



# Rapport financier

# 2009



En application de l'article 212-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent Document de référence a été déposé le 19 mars 2010 auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce Document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

# Sommaire

<b>01</b>	<b>Activités et marchés</b>	<b>4</b>	<b>05</b>	<b>Comptes annuels</b>	<b>63</b>
1.1.	Chiffres clés	4	5.1.	Activité et résultat	63
1.2.	Dates clés de Gecina	6	5.2.	Situation financière	64
1.3.	Secteur bureaux	7	5.3.	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	65
1.4.	Secteur résidentiel	11	5.4.	Comptes annuels	66
1.5.	Secteur logistique	12			
1.6.	Secteur santé	14	<b>06</b>	<b>Groupe et filiales</b>	<b>84</b>
1.7.	Secteur hôtellerie	15	6.1.	Organisation du Groupe et organigramme	84
			6.2.	Activité et résultats des principales filiales	86
<b>02</b>	<b>Trésorerie et financements</b>	<b>16</b>	6.3.	Opérations avec les apparentés	87
2.1.	Gestion de la trésorerie du Groupe	16			
2.2.	Sources de financement	16	<b>07</b>	<b>Distribution, capital et action</b>	<b>88</b>
2.3.	Sécurité des financements	17	7.1.	Distribution	88
2.4.	Échéancier de la dette	17	7.2.	Informations sur le capital	91
2.5.	Coût moyen de la dette	17	7.3.	Opérations sur le capital	96
2.6.	Variation de valeur et risque de taux	18	7.4.	Options et actions gratuites	98
2.7.	Dettes garanties par des sûretés	18	7.5.	L'action Gecina	101
2.8.	Solvabilité	19			
2.9.	Notation	19	<b>08</b>	<b>Administrateurs et Direction</b>	<b>104</b>
2.10.	Encours de la dette rendu exigible par un changement de contrôle	19	8.1.	Administrateurs et Direction Générale	104
			8.2.	Rémunération et avantages	105
<b>03</b>	<b>Valorisation du patrimoine</b>	<b>20</b>	8.3.	Informations détaillées sur le Conseil d'Administration	107
3.1.	Valorisation du patrimoine immobilier	20			
3.2.	Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise	21	<b>09</b>	<b>Informations sociales</b>	<b>116</b>
3.3.	Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel	21	9.1.	La politique de ressources humaines	116
3.4.	Immeubles du patrimoine immobilier logistique	22	9.2.	L'emploi	117
3.5.	Immeubles du patrimoine immobilier de diversification	22	9.3.	L'organisation du temps de travail	119
3.6.	Attestation des experts immobiliers	23	9.4.	Promotions et rémunération	120
			9.5.	Conditions de travail et cohésion sociale	120
<b>04</b>	<b>Comptes consolidés</b>	<b>24</b>			
4.1.	Examen des comptes consolidés	24			
4.2.	Une structure financière maîtrisée	29			
4.3.	Comptes consolidés	31			

## **10 \_ Responsabilité sociétale et développement durable 123**

Éditorial	123
10.1. Comprendre le secteur immobilier et Gecina	124
10.2. Notre démarche développement durable	126
10.3. Nos engagements pour un développement durable	130
10.4. Maximiser la "green value" (plus-value verte) de notre patrimoine	133
10.5. Développer un patrimoine durable, respectueux de l'environnement	134
10.6. Manager la prévention	144
10.7. Développer un patrimoine durable, respectueux des personnes	149
10.8. Adopter un comportement responsable avec nos partenaires	151
10.9. Développer notre démarche citoyenne	153
10.10. Attestations	155
10.11. Tableaux de correspondance	158

## **11 \_ Facteurs de performance et de risques 160**

11.1. Indicateurs de performance	160
11.2. La gestion du risque chez Gecina	161
11.3. Assurances	161
11.4. Autres risques afférents à la société	163

## **12 \_ Informations juridiques 168**

12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable	168
12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts	169
12.3. Recherche et brevets	173

## **13 \_ Gouvernance et contrôle interne 174**

13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration	175
13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	183
13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	183
13.4. Contrôle interne	183

## **14 \_ Évolutions, perspectives, tendances 190**

14.1. Orientations stratégiques	190
14.2. Projets	190
14.3. Événements récents	190

## **15 \_ Contrôleurs légaux des comptes 191**

15.1. Responsables du contrôle des comptes	191
15.2. Honoraires	192
15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes	193

## **16 \_ Liste du patrimoine 197**

Bureaux (DIE)	197
Résidentiel (DIR)	204
Logistique (DIL)	212
Immobilier de diversification (DID)	216
Patrimoine BAMI (détenu à 49 % par Gecina)	220

## **17 \_ Documentation 221**

## **18 \_ Document de référence contenant un rapport financier annuel 232**

18.1. Documents accessibles au public	232
18.2. Informations financières historiques	233
18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel	233
18.4. Table de concordance du Document de référence	234
18.5. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	236

# Activités et marchés

1.1. Chiffres clés .....	4
1.2. Dates clés de Gecina .....	6
1.3. Secteur bureaux .....	7
1.4. Secteur résidentiel .....	11
1.5. Secteur logistique .....	12
1.6. Secteur santé .....	14
1.7. Secteur hôtellerie .....	15

## 1.1. Chiffres clés

En millions d'euros	2009/2008	2009	2008	2007
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>1,6 %</b>	<b>647,2</b>	<b>637,0</b>	<b>591,8</b>
Bureaux	1,0 %	374,0	370,2	338,1
Résidentiel	- 5,4 %	195,0	206,2	205,6
Logistique	- 13,6 %	36,5	42,3	31,3
Santé	ns	21,6	0	0
Autres <sup>(1)</sup>	ns	20,1	18,3	16,8
Résultat récurrent <sup>(2)</sup>	16,8 %	348,1	298,0	284,7
Cash-flow <sup>(3)</sup>	14,3 %	347,7	304,3	281,0
<b>Valeur en bloc du patrimoine</b>	<b>- 8,0 %</b>	<b>10 552</b>	<b>11 467</b>	<b>12 364</b>
Bureaux	- 14,8 %	5 481	6 435	7 154
Résidentiel	- 11,5 %	3 377	3 814	4 346
Logistique	0,4 %	557	555	519
Santé	ns	670	8	0
Autres <sup>(1)</sup>	ns	467	655	345
<b>Rendement brut du patrimoine</b>	<b>- 8,5 %</b>	<b>6,67 %</b>	<b>6,15 %</b>	<b>5,14 %</b>
Données par actions (en euros)	2009/2008	2009	2008	2007
Cash flow <sup>(3)</sup>	13,12 %	5,77	5,10	4,85
Résultat net (part du Groupe)		(12,83)	(14,66)	21,43
ANR dilué bloc	- 23,5 %	88,3	115,4	130,9
Dividende net <sup>(4)</sup>	- 22,8 %	4,40	5,70	5,01
Nombre d'actions	2009/2008	2009	2008	2007
Composant le capital social au 31 décembre	0,2 %	62 582 240	62 444 652	62 424 545
Hors autocontrôle au 31 décembre	2,8 %	60 872 534	59 197 041	60 363 721
Dilué hors autocontrôle au 31 décembre	2,6 %	62 091 413	60 523 157	61 406 474
Moyen hors autocontrôle	1,0 %	60 302 852	59 692 060	60 331 680

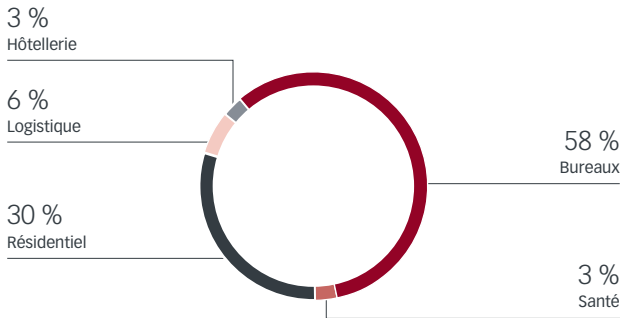
(1) "Autres" recouvre l'hôtellerie et les sociétés en équivalence avec leurs créances rattachées. Depuis 2007, l'activité Santé n'était pas consolidée, la participation dans Gecimed étant mise en équivalence. Depuis le 30 juin 2009, la santé est consolidée par intégration globale.

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

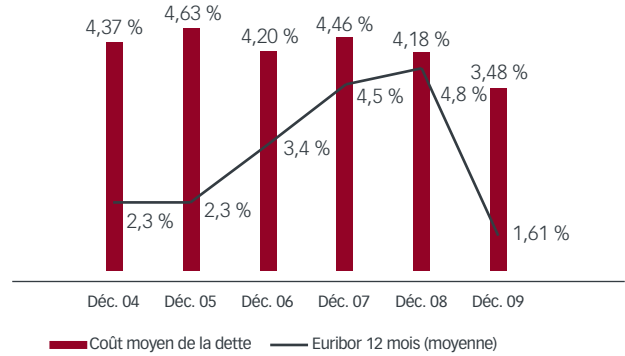
(3) Courant (avant cessions et après impôts) avant dilution.

(4) Pour 2009, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

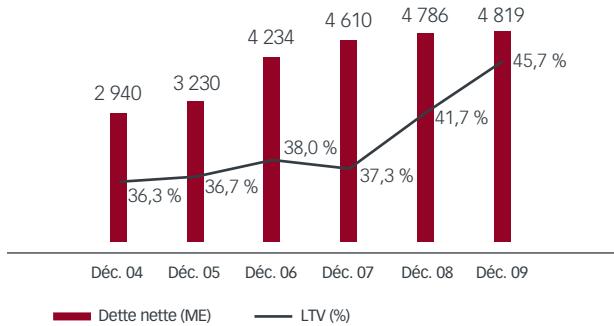
## Répartition des loyers par activité



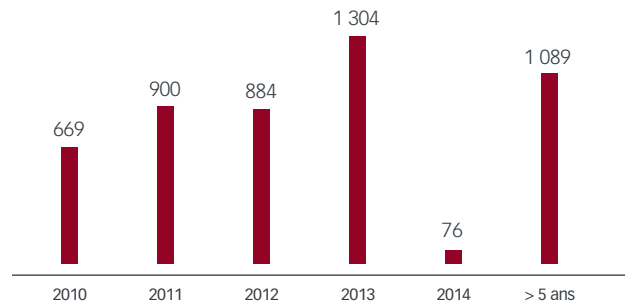
## Coût de la dette



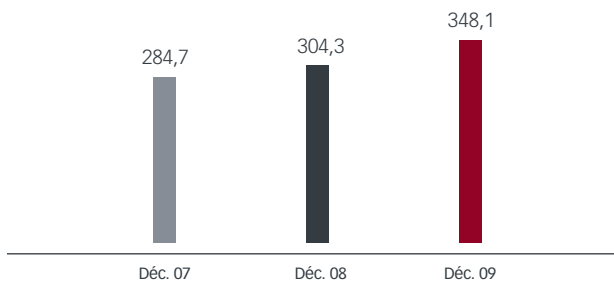
## Ratio LTV



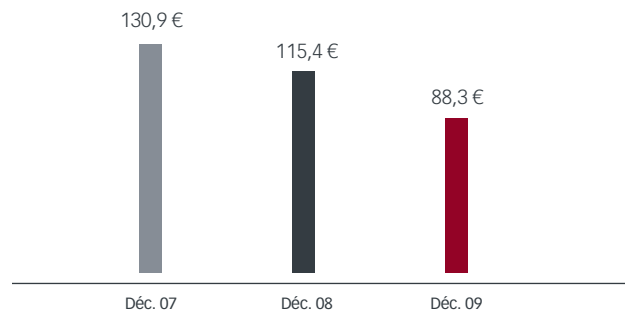
## Échéancier de la dette (en millions d'euros)



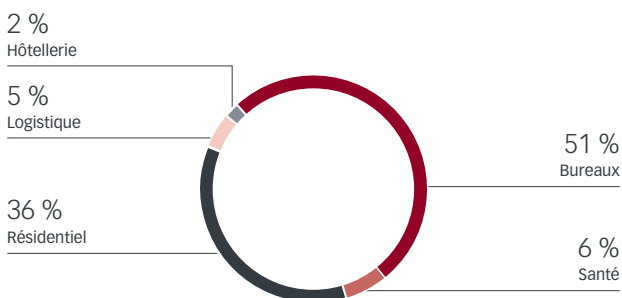
## Résultat récurrent (en millions d'euros)



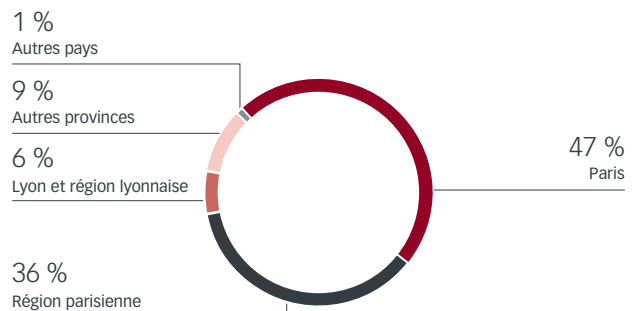
## ANR par action bloc (en euros)



## Valorisation du patrimoine par activité



## Répartition géographique du patrimoine (en % des loyers)



## 1.2. Dates clés de Gecina

---

- 1959** Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC).
- 1963** Introduction à la Bourse de Paris de GFC.
- 1991** GFC absorbe GFII.
- 1997** GFC acquiert Foncina.
- 1998** GFC absorbe UIF et acquiert Foncière Vendôme. GFC devient Gecina.
- 1999** Gecina absorbe Sefimeg (qui détient la société Fourmi Immobilière créée en 1879) puis Immobilière Batibail.
- 2002** Acquisition de la foncière Simco qui avait précédemment acquis la Compagnie Immobilière de la Plaine Monceau (fondée en 1878) et la Société des Immeubles de France (créée en 1879).
- 2003** Adoption du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.
- 2005** À l'issue d'une OPA, Metrovacesa détient 68,54 % du capital de Gecina.  
Joaquín Rivero est nommé Président de Gecina lors de l'Assemblée Générale.  
Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique.  
Trophée "Immeuble de l'année 2005", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.
- 2006** OPA sur Sofco qui devient Gecimed et acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé.
- 2007** Signature d'un Accord de Séparation entre les actionnaires de Metrovacesa.  
À l'issue de la première phase de cet Accord de Séparation, Metrovacesa ne détient plus que 27 % de Gecina, M. Rivero 16 % et M. Soler 15 %.  
Gecina lance sa marque de plateformes logistiques premium : Gecilog.  
Fusion par absorption de Société des Immeubles de France par Gecina.
- 2008** Le "Building" ancien siège du "Figaro" reçoit le trophée "Immeuble de l'année 2008", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.  
Gecina lance sa Fondation d'entreprise.  
Gecina lance "Campuséa", sa marque de résidences étudiants.
- 2009** Le Parc de Labuire reçoit le prix de l'aménagement urbain.  
Gecina lance une offre publique obligatoire sur Gecimed dont elle obtient 98,5 % du capital.  
Abandon définitif de l'Accord de Séparation.  
Gecina modifie sa gouvernance, dissocie les fonctions de Président et de Directeur Général et en novembre nomme Christophe Clamageran comme Directeur Général.
- 2010** Bernard Michel est nommé Président en remplacement de Joaquín Rivero.

## 1.3. Secteur bureaux

### 2009 : UNE CRISE ÉCONOMIQUE QUI IMPACTE LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### Le contexte économique

En 2009, l'ensemble des marchés français a pâti d'une baisse de la demande des investisseurs et des utilisateurs, dans un contexte de forte détérioration du climat économique.

Le retournement du marché immobilier annoncé en 2008 s'est confirmé en 2009. La question ne se pose plus, en 2009 l'Europe est rentrée en récession et elle est mondiale.

Toutefois, la stabilisation progressive et la reprise tant des investissements que de la demande placée, ont permis de terminer l'année 2009 de façon plus positive.

#### Le marché de l'investissement

L'impact a été immédiat sur le marché de l'investissement qui a continué son recul : 8,4 milliards d'euros en 2009 contre 12,5 milliards d'euros en 2008 (- 44 %) dont 5,2 milliards d'euros en Île-de-France. Toutefois le quatrième trimestre 2009 a été marqué par une augmentation significative des transactions puisqu'elles se sont élevées à 2,6 milliards d'euros contre 500 millions d'euros au premier trimestre 2009.

Le début d'année 2009 s'est illustré par des difficultés de financement rencontrées par les investisseurs et l'attentisme ambiant. Ensuite, l'hyper sélectivité des investisseurs, qui ont tous recherché des actifs présentant les mêmes qualités et la même sécurité, a ralenti la reprise des investissements, peu de produits de cette nature étant sur le marché.

Les difficultés de financement ont pénalisé les actifs dont la valeur est supérieure à 100-150 millions d'euros. Cette situation a profité aux investisseurs qui disposaient de fonds propres : SCPI, caisses de retraite, compagnies d'assurance, investisseurs privés – family fund. Cependant, au quatrième trimestre 2009, les conditions d'accès au crédit se sont assouplies, à un coût moins élevé, et les opérations comprises entre 10 et 50 millions d'euros qui représentent plus de 50 % des transactions en début d'année, n'en représentent plus que 44 % en décembre 2009 et qu'au cours du quatrième trimestre 2009, les opérations de plus de 50 millions d'euros représentent 37 % des transactions.

Les résultats du quatrième trimestre 2009, montrent que le marché de l'investissement s'est stabilisé, les valeurs s'étant finalement ajustées.

#### L'offre future neuve

Le coup d'arrêt porté au lancement des opérations en blanc, dès la fin de l'année 2008 et confirmé pendant toute l'année 2009, a conduit brutalement à la baisse des mises en chantier d'immeubles tertiaires. À la fin de l'année 2008, il était recensé près de 2,1 millions de m<sup>2</sup> en travaux alors qu'à la fin de l'année 2009, il n'en est plus dénombré que 1,2 million soit une baisse de 40 % en un an. L'offre future neuve certaine encore disponible à la location s'établit à environ à 760 000 m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2009 alors qu'elle était de l'ordre de 1,3 million de m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2008, soit une baisse de 42 %.

#### Le marché locatif

Le marché locatif a reflété l'attentisme des entreprises et la tendance des utilisateurs à renégocier leur bail. En dépit de cette baisse, le marché des bureaux d'Île-de-France est resté de loin le plus important en Europe, concentrant en 2009 près de 25 % de la demande placée totale du continent.

Globalement sur l'Île-de-France, le volume de la demande placée s'est élevé à 1,8 million de m<sup>2</sup> en 2009, contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2008, soit un recul de 26 %. L'offre globale de bureaux immédiatement disponible au 31 décembre 2009 est de 3,6 millions de m<sup>2</sup> (+ 6 % par rapport à 2008).

La plus forte contraction en 2009 a été actée sur le segment des opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (- 51 %). Conséquence de la crise, les prises de décision ont tardé. Les grandes transactions n'en restent pas moins l'un des moteurs des secteurs du marché (45 % de la demande placée), la baisse de 17 % du nombre total de transactions en un an (2 313 transactions en 2009 contre 2 784 transactions en 2008) reflétant les difficultés des plus petites entreprises.

En ce qui concerne les valeurs, le loyer facial moyen des bureaux de l'année 2009 est de 303 €/m<sup>2</sup> contre 311 €/m<sup>2</sup> en 2008 (- 6,6 %).

Cette baisse s'est également fait ressentir sur les loyers "prime" sur toute l'Île-de-France. Toutefois, cette tendance est plus ou moins marquée selon les secteurs géographiques :

- le loyer "prime" à Paris est de 664 €/m<sup>2</sup> en 2009 contre 716 €/m<sup>2</sup> en 2008 ce qui représente une baisse de - 7,8 % sur un an. Toutefois, il est à noter que le loyer "prime" à Paris est quasi stable depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 ;
- Croissant Ouest : 431 €/m<sup>2</sup> en 2009 contre 445 €/m<sup>2</sup> en 2008, soit - 3,2 % ;
- La Défense : 401 €/m<sup>2</sup> en 2009 contre 478 €/m<sup>2</sup> en 2008, soit - 19,2 %.

S'agissant des avantages financiers accordés, ils ont eu tendance à augmenter en 2009 et représentent en général 1,5 mois de loyer gratuit par année ferme d'engagement contre 1 mois en 2008.

Conséquence de la baisse de la demande placée et de l'augmentation de la libération de surfaces par les entreprises, qui se traduit par une absorption nette clairement négative, le taux de vacance a progressé de manière significative.

À Paris, le taux de vacance a atteint 5,7 % au 31 décembre 2009. Cela correspond à une offre de 450 000 m<sup>2</sup> environ, pour Paris Centre Ouest (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup> arrondissement). Au quatrième trimestre 2009, le stock vacant a atteint 3,6 millions de m<sup>2</sup>, en augmentation de 25 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Sur toute l'Île-de-France, le taux de vacance est de 6,8 % au 31 décembre 2009. Mais ce taux de vacance est assez différent selon les secteurs de l'Île-de-France : il est de 8,5 % dans le

Croissant Ouest, il est plutôt élevé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement notamment, il demeure bas à La Défense (5,6 %) mais pourrait progresser à la hausse assez rapidement.

Le taux de vacance de 5,7 % à la fin de l'année 2009 à Paris reste acceptable comparé avec les taux de vacance des autres villes européennes : Londres West End : 7,5 %, Berlin 7,7 % ou Madrid 9,5 %.

Dès lors que l'on considère que le marché de bureaux londonien, équivalent en terme d'importance du parc de bureaux à Paris, mais ayant 6 à 12 mois d'avance dans les cycles immobiliers, a atteint son point le plus bas, il est aujourd'hui constaté une diminution des avantages commerciaux et par conséquent une augmentation des loyers économiques.

## Renégociation de baux

En 2009, la crise financière conjuguée à une augmentation très forte de l'indice INSEE du coût de la construction en 2008 (indice 2 T 2008 : + 8,85 % ; indice 3 T 2008 : + 10,46 % ; indice 4 T 2008 : + 3,32 %), et à la baisse des valeurs locatives, a permis aux locataires les plus importants de négocier leur loyer à la baisse, en réactualisant l'article L. 145-39 du Code de commerce.

La majorité des baux institutionnels et des foncières étant assorti pour une grande part des cas d'une clause d'échelle mobile, les utilisateurs ont sollicité que le loyer soit ramené à la valeur locative dès lors que, par le jeu de la clause d'indexation annuelle, le loyer avait varié de plus de 25 % du loyer contractuel. Dans ce cadre, l'objectif du bailleur a été de maintenir à un certain niveau les loyers en cours, de pérenniser leur cash-flow, de se prémunir d'un départ possible de leur locataire à l'issue de la prochaine échéance de bail et de valoriser leur actif à une valeur locative de marché afin de le rendre plus liquide.

## PERSPECTIVES

Si la fin de l'année 2009 apparaît comme une période d'atterrissage, l'année 2010 pourrait être l'année de la stabilisation.

### Le marché de l'investissement

Pour 2010, selon les conseils en immobiliers d'entreprise (Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP Paribas et Cushman & Wakefield), le volume d'investissement devant être en légère progression par rapport à 2009 pour représenter 10 milliards d'euros. Si le taux des immeubles "prime" semble devoir se stabiliser, voire diminuer pour les meilleurs actifs, compte tenu de la concurrence à laquelle commencent à se livrer les investisseurs, les taux de rendement des immeubles « non prime » devraient continuer d'augmenter, l'écart entre les immeubles les plus liquides et les bureaux les moins bien situés dans les zones périphériques tendant à croître.

### L'offre future neuve

Face au report des nombreux projets de bureaux entamé dès la fin de l'année 2008, confirmée en 2009, et qui devrait perdurer en 2010, l'offre future neuve devrait aboutir à un rééquilibrage progressif dès la fin de l'année 2010 : la raréfaction de l'offre de bureaux de grande taille devrait avoir des incidences à la hausse des valeurs locatives sur certains secteurs dès 2011.

### Le marché locatif

La croissance économique, qui pourrait s'établir à 1,3 %, ne permettra pas de relancer la création d'emplois, le nombre de chômeurs devant continuer à augmenter. L'absorption nette devrait donc être faible. Les mouvements des utilisateurs resteront quant à eux limités par un environnement économique encore fragile.

Le volume de commercialisations de bureaux en Île-de-France devrait donc rester relativement stable en 2010.

L'offre à un an qui a marqué une pause dans sa progression au cours du quatrième trimestre 2009 et qui s'établit à 4,7 millions de m<sup>2</sup>, devrait être principalement alimentée par l'offre de seconde main qui sera libérée par de grands utilisateurs.

Les moteurs de la demande placée de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, resteront le regroupement-consolidation, la recherche d'économies mais également le besoin de modernisation des espaces de travail et l'intégration progressive des normes de développement durable.

Pour autant qu'elle reste dynamique en 2010, la demande des grands utilisateurs devrait porter sur des immeubles neufs, bien desservis, sur des sites tertiaires établis, mixte et sécurisés, s'inscrivant davantage dans une démarche citoyenne en corrélation avec les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement.

### Une prise de conscience de plus en plus marquée de la part environnementale.

À l'heure où les mesures gouvernementales issues du Grenelle de l'Environnement deviennent de plus en plus exigeantes, l'obsolescence de l'offre disponible devient un réel sujet de réflexion. Actuellement, l'offre à un an recense près de 550 000 m<sup>2</sup> d'offre neuve de Haute Qualité Environnementale (HQE®), soit seulement 38 % de l'offre neuve à un an.

Cependant, grâce à la prise de conscience collective et aux obligations réglementaires, la démarche HQE® se développe et se généralise. Actuellement, 52 % des volumes en cours de construction et 66 % des permis de construire obtenus répondent aux critères HQE®. Cependant, une solution existe pour les immeubles de seconde main, il s'agit de la démarche Haute Qualité Environnementale Exploitation (HQE® Exploitation). Ce label permet d'officialiser les bonnes performances environnementales de l'exploitation d'un immeuble.



## LES PERFORMANCES DE GECINA

Les loyers s'élevèrent à 374 millions d'euros pour l'année 2009. Cela représente une augmentation de 1,0 % par rapport à 2008 et de 5,2 % à périmètre constant.

Cette progression s'explique par différentes raisons :

- l'impact des révisions à la hausse des indices ;
- les locations de grandes surfaces en 2008 qui produisent leur plein effet en 2009 ;
- malgré les conséquences de plusieurs négociations de loyers à la baisse.

Dans le cadre de sa politique client mise en place depuis plusieurs années, Gecina a anticipé les négociations de loyers à la baisse sur la base de l'article L. 145-39 du Code de commerce. Gecina a accepté de consentir une baisse des loyers, en contrepartie de la renonciation par les utilisateurs à la prochaine échéance triennale ou la signature de nouveaux baux avec une période ferme, ainsi que la renégociation de la clause d'échelle mobile en limitant l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) à la hausse comme à la baisse et en prévoyant une substitution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) dès lors que ce nouvel indice sera applicable.

Il est rappelé que face à l'augmentation de l'indice ICC les principaux acteurs de l'immobilier d'entreprise ont signé un protocole le 11 mars 2009 en vue de l'élaboration de l'ILAT. Cet indice sera composé de 50 % de la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation (hors tabac et hors loyers), de 25 % de la moyenne annuelle de l'ICC et 25 % de la moyenne annuelle du produit intérieur brut. Ce nouvel indice devrait être plus stable et globalement plus modéré que l'indice ICC. Au cours des 10 dernières années la hausse moyenne de l'indice ICC a été de 4,19 % alors que celle de l'indice des loyers des activités tertiaires se serait limitée à 2,67 %. L'ILAT devrait être entériné prochainement par le législateur.

En ce qui concerne les commerces, un nouvel indice a été mis en place dès la fin de l'année 2008. Instauré par la loi de la modernisation de l'économie (loi LME du 4 août 2008). L'indice des loyers commerciaux (ILC) est applicable depuis le 7 novembre 2008. Il est composé de 50 % de la moyenne annuelle des prix à la consommation (hors tabac et hors loyers), 25 % de l'indice ICC et 25 % de l'indice du chiffre d'affaire dans le commerce de détail en valeur. Dès le début de l'année 2009, Gecina a entamé des démarches auprès de ses plus grands clients commerces pour entériner l'application de l'ILC.

Les bons résultats de Gecina s'expliquent également par un dynamisme commercial et une très forte anticipation de la baisse des valeurs locatives qui ont permis d'optimiser le taux d'occupation.

Ainsi en 2009, 20 350 m<sup>2</sup> ont été reloués au prix moyen de 482 €/m<sup>2</sup> à Paris et de 376 €/m<sup>2</sup> en région parisienne, la baisse du loyer moyen de relocation ayant été limitée à 5,1 % par rapport au loyer du locataire sortant.

36 377 m<sup>2</sup> ont été loués dans des nouveaux immeubles mis en exploitation, les principales locations concernant :

- Le Crystalys à Vélizy (78) : 14 500 m<sup>2</sup> ;
- Angle à Boulogne (92) : 11 043 m<sup>2</sup> ;

- Le Building – 37 rue du Louvre à Paris : 6 733 m<sup>2</sup> ;
- L'immeuble 120/122 rue Réaumur à Paris : 3 026 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation est très satisfaisant puisqu'il atteint 96 % à fin 2009, contre 94,2 % au 31 décembre 2008, en comparaison également avec le taux de vacance du marché qui est de 6,8 % en fin d'année sur l'ensemble du parc de bureaux en Île-de-France.

Ce résultat a été atteint grâce à la politique de commercialisation dynamique qui a été menée en termes de moyens et de prix, mais aussi grâce à la politique de rénovation qui a consisté à rénover systématiquement les surfaces devenues vacantes ainsi que les parties communes des immeubles concernés.

Cette performance est aussi le résultat de la politique d'arbitrage qui a été menée depuis plusieurs années, et qui a consisté à céder principalement les petits actifs, notamment ceux en copropriété, et à investir dans des actifs de grande taille.

En 2009, malgré le contexte financier difficile, les cessions de Gecina auront représenté 400 millions d'euros portant notamment sur deux actifs importants et présentant une valorisation optimale : l'immeuble 2 avenue Gay-Lussac à Saint-Quentin-en-Yvelines (78) d'une surface de 91 900 m<sup>2</sup> loué dans son intégralité à Thalès et l'immeuble 140-146 rue Anatole-France à Levallois-Perret (92) d'une surface de 31 769 m<sup>2</sup> loué dans son intégralité à AZUR-GMF.

Le portefeuille de bureaux représente désormais 1,01 million de m<sup>2</sup>, composé de 125 actifs dont 0,83 million de m<sup>2</sup> en exploitation :

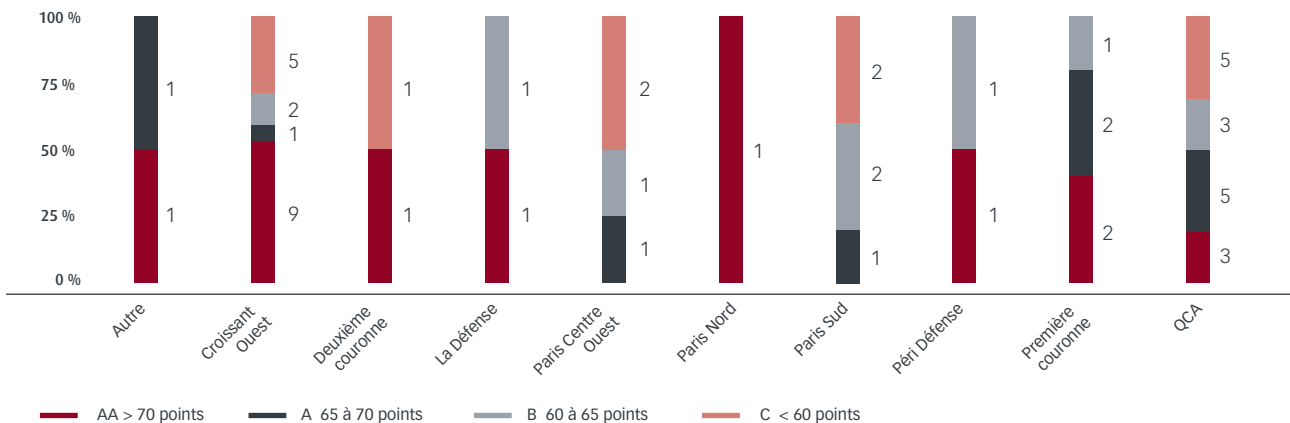
- 42 % sont situés à Paris intra-muros ;
- 48 % en région parisienne ;
- 10 % à Lyon.

Les immeubles de plus de 10 000 m<sup>2</sup> représentent 59 % du portefeuille (44 % en 2004) ; ainsi, avec les immeubles compris entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>, 84 % du portefeuille est constitué d'immeubles de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, les immeubles inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> ne représentent plus que 16 % du patrimoine, contre 29 % en 2004.

Ainsi principalement composé d'actifs de grande taille, neufs et correspondant aux standards internationaux, tant à Paris intra-muros qu'en périphérie, Gecina diversifie son offre locative auprès des utilisateurs, nationaux ou internationaux en proposant des immeubles de qualité, avec le label Haute Qualité Environnementale (HQE®) et désormais Bâtiment Basse Consommation (BBC) dans le souci de pérenniser la relation de partenariat bailleur-utilisateur.

Gecina a fait procéder par un expert indépendant à l'analyse de ses immeubles de bureaux en les soumettant à la Cotation des Immeubles de Bureaux et d'Entreprise, la grille CIBE. Cette grille est un outil statistique qui permet d'évaluer qualitativement un immeuble à travers une série de critères techniques excluant toute référence à son prix ou à sa localisation. Tous les immeubles à usage exclusif de bureaux ont été ainsi cotés, cette grille ne permettant pas d'apprécier les immeubles qui comportent d'autres affectations que des bureaux.

Titre: Nombre d'immeubles classés AA/A/B/C



Souhaitant également apprécier sa relation avec ses grands clients, Gecina a sollicité courant 2009, le concours de la société IPSOS, afin de réaliser une enquête qualitative de satisfaction et d'appréciation des perspectives d'évolution auprès des vingt-cinq clients les plus importants de l'Immobilier d'Entreprise de Gecina. Il s'agissait d'une grande première pour IPSOS et pour une société foncière.

L'étude satisfaction client a porté tant sur les critères de choix d'un immeuble de bureau, que sur les indicateurs qualités identifiés par ces grands clients, d'une foncière et de son activité en tant que propriétaire-gestionnaire-exploitant.

Les principaux indicateurs qualités exprimés par ses grands clients dans le choix d'un immeuble de bureaux sont principalement la localisation géographique associée à une proximité des transports en commun, une modularité visant à optimiser les espaces et les coûts par postes de travail mais également une recherche avérée de qualité et de standing. Gecina est perçue comme un des acteurs importants du marché, disposant d'un patrimoine de qualité adapté aux besoins des grands comptes. Gecina privilégie la relation client et une offre de service à forte valeur ajoutée.

Les grands clients de Gecina retiennent un avantage certain d'être en relation avec leur bailleur pendant toute la vie du bail, dans le cadre de l'exploitation de l'immeuble.

## Gecina, Foncière Gestionnaire

Gecina privilégie également depuis plusieurs années pour ses programmes neufs et les restructurations lourdes, l'innovation et la qualité, une signature architecturale forte et le respect des normes environnementales.

C'est le cas pour les immeubles qui seront livrés en 2010 :

- "Anthos" situé à Boulogne (92) d'une surface de 9 220 m<sup>2</sup> de bureaux qui seront livrés courant mars 2010. Cet immeuble conçu par les architectes Elisabeth Naud & Luc Poux est développé par Hines, dans le cadre d'une certification HQE® Construction (label THPE : Très Haute Performance Énergétique) ;
- "Origami", situé 34-36 avenue de Friedland à Paris 8<sup>e</sup> d'une surface utile de 5 053 m<sup>2</sup> de bureaux sera livré en mai 2010. Conçu par l'architecte Manuelle Gautrand, cet immeuble de bureau, de par sa qualité architecturale et son emplacement proche de l'Étoile, sera exceptionnel. La certification HQE® Construction (label THPE) visée dans ce programme, aura pour vocation à être pérennisée par un bail vert.

C'est également le cas pour les immeubles qui seront livrés à partir de 2011 :

- "Horizons", situé à Boulogne (92). Cette "Non-Tour" conçue par Jean Nouvel d'une surface utile de 38 600 m<sup>2</sup> sera livrée mi-2011. La spécificité architecturale associée à des prestations de service fera de cet immeuble un espace de travail hors du commun. Cet immeuble est construit dans le cadre d'une certification HQE® Construction et Gecina vise une labellisation THPE ;
- la Tour Mercure I – 31/37 quai de Grenelle à Paris 15<sup>e</sup>, d'une surface utile de 8 703 m<sup>2</sup>, est en cours de restructuration. Ce programme sera réalisé par 2AD Architecte pour la façade, et par Siena Ingénierie, architecte des aménagements intérieurs et sera livré début 2011. Cet immeuble est restructuré dans le cadre d'une certification HQE® Construction en visant une labellisation THPE ;
- l'immeuble situé au 16 boulevard Montmartre à Paris 9<sup>e</sup>. Cet immeuble historique, "Hôtel Mercy-Argenteau" dont la livraison est prévue au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 est en cours de restructuration par DTACC. Il comportera des commerces, des bureaux ainsi que 22 logements dont six logements sociaux ;
- le 96-104 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92) d'une surface utile de 10 665 m<sup>2</sup>, sera livré début 2012. Ce programme a été conçu par le cabinet d'architecte Lobjoy & Bouvier et comprend la démolition et la reconstruction de l'immeuble sur l'avenue Charles-de-Gaulle, la restructuration des deux bâtiments sur jardin ainsi que des infrastructures. Les travaux s'inscrivent dans une démarche HQE®, l'immeuble sur l'avenue visant en plus une labellisation BBC ;
- à La Garenne-Colombes (92), un immeuble neuf d'une surface utile de 17 860 m<sup>2</sup> sera construit sur un ancien terrain de Peugeot SA. Ce programme est réalisé par le cabinet d'architecte Valode & Pistre, dans le cadre d'une certification HQE® Construction (label BBC) et la certification LEED. Sa livraison est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 ;
- au 62-64 rue de Lisbonne – 13-17 rue Murillo à Paris 8<sup>e</sup>, un immeuble détenu en indivision par Gecina et SAGI, constitué de trois hôtels particuliers distincts datant du Second Empire et réunis dans les années 1920 par Dunlop pour y abriter son siège social. Actuellement en cours de restructuration par le cabinet d'architecte AAA BECHU, l'ensemble offrira, à sa livraison mi 2012, 7 800 m<sup>2</sup> de bureaux de grande qualité. Pour ce beau programme au cœur du Quartier Central des

Affaires, la certification HQE® Construction et THPE sont visés ;

- “Velum” situé sur ZAC de la Buire, boulevard Vivier-Merle à Lyon (69), proche de La Part-Dieu. Cet immeuble neuf, HQE® construction (label BBC), d’une surface utile de 10 952 m<sup>2</sup>, réalisé par l’architecte Franck Hammoutène, sera livré en 2012.

Les projets de Gecina en développement, hors Beaugrenelle, représentent un montant total d’investissement de 878 millions d’euros, dont 170 millions d’euros en 2010.

Les programmes en cours de développement devraient donc profiter de la relative pénurie d’immeubles neufs de qualité dans les années à venir, du fait de la quasi-absence deancements de programmes “en blanc”.

## 1.4. Secteur résidentiel

### IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, FORTE RÉSISTANCE À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

#### Point sur les transactions

Dans l’ancien, après une baisse très marquée des volumes au 4<sup>e</sup> trimestre 2008, le marché est resté relativement atone jusqu’en septembre 2009 où un redémarrage s’est amorcé, concernant essentiellement la clientèle de primo-accédants d’une part et les investisseurs privés d’autre part.

Les prix de vente dans l’ancien ont reculé depuis le début de la crise dans une fourchette comprise entre 5 et 20 % en fonction de la zone géographique considérée.

Les prix de vente fin 2009 étaient en voie de stabilisation en particulier en Île-de-France avec quelques légères augmentations notées dans certaines communes.

Dans le logement neuf en revanche, le volume d’activité et les prix de vente ont été soutenus grâce au dispositif de défiscalisation “Scellier” et les promoteurs ont fortement déstocké leurs produits, en particulier sur le segment des studios, deux et trois pièces. Les délais d’écoulement sont passés ainsi de 21 mois à 9 mois en moins d’un an.

En revanche, les chiffres de la construction se sont effondrés à près de 300 000 unités avec un stock de foncier très faible chez les promoteurs, le nombre de logements autorisés ne dépassant pas 400 000 unités. Ce déficit de production de logements vient s’ajouter à celui accumulé avant la crise et dépassant largement le million d’unités.

L’entrée dans un marché de pénurie post-crise se confirme donc, d’autant qu’en France le nombre de ménages continue de s’accroître parallèlement sous les forces conjuguées du taux de natalité, de l’espérance de vie et du nombre de séparations.

Enfin dans les deux secteurs neufs et anciens, la baisse très forte des taux d’intérêt a résolubilisé une partie significative des candidats acquéreurs.

Le redémarrage de la progression des encours de crédits à l’habitat fin 2009 conjugué à des taux historiquement bas, des prix ajustés, et une économie en phase de stabilisation sont des facteurs favorables à une progression du marché de la transaction en 2010.

#### Point sur le marché locatif

La progression des loyers se stabilise en 2009 d’une année sur l’autre à – 0,9 %. En revanche, les progressions de loyers entre locataires entrants et sortants sont toujours orientées à la hausse selon la base de données Clameur, à + 6,3 % dans Paris intra-muros. Les loyers moyens quittancés progressent régulièrement sans soubresaut et le nouvel indice IRL calqué sur l’inflation renforce cette tendance et la prédictibilité des loyers d’habitation.

L’orientation pour 2010 est à une légère hausse des loyers. Le marché de la location est particulièrement bien orienté sur Paris et Hauts de Seine où l’alternative “acheter petit ou louer grand” est la plus importante. Ce phénomène est encore renforcé par une présence accrue de CSP+ sur ces secteurs : c’est le principal domaine d’implantation des actifs résidentiels de Gecina.

Concernant enfin le marché de la résidence étudiants, même si les investissements se renforcent depuis 2 ans, ceux-ci se concentrent sur une offre sociale (Plan “Péresse”) et sur une offre de produits de défiscalisation (amendement “Bouvard” dispositif “Scellier”). Il n’y a toujours pas en revanche d’investisseurs-exploitants en dehors de Gecina-Campuséa, de taille significative sur le marché.

Le niveau de tension sur ce secteur locatif reste très élevé, les taux d’occupation et les niveaux de loyers pratiqués sur les résidences bien situées étant en constante progression.

### LES PERFORMANCES REMARQUABLES DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL DE GECINA.

Concernant l’activité de location, si le volume de loyers a baissé de – 5,4 %, s’établissant à 195 millions d’euros, ceci sous l’effet conjugué des ventes blocs réalisées en 2008 et des constructions en cours non productives immédiatement de cash-flow, il a en revanche progressé de 3,6 % à périmètre comparable surperformant significativement l’indice de révision des loyers IRL.

Ceci est en partie dû à une excellente activité de relocation, puisque 1 585 appartements ont été reloués en 2009 moyennant

une progression de loyers “entrants-sortants” de 7,8 %, voire de 10,2 % sur Paris intra-muros, bien supérieur aux statistiques du marché, marquant ainsi le potentiel de revalorisation du patrimoine résidentiel de Gecina.

Le taux d’occupation financier est resté parallèlement très élevé à 98,6 % sur 12 mois glissants.

Le nombre de jours de commercialisation post-congés du locataire et incluant la durée des travaux est également resté très bas à 33 jours.

Ainsi, le loyer moyen quittancé passe de 15,35 €/m<sup>2</sup>/mois à 16,1 €/m<sup>2</sup>/mois, soit une progression de + 5 %.

Le turn-over s'est légèrement réduit pour atteindre 13,9 %.

Parallèlement, les dépenses d'entretien sont maîtrisées grâce notamment à la réalisation d'appels d'offres sur l'ensemble des contrats d'entretien permettant à la fois de réduire les coûts et d'augmenter la qualité des prestations. Toutefois le niveau de marge se tasse à 81,9 % du fait des augmentations fortes des taxes foncières et charges de gardiennage non récupérables mais aussi par des charges exceptionnelles sur deux copropriétés et par l'impact des ventes de l'exercice.

L'investissement en valorisation des résidences s'est poursuivi et se traduit aujourd'hui par une affectation de 45 % de ces CAPEX sur des opérations de développement durable.

L'ensemble de ces éléments, cumulé à l'excellence des implantations géographiques du parc résidentiel et au haut niveau de service fourni aux clients aboutit à une excellente résistance des valeurs d'expertises. En effet, malgré le contexte de crise de la transaction dans l'ancien, les valeurs détail à périmètre constant

résistent à 4 462 €/m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009, en baisse limitée de 2,8 %.

Concernant justement l'activité de transaction, malgré le contexte difficile évoqué plus haut, Gecina a vendu 333 millions d'euros d'actifs dont 145 millions d'euros au détail qui ont dégagé une plus-value de 3,4 % par rapport aux valeurs de début 2009.

Les volumes de vente au détail ont effectivement très bien résisté sous l'effet d'un déstockage des lots vacants au 1<sup>er</sup> semestre 2009 et, au 2<sup>e</sup> semestre, une appétence forte des investisseurs individuels pour le produit résidentiel occupé. Locare a notamment à cette occasion déjà enregistré pour le compte de Gecina un important volume de ventes par lot qui se concrétiseront au premier trimestre 2010.

Par ailleurs, le potentiel de revalorisation entre les valeurs détails du portefeuille et les valeurs des transactions observées par la Chambre des Notaires reste toujours supérieur à + 10 % et + 28 % par rapport aux valeurs blocs.

Enfin, concernant les ventes blocs 2009, comparées aux valeurs historiques retenues au moment de l'option du statut SIIC, au 31 décembre 2003, celles-ci ont été réalisées avec une plus-value de + 46 %. Elles ont essentiellement été réalisées avec des bailleurs sociaux.

## PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'EXPLOITATION

- Gecina intervient sur l'ensemble du parcours résidentiel :
  - à travers le logement étudiants développé sous la marque Campuséa (et notamment La Tour V d'Euralille qui a été livrée en août 2009 avec un taux d'occupation de 100 %) ;
  - à travers le parc résidentiel traditionnel grâce notamment à un dispositif d'échange original accompagnant l'évolution de la cellule familiale des clients ;
  - à travers le parc résidentiel traditionnel toujours, pour répondre à la problématique du vieillissement et du maintien à domicile (Gecina a lancé en 2009 un plan handicap sur l'ensemble du parc résidentiel existant) ;
  - à travers les clients naturellement candidats à l'accession via la fourniture d'offres adaptées par Locare, un des acteurs importants du marché francilien en matière de location et de vente par les institutionnels.
- Gecina est un leader de la relation client :
  - en étant à l'écoute permanente des clients (notamment par la réalisation d'enquêtes qualité systématiques) ;
  - en s'engageant vis-à-vis des clients (via une charte en cours de validation) ;
  - en accueillant les clients (avec la création de bureaux d'accueil sur toutes les résidences, la remise du livret d'accueil, la réalisation de travaux et la vérification de la qualité de réalisation dans tous les appartements avant l'entrée dans les lieux des clients...) ;
  - en communiquant régulièrement avec ses clients et d'une manière transparente (par le biais notamment d'une newsletter, de plans d'actions qualité, de livrets travaux...).Un service supérieur pour une marge supérieure.
- Gecina poursuit la valorisation de son parc existant :
  - transformation des chambres de service ;
  - valorisation et création de surfaces commerciales ;
  - optimisation de l'occupation des parkings ;
  - développements de produits et services annexes ;
  - valorisation de la SHON résidentielle ;
  - intégration du développement durable dans tous les actes de gestion, d'entretien et d'investissement sur le parc existant (cf. chapitre Responsabilité sociétale et développement durable).

## 1.5. Secteur logistique

### DÉSORMAIS LA LOGISTIQUE A SA MARQUE, GECILOG

Le parc d'entrepôts français demeurant majoritairement vétuste, ce sont traditionnellement les bâtiments de seconde main qui rencontrent les principales difficultés de commercialisation en cas de tensions sur l'équilibre entre l'offre et la demande d'entrepôts logistiques.

Aussi Gecina poursuit le développement d'une offre d'immobilier logistique de grande qualité, sous la marque Gecilog, afin de répondre aux exigences de ses clients chargeurs et logisticiens. L'ambition de Gecilog est d'être une marque symbole d'excellence en matière de fonctionnalité, d'environnement et d'architecture. Tous les parcs "nouvelle génération" développés par Gecina sont désormais signés Gecilog.

Les préoccupations environnementales ont été prises en compte dans l'élaboration de ces programmes, par exemple le choix de la multimodalité pour "Ouest Park" à Sablé-sur-Sarthe (72), ou encore la mise en place de GTC (Gestion Technique Centralisée) dans les nouveaux sites pour une gestion optimisée des fluides.

En complément de la démarche entreprise avec l'Afilog, Association pour la promotion de la logistique, certains dévelop-

pements logistiques du Groupe, retenus par Certivea comme opérations-pilotes pour la constitution du référentiel "NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE", sont en phase d'obtention de cette certification dès 2010, tels les programmes "Logistiparc Nord" à Lauwin Planque (59) et "Accès Nord" à Moussy-le-Neuf (77), tout comme le premier immeuble de "Ouest Park" à Sablé sur Sarthe (72) ou le futur entrepôt dédié au groupe Moët Hennessy près de Châlons-en-Champagne (51).

## FAITS MARQUANTS 2009

L'année 2009 a été marquée par l'arbitrage d'actifs non stratégiques, la poursuite des développements Gecilog et l'acquisition d'une plate-forme en construction pré-louée au groupe Moët-Hennessy.

### Arbitrage d'actifs non stratégiques

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie d'optimisation patrimoniale, Gecina a procédé en 2009 à la cession d'actifs jugés non stratégiques. Ces cessions ont représenté une surface totale de près de 50 000 m<sup>2</sup>, correspondant à cinq entrepôts dont quatre inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup>.

### La poursuite des développements

Gecina a poursuivi en 2009 le développement de parcs logistiques de haute qualité environnementale sous marque Gecilog.

Gecina a ainsi livré en août 2009 dans le cadre du programme "Logistiparc Nord" à Lauwin-Planque (59) un premier bâtiment de 31 000 m<sup>2</sup> loué au logisticien Simastock (groupe Bils Deroo).

### Des acquisitions sélectives

Gecina a acquis une plate-forme logistique située à Recy dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne (51).

Cette plate-forme en cours de construction est d'ores et déjà louée au groupe Moët-Hennessy qui y regroupera les fonctions logistiques de ses différentes marques de champagne. Sur une

surface totale de 43 000 m<sup>2</sup> SHON, l'immeuble offrira à son locataire des prestations techniques haut de gamme, répondant en tous points aux critères d'exigence de Gecilog : gamme élargie d'autorisations ICPE, insertion architecturale, Gestion Technique du Bâtiment, certification HQE®. La livraison est prévue pour mars 2010. Avec cette opération, Gecina poursuit le développement de son pôle logistique axé sur des actifs "prime" présentant les meilleurs standards du marché et offrant des revenus sécurisés grâce à des locataires de renom et des contrats longs termes.

### Un patrimoine logistique d'envergure

Au 31 décembre 2009, le portefeuille logistique en exploitation développe une surface supérieure à 910 000 m<sup>2</sup> et le Groupe dispose, en complément des constructions en cours, d'une réserve de projets de développement de près de 300 000 m<sup>2</sup>.

Le patrimoine logistique du Groupe présente au 31 décembre 2009 une valeur d'expertise de 557 millions d'euros hors droits, en ce compris les développements en cours selon leur stade d'avancement à cette date.

### Une politique active de commercialisation

Gecina poursuit une politique active de location et relocation de ses surfaces logistiques vacantes et en construction. En 2009, ce sont ainsi près de 136 000 m<sup>2</sup> qui ont été loués ou renégociés.

## PERSPECTIVES 2010

Gecina entend poursuivre en 2010 les programmes Gecilog en cours de réalisation dont la localisation réunit les atouts suivants : proximité des grands axes de communication, multimodalité et présence de bassins d'emploi :

- la livraison de la plate-forme de Récy (51), pré-louée, interviendra au premier trimestre 2010 ;
- dans le cadre du programme "Logistiparc Nord" à Lauwin-Planque (59) un second bâtiment double face de 41 000 m<sup>2</sup> sera livré au premier trimestre 2010 ;
- sur le programme "Ouest Park" à Sablé-sur-Sarthe (72), la livraison du premier bâtiment de 31 000 m<sup>2</sup> est prévue pour le premier trimestre 2010 ;

- en Île-de-France sur le programme "Accès Nord" à Moussy-le-Neuf (77), la livraison de la première tranche est prévue pour la fin du premier semestre 2010, représentant deux bâtiments développant une surface totale de 54 000 m<sup>2</sup> (17 500 m<sup>2</sup> et 36 500 m<sup>2</sup>).

Gecina assure une commercialisation active de ses programmes en cours de développement.

Par ailleurs, Gecina entend poursuivre sa stratégie de création de valeur par l'arbitrage de certains actifs jugés non stratégiques.

## 1.6. Secteur santé

### L'IMMOBILIER DE SANTÉ, UN AXE DE DIVERSIFICATION PORTEUR

Gecimed, structure cotée dédiée à l'immobilier de santé, a été lancée en 2006 par Gecina.

Gecimed a poursuivi avec succès son développement dans le domaine sanitaire (cliniques) et dans le champ médico-social

(EHPAD, Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) en nouant des partenariats non exclusifs avec ses locataires, les principaux exploitants français d'établissements de santé : Générale de Santé, Médica France, Médi-Partenaires et Orpea.

### FAITS MARQUANTS 2009

#### Une réorganisation actionnariale

GE Real Estate France a cédé en décembre 2008 l'intégralité de sa participation dans Gecimed, soit 19,1 % du capital pour partie à Gecina, rendant obligatoire le lancement par Gecina d'une Offre Publique en raison de franchissement de seuils. À l'issue de cette offre, la participation de Gecina dans Gecimed a significativement augmenté, pour atteindre 98,51 % au 31 décembre 2009.

2009 aura également été marquée par une augmentation du capital de Gecimed de 100 millions d'euros, souscrite par Gecina, afin de financer les projets engagés et de réduire significativement le ratio de LTV (*Loan to Value*).

#### Une poursuite du développement

Au niveau opérationnel, Gecimed a concentré son développement sur la livraison de plusieurs actifs neufs inaugurés en 2009 :

- la Résidence des Cèdres (Villemomble, Seine-Saint-Denis) : EHPAD de 116 lits ;
- la Villa de Castera (Castera-Verduzan, Gers), EHPAD de 84 lits ;
- la Résidence du Cardinal (La-Roche-sur-Yon, Vendée) : cet actif a la spécificité de combiner en un seul bâtiment deux établissements : un EHPAD de 75 lits, et une Résidence pour Personnes Âgées de 35 appartements.

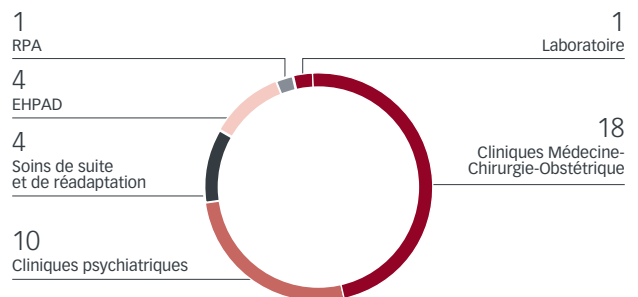
Tous ces établissements sont loués au groupe Medica France. Ces livraisons permettent à Gecimed d'enrichir son patrimoine avec des actifs neufs de dernière génération, gérés par un exploitant de renom, dans le cadre de baux d'une durée ferme de près de 12 ans, et témoignent de la volonté de Gecimed d'accompagner ses locataires exploitants dans leur développement.

Compte tenu de ces développements et de l'indexation des loyers, les loyers s'établissent à 42,5 millions d'euros au 31 décembre 2009, en hausse de 13,1 % par rapport au 31 décembre 2008.

#### Un patrimoine diversifié

Au 31 décembre 2009, la valeur d'expertise du patrimoine de Gecimed est de 653,4 millions d'euros hors droits.

#### Répartition des actifs par catégorie





## PERSPECTIVES 2010

Pour 2010 Gecina compte poursuivre la stratégie de développement de Gecimed sur trois grands axes : l'intensification des accords de partenariat noués depuis 2006, la poursuite des développements entrepris et l'acquisition d'actifs auprès de nouveaux exploitants.

Gecimed assure la maîtrise d'ouvrage de l'Hôpital Privé de l'Estuaire (Le Havre, Seine-Maritime), qui sera exploité par le

groupe Générale de Santé, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans. La livraison de cet hôpital de près de 34 000 m<sup>2</sup> et 356 lits est prévue début 2010.

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

## 1.7. Secteur hôtellerie

### HÔTELLERIE, DES ACTIFS DE PREMIER RANG, DES LOYERS SÉCURISÉS

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

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

Sans pour autant procéder à de nouvelles acquisitions en 2009, Gecina a poursuivi sa politique de valorisation du patrimoine et d'accompagnement des locataires. Ainsi, une extension de 25 chambres haut de gamme, cinq Tridents, a été réalisée sur le Club Med de Val-d'Isère. Cet investissement de près de 11 millions d'euros a été réalisé en contrepartie de la signature d'un nouveau bail d'une durée ferme de 12 ans.

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine hôtelier s'élève à 275 millions d'euros (hors droits), et le loyer annuel correspondant est de 19,7 millions d'euros HT HC.

## PERSPECTIVES 2010

Par ailleurs, la politique d'optimisation du patrimoine du groupe pourra se traduire par l'arbitrage de certains actifs arrivés à

maturité. À ce titre, une promesse de vente a été signée fin 2009 sur l'un des hôtels parisiens.

## Trésorerie et financements

2.1. Gestion de la trésorerie du Groupe .....	16
2.2. Sources de financement .....	16
2.3. Sécurité des financements .....	17
2.4. Échéancier de la dette .....	17
2.5. Coût moyen de la dette .....	17
2.6. Variation de valeur et risque de taux .....	18
2.7. Dettes garanties par des sûretés .....	18
2.8. Solvabilité .....	19
2.9. Notation .....	19
2.10. Encours de la dette rendu exigible par un changement de contrôle .....	19

Au 31 décembre 2009, la dette financière nette consolidée, compte tenu de la consolidation de Gecimed, s'élevait à 4 819 millions d'euros contre 4 786 millions d'euros au 31 décembre 2008.

L'annexe aux comptes consolidés (Note 5.11) donne une présentation détaillée de la dette du Groupe à la clôture de l'exercice.

### 2.1. Gestion de la trésorerie du Groupe

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

trésorerie a été mise en œuvre pour optimiser les coûts des financements et des flux.

### 2.2. Sources de financement

En 2009, Gecina a mis en place en novembre une ligne de crédit d'un montant de 100 millions d'euros à 5 ans. Ainsi qu'indiqué par le tableau ci-dessous, la part des ressources provenant du marché financier (EMTN et billets de trésorerie) représente au

31 décembre 2009, 22 % des financements du Groupe, proche de celle du 31 décembre 2008. Gecina n'a pas eu recours en 2009 à de nouvelles ressources obligataires du fait des conditions de marché.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2009		31/12/2008	
Obligations	1 027	21 %	1 039	22 %
Financements bancaires	3 414	70 %	3 288	68 %
Crédit-bail	415	8 %	442	9 %
Découverts	0	0 %	2	0 %
Intérêts	66	1 %	55	1 %
<b>DETTE FINANCIÈRE BRUTE</b>	<b>4 922</b>	<b>100 %</b>	<b>4 826</b>	<b>100 %</b>

Profitant de la baisse de cotation de sa dette obligataire, Gecina a de nouveau procédé au rachat, en vue de leur annulation, à hauteur de 12 millions d'euros, de ses propres obligations en cours d'année 2009 dégageant ainsi un profit de 2,3 millions d'euros. Il est rappelé qu'en fin d'année 2008, la société avait racheté pour 60 millions d'euros d'obligations à échéance février 2010.



## 2.3. Sécurité des financements

Afin d'assurer une flexibilité suffisante, Gecina maintient auprès de divers établissements bancaires un volant de lignes de crédit disponibles.

Ainsi, au 31 décembre 2009, Gecina disposait d'un montant de 676 millions d'euros (pour 401 millions d'euros au 31 décembre 2008) de lignes de crédit non tirées. Par ailleurs, au 31 décembre 2009, la trésorerie du Groupe, placée en OPCVM de trésorerie, s'élevait à 103 millions d'euros qui ajoutés aux lignes disponibles

totalisaient un montant de 779 millions d'euros. Les OPCVM concernés sont classés dans la catégorie dite des monétaires réguliers et leurs performances n'ont pas été affectées par la crise financière.

Ces 779 millions d'euros de trésorerie permettent notamment à Gecina de rembourser la ligne obligataire de 534 millions d'euros le 19 février 2010, le solde étant destiné à gérer la liquidité de la trésorerie.

## 2.4. Échéancier de la dette

Ainsi qu'indiqué par l'échéancier de la dette (après affectation des lignes de crédit non tirées) détaillé ci-dessous, 21 % de l'endettement de Gecina a, au 31 décembre 2009, une maturité supérieure à cinq ans.

En millions d'euros	< de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Endettement au 31 décembre 2009	669	900	884	1 304	76	1 089	4 922
Lignes non tirées	-	200	115	50	200	111	676
<b>TOTAL</b>	<b>669</b>	<b>1 100</b>	<b>999</b>	<b>1 354</b>	<b>276</b>	<b>1 200</b>	<b>5 598</b>
%	12 %	20 %	18 %	24 %	5 %	21 %	100 %

Les échéances de 669 millions d'euros à moins d'un an recouvrent 534 millions d'euros de ligne obligataire remboursable le 19 février 2010 et 66 millions d'euros d'intérêts courus non échus, notamment sur les lignes obligataires dont les coupons sont

versés en janvier (22,5 millions d'euros) et février (22,4 millions d'euros). Le solde représente des échéances de leasing et de crédits.

La répartition du remboursement de ces 669 millions d'euros est la suivante :

En millions d'euros	1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>e</sup> trimestre 2010	3 <sup>e</sup> trimestre 2010	4 <sup>e</sup> trimestre 2010
	633	12	13	11

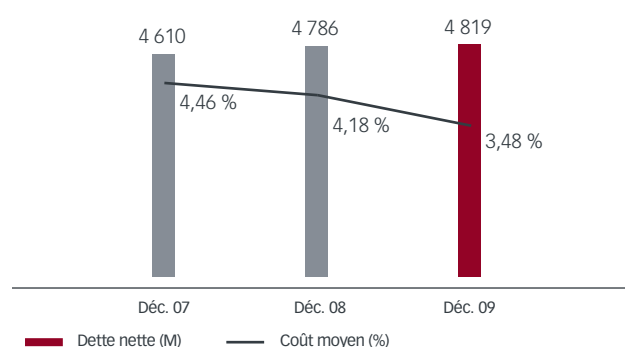
Du fait de l'échéance très proche de la clôture de l'exercice des obligations 2010, la durée moyenne de la dette au 31 décembre 2009 est de 3,5 années, contre 4,5 années au 31 décembre 2008.

## 2.5. Coût moyen de la dette

La charge financière nette consolidée de l'exercice 2009 ressort à 153,7 millions d'euros contre 191,7 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Elle s'applique à un encours net moyen de financement de 5 144 millions d'euros en 2009 contre 4 936 millions d'euros en 2008.

Le coût moyen de la dette au cours de l'exercice 2009 s'établit à 3,48 % contre 4,18 % en 2008. Ce coût n'incorpore pas la juste valeur des dérivés et prend en considération l'ensemble des financements.



## 2.6. Variation de valeur et risque de taux

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

Au 31 décembre 2009, la dette brute à taux variable est couverte à hauteur d'environ 97 % par un portefeuille d'instruments dérivés constitué de swaps, swaptions, floors et caps. Gecina a également en portefeuille au 31 décembre 2009 un montant de 3 612 millions d'euros d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les exercices à venir :

- 2010-2011 : 800 millions d'euros ;
- 2010-2012 : 300 millions d'euros ;
- 2010-2014 : 312 millions d'euros ;
- 2010-2015 : 75 millions d'euros ;
- 2011-2013 : 75 millions d'euros ;
- 2011-2014 : 50 millions d'euros ;
- 2011-2015 : 500 millions d'euros ;
- 2011-2016 : 1 000 millions d'euros ;
- 2013-2016 : 500 millions d'euros.

Le portefeuille de couverture, swap compris, s'inscrit, sur la période fin 2010-fin 2015, dans une fourchette comprise entre 3,6 % et 3,95 % pour les couvertures achetées et entre 3,34 % et 3,63 % pour les couvertures vendues.

La juste valeur consolidée du portefeuille de produits dérivés est, en tenant compte de la consolidation de Gecimed, de – 149 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre – 58 millions d'euros au 31 décembre 2008, date à laquelle Gecimed n'était pas consolidée. L'écart entre les deux dates fait ressortir pour

l'exercice 2009 une variation de valeur négative de – 91 millions d'euros, dont la quasi-totalité s'inscrit en résultat.

Cette comparaison ne porte que sur le périmètre de consolidation sans différencier Gecimed. L'évolution des taux d'intérêts qui ont baissé en moyenne de 72 points de base d'un exercice sur l'autre est à l'origine de cette valorisation des couvertures.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2009, une hausse des taux d'intérêts de 1 % aurait un impact négatif sur le résultat financier de l'exercice 2010 de 10 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêts de 1 % aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat financier de l'exercice 2010 (les charges financières seraient réduites) de 14 millions d'euros.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2009, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, aurait été de + 87 millions d'euros. La variation de juste valeur pour une baisse de 1 % des taux aurait été de – 265 millions d'euros.

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

La valorisation de la dette à la valeur de marché, qui affecte l'ANR, dégage pour sa part au 31 décembre 2009 une moins-value potentielle de 0,5 million d'euros contre une plus-value de 286 millions d'euros à la fin de l'année 2008. Ceci ne fait que traduire la très forte correction des spreads sur le marché, correction qui a suivi la dégradation de 2008 qui s'était elle-même traduite par l'existence de niveaux inégalés, du fait de la crise de liquidité qui s'est exacerbée au cours du dernier trimestre 2008.

## 2.7. Dettes garanties par des sûretés

Le montant de la dette consolidée garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire, leasing) s'élève à 1 957 millions d'euros à fin 2009 contre 1 736 millions d'euros à fin 2008. Le Groupe n'a pas réalisé, en dehors d'une opération de transfert de garantie destinée à lui permettre de conserver le bénéfice d'un financement long, suite à la vente d'un actif hypothéqué, de nouvelles opérations sur ce type de vecteur. En revanche, la consolidation de Gecimed, à compter du 30 juin 2009, a entraîné

la hausse de l'encours. Par ailleurs, l'encours des contrats de crédit-bail atteint 415 millions d'euros contre 442 millions en 2008.

Ainsi, au 31 décembre 2009, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèques ou de leasing, s'élève à 18,5 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu pour un ratio de 20 % autorisé dans les différentes conventions de crédit, contre 14,7 % au 31 décembre 2008.

## 2.8. Solvabilité

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2009 respecte les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de

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

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2009
Dette financière nette / valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 50 % *	45,67 %
Excédent brut d'exploitation (hors cessions) ou EBITDA / frais financiers	Minimum 2,25/2,50 *	3,24
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 %	18,55 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc) en millions d'euros	Minimum 8 000	10 552

\* Sauf exception temporaire.

Avec des ressources de provenances diversifiées, un niveau d'endettement qui ne représente que 45,67 % de la valeur bloc de son patrimoine, Gecina dispose d'une structure financière

maîtrisée sécurisant ses ressources dans le contexte actuel des marchés.

## 2.9. Notation

Le 3 mars 2009, l'agence Standard and Poor's a transformé la perspective négative de la notation BB+ en surveillance négative. Le 15 mai 2009 la notation est abaissée à BB- avec perspective négative. Le 19 février 2010, Standard and Poor's a remplacé la perspective négative par une perspective positive.

Le 3 mars 2010, Standard & Poor's a augmenté la notation de Gecina de BB- à BB+ avec perspective positive. Le même jour, l'agence Moody's a attribué à Gecina la note « Investment Grade » Baa3 avec perspective stable.

## 2.10. Encours de la dette rendu exigible par un changement de contrôle

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

Sur la base d'un montant d'autorisation globale comprenant l'encours de la dette brute (4 922 millions d'euros) et les lignes de crédits bancaires non tirées (676 millions d'euros) au 31 décembre 2009, soit 5 598 millions d'euros, 2 758 millions

d'euros de dettes bancaires et 495 millions d'euros d'emprunt obligataire (emprunt à échéance du 25 janvier 2012) sont concernés par une telle clause de changement de contrôle. Dans le cas de l'emprunt obligataire à échéance du 25 janvier 2012, seul un changement de contrôle suivi d'une notation de type "Non Investment Grade", non rehaussée dans les 270 jours au niveau d'"Investment Grade", est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

## Valorisation du patrimoine

3.1. Valorisation du patrimoine immobilier .....	20
3.2. Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise .....	21
3.3. Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel .....	21
3.4. Immeubles du patrimoine immobilier logistique .....	22
3.5. Immeubles du patrimoine immobilier de diversification .....	22
3.6. Attestation des experts immobiliers .....	23

### 3.1. Valorisation du patrimoine immobilier

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

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

Chaque actif expertisé est valorisé par un expert du collège et une rotation des experts est organisée selon une procédure revue par le Comité de l'Audit des Risques et du Développement Durable du Groupe, laquelle prévoit que chaque expert se voit confier un portefeuille d'immeubles à valoriser et qu'une rotation annuelle moyenne de 10 % est faite par transfert d'immeuble du porte-

feuille d'un expert à celui d'un autre expert. Ce Comité a vérifié que cette procédure a été appliquée. Les experts estiment la valeur des immeubles selon deux approches : la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots) et la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc). La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans la Note 3.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés. Les experts produisent un rapport détaillé pour chaque immeuble valorisé.

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

Les taux de rendement sont déterminés comme le rapport des loyers annualisés (à l'exception des actifs résidentiels pour lesquels sont retenus les loyers comptabilisés) sur les valeurs d'expertises hors droits.

Des informations sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine à la conjoncture sont indiquées au chapitre Comptes consolidés, en Note 4 de l'annexe.

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

#### Valeur réévaluée en bloc du patrimoine au 31 décembre

<i>En millions d'euros</i>	2009	2008	2007
Patrimoine immobilier de bureaux	5 481	6 452	7 154
Patrimoine immobilier résidentiel	3 377	3 798	4 346
Patrimoine immobilier logistique	557	555	518
Patrimoine immobilier de santé et d'hôtellerie	944	292	283
Titres et créances des sociétés en équivalence	193	370	62
<b>TOTAL</b>	<b>10 552</b>	<b>11 467</b>	<b>12 363</b>

La baisse des valeurs d'expertise du patrimoine du Groupe en 2009 reflète principalement la baisse des prix de l'immobilier constatée au cours du premier semestre 2009, sur les segments sur lesquels le Groupe est présent.

Le second semestre a été marqué par une baisse moins importante, soit 2 %, pour l'ensemble des valeurs à périmètre comparable.

### Synthèse du patrimoine (hors sociétés en équivalence, en bloc)

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	Variation
Valorisation du patrimoine	10 359	11 097	- 6,7 %
Valorisation du patrimoine à périmètre comparable	8 832	9 574	- 7,8 %

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine immobilier du groupe Gecina est en baisse de - 6,7 % à 10 359 millions d'euros. Cette contraction tient compte des variations de périmètre. À périmètre comparable, la valeur diminue de - 7,8 % à 8 832 millions d'euros.

## 3.2. Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise

### Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier d'entreprise	5 481	6 452	- 15,1 %
Valorisation du patrimoine immobilier d'entreprise à périmètre comparable	5 062	5 573	- 9,2 %

En incluant les acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice, la valeur des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise s'élève à 5 481 millions d'euros, en baisse de 15,1 % par rapport à la valeur du 31 décembre 2008. À périmètre

comparable, la valeur des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise a diminué de 9,2 % passant de 5 573 millions d'euros à 5 062 millions d'euros à fin 2009.

### Immeubles en exploitation à périmètre comparable (hors acquisitions et cessions 2009)

	Valeur d'expertise <i>en millions d'euros</i>	Valeur/m <sup>2</sup> <i>en euros</i>	Taux de rendement
Paris	2 940	8 178	6,65 %
Région parisienne	1 994	4 788	7,54 %
Lyon	73	1 745	7,34 %
Autres pays	54	4 433	6,85 %

Par région et par rapport aux loyers bruts annualisés pour 2009, le rendement moyen brut des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise en exploitation s'établit à 6,65 % pour Paris, 7,54 %

pour la région parisienne, 7,34 % pour la région lyonnaise et pour les autres pays 6,85 %.

## 3.3. Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel

### Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier résidentiel

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier résidentiel	3 377	3 798	- 11,1 %
Valorisation du patrimoine immobilier résidentiel à périmètre comparable	3 041	3 207	- 5,2 %

La variation de valorisation du patrimoine immobilier résidentiel entre 2008 et 2009 est, compte tenu des acquisitions et cessions réalisées, de - 11,1 %. À périmètre comparable, cette contraction est de - 5,2 %.

## Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m <sup>2</sup> en euros	Taux de rendement
Paris	2 002	4 293	5,51 %
Région parisienne	806	3 098	5,91 %
Autres régions	232	2 009	5,90 %

Par région et par rapport aux loyers bruts comptabilisés en 2009, le taux de rendement des immeubles du patrimoine immobilier résidentiel en exploitation s'établit à 5,51 % pour Paris, 5,91 % pour la région parisienne et 5,90 % pour les autres régions.

## 3.4. Immeubles du patrimoine immobilier logistique

### Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier logistique

En millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Expertise du patrimoine immobilier logistique	557	555	+ 0,3 %
Expertise du patrimoine immobilier logistique à périmètre comparable	459	515	- 10,8 %

La variation de valorisation du patrimoine immobilier logistique entre 2008 et 2009 est de + 0,3 %. À périmètre comparable, la valorisation diminue de 10,8 %.

### Immeubles du patrimoine immobilier logistique en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m <sup>2</sup> en euros	Taux de rendement
Région parisienne	152	567	8,26 %
Autres régions	255	491	8,64 %
Autres pays	53	548	7,88 %

## 3.5. Immeubles du patrimoine immobilier de diversification

### Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier de diversification (Gecimed à 100 %)

En millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier de diversification	944	965	- 2,1 %
Valorisation du patrimoine immobilier de diversification à périmètre comparable	834	882	- 5,4 %

La variation de valorisation du patrimoine immobilier de diversification entre 2008 et 2009 est de - 2,1 %. À périmètre comparable, cette baisse est de - 5,4 %.

### Immeubles du patrimoine immobilier de diversification (Gecimed à 100 %) en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m <sup>2</sup> en euros	Taux de rendement
Région parisienne	102	1 904	7,32 %
Autres régions	462	1 523	7,53 %

**Immeubles du patrimoine immobilier de diversification (hôtellerie) en exploitation à périmètre comparable**

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m <sup>2</sup> en euros	Taux de rendement
Paris	5	2 280	5,30 %
Autres régions	265	2 871	7,23 %

**3.6. Attestation des experts immobiliers**

L'ensemble des actifs immobiliers composant le patrimoine du groupe Gecina a fait l'objet d'une valorisation au 31 décembre 2009, par l'un des experts que le groupe Gecina a missionné : BNPP Real Estate Valuation, Catella Valuation Advisors, CB Richard Ellis Valuation, Foncier Expertise et Jones Lang LaSalle.

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

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

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

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

BNPP Real Estate  
Valuation

Catella Valuation  
Advisors

CB Richard Ellis  
Valuation

Foncier Expertise

Jones Lang LaSalle

## Comptes consolidés

4.1. Examen des comptes consolidés.....	24
4.2. Une structure financière maîtrisée .....	29
4.3. Comptes consolidés .....	31

### 4.1. Examen des comptes consolidés

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

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

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

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

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

#### 4.1.1. HAUSSE DES REVENUS LOCATIFS : + 1,6 % À PÉRIMÈTRE COURANT + 3,5 % À PÉRIMÈTRE HOMOGENÈ

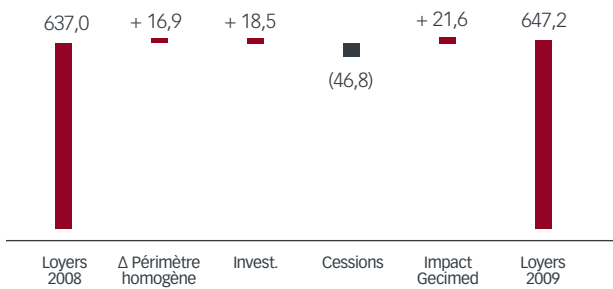
En millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Variation (%)	
			Périmètre courant	Périmètre homogène
<b>Total Groupe</b>	<b>647,2</b>	<b>637,0</b>	<b>+ 1,6 %</b>	<b>+ 3,5 %</b>
Bureaux	374,0	370,2	+ 1,0 %	+ 5,2 %
Résidentiel	195,0	206,2	- 5,4 %	+ 3,6 %
Logistique	36,5	42,3	- 13,6 %	- 19,5 %
Santé <sup>(1)</sup>	21,6	0,0	ns	+ 8,2 %
Hôtellerie	20,1	18,3	+ 9,7 %	+ 9,7 %

(1) L'activité santé est consolidée par mise en équivalence en 2008 et au 1<sup>er</sup> semestre 2009, puis par intégration globale à compter du 2<sup>nd</sup> semestre. Aux fins de comparaison, la variation de loyers à périmètre homogène est calculée en prenant les loyers de Gecimed à 100 % en 2008 et 2009.

La progression des revenus locatifs bruts (+1,6 %) résulte principalement de l'intégration des loyers de Gecimed au 2<sup>nd</sup> semestre pour 21,6 millions d'euros. Conjuguée à la hausse des loyers à périmètre homogène (+ 3,5 %) et aux loyers en provenance des nouveaux actifs entrés en exploitation, elle a permis

de compenser la perte de revenus liée aux cessions. Ces dernières ont porté sur plus de 312 000 m<sup>2</sup> et atteignent 756,4 millions d'euros ; les valeurs de cession sont inférieures de 2 % à la valorisation au 31 décembre 2008.





À périmètre homogène, tous les segments d'activité ont enregistré une progression des loyers, à l'exception de la logistique, en raison d'un accroissement du taux de vacance en cours d'année. La publication d'indices négatifs au second semestre (ICC, ILC) a eu un impact limité en 2009, l'application de l'indexation s'effectuant progressivement en fonction des caractéristiques des baux.

**Le taux d'occupation financier 2009** est en légère progression à 95,9 % contre 95,4 % en 2008. Il est maximal pour la santé et l'hôtellerie (100 %) et reste très élevé dans le résidentiel à 98,6 %. En amélioration dans l'activité bureaux (96,5 % contre 94,3 % en 2008), il s'est en revanche dégradé dans la logistique à 79,9 % contre 88,3 % en 2008, en raison de la libération de 120 000 m<sup>2</sup> qui n'ont pas été reloués. Le taux d'occupation physique du Groupe ressort à 92,1 %.

### Bureaux

**Au 31 décembre 2009, les loyers s'élevaient à 374 millions d'euros**, en progression de + 1 % par rapport au 31 décembre 2008 à périmètre courant et de + 5,2 % à périmètre homogène.

Le plein effet sur 2009 de la location de surfaces de grande taille réalisée en cours d'année 2008 a eu un impact positif sur l'évolution des revenus. D'un autre côté, Gecina a anticipé des négociations à la baisse sur une base légale (cf. article L. 145-39 du Code de commerce) et consenti, sur un certain nombre de baux, une révision des loyers en contrepartie de la renonciation par le locataire à la prochaine échéance triennale ou la signature de nouveaux baux avec une période ferme. Ces renégociations, qui portent sur 20 % du portefeuille, permettent de pérenniser les cash flows et maintenir un taux d'occupation élevé, et les nouveaux loyers restent supérieurs de 2 % à la valeur locative de marché malgré une baisse moyenne de 13 %.

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,5 % au 31 décembre 2009 contre 94,3 % à fin 2008. Les surfaces vacantes en fin d'exercice représentent près de 39 000 m<sup>2</sup> dont le quart est déjà commercialisé tandis que les libérations à venir concernent 26 000 m<sup>2</sup>.

L'activité locative en 2009 a porté sur 136 821 m<sup>2</sup> dont :

- 62 946 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de renégociations à l'issue desquelles 27 clients ont bénéficié d'une baisse moyenne de 8 % du loyer, qui reste toutefois supérieur au loyer de marché ;
- 20 350 m<sup>2</sup> loués à de nouveaux locataires, avec un écart de loyer entrants/sortants de - 5 % ;
- 17 186 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet d'un renouvellement du bail avec un niveau de loyer inférieur de 5,2 % en moyenne au loyer précédent - en excluant toutefois un actif situé à Paris pour lequel le nouveau loyer, ramené au niveau du marché en début d'année, est inférieur de 30 % au loyer précédent ;

- 36 377 m<sup>2</sup> composés de surfaces restructurées, essentiellement les immeubles Le Building (loué à la Banque de France) et Central Office, tous deux situés à Paris, ainsi que de surfaces nouvellement louées dans les immeubles L'Angle et Crystalys, dans l'ouest parisien.

### Résidentiel

**Au 31 décembre 2009, les loyers s'établissent à 195 millions d'euros**, soit un recul de - 5,4 % à périmètre courant qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2008 et 2009.

En revanche, les revenus locatifs progressent de + 3,6 % à périmètre homogène et surperforment nettement l'indice de révision des loyers IRL, grâce à une excellente activité de relocation : ainsi, 686 appartements ont été reloués à des loyers supérieurs de + 7,8 % aux loyers précédents (+ 10,2 % sur Paris intra-muros).

Le pôle résidentiel se caractérise par un taux d'occupation élevé et stable (98 % en moyenne sur les 10 dernières années), un taux de rotation modéré (13,9 % en 2009) et des délais de relocation qui se sont réduits au cours des dernières années pour s'établir à 33 jours en 2009.

Sur le segment des résidences étudiants où Gecina est présente avec la marque Campuséa, la nouvelle résidence de Lille (191 logements) a ouvert ses portes à la rentrée 2009 et bénéficie d'un taux d'occupation maximal. Au total, le Groupe dispose de six résidences en exploitation représentant 900 logements.

### Logistique

Au 31 décembre 2009, les loyers s'établissent à 36,5 millions d'euros, en recul de - 13,6 % à périmètre courant. Cette évolution est liée à l'augmentation du taux de vacance, particulièrement marquée au premier semestre, qui reflète la dégradation de l'environnement économique au cours des deux dernières années. À fin 2009, les surfaces vacantes (182 000 m<sup>2</sup>) représentent près de 20 % des surfaces exploitées, et le taux d'occupation financier ressort à 80 %.

Dans ce contexte, Gecina a mené tout au long de l'année une politique active de renégociation des contrats afin de ramener au niveau du marché certains loyers qui, sous l'effet de l'indexation, étaient parvenus à des niveaux élevés, et de maintenir les locataires dans les lieux pour des durées renouvelées. Près de 44 000 m<sup>2</sup> répartis sur trois actifs ont ainsi fait l'objet de renégociations.

Par ailleurs, le Groupe poursuit le développement de nouvelles plateformes sur les sites de Moussy-le-Neuf, Lauwin-Planque et Sablé-sur-Sarthe au fur et à mesure de la commercialisation des premières tranches. Des négociations sont en cours en vue de la commercialisation des 40 000 m<sup>2</sup> correspondant à la deuxième tranche du site de Lauwin Planque, qui sera livrée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

### Santé

Sur un marché caractérisé par des besoins croissants en établissements de soin et d'hébergement médicalisé, Gecimed bénéficie du plus important patrimoine français en immobilier de santé d'une valeur de 670 millions d'euros à fin 2009, composé de 38 établissements dont les locataires (Générale de Santé, Medica, Orpea, Medi Partenaires) comptent parmi les leaders du secteur.

Gecimed, détenue par Gecina à hauteur de 98,5 %, est consolidée par intégration globale à compter du second semestre 2009 et les loyers sur cette période ont atteint 21,6 millions d'euros. Les revenus de Gecimed ont atteint 42,5 millions d'euros en 2009, en progression de 13 % par rapport à 2008. En 2009, Gecimed a livré un EHPAD de 84 lits à Castera (Gers), un EHPAD de 116 lits à Villemomble (Seine-Saint-Denis) et la combinaison, sur un bâtiment, d'un EHPAD de 75 lits et d'une RPA de 35 appartements à La Roche-sur-Yon (Vendée).

## Hôtellerie

Au 31 décembre 2009, les loyers de l'activité hôtellerie s'établissent à 20,1 millions d'euros, en progression de + 9,7 %. Cette activité bénéficie de l'indexation annuelle favorable et d'un taux d'occupation financier de 100 %. Les revenus locatifs tiennent compte des loyers complémentaires négociés en contrepartie des travaux effectués sur trois des quatre Club Med. En outre, l'extension du Club Med de Val d'Isère, réalisée fin 2009, s'est accompagnée de la signature d'un nouveau bail de 12 ans.

### 4.1.2. STABILITÉ DE LA MARGE LOCATIVE À 90,4%

La marge locative correspond au rapport des revenus locatifs nets de charges sur immeubles et des revenus locatifs bruts.

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

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

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

La marge locative du Groupe s'établit à 90,4 % contre 90,3 % en 2008. Elle progresse dans l'activité bureaux à 94,6 % contre 93,4 % en 2008 grâce à une amélioration du taux d'occupation ; à l'inverse l'activité logistique voit sa marge diminuer du fait d'un accroissement du taux de vacance.

2009	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Logistique	Santé	Hôtellerie
Marge locative	90,4 %	94,6 %	81,2 %	87,4 %	97,2 %	98,7 %

Par ailleurs, le délai de règlement des fournisseurs d'exploitation des immeubles s'est établi à 54,3 jours pour 94% des fournisseurs, c'est-à-dire hors cas de contestation de la prestation ou du montant de la facture.

### 4.1.3. CASH FLOW NET EN PROGRESSION DE 15 %

En millions d'euros	31/12/2009	31/12/2008	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>647,2</b>	<b>637,0</b>	<b>+ 1,6 %</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>585,0</b>	<b>573,8</b>	<b>+ 2,0 %</b>
Charges de personnel et frais de gestion	(88,5)	(88,8)	- 0,3 %
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>501,8</b>	<b>489,7</b>	<b>+ 2,5 %</b>
Frais financiers nets	(153,7)	(191,7)	- 19,8 %
<b>Résultat récurrent</b>	<b>348,1</b>	<b>298,0</b>	<b>+ 16,8 %</b>
Impôts courants	(3,6)	(2,1)	+ 71,4 %
Créances irrécouvrables	(3,4)	(1,2)	+ 184,0 %
Annulation de l'impact des rémunérations en actions	6,6	9,6	- 31,5 %
<b>Cash flow avant cessions et après impôt</b>	<b>347,7</b>	<b>304,3</b>	<b>+ 14,3 %</b>

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

L'évolution des frais de structure dépend principalement de l'évolution de la rémunération globale des salariés au sein du

Groupe, du niveau des effectifs et, plus généralement, de la progression des salaires.

L'évolution des frais financiers dépend principalement du niveau d'endettement moyen, mais aussi de l'évolution des taux d'intérêts auquel le Groupe peut se financer et de la trésorerie générée par l'activité.

Hors variations de valeur et dépréciations, le **résultat récurrent** atteint 348,1 millions d'euros, en progression de 16,8 % par rapport à 2008. **La hausse du cash flow net** conjugue l'amélioration des performances opérationnelles et une baisse significative des frais financiers :

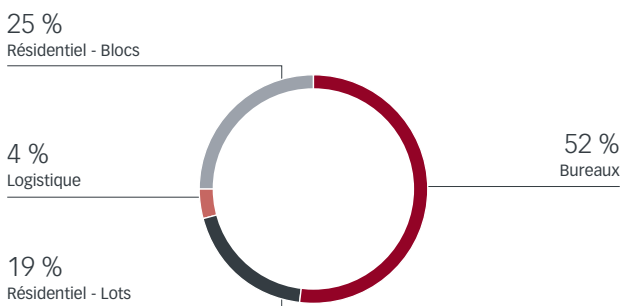
- l'excédent brut d'exploitation progresse de 2,5 % grâce à la hausse des revenus locatifs nets conjuguée à la stabilité des frais de structure ;

- la réduction du coût moyen de la dette à 3,48 % contre 4,18 % en 2008 s'est traduite par une baisse des frais financiers nets de 19,8 %, la stratégie de couverture ayant permis de profiter de la baisse des taux.

Le ratio de **couverture des frais financiers nets** est par conséquent en amélioration par rapport à 2008 à 3,24x contre 2,55x.

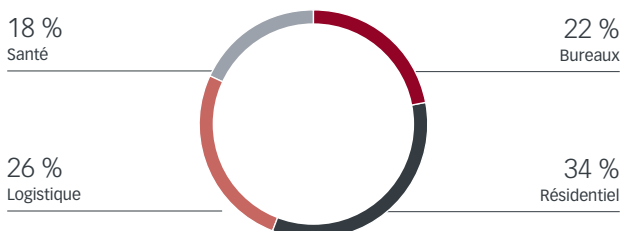
#### 4.1.4. CESSIONS ET INVESTISSEMENTS

Les cessions réalisées en 2009 pour un montant total de 756,4 millions d'euros se répartissent comme suit :



- Bureaux (396 millions d'euros) : elles ont porté notamment sur deux actifs importants, l'un de 92 000 m<sup>2</sup> situé Saint-Quentin-en-Yvelines (78), et l'autre de 31 769 m<sup>2</sup> situé à Levallois-Perret (92). Elles ont été réalisées à un prix inférieur de 4,8 % aux valeurs d'expertise à fin 2008, dégageant un résultat de cessions de - 22,8 millions d'euros.
- Résidentiel (333 millions d'euros) : les ventes par lots, qui ont porté sur 456 logements, affichent une prime sur la valeur bloc de 20,8 % et de + 1,4 % sur la valeur lots, dégageant un résultat de cession de + 19,9 millions d'euros. Les ventes en bloc (1 076 appartements) enregistrent une décote sur la valeur bloc de - 3,6 % et dégagent un résultat de cession de - 9,1 millions d'euros.
- Logistique (27,4 millions d'euros) : la cession d'actifs jugés non stratégiques, pour une surface totale de 50 000 m<sup>2</sup> correspondant à cinq plateformes, a dégagé un résultat de cession de - 7,3 millions d'euros.

**Les investissements** atteignent 503 millions d'euros répartis comme suit :



- Bureaux : les investissements ont porté sur 10 projets en cours, notamment les immeubles Origami (34-36, avenue de Friedland, Paris 8<sup>e</sup>), Mercure (Paris 15<sup>e</sup>), et un actif situé avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Le Groupe a également poursuivi ses investissements dans le projet de centre commercial Beaugrenelle (Paris 15<sup>e</sup>).
- Résidentiel : les investissements ont porté sur quatre résidences étudiants dont celle de Lille livrée en août 2009, et six programmes de logements classiques en région parisienne, à Marseille et Lyon.
- Logistique : les investissements concernent les sites de Moussy-le-Neuf, Sablé-sur-Sarthe et Chalon-sur-Marne et sont engagés par phase au fur et à mesure de leur commercialisation. L'investissement le plus important en 2009 porte sur les deux premières phases du site de Moussy-le-Neuf, en Île-de-France.
- Santé : les investissements ont porté sur les établissements de Castera et La Roche-sur-Yon, livrés en 2009, et sur la poursuite du projet de L'Hôpital privé du Havre qui devrait être livré dans quelques semaines ainsi que la clinique de Gien (livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2010).

Par ailleurs, Gecina a réalisé en 2009 des investissements en titres de participation pour un total de 181,2 millions d'euros qui résulte principalement de :

- l'acquisition de 49 % de la société Bami pour 109,3 millions d'euros (frais inclus) ;
- l'augmentation de la participation dans Gecimed, désormais détenue à 98,5 %, opération réalisée presque intégralement par l'échange de 1,45 million d'actions Gecina livrées au prix moyen de 49,9 €/action.

## 4.1.5. IMPACT DES VARIATIONS DE VALEUR

Le patrimoine de Gecina est valorisé deux fois par an par des experts indépendants.

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

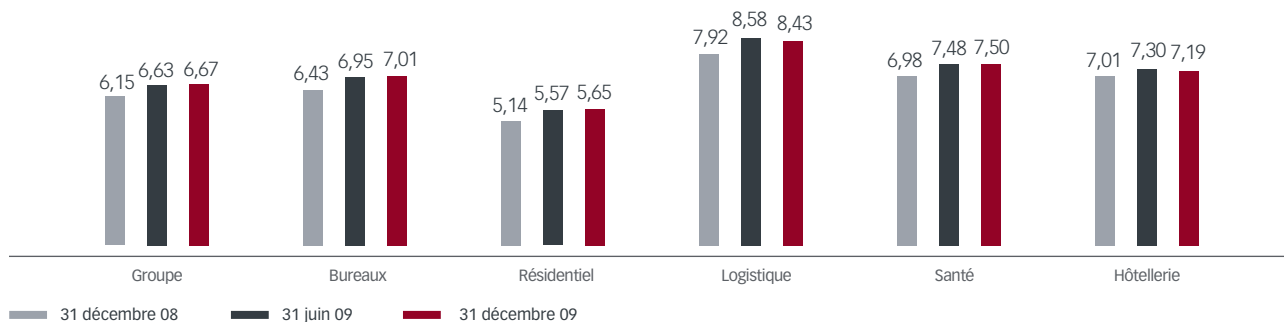
La juste valeur des immeubles de placement est enregistrée au compte de résultat.

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

La *variation de la juste valeur des instruments financiers* représente principalement le résultat issu de l'ajustement de la juste valeur des instruments de couverture relatifs à l'endettement financier brut du Groupe et des valeurs mobilières. La politique du Groupe est de poursuivre une politique de couverture globale de ses risques financiers, principalement le risque de taux. Ainsi, les instruments de couverture font l'objet d'une réévaluation lors de chaque arrêté comptable en application des normes IAS 32 et 39 dont l'impact est pour l'essentiel comptabilisé en résultat.

**La valeur du patrimoine du Groupe** (en bloc et qui inclut la quote-part de titres de sociétés immobilières en équivalence et les créances rattachées) affiche une baisse de 915 millions d'euros

L'évolution par segment est la suivante (en %) :



La quote-part des sociétés en équivalence inclut, au cours de l'exercice 2009 :

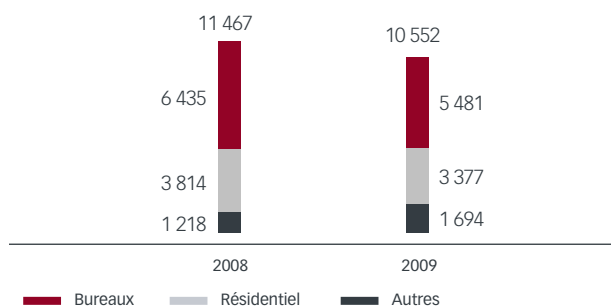
- la participation au résultat de l'activité de santé durant le premier semestre jusqu'à ce que Gecina, suite à une OPA/OPE prenne le contrôle de Gecimed et la consolide en intégration globale à compter du 30 juin 2009, soit une charge de 21,9 millions d'euros due à la variation de patrimoine sur le 1<sup>er</sup> semestre ;
- la participation de 50 % dans le centre commercial Beaugrenelle à Paris, en cours de construction, soit 40,1 millions d'euros du fait de la mise à la juste valeur pour la première fois en 2009, suite à un changement de norme comptable ;
- la participation de 49 % dans la société Bami Newco (Bami), société immobilière espagnole qui détient et développe un

à 10 552 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit - 8 % par rapport au 31 décembre 2008. À périmètre homogène, la baisse de valeur est de - 6,7 % sur l'exercice, limitée à - 2,1 % pour le second semestre.

Dans le compte de résultat consolidé, la baisse de valeur du patrimoine s'élève à 871,3 millions d'euros (hors impact des sociétés en équivalence).

### Répartition de la valeur bloc par segment

En millions d'euros



Cette baisse de la valeur du patrimoine est très largement imputable à la hausse des taux de capitalisation, l'évolution des loyers ayant eu un impact peu significatif. Cette hausse a eu lieu pour l'essentiel au 1<sup>er</sup> semestre puisque le taux du Groupe est passé de 6,15 % au 31 décembre 2008 à 6,63 % au 30 juin 2009 puis 6,67 % au 31 décembre 2009.

patrimoine de bureaux à Madrid, soit une charge de 78,7 millions d'euros du fait de la dépréciation, pour 54,4 millions d'euros de l'écart d'acquisition et d'une quote part de perte de 24,3 millions d'euros, impactées par la baisse de valeur du patrimoine ;

- deux participations dans des sociétés détenant un patrimoine immobilier à Lyon.

La variation de valeur du patrimoine inscrit en comptabilité (donc hors impact des sociétés en équivalence décrit ci-avant), soit -871 millions d'euros, la variation de valeur des instruments financiers pour -72,1 millions d'euros, ainsi que les dépréciations d'actifs pour -105,6 millions d'euros ont un lourd impact sur le compte de résultat.

L'impact des dépréciations et baisses de valeurs des actifs en Espagne est le suivant :

- la participation dans la société Bami, qui gère et développe des immeubles de bureaux à Madrid, mise en équivalence et acquise en 2009 pour 109,3 millions d'euros frais inclus est retenue pour 25,9 millions d'euros à la clôture, soit des dépréciations et baisses de valeurs de 83,4 millions d'euros ;
- l'avance sur l'acquisition d'un terrain à Marbella détenu par la société Bamolo a été retenu pour sa valeur d'expertise de 15,7 millions d'euros pour une valeur expertisée à 62,7 millions d'euros fin 2008, soit une dépréciation pour baisse de valeur de 47,0 millions d'euros ;
- la valeur de la participation non consolidée de 19,57% dans la société Sanyres d'établissements de santé en Espagne a été ramenée à 0, soit une dépréciation de 44,2 millions d'euros par rapport à son prix de revient ;
- la valeur des immeubles et terrains à Madrid détenus en direct par la filiale à 100% de Gecina, SIF Espagne et valorisés à

chaque arrêté comptable par les experts immobiliers s'éleve au 31 décembre 2009 à 86,7 millions d'euros contre 94,9 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une baisse de valeur de 8,2 millions d'euros.

Au total les actifs de Gecina (hors deux entrepôts) en Espagne représentent 128,3 millions d'euros au 31 décembre 2009 et ont entraîné des dépréciations et baisses de valeur de 182,3 millions d'euros dans le compte de résultat de l'exercice.

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

Du fait de dépréciations et de la baisse de valeur du patrimoine immobilier et des instruments financiers, le **résultat net consolidé** s'établit à - 773,7 millions contre - 875,4 millions d'euros en 2008.

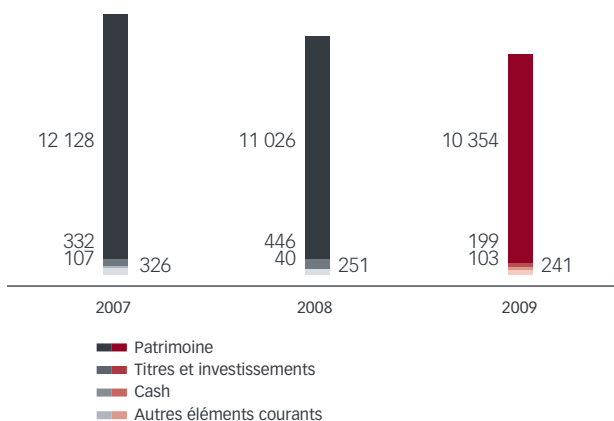
#### 4.1.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'Actif Net Réévalué (bloc) dilué par action est en baisse de 23,5 % à 88,3 euros, principalement en raison de l'évolution de la valeur des actifs (- 14,3 €/action) à laquelle s'ajoute l'impact

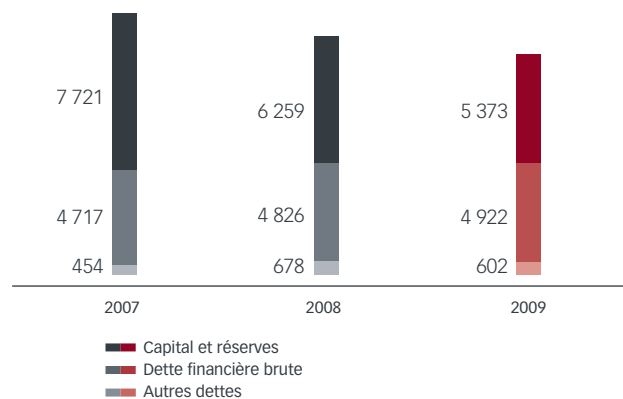
du paiement du dividende (- 5,7 €/action) et la variation de valeur de marché de la dette (- 4,7 €/action).

### 4.2. Une structure financière maîtrisée

#### ACTIF



#### PASSIF



Le **patrimoine** inscrit au bilan s'éleve à 10,4 milliards d'euros, en baisse de 0,6 milliard d'euros depuis le 31 décembre 2008 du fait de :

- 105 millions d'euros d'acquisitions (principalement dans le secteur logistique pour 57 millions d'euros, dans le secteur résidentiel pour 29 millions d'euros et dans le secteur des bureaux pour 17 millions d'euros) ;
- 105 millions d'euros de travaux de développement ;
- 77 millions d'euros d'amélioration du patrimoine existant ;
- 764 millions d'euros de cessions en valeur comptable (produits de cession hors frais de 756 millions d'euros soit une moins-value de 19 millions d'euros par rapport à la valorisation du

31 décembre 2008 et 125 millions d'euros de plus-values par rapport aux valeurs fiscales), à 80 % sur des ventes en bloc ;

- une variation de périmètre de 645 millions d'euros correspondant à consolidation de Gecimed précédemment mise en équivalence ;
- une baisse des valeurs de 839 millions d'euros.

Les **immobilisations financières** (113 millions d'euros contre 358 millions d'euros fin 2008) enregistrent la cession des obligations convertibles Stratum Industries pour 100 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition de 49 % de la société Bami, la capitalisation (dans le cadre de l'augmentation de capital de Gecimed de 100 millions d'euros) de l'avance de 70 millions

d'euros consentie à Gecimed, un accroissement de 12 millions d'euros de l'avance à la participation Beaugrenelle qui s'élève à 94 millions d'euros et des dépréciations pour 94 millions d'euros concernant les titres de participation Sanyres et l'avance consentie sur acquisitions immobilières (terrain à Marbella).

Les **titres en équivalence** (86 millions d'euros contre 88 millions d'euros fin 2008) concernent les sociétés Bami et Beaugrenelle ainsi que Labuire et SGIL ; la variation est liée à :

- la mise en équivalence de Bami pour 26 millions d'euros (nette de la dépréciation de l'écart d'acquisition de 54 millions d'euros) ;
- la comptabilisation à la juste valeur pour la première fois (du fait d'une modification de la norme comptable) de la participation Beaugrenelle, entraînant un accroissement de 40 millions d'euros ;
- la consolidation par intégration globale à compter du 30 juin 2009 de Gecimed, réduisant ce poste de 65 millions d'euros.

La croissance des **créances locataires** de 56 millions d'euros fin 2008 à 65 millions d'euros à fin 2009 est due à l'accumulation de franchises de loyers pour 8 millions d'euros. Le risque client s'accroît à 1 % (contre 0,35 % en 2008) du fait d'un litige de 2 millions d'euros avec le locataire d'un entrepôt en Belgique.

Les **autres créances** se réduisent de 17 millions d'euros, principalement suite au remboursement d'une créance (de 16 millions d'euros) de TVA en Espagne.

Les **disponibilités et équivalents** ont été accrus de 65 millions d'euros pour s'élever à 103 millions d'euros. Après addition des lignes de crédit disponibles de 676 millions d'euros, la trésorerie disponible au 31 décembre 2009 représente 779 millions d'euros.

Les **capitaux propres** se contractent de 886 millions d'euros sous l'effet principalement :

- du résultat de l'exercice : – 774 millions d'euros ;
- des deux derniers versements du dividende : – 191 millions d'euros, le premier acompte de 149 millions d'euros ayant été comptabilisé en 2008 ;

- de l'élimination d'actions propres achetées/vendues : – 23 millions d'euros ;
- de l'effet de l'OPE sur Gecimed : 44 millions d'euros ;
- de l'impact de la variation de valeur des instruments financiers : + 45 millions d'euros ;
- de l'effet des stock-options et augmentation de capital réservée aux salariés : + 7 millions d'euros.

La **dette financière brute** s'accroît de 96 millions d'euros pour atteindre 4 922 millions d'euros et la dette financière nette s'accroît de 33 millions d'euros pour atteindre 4 819 millions d'euros. Cet endettement accru a principalement pour origine :

- + les dettes de Gecimed suite à la consolidation par intégration globale (455 millions d'euros) ;
- + le financement des acquisitions et travaux sur immeubles (287 millions d'euros) ;
- + un investissement financier de 9 millions d'euros dans la participation Sanyres ;
- les produits de cession d'immeubles (756 millions d'euros) ;
- l'encaissement net de créances et dettes figurant au bilan du 31 décembre 2008 (environ 19 millions d'euros) ;
- + le paiement du dividende (340 millions d'euros).
- + le résultat récurrent de 348 millions d'euros.

Les **provisions pour risques et charges** croissent de 32 millions d'euros du fait notamment des provisions pour engagements d'acquisitions d'immeubles à Boulogne tandis que les **dettes fiscales et sociales** (non courantes et courantes) baissent de 11 millions d'euros suite au paiement partiel de l'*exit tax* de sociétés acquises en 2008 et 2007.

Les **autres dettes** (64 millions d'euros contre 233 millions d'euros fin 2008) diminuent de 169 millions d'euros sous l'effet principal du paiement fin janvier 2009 du premier acompte sur dividende de 149 millions d'euros décidé fin 2008.



### 4.3. Comptes consolidés

#### BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

##### ACTIF

En milliers d'euros	Note	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
<b>Éléments non courants</b>		<b>10 437 473</b>	<b>104 998</b>	<b>10 332 475</b>	<b>10 772 769</b>	<b>12 133 418</b>
Immeubles de placement	5.1	9 474 928	0	9 474 928	9 831 149	11 207 855
Immeubles en restructuration	5.1	555 332	0	555 332	387 135	425 145
Immeubles d'exploitation	5.1	76 204	6 925	69 279	70 713	72 088
Autres immobilisations corporelles		7 645	3 152	4 493	4 147	2 638
Immobilisations incorporelles		4 082	918	3 164	2 656	2 071
Immobilisations financières	5.2	206 934	94 003	112 931	358 046	269 648
Titres en équivalence	5.3	86 238	0	86 238	88 211	61 859
Instruments financiers	5.8	25 604	0	25 604	27 546	91 590
Impôts différés	5.4	506	0	506	3 166	524
<b>Éléments courants</b>		<b>589 041</b>	<b>24 256</b>	<b>564 785</b>	<b>990 353</b>	<b>759 280</b>
Immeubles en vente	5.5	254 506	0	254 506	729 652	397 037
Stocks	5.1	0	0	0	7 205	25 511
Clients et créances rattachées	5.6	82 608	17 748	64 860	56 375	56 239
Autres créances	5.7	65 928	6 508	59 420	76 071	56 703
Charges constatées d'avance		16 206	0	16 206	18 690	9 887
Instruments financiers	5.8	66 530	0	66 530	62 597	106 619
Disponibilités et équivalents	5.9	103 263	0	103 263	39 763	107 284
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>11 026 514</b>	<b>129 254</b>	<b>10 897 260</b>	<b>11 763 122</b>	<b>12 892 698</b>

##### PASSIF

En milliers d'euros	Note	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
<b>Capital et réserves</b>	5.10			<b>5 372 747</b>	<b>6 259 103</b>	<b>7 721 204</b>
Capital				469 367	468 335	468 184
Primes d'émission, de fusion, d'apport				1 866 334	1 864 152	1 862 896
Réserves consolidées				3 809 099	4 801 968	4 094 603
Résultat consolidé du Groupe				(773 724)	(875 352)	1 292 924
<b>Capitaux propres du Groupe</b>				<b>5 371 076</b>	<b>6 259 103</b>	<b>7 718 607</b>
<b>Total des intérêts minoritaires</b>				<b>1 670</b>	<b>0</b>	<b>2 597</b>
<b>Dettes non courantes</b>				<b>4 564 246</b>	<b>4 901 372</b>	<b>4 737 416</b>
Dettes financières	5.11.1			4 253 059	4 679 594	4 569 368
Instruments financiers	5.11.2			166 515	85 381	2 401
Impôts différés passifs	5.12			33 373	47 093	70 802
Provisions pour risques et charges	5.12			108 151	76 541	78 847
Dettes fiscales et sociales	5.13			3 148	12 763	15 998
<b>Dettes courantes</b>				<b>960 267</b>	<b>602 647</b>	<b>434 078</b>
Part court terme des dettes financières	5.11.1			669 264	146 289	148 037
Instruments financiers	5.11.2			8 327	27 300	6 446
Dépôts de garantie				68 269	73 603	70 191
Fournisseurs				100 604	71 999	105 930
Dettes fiscales et sociales	5.13			49 439	50 668	45 768
Autres dettes	5.14			64 365	232 788	57 706
<b>TOTAL PASSIF</b>				<b>10 897 260</b>	<b>11 763 122</b>	<b>12 892 698</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Revenus locatifs bruts</b>	6.1	<b>647 196</b>	<b>637 040</b>	<b>591 835</b>
Charges sur immeubles	6.2	(153 487)	(154 090)	(154 499)
Charges refacturées	6.2	91 246	90 811	94 774
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>584 955</b>	<b>573 761</b>	<b>532 110</b>
Services et autres produits	6.3	6 950	6 790	6 519
Services et autres charges	6.3	(1 677)	(2 061)	(1 949)
<b>Revenus nets des immeubles et services</b>		<b>590 228</b>	<b>578 490</b>	<b>536 680</b>
Charges de personnel	6.4	(54 024)	(56 960)	(51 050)
Frais de gestion nets	6.4	(34 431)	(31 795)	(22 078)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>501 773</b>	<b>489 735</b>	<b>463 552</b>
Résultats de cessions	6.5	(19 478)	7 806	72 932
Variation de valeur des immeubles	6.6	(871 316)	(989 756)	997 762
Amortissements		(3 285)	(2 984)	(2 677)
Dépréciations et provisions nettes		(11 575)	(9 155)	(746)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(403 880)</b>	<b>(504 354)</b>	<b>1 530 823</b>
Frais financiers nets	6.7	(153 699)	(191 744)	(178 832)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	5.2	(94 003)	0	0
Variation de valeur des instruments financiers	6.8	(72 067)	(186 648)	(8 929)
Résultat net des sociétés mises en équivalence	5.3	(59 839)	(11 282)	8 725
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(783 488)</b>	<b>(894 028)</b>	<b>1 351 787</b>
Impôts	6.9	9 946	18 676	(51 168)
Intérêts minoritaires		(181)	0	(7 695)
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)</b>		<b>(773 723)</b>	<b>(875 352)</b>	<b>1 292 924</b>
Résultat net consolidé par action ( <i>en euros</i> )		(12,83)	(14,66)	21,43
Résultat net consolidé dilué par action ( <i>en euros</i> )		(12,53)	(14,28)	21,43

### Autres éléments de résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>(773 723)</b>	<b>(875 352)</b>	<b>1 292 924</b>
Impact des paiements en actions	6 644	2 539	7 736
Gains ou pertes de conversion	14	(1 485)	626
Variation de valeur des instruments financiers	(4 579)	(1 874)	1 761
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>(771 644)</b>	<b>(876 172)</b>	<b>1 303 047</b>
<b>Résultat récurrent</b>	<b>348 074</b>	<b>297 991</b>	<b>284 720</b>



**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009**

<i>En milliers d'euros, sauf nombre d'actions</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Solde au 1<sup>er</sup> janvier 2007</b>	<b>62 269 670</b>	<b>467 023</b>	<b>6 182 804</b>	<b>6 649 827</b>	<b>16 215</b>	<b>6 666 042</b>
Dividende versé en juin 2007 (4,20 € par action)			(252 900)	(252 900)		(252 900)
Dividende versé aux minoritaires				0	(8 715)	(8 715)
Valeur des actions propres imputée <sup>(1)</sup>			3 154	3 154		3 154
Variation de valeur des instruments financiers <sup>(2)</sup>			1 761	1 761		1 761
Impact des paiements en actions <sup>(3)</sup>			7 736	7 736		7 736
Gains ou pertes de conversion			626	626		626
Augmentation de capital Groupe <sup>(4)</sup>	28 470	214	1 474	1 688		1 688
Rachat d'intérêts minoritaires SIF <sup>(5)</sup>	126 405	948	8 915	9 863	(11 950)	(2 087)
Autres variations <sup>(6)</sup>			3 928	3 928	(648)	3 280
<b>Résultat au 31 décembre 2007</b>			<b>1 292 924</b>	<b>1 292 924</b>	<b>7 695</b>	<b>1 300 619</b>
<b>Solde au 31 décembre 2007</b>	<b>62 424 545</b>	<b>468 185</b>	<b>7 250 422</b>	<b>7 718 607</b>	<b>2 597</b>	<b>7 721 204</b>
Dividende versé en avril 2008 (5,01 € par action)			(298 600)	(298 600)		(298 600)
Acompte sur dividende versé en janvier 2009 décidé par le Conseil du 13 décembre 2008 (2,50 € par action)			(148 565)	(148 565)		(148 565)
Valeur des actions propres imputée <sup>(1)</sup>			(96 730)	(96 730)		(96 730)
Variation de valeur des instruments financiers <sup>(2)</sup>			(51 874)	(51 874)		(51 874)
Impact des paiements en actions <sup>(3)</sup>			2 539	2 539		2 539
Gains ou pertes de conversion			(1 485)	(1 485)		(1 485)
Augmentation de capital Groupe <sup>(4)</sup>	20 107	151	1 271	1 422		1 422
Autres variations <sup>(7)</sup>			9 141	9 141	(2 597)	6 544
<b>Résultat au 31 décembre 2008</b>			<b>(875 352)</b>	<b>(875 352)</b>		<b>(875 352)</b>
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>62 444 652</b>	<b>468 336</b>	<b>5 790 767</b>	<b>6 259 103</b>	<b>0</b>	<b>6 259 103</b>
Dividende versé en mai 2009 (1,22 € par action)			(72 810)	(72 810)		(72 810)
Dividende versé en juin 2009 (1,98 € par action)			(118 145)	(118 145)		(118 145)
Valeur des actions propres imputée <sup>(1)</sup>			(22 692)	(22 692)		(22 692)
Variation de valeur des instruments financiers <sup>(2)</sup>			45 421	45 421		45 421
Impact des paiements en actions <sup>(3)</sup>			6 644	6 644		6 644
Gains ou pertes de conversion			14	14		14
Augmentation de capital Groupe <sup>(4)</sup>	137 588	1 032	2 286	3 318		3 318
Variations de périmètre <sup>(8)</sup>			43 949	43 949	1 489	45 438
<b>Résultat au 31 décembre 2009</b>			<b>(773 724)</b>	<b>(773 724)</b>	<b>181</b>	<b>(773 543)</b>
<b>SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>62 582 240</b>	<b>469 367</b>	<b>4 901 710</b>	<b>5 371 077</b>	<b>1 670</b>	<b>5 372 747</b>

(1) Actions autodétenues :

<i>(en milliers d'euros, sauf nombre d'actions)</i>	Au 31/12/2009		Au 31/12/2008		Au 31/12/2007	
	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	montant net
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	1 709 706	121 680	3 247 611	231 407	2 060 824	133 743
Autodétention en %		2,73 %		5,20 %		3,30 %

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés en "cash-flow hedge" (cf. Note 3.8), incluant également celles des sociétés en équivalence et, pour 50 millions d'euros en 2008 et -50 millions d'euros en 2009, des actions objet d'un contrat d'equity swap.

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

(4) Création d'actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du Groupe (9 470 actions en 2009 et 1 019 actions en 2008) et création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement (128 118 actions en 2009, 19 088 actions en 2008 et 7 651 actions en 2007).

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

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

(7) Augmentation de la participation dans Gecimed et annulation des intérêts minoritaires suite à la mise en équivalence des sociétés Labuire, Beaugrenelle et SGLL. (voir Note 5.3).

(8) Entrée de Gecimed dans le périmètre d'intégration globale.

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>(773 543)</b>	<b>(875 352)</b>	<b>1 300 620</b>
Résultat net des sociétés mis en équivalence	59 840	11 282	(8 725)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	105 458	10 937	522
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	943 384	1 176 406	(988 834)
Charges et produits calculés liés aux stock-options	6 644	9 607	7 898
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	(9 946)	(18 676)	51 169
<b>Cash flow courant avant impôts</b>	<b>331 838</b>	<b>314 203</b>	<b>362 649</b>
Plus- et moins-values de cession	19 160	(6 893)	(48 418)
Autres produits et charges calculés	(15 153)	(18 113)	(5 613)
Coût de l'endettement financier net	153 702	191 745	178 829
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)</b>	<b>489 546</b>	<b>480 943</b>	<b>487 447</b>
Impôts versés (B)	(1 953)	(11 396)	(9 190)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	41 914	10 135	(1 723)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (D) = (A + B + C)</b>	<b>529 508</b>	<b>479 683</b>	<b>476 534</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(289 645)	(332 890)	(398 044)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	741 755	632 588	452 137
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	(4 428)	(152)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	8	13	116
Incidence des variations de périmètre	1 542	(85 626)	(71 058)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	3 580	144	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	(19 649)	(63 402)	(395 346)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	4 642	(47 502)	122 070
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>	<b>442 232</b>	<b>98 898</b>	<b>(290 277)</b>
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	899	0	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	4 579	2 481	4 680
Rachats et ventes d'actions propres	(23 954)	(104 856)	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(339 420)	(297 684)	(252 900)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	(8 715)
Nouveaux emprunts	89 259	536 474	968 043
Remboursements d'emprunt	(464 756)	(581 662)	(760 146)
Intérêts financiers nets versés	(173 096)	(202 129)	(199 391)
Autres flux liés aux opérations de financement	(97)	(135)	1 359
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>	<b>(906 585)</b>	<b>(647 511)</b>	<b>(247 070)</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (D + E + F)</b>	<b>65 154</b>	<b>(68 930)</b>	<b>(60 813)</b>
Trésorerie d'ouverture	38 104	107 034	167 846
Trésorerie de clôture	103 258	38 104	107 034

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 1. FAITS SIGNIFICATIFS

#### Exercice 2009

Le Groupe a mené à bien l'offre publique alternative d'achat et d'échange sur les actions de sa participation Gecimed. 356 176 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'achat entraînant le paiement de 0,5 million d'euros et 28 805 740 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'échange entraînant la sortie de 1 440 287 actions auto-détenues. L'augmentation de capital de Gecimed de 100 millions d'euros qui s'est réalisée du 29 juin au 10 juillet a été souscrite au 30 juin par Gecina à hauteur de 70 millions d'euros, Gecina capitalisant son avance en compte courant. À l'issue de ces opérations, fin juillet 2009, Gecina détient 98,5 % de capital de Gecimed.

Le Groupe a également finalisé fin juin 2009 l'acquisition, pour 109,3 millions d'euros (frais inclus), d'une participation de 49 % du capital de Bami Newco, société basée à Madrid et détenant un important patrimoine de bureau. Cette participation est comptabilisée par mise en équivalence.

Ainsi que détaillé en Note 8.1 la mise en œuvre de l'Accord de Séparation a été définitivement abandonnée.

#### Exercice 2008

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

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

#### Exercice 2007

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

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

## 2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

### 2.1. Référentiel

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

Le groupe Gecina n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes ou interprétations d'application obligatoire en 2009 non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB. Le groupe n'anticipe pas l'application de normes ou interprétations. Le groupe est notamment concerné, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 par l'application prospective de la révision de la norme IAS 40 entraînant la comptabilisation de la juste valeur des immeubles en restructuration selon les modalités décrites en Note 3.1.1. L'augmentation corrélative de valeur des immeubles en restructuration est enregistrée au compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009 à hauteur de + 5,3 millions d'euros pour les immeubles du patrimoine immobilier et de + 35,2 millions d'euros en ce qui concerne les titres en équivalence.

Par ailleurs, l'application de la révision de la norme IAS 1 n'a pas eu d'impact significatif sur le résultat ou la situation financière, néanmoins le Groupe présente désormais un état détaillant les pertes et gains comptabilisés directement en capitaux propres (état de résultat global) en complément de l'état détaillant les composantes du résultat net (compte de résultat consolidé).

Enfin, la norme IFRS 8 remplace la norme IAS 14 et traite des informations à fournir au titre des segments opérationnels. Cette norme n'a pas d'impact sur l'information donnée par le Groupe sur ses secteurs opérationnels.

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

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

### 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. Les sociétés dans lesquelles Gecina exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sont consolidées par mise en équivalence.

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

## 2.3. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2009, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	SIREN	31/12/2009 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2008 % d'intérêts	31/12/2007 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
A.I.C.	351 054 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55 rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	50,00 %	ME	50,00 %	50,00 %
Compagnie Foncière de Gestion	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
23-29, rue de Chateaudun	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncigef	411 405 590	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncirente	403 282 353	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour H15	309 362 044	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Investibail Transactions	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Locare	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
5 rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Parigest	642 030 571	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Paris Saint-Michel	344 296 710	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint Augustin Marsolier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
S.G.I.L.	964 505 218	36,55 %	ME	36,55 %	36,55 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Parisienne Immobilière d'Investissement 1	434 021 200	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL	397 840 158	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Montessuy	423 852 185	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gec3	428 818 512	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Labuire Aménagement	444 083 901	59,70 %	ME	59,70 %	59,77 %
Geciotel	428 819 064	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Groupe Gecimed (4 Sociétés)	320 649 841	98,00 %	IG	48,96 %	38,12 %
Gec4	490 526 829	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Nikad	433 877 669	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Arnas	318 546 090	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Joba	392 418 216	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint Genis Industries	382 106 706	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Grands Bouessays	309 660 629	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Val Notre Dame	343 752 903	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris Investycje		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque	435 139 423	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque Ingtatlan	12 698 187	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis	439 986 100	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis Inversiones	B63256457	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %

Sociétés	SIREN	31/12/2009 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2008 % d'intérêts	31/12/2007 % d'intérêts
Ernst	439 959 859	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Ernst Belgique		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Chagall Développement	423 542 133	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Chagall Desarrollo		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Entrée de périmètre 2007</b>					
Gec6	490 753 340	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gec7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Campusea (ex-Immofac)	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Pyramidion Courbevoie	479 765 874	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Colvel Windsor	477 893 366	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Entrée de périmètre 2008</b>					
L'Angle	444 454 227	100,00 %	IG	100,00 %	-
Camargue Logistique	482 439 087	100,00 %	IG	100,00 %	-
Gec8	508 052 149	100,00 %	IG	100,00 %	-
Gec9	508 052 008	100,00 %	IG	100,00 %	-
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	-
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %	-
<b>Entrée de périmètre 2009</b>					
Bami Newco		49,00 %	ME	-	-
<b>Sortie de périmètre 2007</b>					
Société des Immeubles de France	572 231 223	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
<b>Sortie de périmètre 2008</b>					
Gec1	428 819 130	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Gec5	490 742 657	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
<b>Sortie de périmètre 2009</b>					
Gessi	409 790 276	Liquidée	IG	100,00 %	100,00 %
Parisienne Immobilière d'Investissement 2	434 021 309	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
PB Îlot 1-4	437 592 672	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
Fedim	440 363 513	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
16 VE Investissements	352 396 899	Liquidée	IG	100,00 %	100,00 %
Union Immobilière et de gestion	414 372 367	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
77/81 boulevard Saint-Germain	431 570 530	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
Rue de la Faisanderie	442 504 999	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %

## 2.4. Retraitements de consolidation et éliminations

### 2.4.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2009.

### 2.4.2. Opérations réciproques

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

### 2.4.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

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

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

## 2.5. Conversion des monnaies étrangères

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

## 3. MÉTHODES COMPTABLES

### 3.1. Patrimoine immobilier

#### 3.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que

la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe.

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. La société a choisi, par convention, de retenir la valeur bloc des immeubles dans les comptes consolidés. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2009 : BNPP Real Estate, Catella, CB Richard Ellis Bourdais, Foncier Expertise et Jones Lang LaSalle) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prend en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Les immeubles acquis depuis moins de six mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêt dans la mesure où il n'y a pas de modifications significatives de l'environnement de marché.

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

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

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

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration sont, du fait de la modification de la norme IAS 40 effective au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et appliquée prospectivement, comptabilisés à la juste valeur. Cette juste valeur est déterminée par les experts sur la base de l'évaluation du prix de sortie de l'immeuble, déduction faite de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération de développement qui restent à engager.

#### *Méthodologie d'évaluation*

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

#### *a) Immobilier de bureaux*

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

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation à des dates proches de la date d'expertise.
- Méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse



bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.

- Méthode par actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flows*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de 10 ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

#### b) Immobilier résidentiel

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

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

#### c) Valeur lots des immeubles résidentiels et mixtes

La valeur lots est utilisée pour les immeubles en vente par appartements (voir Note 3.1.2) et pour certains indicateurs du patrimoine de Gecina.

La valeur lots est déterminée à partir des prix unitaires au m<sup>2</sup> constatés sur le marché pour des locaux vacants. L'expertise prend en compte des abattements pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liés à la réalisation de l'ensemble des lots. Ces abattements sont différenciés en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés. Les lots diffus de bureaux, ainsi que les locaux commerciaux de pieds d'immeubles sont ensuite rajoutés pour leurs valeurs estimées sur la base de deux méthodes : comparaison directe et capitalisation du revenu.

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

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

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

### 3.1.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

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

Les immeubles inscrits dans cette catégorie sont valorisés de la manière suivante :

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

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

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

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

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

### 3.1.4. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement à des logiciels.

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

## 3.2. Titres et immobilisations financières

### 3.2.1. Titres en équivalence

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

### 3.2.2. Participations non consolidées

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

### 3.2.3. Autres immobilisations financières

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

### 3.3. Stocks

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

### 3.4. Créances d'exploitation

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

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

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

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

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

### 3.5. Disponibilités et équivalents

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

### 3.6. Actions propres (IAS 32)

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

### 3.7. Rémunération en actions (IFRS 2)

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

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

### 3.8. Instruments financiers (IAS 39)

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

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux ("fair value hedge") ;

- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs ("cash-flow hedge") qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

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

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

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

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

### 3.9. Passifs financiers (IAS 32 et 39)

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

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

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

### 3.10. Provisions et passifs non financiers à long terme

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

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

### 3.11. Engagements sociaux

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

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



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

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés, suivant un régime à prestations définies qui font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

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

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

Les écarts actuariels sont enregistrés au compte de résultat.

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

### 3.12. Impôts

#### 3.12.1. Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un impôt différé actif net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéficiaires taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'arrêté des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés. La même règle s'applique pour les actifs détenus à l'étranger.

#### 3.12.2. Régime SIIC

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

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

### 3.13. Reconnaissance des loyers (IAS 17)

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

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

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

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

### 3.15. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

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

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

L'évaluation de la juste valeur des titres de participation et les dépréciations des autres immobilisations financières sont déterminées sur la base d'estimations qui reposent sur les diverses informations dont dispose le Groupe à la date de clôture. Il est possible que des informations nouvelles, obtenues postérieurement à la clôture, influent significativement sur cette évaluation.

## 4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### 4.1. Le risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

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

Ce risque est quantifié en Note 6.6.

## 4.2. Le risque de marché financier

La détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont en Note 5.11.2.

Par ailleurs, Gecina peut être soumise à l'évolution du cours de bourse dans des investissements financiers mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus. Gecina détient des actions Eiffage : une baisse de 5 % du cours de l'action Eiffage par rapport au niveau du 31 décembre 2009 entraîne un impact de 3 millions d'euros sur la variation de valeur des instruments financiers. Une hausse de 5 % du cours de l'action a l'effet inverse.

Concernant les titres d'autocontrôle, Gecina a mis en place un programme de rachat d'actions et dans ce cadre détient un certain nombre de ses actions. Une baisse du cours de l'action Gecina n'a pas d'impact sur les comptes consolidés mais uniquement sur les comptes annuels : une baisse du cours de l'action Gecina de 5 % par rapport au niveau du 31 décembre 2009 entraînerait une provision complémentaire de 2,6 millions d'euros dans les comptes annuels de Gecina.

## 4.3. Le risque de contrepartie

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

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

## 4.4. Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées et à des programmes de cessions d'actifs. Le détail des échéances de la dette est fourni en Note 5.11.1 et une description des principales limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit se trouve en Note 5.11.3.

## 4.5. Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (swaps, floors et caps). Le risque de taux est analysé et quantifié en Note 5.11.2, de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux.

## 4.6. Le risque de change

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

## 5. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### 5.1. Patrimoine immobilier

#### 5.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

Patrimoine <i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2007	Au 31/12/2008	Acquisi- tions	Cessions	Amortisse- ments et provisions	Variation de juste valeur	Variation de périmètre	Virements de poste à poste	Au 31/12/2009
Immeubles de placement	11 207 855	9 831 149	75 363	(79)	0	(809 967)	570 628	(192 166)	9 474 928
Immeubles en restructuration	425 145	387 135	210 403	0	(640)	(22 404)	74 620	(95 062)	555 332
Immeubles d'exploitation	72 087	70 713	0	0	1 434	0	0	0	69 279
Immeubles en vente (actif courant)	397 037	729 652	1 174	(760 834)	0	(6 549)	0	291 063	254 506
Immeubles en stock (actif courant)	25 511	7 205	0	(2 950)	420	0	0	(3 835)	0
<b>PATRIMOINE</b>	<b>12 127 635</b>	<b>11 025 854</b>	<b>286 940</b>	<b>(763 863)</b>	<b>1 214</b>	<b>(838 920)</b>	<b>645 248</b>	<b>0</b>	<b>10 354 045</b>

### 5.1.2. Analyse des acquisitions (droits et frais inclus)

Les acquisitions ont concerné :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009
Moussy-le-Neuf (logistique)	37 241
Sablé Ouest 72 (logistique)	14 195
Récy (logistique)	6 006
Château rentiers 75013 Paris (résidence étudiants)	11 522
Îlot 5 ZAC Seguin à Boulogne 92 (résidentiel)	11 803
La Garenne Hines (bureaux)	17 405
Simon Fry (résidentiel)	5 996
Frais financiers capitalisés sur acquisitions 2009	1 601
<b>Acquisitions d'immeubles</b>	<b>105 769</b>
Travaux de restructuration	104 635
Travaux de rénovation	76 536
<b>Travaux</b>	<b>181 171</b>
<b>TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>286 940</b>

### 5.1.3. Détail des produits de cession

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Ventes en bloc	608 101	481 057	153 471
Ventes en lots	145 459	163 827	308 122
Cession de stock	2 850	4 330	47 326
<b>Produits de cession</b>	<b>756 410</b>	<b>649 214</b>	<b>508 919</b>
Ventes en bloc	(640 475)	(492 884)	(150 415)
Ventes en lots	(120 438)	(132 812)	(253 305)
Cession de stock	(2 950)	(3 167)	(21 821)
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>(763 863)</b>	<b>(628 863)</b>	<b>(425 541)</b>
Ventes en bloc	(6 725)	(6 343)	(801)
Ventes en lots	(5 080)	(5 953)	(8 654)
Cession de stock	(217)	(249)	(991)
<b>Frais sur ventes</b>	<b>(12 023)</b>	<b>(12 545)</b>	<b>(10 446)</b>
Ventes en bloc	(39 100)	(18 170)	2 255
Ventes en lots	19 940	25 062	46 163
Cession de stock	(317)	914	24 514
<b>PLUS-VALUES DE CESSION</b>	<b>(19 478)</b>	<b>7 806</b>	<b>72 932</b>
Plus-values fiscales	124 938	244 417	183 376

### 5.1.4. Immeubles de placement détenus en crédit-bail

Le Groupe détient 27 contrats de crédit-bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 12 ans auprès d'organismes de référence et font l'objet de sûretés réelles.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
À moins d'un an	53 695	53 695	46 353
Entre 1 et 5 ans	227 735	215 383	186 650
À plus de 5 ans	215 046	270 558	308 698
<b>TOTAL</b>	<b>496 476</b>	<b>539 636</b>	<b>541 701</b>

Les options d'achat en fin de contrat s'élèvent à 120 661 milliers d'euros.

## 5.2. Immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Titres de participation non consolidés	34 942	34 942	151
Créances rattachées aux titres de participation	9 325	0	0
Avance à SCI Beaugrenelle	94 214	82 236	26 359
Avance à SA Gecimed	0	70 950	69 383
Obligations convertibles	0	102 102	100 890
Avance sur acquisitions immobilières	65 519	65 406	69 815
Dépôts et cautionnements	2 225	721	1 693
Autres immobilisations financières	709	1 689	1 357
<b>Total</b>	<b>206 934</b>	<b>358 046</b>	<b>269 648</b>
Provision pour dépréciation <sup>(1)</sup>	(94 003)		
<b>TOTAL NET</b>	<b>112 931</b>	<b>358 046</b>	<b>269 648</b>

(1) Provisions pour dépréciation :

Avance sur acquisitions immobilières

(49 828)

Titres de participation et créances rattachées

(44 175)

## 5.3. Titres en équivalence

Ce poste reflète la quote-part détenue par le Groupe dans les sociétés Beaugrenelle, SGIL et Labuire Aménagement sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint. De plus, ce poste reflète jusqu'au 30 juin la quote-part de Gecimed, consolidée par intégration globale à compter du 30 juin 2009. La prise de participation de 49 % dans Bami est comptabilisée par mise en équivalence à partir du 30 juin 2009.

Les principaux éléments des contributions au bilan et au compte de résultat consolidés de ces participations au 31 décembre 2009 sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	Gecimed	BAMI	Beaugrenelle	Autres sociétés	Total
Patrimoine immobilier	671 891	293 680	0	0	
Autres actifs	66 705	7 584	44 448		
<b>Total actif</b>	<b>738 596</b>	<b>301 264</b>	<b>44 448</b>		
Capitaux propres	52 861	109 336	11 512		
Emprunts externes et dettes auprès des associés	645 324	187 364	0		
Autres passifs	40 411	4 564	32 936		
<b>Total Passif</b>	<b>738 596</b>	<b>301 264</b>	<b>44 448</b>		
Chiffres d'affaires	Intégration globale	10 291	2 144	816	
Résultat récurrent	au 31 décembre 2009	(7 101)	(372)	125	
<b>Résultat net</b>	<b>(44 782)</b>	<b>(49 603)</b>	<b>80 119</b>	<b>2 219</b>	
% de détention	48,96 %	49,00 %	50,00 %		
Dépréciation de l'écart d'acquisition		(54 428)			
<b>QUOTE-PART DU RÉSULTAT</b>	<b>(21 924)</b>	<b>(78 734)</b>	<b>40 060</b>	<b>759</b>	<b>(59 840)</b>
Capitaux propres	Intégration globale	52 861	109 336		
% de détention	au 31 décembre 2009	49,00 %	50,00 %		
<b>TITRES DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>		<b>25 902</b>	<b>54 668</b>	<b>5 667</b>	<b>86 238</b>

La différence de 54 428 milliers d'euros entre le prix d'acquisition de la participation de 49 % de Bami (frais inclus) et la quote-part de juste valeur des actifs et passifs identifiables de Bami au moment de l'acquisition correspond à un écart d'acquisition qui a été totalement déprécié.

### 5.4. Impôts différés actif et passif

Les impôts différés actif comprennent les déficits reportables ainsi que des décalages temporaires d'actifs d'impôts des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts différés imputables à la variation de valeur des sociétés non-SIIC concernent principalement les sociétés détenant un contrat de crédit-bail et non éligible au régime SIIC.

#### Variation de valeur des immeubles de sociétés non SIIC

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Reclassement	31/12/2009
Actif	524	3 166	121	(2 784)	3		506
Passif	(70 802)	(47 093)	(147)	16 332	(2 465)		(33 373)
<b>TOTAL</b>	<b>(70 278)</b>	<b>(43 927)</b>	<b>(26)</b>	<b>13 549</b>	<b>(2 462)</b>	<b>0</b>	<b>(32 867)</b>

### 5.5. Immeubles en vente

Les mouvements relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau global de variation du patrimoine (voir Note 5.1).

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Immeubles en vente par bloc	60 695	442 574	82 255
Immeubles en vente par lots	193 811	287 078	314 782
<b>TOTAL</b>	<b>254 506</b>	<b>729 652</b>	<b>397 037</b>

### 5.6. Clients et comptes rattachés

La répartition des créances nettes par secteur est indiquée en Note 7. Au 31 décembre 2009, le montant des créances clients en retard de paiement et non provisionnées est non significatif.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Clients facturés	28 286	24 272	32 157
Charges non quittancées à apurer	13 750	13 350	16 393
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	40 572	32 541	20 998
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>82 608</b>	<b>70 163</b>	<b>69 548</b>
Dépréciation de créances	(17 748)	(13 788)	(13 309)
<b>TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS</b>	<b>64 860</b>	<b>56 376</b>	<b>56 239</b>

### 5.7. Autres créances de l'actif courant

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Taxe sur la valeur ajoutée <sup>(1)</sup>	25 500	34 445	19 051
Impôt sur les sociétés <sup>(2)</sup>	5 703	6 089	8 015
Autres créances de l'actif circulant <sup>(3)</sup>	34 725	39 615	29 726
<b>VALEURS BRUTES</b>	<b>65 928</b>	<b>80 149</b>	<b>56 792</b>
Provisions pour dépréciation	(6 508)	(4 078)	(89)
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>59 420</b>	<b>76 071</b>	<b>56 704</b>

(1) Dont TVA sur acquisitions Espagne

(2) Dont produits à recevoir de l'État

(3) Dont :

Avances de trésorerie aux participations	12 367	6 634	1 507
Acomptes sur acquisitions d'immeubles	8 988	5 204	6 270
Syndics et gestions extérieures	4 388	6 077	8 149
Créance sur cession d'immobilisations financières	2 300	0	0
Consignations sur promesses d'achat	1 069	1 597	5 442
Produits financiers à recevoir	0	9 167	250

## 5.8. Instruments financiers

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
Instruments dérivés	26 053	27 546	91 590
Valeurs mobilières <sup>(1)</sup>	66 081	62 597	106 619
<b>TOTAL</b>	<b>92 134</b>	<b>90 143</b>	<b>198 209</b>
<i>dont instruments financiers non courants</i>	<i>25 604</i>	<i>27 546</i>	<i>91 590</i>
<i>dont instruments financiers courants</i>	<i>66 530</i>	<i>62 597</i>	<i>106 619</i>

(1) 1 675 049 actions Eiffage valorisées au cours de bourse au 31 décembre 2009, soit 39,45 €.

## 5.9. Disponibilités et équivalents

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
OPCVM monétaires	88 411	32 333	50 125
Produits à recevoir et autres	0	0	6 194
Comptes courants bancaires	14 852	7 430	50 966
<b>DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES BRUT</b>	<b>103 263</b>	<b>39 763</b>	<b>107 284</b>
Découverts bancaires	(5)	(1 659)	(250)
<b>DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES NET</b>	<b>103 259</b>	<b>38 104</b>	<b>107 034</b>

## 5.10. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe.

## 5.11. Emprunts, dettes financières et instruments de couverture

### 5.11.1. Dettes financières et instruments dérivés

Encours de la dette <i>En milliers d'euros</i>	Encours 31/12/2009	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2010	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2014	Remboursements au-delà de 5 ans
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>1 206 330</b>	<b>(606 157)</b>	<b>600 173</b>	<b>(530 589)</b>	<b>69 583</b>	<b>(69 583)</b>
Obligations <sup>(1)</sup>	1 027 139	(533 288)	493 851	(493 851)	0	0
Emprunts bancaires	2 077	(1 005)	1 072	(1 072)	(0)	0
Crédits-baux	110 438	(5 188)	105 250	(35 667)	69 583	(69 583)
Intérêts provisionnés et autres dettes	66 676	(66 676)	0	0	0	0
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>3 716 006</b>	<b>(63 107)</b>	<b>3 652 899</b>	<b>(2 633 641)</b>	<b>1 019 257</b>	<b>(1 019 257)</b>
Billets de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Emprunts à taux variables et révisables	2 171 828	(30 603)	2 141 225	(1 246 807)	894 418	(894 418)
Lignes de crédit	1 240 000	0	1 240 000	(1 240 000)	0	0
Crédits-baux	304 173	(32 499)	271 674	(146 834)	124 839	(124 839)
Découverts bancaires	5	(5)	0	0	0	0
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>4 922 336</b>	<b>(669 264)</b>	<b>4 253 071</b>	<b>(3 164 230)</b>	<b>1 088 841</b>	<b>(1 088 841)</b>
<b>Trésorerie (taux variable)</b>						
Sicav, placements et produits à recevoir	88 411	(88 411)	0	0	0	0
Disponibilités	14 852	(14 852)	0	0	0	0
<b>TOTAL TRÉSORERIE</b>	<b>103 263</b>	<b>(103 263)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes nettes</b>						
à taux fixe	1 206 330	(606 157)	600 173	(530 589)	69 583	(69 583)
à taux variable	3 612 743	40 156	3 652 899	(2 633 641)	1 019 257	(1 019 257)
<b>TOTAL DETTES NETTES</b>	<b>4 819 073</b>	<b>(566 001)</b>	<b>4 253 071</b>	<b>(3 164 230)</b>	<b>1 088 841</b>	<b>(1 088 841)</b>
Lignes de crédit disponibles	676 000	0	676 000	(565 000)	111 000	(111 000)

(1) Emprunts obligataires  
(inscrits au bilan au coût amorti)

	19 février 2003	17 avril 2003	1 <sup>er</sup> juin 04
Date d'émission	19 février 2003	17 avril 2003	1 <sup>er</sup> juin 04
Montant d'émission	496 670 000 €	99 049 000 €	498 280 000 €
Prix d'émission	993,34 €	990,49 €	996,56 €
Prix de remboursement	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Nombre de titres émis	500 000	100 000	500 000
Taux facial	4,88 %	4,88 %	4,88 %
Date d'échéance	19 février 2010	19 février 2010	25 janvier 2012

Dans le tableau ci-dessus la dette est détaillée pour sa valeur au bilan. Estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2009, les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette s'élèvent à 736 millions d'euros.

La répartition du remboursement des 669 millions d'euros de dette brute à moins d'un an est la suivante :

	1 <sup>er</sup> trimestre 2010	2 <sup>e</sup> trimestre 2010	3 <sup>e</sup> trimestre 2010	4 <sup>e</sup> trimestre 2010	Total
(en millions d'euros)	633	12	13	11	669

Portefeuille des dérivés En milliers d'euros	Encours 31/12/2009	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2010	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2014	Échéances ou date d'effet au-delà de 5 ans
<b>Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2009</b>						
Swaps taux fixes contre taux variables	643 896	(306 932)	336 964	(36 964)	300 000	(300 000)
Caps, floors, collars	3 510 800	(1 916 400)	1 594 400	(1 594 400)	0	0
Swaps taux variables contre taux fixes	598 000	(100 000)	498 000	(498 000)	0	0
<b>Total</b>	<b>4 752 696</b>	<b>(2 323 332)</b>	<b>2 429 364</b>	<b>(2 129 364)</b>	<b>300 000</b>	<b>(300 000)</b>
<b>Portefeuille des dérivés à effet différé <sup>(1)</sup></b>						
Swaps taux fixes contre taux variables	0	820 000	820 000	(80 000)	740 000	(740 000)
Caps, floors, collars	0	800 000	800 000	(300 000)	500 000	(500 000)
Swaptions	0	0	0	1 500 000	1 500 000	(1 500 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1 620 000</b>	<b>1 620 000</b>	<b>1 120 000</b>	<b>2 740 000</b>	<b>(2 740 000)</b>
<b>Total portefeuille des dérivés</b>						
Swaps taux fixes contre taux variables	643 896	513 068	1 156 964	(116 964)	1 040 000	(1 040 000)
Caps, floors, collars	3 510 800	(1 116 400)	2 394 400	(1 894 400)	500 000	(500 000)
Swaptions	0	0	0	1 500 000	1 500 000	(1 500 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	598 000	(100 000)	498 000	(498 000)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4 752 696</b>	<b>(703 332)</b>	<b>4 049 364</b>	<b>(1 009 364)</b>	<b>3 040 000</b>	<b>(3 040 000)</b>

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

## 5.11.2. Exposition aux risques de taux

Couverture de la dette brute En milliers d'euros	31/12/2009
<b>Dette brute à taux fixe</b>	<b>1 206 330</b>
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(598 000)
<b>Dette résiduelle à taux fixe</b>	<b>608 330</b>
Dette brute à taux variable	3 716 005
Dette à taux fixe transformée en taux variable	598 000
<b>Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable</b>	<b>4 314 005</b>
Swaps taux fixes	(643 896)
<b>Dette brute à taux variable non swappée</b>	<b>3 670 109</b>
Options	(3 510 800)
<b>DETTE À TAUX VARIABLE NON COUVERTE</b>	<b>159 309</b>

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2009, une hausse des taux d'intérêt de 1 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2010 de 10 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2010 de 14 millions d'euros.

La juste valeur de la dette brute retenue pour le calcul de l'ANR est de 4 923 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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



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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Actif non courant	25 604	27 546	0
Actif courant	449	0	91 590
Passif non courant	(166 515)	(85 381)	(2 401)
Passif courant	(8 327)	(27 300)	(6 446)
<b>TOTAL</b>	<b>(148 789)</b>	<b>(85 135)</b>	<b>82 743</b>

La diminution de la valeur des instruments dérivés de 64 millions d'euros s'explique par la baisse des taux depuis la fin de l'année 2008 ainsi que par l'intégration globale de Gecimed à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2009 et en comparaison à celui du 31 décembre 2008, la variation de juste valeur

du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, serait de + 86 millions d'euros inscrits en résultat et + 1 million d'euros comptabilisés en capitaux propres. La variation de juste valeur pour une baisse de 1 % des taux serait de - 264 millions d'euros inscrits en résultat et - 1 million d'euros en capitaux propres.

### 5.11.3. Clauses de défaut ("covenants")

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

	Norme de référence <sup>(1)</sup>	Situation au 31/12/2009	Situation au 31/12/2008	Situation au 31/12/2007
Dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 %	45,67 %	41,74 %	37,29 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	minimum 2,25/2,50	3,24	2,55	2,71
Valeur des garanties/valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	18,55 %	14,67 %	9,94 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 8 000 millions d'euros	10 552	11 467	12 363

(1) Sauf exception temporaire.

2 758 millions d'euros de dettes bancaires et 494 millions d'euros d'emprunt obligataire (emprunt à échéance du 25 janvier 2012) sont concernés par une clause de changement de contrôle. Un changement de contrôle suivi d'une notation de type « Non Investment Grade », non rehaussée dans les 270 jours au niveau d'« Investment Grade », est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

### 5.12. Provisions pour risques et charges

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2007	31/12/2008	Dotations	Reprises	Variations de périmètre	Utilisations	31/12/2009
Redressements fiscaux	66 491	63 896	6 186	(5 710)			64 372
Engagements sociaux	7 032	8 277	465	(39)			8 703
Autres litiges	5 324	4 368	720	(467)	68	(2 650)	2 039
Engagements d'acquisitions	0	0	33 037				33 037
<b>TOTAL</b>	<b>78 847</b>	<b>76 541</b>	<b>40 408</b>	<b>(6 216)</b>	<b>68</b>	<b>(2 650)</b>	<b>108 151</b>

Les engagements sociaux (voir Note 3.11) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants en tenant compte d'un taux d'actualisation de 5,0 %, d'un taux annuel d'inflation de 2,0 % et d'une évolution annuelle de la masse salariale de 2,5 %. La provision de 8 703 milliers d'euros représente l'insuffisance de couverture des engagements du

Groupe (12 582 milliers d'euros) par rapport à la valorisation des versements effectués auprès d'organismes extérieurs (3 879 milliers d'euros).

La provision pour engagements d'acquisitions recouvre le risque de perte estimée sur les engagements fermes d'acquisitions d'immeubles à Boulogne-Billancourt (92).

## 5.13. Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Dettes sociales	20 845	23 309	19 559
Taxe de sortie ("exit tax")	12 763	26 397	28 553
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	18 978	13 725	13 654
<b>DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>52 586</b>	<b>63 431</b>	<b>61 766</b>
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>3 148</i>	<i>12 763</i>	<i>15 998</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>49 439</i>	<i>50 668</i>	<i>45 769</i>
	<b>52 586</b>	<b>63 431</b>	<b>61 766</b>

## 5.14. Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Clients créditeurs	36 823	31 589	31 186
Créditeurs divers <sup>(1)</sup>	26 724	200 435	25 427
Produits comptabilisés d'avance	818	764	1 093
<b>AUTRES DETTES</b>	<b>64 365</b>	<b>232 788</b>	<b>57 706</b>
(1) dont :			
Dividendes à payer	1 016	149 481	824
Dettes d'acquisition de titres de participations	0	34 850	0
Avance Beaugrenelle	4 606	0	5 879
Versement reçu sur refacturation de travaux	6 890	4 581	0
Compte bloqué de sociétés absorbées	4 533	4 394	8 534
Syndics et gestions extérieures	625	0	3 707

## 5.15. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Engagements reçus</b>			
Swaps	2 593 895	1 448 155	2 751 140
Caps	4 885 800	3 150 000	2 936 440
Swaptions	1 550 000	1 950 000	1 000 000
Lignes de crédit non utilisées	676 000	401 000	500 000
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	747 624	521 751	657 524
Créance garantie par une hypothèque	15 691	62 720	
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	7 030	2 110	2 110
Autres	10 530	6 530	6 530
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>10 486 570</b>	<b>7 542 266</b>	<b>7 853 744</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Cautions, avals, garanties	93 488	587 476	93 260
Swaps	2 593 895	1 448 155	2 751 140
Floors	3 725 800	2 850 000	2 936 440
Swaptions	1 550 000	1 950 000	1 000 000
Dettes garanties par des sûretés réelles <sup>(1)</sup>	1 542 380	1 292 269	792 600
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	747 624	521 751	657 524
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>10 253 187</b>	<b>8 649 651</b>	<b>8 230 964</b>

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

- 29 cliniques de l'activité santé ;
- 3-5, rue Paul-Dautier – 78 Vélizy ;
- 4-16, avenue Léon-Gaumont – 93 Montreuil ;
- 418-432, rue Estienne-d'Orves et 25-27 et 33, rue de Metz – 92 Colombes ;
- ZAC Charles-de-Gaulle – 92 Colombes ;
- 148-152, rue de Lourmel – 75015 Paris ;
- 101, avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris ;
- 2-4, quai Michelet – 92 Levallois-Perret ;
- 334-342, rue de Vaugirard et 159 rue Blomet – 75015 Paris ;
- 4, cours de l'île Seguin – 92 Boulogne-Billancourt ;
- ZAC Seguin, Rives-de-Seine, 65, quai Georges-Gorse – 92 Boulogne-Billancourt.

En application d'un engagement pris avant la finalisation de l'acquisition de sa participation de 49 % dans Bami le 29 juin 2009, le groupe Gecina a consenti une garantie d'un montant maximum de 20 millions d'euros dans le cadre de la restructuration des financements de la société Bami. Cette garantie est sécurisée par une promesse d'hypothèque sur un actif immobilier de SIF Espagne à Madrid. Elle n'est exigible qu'en cas de défaut du crédit bancaire consenti à Bami dont les covenants devraient être respectés au cours des 12 prochains mois.

Par ailleurs, les principaux actionnaires de Bami, dont SIF Espagne, se sont solidairement engagés auprès de FCC Construcción à apporter leur soutien à Bami quant au respect de ses engagements pris dans le cadre d'un projet de construction des bureaux de FCC Construcción à Madrid pour un montant de 88 millions d'euros, projet conclu en septembre 2008. Dans le cadre de cet engagement, il est prévu que les principaux actionnaires de Bami délivrent une garantie solidaire au bénéfice des banques pour

l'obtention du crédit nécessaire au financement de l'opération. Le financement n'étant pas mis en place, cette garantie n'a pas été délivrée à ce jour. En cas d'abandon du projet pour non respect par Bami de ses engagements, FCC Construcción pourrait réclamer à Bami ou ses actionnaires une pénalité de 5 millions d'euros pris en compte dans les engagements hors bilan et l'indemnisation d'éventuels dommages.

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

Dans le cadre du droit individuel à la formation (DIF), au 31 décembre 2009 les salariés du Groupe ont acquis 58 404 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximal estimé à 5 799 milliers d'euros.

### 5.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs/Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	TOTAL
Immobilisations financières		97 148		15 691			92	112 931
Titres en équivalence						86 238		86 238
Disponibilités	103 259							103 259
Instruments financiers	92 134							92 134
Autres actifs						124 280		124 280
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>195 393</b>	<b>97 148</b>	<b>0</b>	<b>15 691</b>	<b>0</b>	<b>210 518</b>	<b>92</b>	<b>518 842</b>
Dettes financières non courantes		3 225 920			1 027 139			4 253 059
Instruments financiers	170 688						4 154	174 842
Dettes financières courantes		669 264						669 264
Autres passifs						282 677		282 677
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>170 688</b>	<b>3 895 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 027 139</b>	<b>282 677</b>	<b>4 154</b>	<b>5 379 842</b>

## 6. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

### 6.1. Revenus locatifs

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
À moins d'un an	425 765	344 391	310 330
Entre 1 et 5 ans	1 123 469	809 759	769 964
À plus de 5 ans	407 122	126 734	277 530
<b>TOTAL</b>	<b>1 956 356</b>	<b>1 280 884</b>	<b>1 357 824</b>

## 6.2. Charges d'exploitation directes

Elles se composent :

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

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

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

## 6.3. Services et autres produits

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Produits des activités de services	3 128	4 624	4 342
Indemnités sur sinistres	1 243	985	1 186
Reprises de subventions d'investissement	302	189	159
Autres	2 277	992	832
<b>TOTAL</b>	<b>6 950</b>	<b>6 790</b>	<b>6 519</b>

## 6.4. Frais de structure

Les frais de structure s'élèvent à 88,5 millions d'euros. Ils sont composés de charges de personnel et des autres frais de gestion.

## 6.5. Résultats de cessions

Voir Note 5.1.3.

## 6.6. Variation de valeur des immeubles

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2009	Variation
<b>Expertises bloc</b>	<b>11 097 272</b>	<b>10 359 052</b>	
Immeubles non valorisés en juste valeur au bilan	(149 336)	(74 286)	
<b>Immeubles de placement inscrits au bilan</b>	<b>10 947 936</b>	<b>10 284 766</b>	
Valeur des immeubles Gecimed au 30 juin 2009		(645 250)	(1 308 420)
Variations de périmètre (acquisitions hors droits 2009)			(102 536)
Variations de périmètre (cessions 2009)			760 914
Reclassement stocks en immeuble de placement			(3 835)
<b>Variation de valeur à périmètre comparable</b>			<b>(653 877)</b>
Éléments 2009 imputés sur la juste valeur (travaux immobilisés, frais d'acquisition, frais financiers capitalisés)			(184 403)
Écart de juste valeur des engagements d'acquisition			(33 037)
<b>VARIATION DE VALEUR INSCRITE AU COMPTE DE RÉSULTAT 2009</b>			<b>(871 317)</b>

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe, ainsi que sur le résultat opérationnel. A titre d'exemple une baisse du marché immobilier se traduisant par une baisse de 50 points de base (0,5%) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 10% de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concer-

nerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 1,05 milliard d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 2009 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina de l'ordre de 1,04 milliard d'euros (certains actifs n'étant pas inscrits dans les comptes consolidés à leur juste valeur).

## 6.7. Frais financiers nets

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Profits sur actifs détenus à des fins de transaction	715	2 647	3 509
Pertes sur actifs détenus à des fins de transaction	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>715</b>	<b>2 647</b>	<b>3 509</b>

Le coût moyen de la dette s'est élevé à 3,48 % au cours de l'exercice 2009 contre 4,18 % en 2008.

### 6.8. Variation de valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2009 comprend la variation négative de valeur de 75 551 milliers d'euros, relative aux instruments dérivés non strictement adossés et celle positive de 3 484 milliers d'euros relative à des valeurs mobilières.

La variation de la juste valeur des instruments dérivés (75 551 milliers d'euros) se décompose principalement en :

- un écart défavorable de la juste valeur des instruments de couverture globale payeurs de taux fixe pour 80 303 milliers d'euros ;
- un écart favorable de la juste valeur des instruments de couverture globale payeurs de taux variable pour 4 752 milliers d'euros.

La variation positive de la juste valeur des instruments dérivés strictement adossés est inscrite en capitaux propres pour 121 milliers d'euros. Tous ces instruments financiers ayant pour objet la couverture de la dette du Groupe, aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

### 6.9. Impôt

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Impôt sur les bénéfices	(3 567)	(2 407)	(17 137)
Taxe de sortie	0	(12 580)	(8 070)
Impôts différés	13 513	33 663	(25 961)
<b>TOTAL</b>	<b>9 946</b>	<b>18 676</b>	<b>(51 168)</b>

La taxe de sortie représente la charge d'impôt des sociétés ayant opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> jour de l'exercice.

Un impôt différé a été comptabilisé au titre des variations des justes valeurs des immeubles de placement et des instruments dérivés relatives à des sociétés ne relevant pas du régime SIIC.

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions :

- la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de la taxe professionnelle ;

- la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes annuels.

Le Groupe comptabilise la taxe professionnelle (qui porte principalement sur le siège social) en charges opérationnelles et pratiquera de même pour la CFE. Concernant la CVAE, le Groupe envisage de la traiter en impôt sur le résultat. Sur la base de son analyse préliminaire des modalités d'application de cette cotisation, le Groupe n'a pas constitué d'impôt différé au 31 décembre 2009.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Résultat avant impôt	(783 490)	(894 028)	1 352 092
Impôt théorique à 34,43 %	(269 779)	(307 841)	465 566
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	241	413	3 231
Effets des différences permanentes et temporaires	26 961	3 807	612
Société mises en équivalence	20 605	3 885	(3 004)
Effet régime SIIC	211 703	280 972	(426 341)
Litiges fiscaux	324	87	11 104
<b>TOTAL</b>	<b>259 833</b>	<b>289 165</b>	<b>(414 398)</b>
(Produits)/Charges d'impôts effectifs constatées	(9 946)	(18 676)	51 168
<b>TAUX EFFECTIF D'IMPÔT</b>	<b>1,27 %</b>	<b>2,09 %</b>	<b>3,78 %</b>

## 6.10. Résultat par action

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

Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice ajusté des effets des options sur actions.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net part du Groupe <i>En milliers d'euros</i>	(773 724)	(875 352)	1 292 924
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	60 302 852	59 692 060	60 331 680
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, NON DILUÉ (en euros)</b>	<b>(12,83)</b>	<b>(14,66)</b>	<b>21,43</b>
Résultat net part du Groupe après effet des titres dilutifs <i>En milliers d'euros</i>	(770 579)	(871 484)	1 296 555
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	61 521 731	61 018 176	61 374 433
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, DILUÉ (en euros)</b>	<b>(12,53)</b>	<b>(14,28)</b>	<b>21,13</b>

## 6.11. Cash flow courant avant cessions et après impôts

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Excédent brut d'exploitation	501 773	489 735	463 552
Créances irrécouvrables (inclues dans dépréciations nettes)	(3 402)	(1 198)	(2 902)
Charges et produits calculés sur rémunérations en actions	6 644	9 607	7 898
<b>Excédent brut d'exploitation retraité</b>	<b>505 015</b>	<b>498 144</b>	<b>468 548</b>
Frais financiers nets	(153 699)	(191 744)	(178 832)
<b>CASH FLOW COURANT AVANT CESSIIONS ET IMPÔTS</b>	<b>351 316</b>	<b>306 400</b>	<b>289 716</b>
Impôt courant	(3 567)	(2 407)	(8 697)
<b>CASH FLOW COURANT AVANT CESSIIONS ET APRÈS IMPÔTS</b>	<b>347 749</b>	<b>303 993</b>	<b>281 019</b>

## 6.12. Note sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

L'impact en numéraire des acquisitions et cessions de filiales consolidées se décompose de la façon suivante :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Prix d'acquisition des titres	9 869	73 287	72 222
Trésorerie acquise		(6 467)	(1 165)
<b>ACQUISITIONS NETTES DE LA TRÉSORERIE ACQUISE</b>	<b>9 869</b>	<b>66 820</b>	<b>71 057</b>
Prix net de cession de titres			
Trésorerie cédée	(11 410)	18 806	
<b>CESSIONS NETTES DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE</b>	<b>(11 410)</b>	<b>18 806</b>	<b>0</b>
<b>INCIDENCE DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE</b>	<b>(1 541)</b>	<b>85 626</b>	<b>71 057</b>

### 6.13. Actif Net Réévalué – bloc

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

S'y ajoutent :

- les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation et les immeubles en stock calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;

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

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

L'Actif Net Réévalué dilué par action prend en compte l'impact de la dilution résultant des options d'achat ou de souscription d'actions. Il est ensuite rapporté au nombre d'actions potentiel susceptible d'être créées par l'exercice de ces options. L'acompte sur dividende décidé par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008 et versé le 30 janvier 2009 est retraité afin d'assurer une comparabilité avec les autres périodes présentées.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Capital et réserves consolidées	5 371,1	6 259,1	7 718,6
+ Acomptes sur dividende janvier 2009	0,0	148,6	0,0
+ Plus-values latentes	21,4	482,6	185,4
- Minoritaires	0,0	0,0	(1,8)
+/- Impôts/Autres	(0,8)	(0,8)	(1,3)
+/- Dette	(0,5)	286,2	53,7
<b>= ANR NON DILUÉ – BLOC</b>	<b>5 391,2</b>	<b>6 889,4</b>	<b>7 954,5</b>
Nombre d'actions (hors autodétention)	60 872 534	59 197 041	60 363 721
<b>= ANR NON DILUÉ PAR ACTION – BLOC (en euros)</b>	<b>88,56</b>	<b>116,38</b>	<b>131,78</b>
ANR (non dilué)	5 391,2	6 889,4	7 954,5
+ Impact stock-options	94,0	96,4	84,9
<b>= ANR DILUÉ – BLOC</b>	<b>5 485,2</b>	<b>6 985,8</b>	<b>8 039,4</b>
Stock-options	1 218 879	1 326 116	1 042 753
Nombre dilué d'actions (hors autodétention)	62 091 413	60 523 157	61 406 474
<b>= ANR DILUÉ PAR ACTION – BLOC (en euros)</b>	<b>88,34</b>	<b>115,42</b>	<b>130,92</b>

## 7. INFORMATION SECTORIELLE

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

- secteur tertiaire comprenant le patrimoine de bureaux et de commerces ;
- secteur résidentiel comprenant le patrimoine de logements ;

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

Le secteur de la santé est consolidé par mise en équivalence jusqu'au 30 juin 2009 (voir Note 5.3).

### RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>En milliers d'euros</i>	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Santé	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	Total
<b>Produits d'exploitation</b>										
Loyers tertiaires	368 777	15 765	0	0	0	384 542	0	384 542		384 542
Loyers résidentiels	5 189	175 251	0	0	0	180 440	0	180 440		180 440
Loyers logistiques	0	0	36 544	0	0	36 544	0	36 544		36 544
Loyers hôtellerie	0	0	0	20 091	0	20 091	0	20 091		20 091
Loyers santé	0	0	0	0	21 573	21 573	0	21 573		21 573
Loyers résidences étudiants	0	4 006	0	0	0	4 006	0	4 006		4 006
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>373 966</b>	<b>195 022</b>	<b>36 544</b>	<b>20 091</b>	<b>21 573</b>	<b>647 196</b>	<b>0</b>	<b>647 196</b>		<b>647 196</b>
<b>Charges d'exploitation</b>										
Services extérieurs	43 587	42 982	5 311	355	1 000	93 235	1 574	94 809		94 809
Impôts et taxes	25 372	16 433	6 067	469	1 932	50 273	102	50 375		50 375
Charges de personnel	779	8 769	0	0	0	9 548	0	9 548		9 548
Autres charges	25	324	82	0	0	431	1	432		432
Remboursements de charges locatives	(49 742)	(31 748)	(6 864)	(570)	(2 321)	(91 246)	0	(91 246)		(91 246)
<b>Total charges d'exploitation directes nettes</b>	<b>20 020</b>	<b>36 760</b>	<b>4 596</b>	<b>254</b>	<b>611</b>	<b>62 241</b>	<b>1 677</b>	<b>63 918</b>		<b>63 918</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>353 946</b>	<b>158 262</b>	<b>31 948</b>	<b>19 837</b>	<b>20 962</b>	<b>584 955</b>	<b>(1 677)</b>	<b>583 278</b>		<b>583 278</b>
Autres transferts de charges	105	0	0	252	0	357	0	357		357
Autres produits	1 149	1 441	705	247	(77)	3 465	3 128	6 593		6 593
<b>Revenu net des immeubles et services</b>	<b>355 200</b>	<b>159 703</b>	<b>32 653</b>	<b>20 336</b>	<b>20 885</b>	<b>588 777</b>	<b>1 451</b>	<b>590 228</b>		<b>590 228</b>
<b>Taux de marge sur loyers</b>	<b>94,98 %</b>	<b>81,89 %</b>	<b>89,35 %</b>	<b>101,22 %</b>	<b>96,81 %</b>	<b>90,97 %</b>		<b>91,20 %</b>		<b>91,20 %</b>
Charges de personnel									(54 024)	(54 024)
Frais de gestion nets									(34 431)	(34 431)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>355 200</b>	<b>159 703</b>	<b>32 653</b>	<b>20 336</b>	<b>20 885</b>	<b>588 777</b>	<b>1 451</b>	<b>590 228</b>	<b>(88 455)</b>	<b>501 773</b>
Résultats de cessions	(23 285)	11 213	(7 326)	0	(79)	(19 477)	0	(19 477)	(1)	(19 478)
Amortissements, dépréciations et provisions	(1 762)	(1 910)	(3 109)	0	0	(6 781)	(68)	(6 849)	(8 011)	(14 860)
Variation de valeur des immeubles	(596 506)	(212 985)	(53 306)	(20 693)	12 174	(871 316)		(871 316)		(871 316)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(266 353)</b>	<b>(43 979)</b>	<b>(31 088)</b>	<b>(357)</b>	<b>32 980</b>	<b>(308 797)</b>	<b>1 383</b>	<b>(307 414)</b>	<b>(96 467)</b>	<b>(403 881)</b>
<b>Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2009</b>										
Immeubles de placement	5 392 358	3 376 650	557 760	274 920	683 077	10 284 766		10 284 766		10 284 766
Dont acquisitions	17 405	29 321	57 442			104 168		104 168		104 168
Dont immeubles en vente	25 788	220 353	3 565	4 800	0	254 506		254 506		254 506
Montants dûs par les locataires	49 501	20 341	9 928	213	2 202	82 184	425	82 608		82 608
Dépôts de garantie reçus des locataires	41 718	22 341	3 986	211	13	68 269		68 269		68 269



Résultat au 31 décembre 2008

<i>En milliers d'euros</i>	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	Total
<b>Produits d'exploitation</b>									
Loyers tertiaires	364 823	15 120	0	0	379 943	0	379 943		379 943
Loyers résidentiels	5 385	188 537	0	0	193 922	0	193 922		193 922
Loyers logistiques	0	0	42 313	0	42 313	0	42 313		42 313
Loyers hôtellerie	0	0	0	18 313	18 313	0	18 313		18 313
Loyers résidences étudiants	0	2 549	0	0	2 549	0	2 549		2 549
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>370 208</b>	<b>206 206</b>	<b>42 313</b>	<b>18 313</b>	<b>637 040</b>	<b>0</b>	<b>637 040</b>		<b>637 040</b>
<b>Charges d'exploitation</b>									
Services extérieurs	45 293	43 728	4 533	99	93 653	1 942	95 595		95 595
Impôts et taxes	26 459	16 837	5 679	571	49 546	118	49 664		49 664
Charges de personnel	1 105	9 210	0	0	10 315	0	10 315		10 315
Autres charges	385	118	73	0	576	1	577		577
Remboursements de charges locatives	(49 012)	(34 250)	(6 977)	(573)	(90 811)	0	(90 811)		(90 811)
<b>Total charges d'exploitation directes nettes</b>	<b>24 231</b>	<b>35 643</b>	<b>3 307</b>	<b>98</b>	<b>63 279</b>	<b>2 061</b>	<b>65 340</b>		<b>65 340</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>345 977</b>	<b>170 563</b>	<b>39 006</b>	<b>18 215</b>	<b>573 761</b>	<b>(2 061)</b>	<b>571 700</b>		<b>571 700</b>
Autres transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0		0
Autres produits	724	1 014	391	37	2 166	4 624	6 790		6 790
<b>Revenu net des immeubles et services</b>	<b>346 701</b>	<b>171 577</b>	<b>39 397</b>	<b>18 252</b>	<b>575 927</b>	<b>2 563</b>	<b>578 490</b>		<b>578 490</b>
<b>Taux de marge sur loyers</b>	<b>93,65 %</b>	<b>83,21 %</b>	<b>93,11 %</b>	<b>99,67 %</b>	<b>90,41 %</b>		<b>90,81 %</b>		<b>90,81 %</b>
Charges de personnel								(56 960)	(56 960)
Frais de gestion nets								(31 795)	(31 795)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>346 701</b>	<b>171 577</b>	<b>39 397</b>	<b>18 252</b>	<b>575 927</b>	<b>2 563</b>	<b>578 490</b>	<b>(88 755)</b>	<b>489 735</b>
Résultats de cessions	(8 162)	16 103	(135)	0	7 806	0	7 806		7 806
Amortissements, dépréciations et provisions	(476)	(428)	(1 141)	0	(2 045)	(80)	(2 125)	(10 014)	(12 139)
Variation de valeur des immeubles	(687 628)	(247 085)	(56 127)	1 084	(989 756)		(989 756)		(989 756)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(349 565)</b>	<b>(59 833)</b>	<b>(18 006)</b>	<b>19 336</b>	<b>(408 068)</b>	<b>2 483</b>	<b>(405 585)</b>	<b>(98 769)</b>	<b>(504 354)</b>
<b>Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2008</b>									
Immeubles de placement	6 310 108	3 797 854	547 655	292 319	10 947 936		10 947 936		10 947 936
Dont acquisitions	358 699	23 511	93 880	7 649	483 739		483 739		483 739
Dont immeubles en vente	417 210	312 442			729 652		729 652		729 652
Montants dûs par les locataires	42 866	20 792	5 695	139	69 491	672	70 163		70 163
Dépôts de garantie reçus des locataires	42 427	25 829	5 148	199	73 603		73 603		73 603

## Résultat au 31 décembre 2007

<i>En milliers d'euros</i>	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	Total
<b>Produits d'exploitation</b>									
Loyers tertiaires	333 191	15 137	0	0	348 328	0	348 328		348 328
Loyers résidentiels	4 907	189 831	0	0	194 738	0	194 738		194 738
Loyers logistiques	0	0	31 342	0	31 342	0	31 342		31 342
Loyers hôtellerie	0	0	0	16 836	16 836	0	16 836		16 836
Loyers résidences étudiantes	0	591	0	0	591	0	591		591
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>338 098</b>	<b>205 559</b>	<b>31 342</b>	<b>16 836</b>	<b>591 835</b>	<b>0</b>	<b>591 835</b>		<b>591 835</b>
<b>Charges d'exploitation</b>									
Services extérieurs	45 942	48 766	3 538	43	98 289	1 701	99 990		99 990
Impôts et taxes	24 018	16 808	4 136	650	45 613	247	45 860		45 860
Charges de personnel	1 234	8 978	0	0	10 213	0	10 213		10 213
Autres charges	224	100	60	0	384	1	385		385
Remboursements de charges locatives	(51 091)	(37 496)	(5 557)	(632)	(94 775)	0	(94 775)		(94 775)
<b>Total charges d'exploitation directes nettes</b>	<b>20 328</b>	<b>37 156</b>	<b>2 177</b>	<b>62</b>	<b>59 724</b>	<b>1 949</b>	<b>61 673</b>		<b>61 673</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>317 771</b>	<b>168 403</b>	<b>29 165</b>	<b>16 774</b>	<b>532 111</b>	<b>(1 949)</b>	<b>530 162</b>		<b>530 162</b>
Autres transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0		0
Autres produits	570	980	553	74	2 177	4 342	6 519		6 519
<b>Revenu net des immeubles et services</b>	<b>318 340</b>	<b>169 383</b>	<b>29 718</b>	<b>16 848</b>	<b>534 288</b>	<b>2 393</b>	<b>536 681</b>		<b>536 681</b>
<b>Taux de marge sur loyers</b>	<b>94,16 %</b>	<b>82,40 %</b>	<b>94,82 %</b>	<b>100,07 %</b>	<b>90,28 %</b>		<b>90,68 %</b>		<b>90,68 %</b>
Charges de personnel								(51 050)	(51 050)
Frais de gestion nets								(22 078)	(22 078)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>318 340</b>	<b>169 383</b>	<b>29 718</b>	<b>16 848</b>	<b>534 288</b>	<b>2 393</b>	<b>536 681</b>	<b>(73 128)</b>	<b>463 553</b>
Résultats de cessions	25 416	47 695	(185)	0	72 926	6	72 932		72 932
Amortissements, dépréciations et provisions	(408)	(34)	(860)	0	(1 302)	101	(1 201)	(2 222)	(3 423)
Variation de valeur des immeubles	685 110	326 498	(42 336)	28 490	997 762		997 762		997 762
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 028 458</b>	<b>543 542</b>	<b>(13 663)</b>	<b>45 338</b>	<b>1 603 674</b>	<b>2 500</b>	<b>1 606 174</b>	<b>(75 350)</b>	<b>1 530 824</b>
<b>Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2007</b>									
Immeubles de placement	6 896 208	4 339 428	511 491	282 910	12 030 036		12 030 036		12 030 036
Dont acquisitions	220 209	47 773	154 670		422 652		422 652		422 652
Dont immeubles en vente	82 255	314 782			397 037		397 037		397 037
Montants dûs par les locataires	38 181	23 170	7 254	124	68 729	819	69 548		69 548
Dépôts de garantie reçus des locataires	37 230	27 075	5 662	180	70 147		70 147		70 147

## 8. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

### 8.1. Accord de Séparation

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration a décidé le 7 avril 2009 l'abandon définitif de l'Accord de Séparation et Metrovacesa a entériné le 10 juin 2009 la fin de cet accord.

### 8.5. Actionnariat du Groupe

Au 31 décembre 2009, l'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

	Nombre de titres	%
Metrovacesa	16 809 610	26,86 %
M. Rivero	10 084 735	16,11 %
M. Soler	9 568 641	15,29 %
Predica	5 145 738	8,22 %
Actionnaires non-résidents	14 174 852	22,65 %
Actionnaires individuels	3 145 166	5,03 %
Autres institutionnels résidents	1 943 792	3,11 %
Actions propres	1 709 706	2,73 %
<b>TOTAL</b>	<b>62 582 240</b>	<b>100,00 %</b>

Ces opérations n'ont donc pas d'effet significatif dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009.

### 8.2. Faits et litiges exceptionnels

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

### 8.3. Aménagement du régime SIIC

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

L'Assemblée Générale du 28 décembre 2007 a voté une modification statutaire mettant financièrement à la charge des actionnaires ayant généré ce prélèvement de 20 %, le montant de l'impôt dû au titre de cette disposition fiscale. Dans ce contexte, il n'a pas été reconnu dans les comptes au 31 décembre 2009 d'effet relatif à cette fiscalité

### 8.4. Identité de la société consolidante

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 la société de droit espagnol Metrovacesa comptabilise par mise en équivalence les comptes de Gecina, dont elle détient 26,86 % du capital et 27,61 % des droits de vote.

## 8.6. Dividende distribué au cours de la période

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2008 un dividende unitaire de 5,70 euros pour un montant global de 339 520 milliers d'euros qui a été mis en paiement sous forme de deux acomptes de respectivement 2,50 euros et 1,22 euro et du solde de 1,98 euro par action.

## 8.7. Parties liées

Les transactions avec les sociétés consolidées par mise en équivalence, incluent les facturations de prestations de services à Beaugrenelle pour 143 milliers d'euros au 31 décembre 2009 et de financements (voir Note 5.2) encadrées par des conventions.

Le 14 décembre 2007, Gecina avait avancé la somme de 9 850 milliers d'euros à Bami, société de droit espagnol dont

Monsieur Rivero est actionnaire, dans le cadre de l'acquisition par le groupe Gecina d'un terrain à Madrid. Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2008. Suite aux remboursements intervenus, le solde de cette avance est de 2 303 milliers d'euros au 31 décembre 2009. Par ailleurs, Bami a facturé la somme de 36 milliers d'euros au titre du contrat de gestion opérationnelle et administrative de la filiale SIF Espagne.

Le Groupe a également finalisé, conformément à la convention approuvée le 26 février 2009 par le Conseil d'Administration, pour un prix de 107,8 millions d'euros (hors frais) l'acquisition d'une participation de 49 % du capital de Bami. Cette participation est comptabilisée par mise en équivalence. Les engagements vis-à-vis de Bami sont décrits en Note 5.15.

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

## 8.8. Effectifs du Groupe

Effectif moyen	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Cadres	213	217	210
Employés	202	217	210
Personnel d'immeubles	216	245	255
<b>TOTAL</b>	<b>631</b>	<b>679</b>	<b>675</b>

## 8.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites

Date de l'Assemblée	Date de départ d'exercice des options	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat (en euros)	Nombre d'actions souscrites ou achetées	Nombre d'actions pouvant être levées
07/06/2000	27/09/2000	127 507	39,44	127 507	0
07/06/2000	26/09/2001	129 341	38,49	126 752	2 589
06/06/2001	06/06/2001	55 732	47,05	55 732	0
06/06/2001	26/09/2001	47 501	46,99	47 501	0
06/06/2001	05/06/2002	123 689	46,39	123 689	0
05/06/2002	25/09/2002	163 991	43,52	163 991	0
06/06/2001	25/11/2003	277 137	50,93	252 356	24 781
02/06/2004	12/10/2004	314 215	63,81	256 837	57 378
02/06/2004	14/03/2006	240 881	100,89	14 500	226 381
29/06/2005	14/03/2006	66 548	-	66 548	0
02/06/2004	12/12/2006	261 500	108,80	18 600	242 900
29/06/2005	12/12/2006	79 750	-	79 750	0
19/06/2007	23/10/2007	18 610	-	18 610	0
19/06/2007	13/12/2007	74 650	-	57 650	17 000
19/06/2007	13/12/2007	221 500	109,51	0	221 500
19/06/2007	18/12/2008	109 000	-	0	109 000
19/06/2007	18/12/2008	317 350	38,93	0	317 350

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

### 8.10. Rémunération des organes d'administration et de direction

Monsieur Joaquín Rivero a été Président-Directeur Général du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 5 mai 2009 puis Président non exécutif du 5 mai 2009 au 16 février 2010. Il a démissionné de ses fonctions le 16 février 2010 et a été remplacé par Monsieur Bernard Michel.

Monsieur Antonio Truan a été Directeur Général Délégué du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 5 mai 2009 puis Directeur Général du 5 mai 2009 au 16 novembre 2009, date à laquelle il a été remplacé par Monsieur Christophe Clamageran.

#### Monsieur Joaquín Rivero

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

##### Rémunérations versées

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération fixe	575	180	565
Rémunération variable au titre de l'exercice précédent	625	145	868
Jetons de présence	88	51	62
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	0	0	0
<b>TOTAL <sup>(1)</sup></b>	<b>1 288</b>	<b>376</b>	<b>1 495</b>

(1) dont 908 milliers d'euros versés par Metrovacesa en 2007 (information non audité)

##### Paievements en actions

Le tableau ci-dessous met en évidence la juste valeur des options d'achat d'actions et des actions gratuites attribuées au cours de l'année considérée et la valeurs de ces options et de ces actions

au 31 décembre 2009, compte tenu du cours de bourse de 76,14 euros au 31 décembre 2009 (dans l'hypothèse où la totalité des actions gratuites initialement attribuées seront effectivement acquises). Monsieur Joaquín Rivero n'a pas levé d'actions relatives à des options d'achat d'actions préalablement attribuées.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valeur des options d'achats d'actions à l'attribution	0	88	390
Valeur des options d'achats au 31 décembre 2009	0	1 302	0
Valeur des actions gratuites à l'attribution	0	689	957
Valeur des actions gratuites au 31 décembre 2009	0	1 523	761

Par ailleurs, Monsieur Joaquín Rivero n'est plus éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif ; aucun montant n'a été ni versé ni provisionné à ce titre au cours de la période.

#### Monsieur Antonio Truan

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

##### Rémunérations versées

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération fixe	590	562	473
Rémunération fixe (au titre de chargé de mission)	90	0	0
Rémunération fixe (au titre de censeur)	0	0	200
Rémunération variable au titre de l'exercice précédent	618	486	145
Rémunération variable au titre de l'exercice 2009	500	0	0
Indemnités de rupture	2 269	0	0
Jetons de présence	183	169	114
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	7	6	6
<b>TOTAL</b>	<b>4 257</b>	<b>1 223</b>	<b>938</b>

## Paievements en actions

Le tableau ci-dessous met en évidence la juste valeur des options d'achat d'actions et des actions gratuites attribuées au cours de l'année considérée et la valeurs de ces options et de ces actions

au 31 décembre 2009, compte tenu du cours de bourse de 76,14 euros au 31 décembre 2009 (dans l'hypothèse où la totalité des actions gratuites initialement attribuées seront effectivement acquises). Monsieur Antonio Truan n'a pas levé d'actions relatives à des options d'achat d'actions préalablement attribuées.

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Valeur des options d'achats d'actions à l'attribution	0	88	390
Valeur des options d'achats au 31 décembre 2009	0	1 302	0
Valeur des actions gratuites à l'attribution	0	654	909
Valeur des actions gratuites au 31 décembre 2009	0	1 447	9 500

Monsieur Antonio Truan n'est pas tenu à une obligation de conservation d'actions issue de la levée d'options ou attribuées gratuitement.

Monsieur Antonio Truan n'est plus éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardiff, aucun montant n'a été ni versé ni provisionné à ce titre au cours de la période.

## Monsieur Christophe Clamageran

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

### Rémunérations versées

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Rémunération fixe	63	0	0
Indemnisation contractuelle	300	0	0
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le groupe Gecina n'a pas arrêté de plan d'options d'achat d'action ou d'action gratuite en 2009.

Monsieur Christophe Clamageran n'est pas éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardiff, aucun montant n'a été ni versé ni provisionné à ce titre au cours de la période.

Les critères de performance permettant de fixer la rémunération variable et ceux de l'indemnité de rupture éventuelle de Monsieur Christophe Clamageran seront fixés le 22 mars 2010 par le Conseil d'Administration.

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de Gecina au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 1 921 milliers d'euros.

La rémunération globale brute versée au cours l'exercice 2009 aux membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à 2 337 milliers d'euros. Il n'y a pas de retraite spécifique concernant les membres du Comité Exécutif. Au cours l'exercice 2009, il n'a pas été attribué d'options d'achat d'actions ou d'actions gratuites aux membres du Comité Exécutif. Au 31 décembre 2009, les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 360 058 options d'achat et de souscription d'actions et de 26 000 actions gratuites.

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

Il n'existe pas d'opération significative.

## 8.12. Événements postérieurs à la date d'arrêt

Néant.

# Comptes annuels

5.1. Activité et résultat .....	63
5.2. Situation financière .....	64
5.3. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices .....	65
5.4. Comptes annuels .....	66

## 5.1. Activité et résultat

Les loyers de l'exercice 2009 s'élèvent à 323 millions d'euros, contre 324 millions d'euros en 2008. La baisse des loyers du secteur résidentiel de 183 millions d'euros en 2008 à 174 millions en 2009 (conséquence des cessions) est partiellement compensée par la hausse des loyers tertiaire qui passent ainsi de 141 millions d'euros à 149 millions d'euros en 2009.

Les plus-values de cession dégagées au cours de l'exercice s'élèvent à 123 millions d'euros, contre 139 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Dans les produits d'exploitation figurent également les refacturations de charges aux locataires à hauteur de 52 millions d'euros et, en autres produits, les refacturations de prestations intra-groupe (23 millions d'euros).

Les charges d'exploitation s'établissent pour l'exercice 2009 à 396 millions d'euros, contre 285 millions d'euros l'année précédente. Elles comprennent à hauteur de 124 millions d'euros des dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles, ainsi que 36 millions d'euros de dotations aux provisions pour risques et charges.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 164 millions d'euros, contre 261 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice est une charge nette de 231 millions d'euros, contre une charge nette de 65 millions d'euros l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (nets des produits de trésorerie) pour 107 millions d'euros ;
- les dividendes reçus des filiales et produits de participations pour un montant de 86 millions d'euros, contre un montant

de 163 millions d'euros en 2008 qui comprenait des distributions exceptionnelles de dividendes pour 80 millions d'euros (73 millions venant de la société Hôtel d'Albe et 7 millions d'euros de la société Michelet-Levallois) ;

- des reprises de provisions pour 95 millions d'euros dont 69 millions concernent les actions auto-détenues et 26 millions les titres de filiales ;
- des dotations financières aux provisions pour 314 millions d'euros, dont 144 millions d'euros concernent les titres de participation (dont 61 millions d'euros dotés pour Gec4, 33 millions d'euros pour Sif Espagne, 26 millions d'euros pour Gecimed, et 10 millions d'euros pour Colvel Windsor) et 169 millions les créances rattachées aux participations (dont 117 millions d'euros pour Sif Espagne et 50 millions pour l'avance sur acquisition immobilière d'un terrain à Marbella).

Le résultat exceptionnel enregistre une charge nette de 92 millions dont 64 millions concernent des moins-values liées à des échanges de titres et 31 millions des pertes sur rachats d'actions propres.

Le résultat net de l'exercice 2009 enregistre ainsi une perte de 160 millions d'euros contre un profit de 197 millions d'euros pour l'exercice 2008.

Pour sa part, le résultat des opérations SIIC déterminé sur la base des règles fiscales s'élève pour l'exercice 2009 à 295 millions d'euros entraînant une obligation de distribution au titre du régime SIIC de 220 millions d'euros. Compte tenu de la règle du "plafonnement au résultat comptable" 47 millions d'euros doivent être au minimum distribués au titre de l'exercice, l'excédent pouvant être reporté sur les exercices ultérieurs.



## 5.2. Situation financière

Le total du bilan de la société au 31 décembre 2009 s'établit à 7 917 millions d'euros contre 8 441 millions d'euros au 31 décembre 2008.

L'actif immobilisé comprend des actifs incorporels essentiellement composés, pour 180 millions d'euros, de plus values latentes de fusion sur le patrimoine de SIF et de ses filiales.

Le patrimoine immobilier détenu en direct par Gecina, dont le montant net s'élève à 3 893 millions d'euros à fin 2009 contre 4 198 millions d'euros à fin 2008 est en diminution de 305 millions d'euros.

Les variations sont les suivantes :

• Dépenses immobilisées	129
• Valeur nette comptable des actifs cédés	(257)
• Dotations nettes aux amortissements et provisions	(177)
	<u>(305)</u>

Les titres des filiales et participations et les créances rattachées représentent un montant net de 3 416 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 3588 millions d'euros à fin 2008.

Les principales variations sont les suivantes :

• Augmentation de capital de la filiale SIF Espagne	33
• Augmentation de la participation dans Gecimed	172
• Variations liées aux échanges de titres (fusions de filiales)	(35)
• Autres variations sur titres	3
• Diminution des créances rattachées	(107)
• Variation nette des provisions	(238)
	<u>(172)</u>

Au 31 décembre 2009, les participations les plus significatives sont, en valeur brute : Geciter (634 millions d'euros de titres et 556 millions de créances), Parigest (415 millions d'euros de titres), Gec4 (200 millions d'euros de titres et 340 millions de créances), Gecimed (234 millions d'euros de titres) et SIF Espagne (33 millions d'euros de titres et 223 millions de créances).

Les autres titres immobilisés sont constitués par les 493 416 actions propres détenues par la Société pour 38 millions d'euros, auxquelles s'ajoutent 1 216 920 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 83 millions d'euros (en valeur brute) détenues en représentation des plans d'options d'achat et d'actions gratuites attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres auto-détenus représente 2,7 % du capital social.

L'actif circulant s'élève à 373 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 320 millions d'euros au 31 décembre 2008. Il comprend :

- les "autres créances" (171 millions d'euros) principalement constituées par des créances intra-groupe (152 millions d'euros) et des actifs d'impôts et taxes (12 millions d'euros) ;
- les valeurs mobilières de placement et disponibilités pour 146 millions d'euros, parmi lesquelles figurent les 77 millions d'euros d'actions propres (nets de provisions) mentionnées ci-dessus.

Les comptes de régularisation enregistrent à l'actif les charges constatées d'avance (45 millions d'euros) et au passif les produits constatés d'avance (25 millions d'euros), tous les deux principalement constitués par les primes versées ou reçues sur les instruments financiers dérivés.

Les capitaux propres diminuent de 348 millions d'euros à la suite des mouvements suivants :

*En millions d'euros*

<b>Capitaux propres au 31 décembre 2008</b>	<b>4 034</b>
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	3
Dividendes versés en 2009*	(191)
Résultat de l'exercice 2009	(160)
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>3 686</b>

\* Hors l'acompte sur dividendes de 149 millions d'euros décidé par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008.

Les dettes financières au 31 décembre 2009 s'élèvent à 3 975 millions d'euros, contre 4 037 millions d'euros à fin 2008, dont 426 millions d'euros sont représentés par des dettes intra-groupe.

Au cours de l'exercice la société a procédé au rachat de ses propres titres obligataires pour une valeur nominale de 12 millions d'euros.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 102 millions d'euros, contre 76 millions d'euros l'année précédente. Elles concernent essentiellement des provisions pour litiges fiscaux pour 54 millions d'euros, une provision pour risque de moins-value latente sur les engagements d'acquisition de deux immeubles à Boulogne (92) de 33 millions d'euros et des provisions pour engagements de retraite pour 9 millions d'euros.

### 5.3. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

	2005	2006	2007	2008	2009
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social (en milliers d'euros)	466 578	467 023	468 184	468 335	469 367
Nombre des actions ordinaires existantes	62 210 448	62 269 670	62 424 545	62 444 652	62 582 240
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscription	81 944	44 497	11 852	12 059	2 589
<b>II - Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	275 790	281 357	288 458	324 233	323 217
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	210 525	369 419	677 149	460 302	243 032
Impôts sur les bénéfices	(3 645)	6 290		(1 636)	(153)
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	159 689	322 104	579 663	196 618	(160 072)
Résultat distribué <sup>(1)</sup>	242 621	261 533	312 477	355 935	275 362
<b>III - Résultat par action (en euros)</b>					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	3,45	5,83	10,87	7,35	3,88
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	2,57	5,17	9,31	3,15	-2,56
Dividende net global revenant à chaque action <sup>(1)</sup>	3,90	4,20	5,01	5,70	4,40
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	648	641	607	610	563
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	28 816	28 037	31 537	35 116	35 870
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (en milliers d'euros)	16 620	13 366	15 137	18 924	15 825

(1) Sous réserve, en 2009, de l'approbation par l'Assemblée Générale.

## 5.4. Comptes annuels

### BILAN

Actif	31/12/2009			31/12/2008	31/12/2007
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net	Net
<i>En milliers d'euros</i>					
<b>Actif immobilisé</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>183 984</b>	<b>1 840</b>	<b>182 144</b>	<b>183 052</b>	<b>183 114</b>
Concessions, brevets, licences	3 700	759	2 941	1 591	1 653
Actif incorporel	180 284	1 081	179 203	181 461	181 461
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>4 326 664</b>	<b>433 966</b>	<b>3 892 698</b>	<b>4 198 455</b>	<b>4 425 360</b>
Terrains	2 593 407	118 835	2 474 572	2 733 422	2 879 002
Constructions	1 519 088	299 871	1 219 217	1 348 231	1 453 233
Constructions sur sol d'autrui	51 817	13 748	38 069	44 626	47 279
Autres	4 358	1 512	2 846	1 165	461
Constructions en cours	157 897		157 897	70 914	45 288
Avances et acomptes	97		97	97	97
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3 906 727</b>	<b>437 606</b>	<b>3 469 121</b>	<b>3 737 924</b>	<b>3 700 093</b>
Participations et créances rattachées	3 800 975	385 208	3 415 767	3 587 904	3 546 713
Autres titres immobilisés	38 337	2 417	35 920	82 880	81 216
Prêts	726		726	617	895
Autres immobilisations financières	1 169	153	1 016	1 117	1 454
Avances sur acquisitions immobilières	65 520	49 828	15 692	65 406	69 815
<b>TOTAL I</b>	<b>8 417 375</b>	<b>873 412</b>	<b>7 543 963</b>	<b>8 119 431</b>	<b>8 308 567</b>
<b>Actif circulant</b>					
Avances et acomptes	81		81	82	258
<b>Créances</b>					
Créances locataires	21 154	10 014	11 140	11 215	16 064
Autres	185 731	14 694	171 037	156 837	129 964
Valeurs mobilières de placement	141 537	6 185	135 352	82 600	61 380
Disponibilités	10 361		10 361	12 266	48 871
<b>Compte de régularisation actif</b>					
Charges constatées d'avance	44 932		44 932	57 460	52 815
<b>TOTAL II</b>	<b>403 796</b>	<b>30 893</b>	<b>372 903</b>	<b>320 460</b>	<b>309 352</b>
Primes de remboursement des obligations	535		535	1 298	2 230
<b>TOTAL III</b>	<b>535</b>	<b>0</b>	<b>535</b>	<b>1 298</b>	<b>2 230</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	<b>8 821 706</b>	<b>904 305</b>	<b>7 917 401</b>	<b>8 441 189</b>	<b>8 620 149</b>

**BILAN**

Passif <i>En milliers d'euros</i>	Avant affectation des résultats		
	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	469 367	468 335	468 184
Primes d'émission, de fusion, d'apports	1 866 334	1 864 153	1 862 896
Écart de réévaluation	712 508	745 692	846 023
Réserves :			
Réserve légale	45 641	45 536	45 522
Réserve légale provenant des plus-values à long terme	1 296	1 296	1 296
Réserves réglementées	24 220	24 220	24 220
Réserves distribuables	518 809	485 625	385 294
Report à nouveau	207 365	350 267	69 204
Acompte sur dividendes		(148 565)	
Résultat de l'exercice	(160 072)	196 618	579 663
Subventions d'investissement	764	764	911
<b>TOTAL I</b>	<b>3 686 232</b>	<b>4 033 941</b>	<b>4 283 213</b>
<b>Provisions</b>			
Provisions pour risques	20 374	28 870	46 631
Provisions pour charges	82 052	46 811	25 276
<b>TOTAL II</b>	<b>102 426</b>	<b>75 681</b>	<b>71 907</b>
<b>Dettes</b>			
Emprunts obligataires	1 072 822	1 085 724	1 147 949
Emprunts et dettes financières	2 901 815	2 951 217	2 960 796
Dépôts de garantie	35 631	41 476	42 875
Avances et acomptes reçus	13 704	16 269	13 359
Dettes fournisseurs	18 382	19 578	31 739
Dettes fiscales et sociales	23 748	25 625	20 458
Dettes sur immobilisations	29 970	22 505	27 135
Autres dettes	7 579	155 708	14 329
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance	25 092	13 465	6 389
<b>TOTAL III</b>	<b>4 128 743</b>	<b>4 331 567</b>	<b>4 265 029</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)</b>	<b>7 917 401</b>	<b>8 441 189</b>	<b>8 620 149</b>

## Compte de résultat

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2008	2007
<b>Produits d'exploitation</b>			
Loyers	323 217	324 233	288 458
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	122 915	138 670	155 860
Subventions diverses		9	2
Reprises sur dépréciations des immeubles	1 685	3 853	726
Reprises sur dépréciations et provisions	32 725	5 441	4 120
Remboursements de charges locatives	52 576	51 855	54 664
Autres transferts de charges	2 714	4 895	229
Autres produits	23 722	17 016	22 594
<b>Total</b>	<b>559 554</b>	<b>545 972</b>	<b>526 653</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Achats	15 402	12 950	10 674
Autres charges externes	77 007	78 538	74 933
Impôts et taxes	28 245	31 449	28 917
Charges de personnel	51 695	54 040	46 674
Dotations aux amortissements	55 672	59 576	56 955
Dotations aux dépréciations des immeubles	123 896	9 047	3 333
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	2 411	27 335	2 046
Dotations aux provisions	36 000	6 600	14 705
Autres charges	5 462	5 400	2 371
<b>Total</b>	<b>395 790</b>	<b>284 935</b>	<b>240 608</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>163 764</b>	<b>261 037</b>	<b>286 045</b>
<b>Produits financiers</b>			
Intérêts et produits assimilés	70 708	97 012	105 705
Produits nets sur cessions de V M P	656	2 534	2 588
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	95 044	2 435	21 926
Produits des valeurs mobilières et créances	85 870	162 941	394 602
Produits financiers de participation	9 331	39 954	1 289
<b>Total</b>	<b>261 609</b>	<b>304 876</b>	<b>526 110</b>
<b>Charges financières</b>			
Intérêts et charges assimilées	178 289	198 599	196 719
Dotations aux dépréciations et provisions	314 424	171 218	40 411
<b>Total</b>	<b>492 713</b>	<b>369 817</b>	<b>237 130</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(231 104)</b>	<b>(64 941)</b>	<b>288 980</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>(67 340)</b>	<b>196 096</b>	<b>575 025</b>
<b>Éléments exceptionnels</b>			
Plus-values de fusions-cessions-échanges de titres	(64 096)	804	4 640
Subventions	285	147	
Dépréciations et provisions exceptionnelles, transferts de charges			
Produits et charges exceptionnels	(28 767)	1 841	(2)
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(92 578)</b>	<b>2 792</b>	<b>4 638</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(159 918)</b>	<b>198 888</b>	<b>579 663</b>
Impôt sur les bénéfices	(154)	(1 636)	
Participation des salariés		(634)	
<b>RÉSULTAT</b>	<b>(160 072)</b>	<b>196 618</b>	<b>579 663</b>

## Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2009

### 1. FAITS SIGNIFICATIFS

#### Exercice 2009

Gecina a mené à bien l'offre publique alternative d'achat et d'échange sur les actions de sa participation Gecimed. 356 176 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'achat entraînant le paiement de 0,5 million d'euros et 28 805 740 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'échange entraînant la sortie de 1 440 287 actions auto-détenues. L'augmentation de capital de Gecimed qui s'est réalisée du 29 juin au 10 juillet a été souscrite par Gecina à hauteur de 99 millions d'euros, dont 70 millions d'euros par capitalisation de son avance en compte courant. À l'issue de ces opérations, fin juillet 2009, Gecina détient 98,51 % du capital de Gecimed.

Le Conseil d'Administration de Gecina a approuvé le 26 février 2009 l'acquisition pour 109,3 millions d'euros (frais inclus), par SIF Espagne, filiale à 100 % de Gecina, d'une participation de 49 % du capital de Bami Newco, société basée à Madrid et détenant un important patrimoine de bureau.

Des opérations de restructuration interne ont eu lieu au cours de cet exercice entre des filiales détenues à 100 % par Gecina. La société Geciter a ainsi absorbé les sociétés "77-81 Bd St Germain" et "SP2" et la société "Hôtel d'Albe" a absorbé la société "PB Îlot 1-4". Les conséquences sur le résultat de Gecina sont mentionnées en Note 5-5.

Ainsi que détaillé en Note 6.1, la mise en œuvre de l'Accord de Séparation a été définitivement abandonnée.

#### Exercice 2008

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

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

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

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

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

#### Exercice 2007

Les Assemblées Générales des actionnaires de la Société des Immeubles de France (SIF) et de la société Gecina réunies le 28 décembre 2007 ont décidé de la fusion-absorption de SIF par Gecina avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> octobre 2007. En conséquence, Gecina a émis 126 405 actions nouvelles en rémunération des 0,68 % de capital SIF non détenus à cette date.

Par la suite, Gecina a comptabilisé un actif incorporel de 181 millions d'euros composé de plus-values latentes existant sur le patrimoine de SIF et de ses filiales.

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

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

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

### 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été établis conformément aux conventions du Plan Comptable Général dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

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 dépréciations du patrimoine sur des lignes distinctes dans les produits et charges d'exploitation.

La présentation de certains éléments des états financiers des périodes antérieures a pu être modifiée afin de la rendre homogène avec les règles adoptées par la dernière période présentée.

### 3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

Il est rappelé que le bilan a fait l'objet d'une réévaluation libre au 1<sup>er</sup> janvier 2003 à la suite de l'option par Gecina au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC).

## 3.1. Actifs immobilisés

### 3.1.1. Valeur brute des immobilisations et amortissements

Conformément au règlement CRC 2002-10, Gecina a procédé à la mise en place de l'approche par composants au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

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

La méthode avait été appliquée de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2003, date d'option de Gecina pour le régime fiscal

SIIC, ou à la date d'acquisition pour les immeubles entrés dans le patrimoine postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

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

Le tableau ci-dessous donne :

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

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

### 3.1.2. Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

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

#### *Patrimoine en détention longue*

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un des experts indépendants (au 31 décembre 2009 : BNPP Real Estate, CB Richard Ellis Bourdais, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle), est inférieure de plus de 15 % à la valeur nette comptable de l'immeuble. Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise. En cas de moins-value latente globale du patrimoine, une dépréciation est constituée pour chaque immeuble en situation de moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

#### *Patrimoine en vente ou cessible à court terme*

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

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

## 3.2. Immobilisations financières

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

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

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

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

Les actions propres détenues par la société sont inscrites en "Autres titres immobilisés", excepté celles affectées spécifiquement en couverture des options d'achat ou des actions gratuites attribuées aux salariés et mandataires sociaux qui figurent en valeurs mobilières de placement. Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des prêts, créances et autres actifs modifiés immobilisés, une dépréciation est comptabilisée en résultat.

## 3.3. Créances d'exploitation

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

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

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



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

### 3.4. Valeurs mobilières de placement

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

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

### 3.5. Comptes de régularisation actifs et assimilés

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

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

### 3.6. Emprunts obligataires

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

### 3.7. Instruments financiers

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps) et des instruments conditionnels (caps, swaptions et floors) en couverture des lignes de crédits et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits *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 évalués sur la base d'une évaluation indépendante selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont couverts par la souscription d'un contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

#### Engagements de retraites supplémentaires envers certains salariés

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

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

#### Médailles du travail

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

## 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

### 4.1. Actif immobilisé

#### Valeurs brutes des actifs

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début exercice	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>183 318</b>	<b>0</b>	<b>1 843</b>	<b>1 177</b>	<b>183 984</b>
Concessions, licences	1 857		1 843		3 700
Actif incorporel	181 461			1 177	180 284
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>4 484 651</b>	<b>0</b>	<b>126 793</b>	<b>284 780</b>	<b>4 326 664</b>
Terrains	2 742 286		157	149 036	2 593 407
Constructions	1 611 830	4 833	28 985	126 560	1 519 088
Constructions sur sol d'autrui	57 510	2	323	6 018	51 817
Autres immobilisations corporelles	2 014		2 461	117	4 358
Immobilisations en cours	70 914	(4 835)	94 867	3 049	157 897
Avances et acomptes	97				97
<b>Immobilisations financières</b>	<b>3 937 489</b>	<b>0</b>	<b>614 935</b>	<b>645 697</b>	<b>3 906 727</b>
Participations	2 101 208		276 131	103 204	2 274 135
Créances rattachées à des participations	1 634 274		182 748	290 182	1 526 840
Autres titres immobilisés <sup>(1)</sup>	134 714		80 586	176 963	38 337
Prêts	769		39	82	726
Autres immobilisations financières	1 117		72 632	72 580	1 169
Avances sur acquisitions immobilières	65 408		2 798	2 686	65 520
<b>TOTAL</b>	<b>8 605 458</b>	<b>0</b>	<b>743 571</b>	<b>931 654</b>	<b>8 417 375</b>

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

À la suite de la fusion avec la filiale "SIF" en 2007 un actif incorporel de 181,5 millions d'euros avait été constaté. Il est déprécié lorsqu'il devient supérieur à la somme des plus-values latentes provenant du patrimoine apporté par SIF et ses filiales.

Les mouvements sur les titres de participation concernent essentiellement :

- pour 171,7 millions l'augmentation des titres de la société "Gecimed" suite à l'OPA-OPE de "Gecina" et à des augmentations de capital en numéraire (cf. Note 1) ;
- pour 33,1 millions la souscription à l'augmentation de capital de la filiale "SIF Espagne" ;

- les autres mouvements, acquisitions et cessions, concernent les échanges de titres de filiales suite aux fusions intervenues entre elles (cf. Note 1).

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

Les avances les plus significatives concernent la société "Geciter" pour 555,7 millions d'euros la société "Gec4" pour 340 millions d'euros, la filiale "SIF Espagne" pour 222,5 millions d'euros et la société "Beaugrenelle" pour 94,2 millions d'euros.

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

#### Amortissements

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs début exercice	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>266</b>	<b>493</b>	<b>0</b>	<b>759</b>
Concessions, licences	266	493		759
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>276 843</b>	<b>55 178</b>	<b>28 540</b>	<b>303 481</b>
Constructions	263 110	52 422	27 311	288 221
Constructions sur sol d'autrui	12 884	1 983	1 119	13 748
Autres immobilisations corporelles	849	773	110	1 512
<b>TOTAL</b>	<b>277 109</b>	<b>55 671</b>	<b>28 540</b>	<b>304 240</b>

## Dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs début exercice	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>1 081</b>	<b>0</b>	<b>1 081</b>
Actif incorporel		1 081		1 081
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>9 353</b>	<b>122 816</b>	<b>1 684</b>	<b>130 485</b>
Terrains	8 864	111 193	1 222	118 835
Constructions	489	11 623	462	11 650
<b>Immobilisations financières</b>	<b>199 565</b>	<b>313 662</b>	<b>75 621</b>	<b>437 606</b>
Participations et créances rattachées	147 578	263 834	26 204	385 208
Autres titres immobilisés	51 834		49 417	2 417
Autres immobilisations financières	153			153
Avances sur acquisitions immobilières		49 828		49 828
<b>TOTAL</b>	<b>208 918</b>	<b>437 559</b>	<b>77 305</b>	<b>569 172</b>

Les dépréciations des participations et créances concernent principalement les titres de la société "Gec4", pour 137,9 millions d'euros (dont 60,8 millions d'euros dotés sur l'exercice), ceux de la société "Colvel Windsor" pour 25,4 millions d'euros, ceux de la société "Gecimed" pour 26,2 millions d'euros ainsi que les

titres et créances de la société "SIF Espagne" pour 150,4 millions d'euros.

Les dépréciations des autres titres immobilisés concernent exclusivement les actions propres.

## 4.2. Créances d'exploitation

### Créances nettes

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
Créances locataires	21 153	20 963	26 400
Dépréciations des créances locataires	(10 014)	(9 747)	(10 336)
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>11 139</b>	<b>11 216</b>	<b>16 064</b>
Créances sur cessions d'immobilisations	4 321	1 597	5 432
Créances Groupe (avances de trésorerie rémunérées) <sup>(1)</sup>	152 293	136 548	104 268
État produit à recevoir	3 818	3 818	3 818
Groupe produits à recevoir	6 299	4 126	
Dividendes "equity swap" à recevoir		1 529	
Divers produits à recevoir	6	2 859	2 883
Acompte sur acquisition immeuble	4 000	4 000	4 000
État – impôt sur les bénéfices	6 820	6 797	8 249
État – TVA	1 115		266
Créance sur "equity swap"		22 700	
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	3 533	5 260	6 782
Divers autres créances	3 526	3 606	4 960
Dépréciations des créances Groupe		(239)	
Dépréciations des autres créances	(14 694)	(35 765)	(10 694)
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>171 037</b>	<b>156 836</b>	<b>129 964</b>

(1) cf. Note 4-1 sur les créances rattachées à des participations.

Toutes ces créances sont à moins d'un an d'échéance

## 4.3. Valeurs mobilières de placement

### Valeurs brutes

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
Valeurs mobilières (OPCVM monétaires) <sup>(1)</sup>	57 590	10 788	23 573
Rachats de rompus sur actions sociétés absorbées	604	604	604
Actions propres réservées aux salariés <sup>(2)</sup>	83 343	90 517	52 528
Actions propres (contrat de liquidité)		6 300	
<b>TOTAL</b>	<b>141 537</b>	<b>108 209</b>	<b>76 705</b>

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

(2) Les actions propres comprennent pour un montant brut de 83 343 milliers d'euros les 1 216 290 actions Gecina détenues en représentation des actions gratuites et des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

## 4.4. Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Solde au 01/01/2009	1 815 954	134 714
Achats d'actions	1 266 441	80 502
Transferts de "valeurs mobilières de placement" provenant des actions propres réservées aux salariés (suite à retrait de droits)	1 308	84
Actions apportées à l'offre publique d'échange Gecimed	(1 440 287)	(101 505)
Cessions	(1 150 000)	(75 458)
<b>SOLDE AU 31/12/2009 <sup>(1)</sup></b>	<b>493 416</b>	<b>38 337</b>

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

## 4.5. Primes de remboursement des obligations

Ce compte enregistre au 31 décembre 2009 les primes relatives aux emprunts obligataires non convertibles émis en 2003 et 2004 et amorties sur la durée de vie des emprunts (0,8 million d'euros amortis en 2009).

## 4.6. Évolution du capital et de la situation nette

Le capital est composé, à fin 2009, de 62 582 240 actions de 7,50 euros :

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Primes d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Écart de réévaluation	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
<b>31/12/2006</b>	<b>467 023</b>	<b>1 856 883</b>	<b>381 235</b>	<b>921 004</b>	<b>0</b>	<b>3 626 145</b>
Augmentation de capital (salariés)	213	1 453	21			1 687
Fusion SIF	948	4 560	95			5 603
Virements de postes			74 981	(74 981)		0
Affectation du résultat 2006					69 204	69 204
<b>31/12/2007</b>	<b>468 184</b>	<b>1 862 896</b>	<b>456 332</b>	<b>846 023</b>	<b>69 204</b>	<b>3 702 639</b>
Augmentation de capital (salariés)	151	1 256	15			1 422
Virements de postes			100 331	(100 331)		0
Affectation du résultat 2007					281 063	281 063
Acompte sur dividendes					(148 565)	(148 565)
<b>31/12/2008</b>	<b>468 335</b>	<b>1 864 152</b>	<b>556 678</b>	<b>745 692</b>	<b>201 702</b>	<b>3 836 559</b>
Augmentation de capital (salariés)	1 032	2 182	104			3 318
Virements de postes			33 184	(33 184)		0
Affectation du résultat 2008					5 663	5 663
<b>31/12/2009</b>	<b>469 367</b>	<b>1 866 334</b>	<b>589 966</b>	<b>712 508</b>	<b>207 365</b>	<b>3 845 540</b>

#### 4.7. Provisions pour risques et charges

##### Provisions

En milliers d'euros	Valeurs 31/12/2007	Valeurs 31/12/2008	Dotations	Reprises	31/12/2009
Provisions pour impôts-contrôles fiscaux <sup>(1)</sup>	61 149	59 776	279	5 863	54 192
Provision pour engagements sociaux <sup>(2)</sup>	7 032	8 277	465	39	8 703
Provision pour plans de rachat d'actions destinées aux salariés		3 740	1 652		5 392
Provisions pour risques/projets en cours <sup>(3)</sup>			33 037		33 037
Autres provisions pour risques et charges	3 726	3 888	566	3 351	1 103
<b>TOTAL</b>	<b>71 907</b>	<b>75 681</b>	<b>35 999</b>	<b>9 253</b>	<b>102 427</b>

(1) cf. Note 6.2.

(2) Ces provisions concernent pour 5,4 millions d'euros des provisions constituées en complément des versements effectués auprès des compagnies d'assurances au titre des engagements en matière de retraites supplémentaires qui s'élèvent à 6,4 millions d'euros, actualisés au taux de 5 %.

(3) Ces provisions concernent les risques de moins-values latents sur les engagements d'acquisitions de deux immeubles à Boulogne (92).

#### 4.8. Emprunts et dettes financières

Durée restant à courir En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/2009	Total 31/12/2008	Total 31/12/2007
Emprunts obligataires	578 186	494 636		1 072 822	1 085 724	1 147 949
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	39 051	1 962 815	473 510	2 475 376	2 630 448	2 821 415
Dettes financières Groupe	426 439			426 439	320 767	139 380
<b>TOTAL</b>	<b>1 043 676</b>	<b>2 457 451</b>	<b>473 510</b>	<b>3 974 637</b>	<b>4 036 939</b>	<b>4 108 744</b>

Les variations de l'exercice concernent principalement la diminution des emprunts obligataires à la suite du rachat de 12 364 obligations (rachat ayant généré un profit exceptionnel

de 2,2 millions d'euros) et l'augmentation des avances de trésorerie faites par ses filiales à la société.

##### "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 référence	Situation au 31/12/2009	Situation au 31/12/2008	Situation au 31/12/2007
Dettes financières nettes/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % <sup>(1)</sup>	45,67 %	41,74 %	37,29 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	minimum 2,25/2,50 <sup>(1)</sup>	3,24	2,55	2,71
Valeur des garanties/valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	18,55 %	14,67 %	9,94 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 8 000 millions d'euros	10 552	11 467	12 363

(1) Sauf exception temporaire

2 758 millions d'euros de dettes bancaires et 494 millions d'euros d'emprunt obligataire (emprunt à échéance du 25 janvier 2012) sont concernés par une clause de changement de contrôle. Un changement de contrôle suivi d'une notation de type "Non

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

#### 4.9. Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	Endettement avant couverture au 31/12/2009	Effet des couvertures au 31/12/2009	Endettement après couverture au 31/12/2009	Endettement après couverture au 31/12/2008	Endettement après couverture au 31/12/2007
Passif financier à taux variable	2 455 254	(3 753 455)	598 000	(700 201)	852 819
Passif financier à taux fixe	1 030 132	3 753 455	(598 000)	4 185 587	3 064 140
<b>PASSIF FINANCIER PORTANT INTÉRÊT <sup>(1)</sup></b>	<b>3 485 386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 485 386</b>	<b>3 916 959</b>

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

## Portefeuille d'instruments dérivés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Dérivés en vigueur à la clôture</b>			
Swaps taux fixes contre taux variables	603 455	804 268	1 505 082
Caps, floors et collars	3 150 000	3 150 000	1 550 000
Swaps taux variables contre taux fixes	598 000	598 000	1 095 000
<b>Sous-total</b>	<b>4 351 455</b>	<b>4 552 268</b>	<b>4 150 082</b>
<b>Dérivés à effet différé</b>			
Swaps taux fixes contre taux variables	1 215 000		
Caps, floors et collars	1 300 000		1 300 000
Swaptions	1 400 000	1 950 000	1 000 000
<b>Sous-total</b>	<b>3 915 000</b>	<b>1 950 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 266 455</b>	<b>6 502 268</b>	<b>6 450 082</b>

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2009 une perte latente de résiliation de 127,9 millions d'euros.

À l'exception d'un swap, il n'y a pas eu de restructuration d'instruments financiers au cours de l'exercice.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2009, une hausse des taux d'intérêt de 1 % entraînerait une charge financière supplémentaire de 3,6 millions d'euros sur le résultat de l'exercice. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % se traduirait par une réduction des charges financières de 6,8 millions d'euros.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts obligataires	44 898	45 436	47 949
Dettes financières	17 910	5 505	4 205
Fournisseurs	15 385	17 326	27 596
Dettes fiscales et sociales	15 393	17 934	14 944
Dettes sur immobilisations	27 157	19 344	21 910
Divers	643	546	545
<b>Total charges à payer</b>	<b>121 386</b>	<b>106 091</b>	<b>117 149</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>25 092</b>	<b>13 466</b>	<b>6 389</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>146 478</b>	<b>119 557</b>	<b>123 538</b>
Immobilisations financières	6 303	3 504	0
Créances locataires	5 671	6 623	10 051
Autres créances	10 207	12 442	6 778
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>22 181</b>	<b>22 569</b>	<b>16 829</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>44 932</b>	<b>57 459</b>	<b>52 815</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>67 113</b>	<b>80 028</b>	<b>69 644</b>

La variation des produits constatés d'avance concerne principalement la perception de nouvelles primes sur swaptions vendeuses pour 14,6 millions d'euros sur l'exercice 2009 (et 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2008).

Les charges constatées d'avance concernent essentiellement des primes payées sur options pour 40 millions d'euros dont 14,3 millions concernent de nouvelles primes 2009. Les primes sur swaptions échues et non exercées ont engendré une charge financière de 16,9 millions d'euros.

## 4.11. Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 35,6 millions d'euros représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers.

## 4.12. Autres passifs

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

#### 4.13. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<b>Engagements reçus</b>			
Lignes de crédit non utilisées	565 000	350 000	500 000
Swaps	2 416 455	1 402 268	2 600 082
Caps	4 450 000	3 150 000	2 850 000
Swaptions	1 400 000	1 950 000	1 000 000
Equity linked swap		30 974	
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles (y compris VEFA)	547 954	484 202	657 524
Créance garantie par une hypothèque	15 691	56 190	
Autres	6 530	6 530	6 530
<b>TOTAL</b>	<b>9 401 630</b>	<b>7 430 164</b>	<b>7 614 136</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Avals, cautions et garanties données <sup>(1)</sup>	783 539	871 530	599 347
Cautions données sur différentiels d'opérations de swaps de filiales (montants notionnels)	40 440	45 846	151 058
Swaps	2 416 455	1 402 268	2 600 082
Floors	3 350 000	2 850 000	2 850 000
Swaptions	1 400 000	1 950 000	1 000 000
Equity linked swap		27 303	
Dettes garanties par des sûretés réelles	592 450	592 269	536 261
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles (y compris VEFA)	547 954	484 202	657 524
<b>TOTAL</b>	<b>9 130 838</b>	<b>8 223 418</b>	<b>8 394 272</b>

(1) Dont cautions consenties au 31 décembre 2009 par Gecina au bénéfice de sociétés du Groupe pour 764,6 millions d'euros.

En application d'un engagement pris avant la finalisation de l'acquisition de sa participation de 49 % dans Bami le 29 juin 2009, la filiale SIF Espagne a consenti une garantie d'un montant maximum de 20 millions d'euros dans le cadre de la restructuration des financements (dont la banque Eurohypo AG est chef de file) de la société Bami. Cette garantie est sécurisée par une promesse d'hypothèque sur un actif immobilier de SIF Espagne à Madrid. Elle n'est exigible qu'en cas de défaut du crédit bancaire consenti à Bami dont les covenants devraient être respectés au cours des 12 prochains mois.

Gecina a émis une lettre de confort au bénéfice de la banque Eurohypo AG, en garantie des engagements pris par SIF Espagne en faveur de cette banque, dans le contexte mentionné ci-dessus.

Dans le cadre du droit individuel à la formation "DIF", au 31 décembre 2009 les salariés de la société ont acquis 52 131 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximum estimé à 5,8 millions d'euros.

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

### 5. EXPLICATIONS DU COMPTE DE RÉSULTAT

#### 5.1. Produits d'exploitation

En milliers d'euros	2009	2008	2007
Loyers :			
Loyers résidentiels	173 692	183 584	184 132
Loyers tertiaires	149 525	140 649	104 326
<b>Total des loyers</b>	<b>323 217</b>	<b>324 233</b>	<b>288 458</b>
Résultat net des cessions	122 915	138 670	155 860
<b>TOTAL</b>	<b>446 132</b>	<b>462 903</b>	<b>444 318</b>

Les cessions en bloc de vingt et un immeubles au cours de l'exercice 2009 ont généré un résultat de cession de 73,6 millions d'euros, le solde ayant été réalisé sur des ventes par lots.

Les cessions en bloc de douze immeubles au cours de l'exercice 2008 avaient généré un résultat de cession de 77 millions d'euros et celles de cinq immeubles en bloc en 2007 avaient généré un résultat de cession de 35,4 millions d'euros.



## 5.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturées aux locataires pour 54,6 millions d'euros.

Ces charges d'exploitation comprenaient au 31 décembre 2007 une estimation pour environ 8 millions d'euros des coûts devant être supportés dans le cadre de l'opération de restructuration de l'actionariat de Gecina ainsi qu'une reprise de provision d'un montant de 10 millions d'euros au titre des coûts liés à l'opération de cotation de l'activité résidentielle interrompue en mars 2007.

## 5.3. Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En milliers d'euros	2009		2008		2007	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations <sup>(1)</sup>	55 672		59 576		56 955	
Dépréciations des immobilisations incorporelles <sup>(1)</sup>	1 080					
Dépréciations des immobilisations corporelles <sup>(1)</sup>	122 816	1 685	9 046	3 854	3 333	726
Dépréciations des immobilisations financières et valeurs mobilières de placement <sup>(1)</sup>	313 662	95 044	170 286	2 435	39 492	3 120
Dépréciations des créances <sup>(2)</sup>	2 411	23 472	27 336	2 615	8 853	3 553
Provisions pour risques et charges <sup>(3)</sup>	36 000	9 253	6 600	2 826	14 705	19 373
Amortissements des primes de remboursement des obligations <sup>(4)</sup>	763		932		920	
<b>TOTAL</b>	<b>532 404</b>	<b>129 454</b>	<b>273 776</b>	<b>11 730</b>	<b>124 258</b>	<b>26 772</b>
Dont						
• exploitation	217 980	34 410	102 558	9 295	77 040	4 846
• financier	314 424	95 044	171 218	2 435	40 411	21 926
• exceptionnel et impôt					6 807	

(1) cf. Note 4.1.

(2) cf. Note 4.2.

(3) cf. Note 4.7.

(4) cf. Note 4.5.

## 5.4. Résultat financier

En milliers d'euros	2009		2008		2007	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	178 289	70 708	198 599	97 012	196 719	105 705
Produits nets sur cessions de V.M.P.		656		2 534		2 588
Produits des participations et autres immobilisations financières		95 201		202 895		395 891
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :						
Amortissements des primes de remboursement des lignes obligataires <sup>(1)</sup>	763		932		920	
Provision sur différentiel de valorisation des swaps renégociés						18 806
Dépréciation des titres de filiales, créances rattachées ou actions propres <sup>(2)</sup>	313 661	95 044	170 286	2 435	39 491	3 120
Provisions pour risques sur filiales						
<b>TOTAL</b>	<b>492 713</b>	<b>261 609</b>	<b>369 817</b>	<b>304 876</b>	<b>237 130</b>	<b>526 110</b>

(1) cf. Note 4.5.

(2) cf. Note 4.1.

## 5.5. Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2009	2008	2007
Plus- ou moins-values sur cessions de titres ou fusions	(64 096)	804	4 640
Boni sur rachat d'obligations	2 272	7 850	
Mali sur rachat d'actions propres	(31 039)	(6 009)	(161)
Autres produits et charges exceptionnels	285	147	159
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(92 578)</b>	<b>2 792</b>	<b>4 638</b>

Les moins-values de cessions de l'exercice 2009 concernent pour 29,6 millions d'euros la moins-value sur l'échange de titres Gecina/Gecimed suite à l'OPE, pour 20,2 millions d'euros la moins-value d'échange de titres SHA/llot 1-4 et pour 13,9 millions d'euros la moins-value d'échange de titres Geciter/St Germain.

Les plus-values de cessions de l'exercice 2007 étaient essentiellement liées pour 3,8 millions d'euros, à la cession des actions Gecina en rémunération de l'acquisition d'un immeuble et pour 0,7 million d'euros à la cession de 60 % du capital de Gecimed.

## 5.6. Opérations avec les filiales

En milliers d'euros

Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	3 800 897	Dettes financières	426 287	Charges financières	269 517
Créances clients	0	Fournisseurs	403		
Autres créances	158 592	Autres dettes	0	Produits financiers	185 298
Cautions données par Gecina au bénéfice des filiales :			765 040		

La filiale SIF Espagne a finalisé en juin 2009 l'acquisition de 49 % du capital de la société de droit espagnol Bami Newco dont Monsieur Rivero est actionnaire.

Les transactions avec les sociétés dans lesquelles Gecina a une participation significative sont limitées aux facturations de prestations de services et de moyens de fonctionnements (22,4 millions d'euros en 2009) ainsi qu'à des financements encadrés par des conventions.

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1. Réorganisation de l'actionariat

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration a décidé le 7 avril 2009 l'abandon définitif de l'Accord de Séparation et Metrovacesa a entériné le 10 juin 2009 la fin de cet accord. Ces opérations n'ont donc pas eu d'effet significatif dans les comptes 2009.

### 6.2. Faits ou litiges exceptionnels

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

### 6.3. Aménagement du régime SIIC

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

L'Assemblée Générale du 28 décembre 2007 a voté une modification statutaire mettant financièrement à la charge des actionnaires ayant généré ce prélèvement de 20 %, le montant de l'impôt dû au titre de cette disposition fiscale. Dans ce contexte, il n'a pas été reconnu dans les comptes au 31 décembre 2009 d'effet relatif à cette fiscalité.

## 6.4. Effectif

Effectif moyen	2009	2008	2007
Cadres	195	196	190
Employés	177	193	194
Ouvriers et personnels immeuble	191	221	223
<b>TOTAL</b>	<b>563</b>	<b>610</b>	<b>607</b>

## 6.5. Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de Gecina au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 1,9 million d'euros.

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

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

## 6.7. Société consolidante

Au 31 décembre 2009, la société de droit espagnol Metrovacesa consolide par mise en équivalence Gecina dont elle détient 26,86 % du capital et 27,61 % des droits de vote.

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

	(1) (2)	(1) (2)		Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites		
Date de l'assemblée	7/06/2000	7/06/2000	Date de l'assemblée	29/06/2005	29/06/2005	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007		
Date du conseil d'administration	27/09/2000	26/09/2001	Date du conseil d'administration	14/03/2006	12/12/2006	23/10/2007	13/12/2007	18/12/2008		
Point de départ d'exercice des options	27/09/2000	26/09/2001	Point de départ d'exercice des options							
Date d'expiration	27/09/2010	26/09/2011	Nombre de droits	66 548	79 750	18 610	74 650	109 000		
Nombre de droits	127 507	129 341	Retrait de droits (DRH)	11 700	5 500	2 336	400	0		
Retrait de droits	11 826									
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	39,44 €	38,49 €	Cours au jour de l'attribution	104,09 €	118,70 €	117,20 €	118,99 €	47,50 €		
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	115 681	126 752	Nombre d'actions inscrites	42 073	48 265	16 326	57 250	0		
<b>Nombre d'actions pouvant être levées</b>	<b>0</b>	<b>2 589</b>	<b>Nombre d'actions pouvant être attribuées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 000</b>	<b>109 000</b>		
Date de l'assemblée	6/06/2001	6 juin 2001	6/06/2001	5/06/2002	6/06/2001	2/06/2004	2/06/2004	2/06/2004	19/06/2007	19/06/2007
Date du conseil d'administration	6/06/2001	26/09/2001	5/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008
Point de départ d'exercice des options	6/06/2001	26/09/2001	5/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008
Date d'expiration	5/06/2009	25/09/2009	4/06/2010	25/09/2012	24/11/2011	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017	19/12/2018
Nombre de droits	55 732	47 501	123 689	163 991	277 137	314 215	240 881	261 500	221 500	317 350
Retrait de droits							14 500	18 600	0	0
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	47,05 €	46,99 €	46,39 €	43,52 €	50,93 €	63,81 €	100,89 €	108,80 €	109,51 €	38,93 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	55 732	47 501	123 689	163 991	252 356	256 837	0	0	0	0
<b>Nombre d'actions pouvant être levées</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0 0</b>	<b>24 781</b>	<b>57 378</b>	<b>226 381</b>	<b>242 900</b>	<b>221 500</b>	<b>317 350</b>	

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

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

## 6.9. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

## 6.10. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	31/12/2008	31/12/2007
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net	(160 072)		
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Amortissements, dépréciations et provisions	443 433		
Subventions d'investissements rapportées au résultat	(285)		
Plus-values de cessions	(5 982)		
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>277 094</b>		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :			
Créances d'exploitation	16 872		
Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	(142 142)		
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>151 824</b>	<b>432 373</b>	<b>663 610</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations	(595 399)		
Cessions d'immobilisations	324 711		
Réductions des immobilisations financières	441 241		
Incidence des variations de périmètre	0		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>170 553</b>	<b>103 468</b>	<b>(321 471)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés	(190 955)		
Acompte sur dividende	0		
Augmentation de capital en numéraire	3 318		
Émissions d'emprunts	97 192		
Remboursements d'emprunts	(269 360)		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(359 805)</b>	<b>(701 740)</b>	<b>(67 955)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(37 428)</b>	<b>(165 899)</b>	<b>274 184</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>(91 009)</b>		
<b>TRÉSORERIE DE CLÔTURE</b>	<b>(128 437)</b>		

## 6.11. Tableau des filiales et participations

Informations financières <i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue <i>(en %)</i>	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
Filiales et participations					
<b>A - Renseignements détaillés concernant les filiales et participations</b>					
<b>1- Filiales</b>					
SAS Geciter	14 739	664 851	100,00 %	634 333	634 333
SAS Parigest	96 462	243 174	100,00 %	414 800	414 800
SA Gecimed	159 022	60 874	98,51 %	234 424	208 152
SAS Hôtel d'Albe	2 261	96 585	100,00 %	216 056	216 056
SAS Gec 4	191 819	(139 674)	100,00 %	200 121	62 172
SCI Capucines	93 818	3 386	100,00 %	105 734	105 734
SNC Michelet Levallois	50 000	24 831	100,00 %	70 965	70 965
SAS Geciotel	50 038	(11 337)	100,00 %	50 038	50 038
SCI Montessuy	19 508	1 474	100,00 %	49 236	49 236
SAS Khapa	37	16 463	100,00 %	36 659	16 500
SCI 55 Rue d'Amsterdam	18 015	2 779	100,00 %	36 420	36 420
SAS Gec 7	926	33 411	100,00 %	34 003	34 003
SIF Espagne	32 961	(15 752)	100,00 %	33 161	0
SARL Colvel Windsor	2 000	621	100,00 %	28 016	2 621
SAS SPIPM	1 226	25 453	100,00 %	26 890	26 890
SAS SPL	22 898	1 971	100,00 %	25 435	25 435
SAS Sadia	90	22 570	100,00 %	24 928	24 928
SCI St Augustin Marsollier	10 515	1 242	100,00 %	23 204	23 204
SCI Paris St Michel	18 103	511	100,00 %	22 955	19 180
SAS Le Pyramidion Courbevoie	37	15 083	100,00 %	22 363	22 363
SAS L'Angle	37	10 422	100,00 %	21 434	10 459
SCI 5, bd Montmartre	10 515	5 747	100,00 %	18 697	18 697
SAS Investibail Transaction	16 515	2 062	100,00 %	15 900	15 900
SA CFG	763	4 190	100,00 %	6 715	4 953
SAS SP1	1 000	3 198	100,00 %	6 146	6 146
<b>2- Participations</b>					
SCI Beaugrenelle	22	(22 379)	50,00 %	5 608	5 608
<b>B - Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de Gecina</b>					
a . Filiales françaises (Ensemble)				14 351	8 066
b . Filiales étrangères (Ensemble)				-	-
c . Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)				1 632	1 632
d . Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)				-	-

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

(2) Montant des provisions sur prêts et avances.

Les assemblées générales de ces filiales ne sont pas encore réunies.

Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes comptabilisés par la société au cours de l'exercice	Observations
562 796	155 081	78 204	76 141	51 804	
3 837		32 620	24 376	16 278	
2		36 629	(25 865)		
	224 000	27 486	23 006		69 873 <sup>(1)</sup>
380 458		30 285	(70 998)		
		4 216	3 386		4 702 <sup>(1)</sup>
151		13 814	8 192	4 000	
58 891		19 271	4 740		
24 435		4 359	1 474		9 392 <sup>(1)</sup>
22 218	110 000	6 003	(12 702)		
22 259		5 079	2 779		4 255 <sup>(1)</sup>
40 001		2 575	236	405	
231 095		3 644	(14 370)		117 241 <sup>(2)</sup>
28 062	73 500	3 177	(11 752)		
138		1 751	1 334	1 438	4 075 <sup>(1)</sup>
42		3 815	1 163	1 277	
10 171		2 958	2 089	2 100	5 870 <sup>(1)</sup>
12 435		3 015	1 242		4 537 <sup>(1)</sup>
33			(11)		
46 071	51 000	5 048	2 565		
6 099	60 000	3 762	(6 183)		
21 438		3 155	1 304	1 332	3 462 <sup>(1)</sup>
		257	276	488	
54		989	786	350	
132	91 153	12 707	3 003	800	
90 076		1 948	(1 649)		
11 487		18 063	(1 768)	1 612 <sup>(2)</sup>	2 231
-	-	-	-	-	
110		2 298	11 946	3 580	
-	-	-	-	-	

## Groupe et filiales

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

### 6.1. Organisation du Groupe et organigramme

#### 6.1.1. ORGANISATION DU GROUPE

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

Le groupe Gecina est ainsi constitué, au 31 décembre 2009, de 62 entités juridiques distinctes dont (i) 49 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, et (ii) trois sociétés de services.

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

- la SCI Beaugrenelle, dont Gecina détient 50 % du capital ;

- la SGIL, dont Gecina possède 36,55 % du capital ;
- la SAS Labuire, dont Gecina détient 59,77 % du capital ;
- la société de droit espagnol Bami Newco, dont Gecina détient 49 % du capital au 31 décembre 2009.

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

#### 6.1.2. ÉVOLUTION DE L'ORGANISATION DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

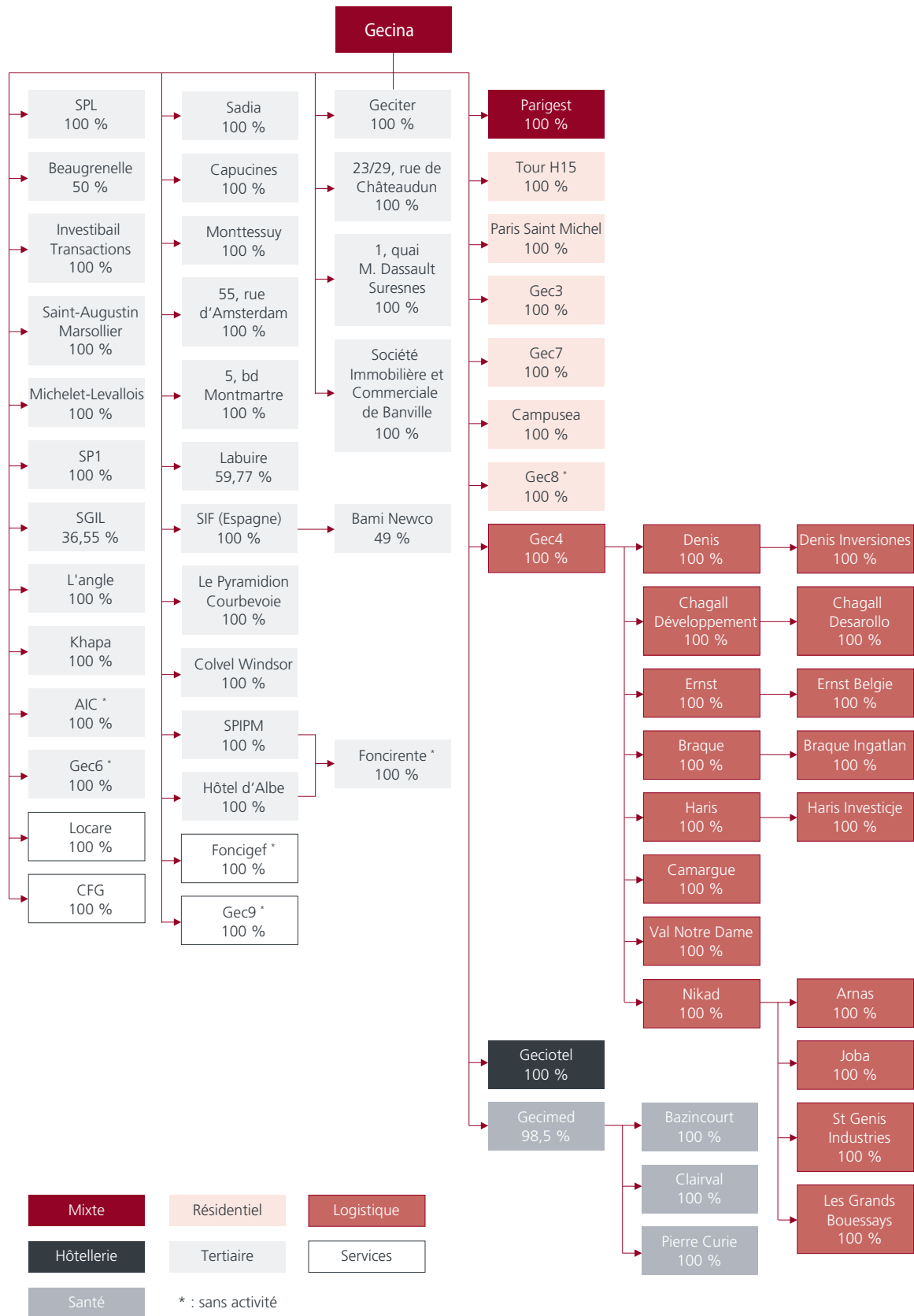
Comme indiqué au Chapitre 4 « Comptes consolidés », la filiale à 100 % de Gecina, SIF Espagne, a finalisé fin juin 2009 l'acquisition de 49 % de la société de droit espagnol Bami Newco qui possède et développe un patrimoine d'immeubles de bureaux à Madrid.

Par ailleurs, afin de simplifier la structure du groupe il a été procédé (i) à la liquidation du GIE Gessi et de la société 16 VE Investissements (qui n'avait plus d'activité) et (ii) à l'absorption des sociétés Rue de la Faisanderie-Poissy, Parisienne Immobilière d'Investissement 2, Union Immobilière et de Gestion, PB Ilôt 1-4, Fedim et 77/81 boulevard Saint-Germain.

#### 6.1.3. ÉVÉNEMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT AU 31 DÉCEMBRE 2009 ET RELATIFS À L'ORGANISATION DU GROUPE

Néant.





## 6.2. Activité et résultats des principales filiales

Le tableau ci-dessous décrit les opérations de Gecina avec ses filiales (en milliers d'euros) :

Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	3 800 897	Dettes financières	426 287	Charges financières	269 517
Créances clients	0	Fournisseurs	403		
Autres créances	158 592	Autres dettes	0		
Cautions données par Gecina au bénéfice des filiales			765 040	Produits financiers	185 298

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

### PARIGEST

Parigest, détenue à 100 % par Gecina, est propriétaire d'un patrimoine mixte, constitué de 15 immeubles, situé à Paris et en région parisienne, dont la valeur d'expertise bloc hors droits, pour les immeubles en exploitation, s'élève à 419,3 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice 2009 s'établit à 32,6 millions d'euros, contre 35,6 millions d'euros en 2008. Le résultat net de l'exercice 2009 ressort à 24,4 millions d'euros, contre 10,4 millions d'euros en 2008.

En 2009, Parigest a distribué un dividende ordinaire de 2,70 euros par action.

### GECITER

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 40 immeubles tertiaires, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 1 263,7 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Au cours de l'exercice, Geciter a notamment poursuivi la restructuration d'un actif tertiaire situé avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly, acquis en 2005 et terminé la restructuration de l'immeuble situé rue du Louvre à Paris.

En 2009, Geciter a simplifié sa structure en procédant à la transmission universelle du patrimoine de sa filiale SAS Rue de la Faisanderie-Poissy, une fusion-absorption de la SCI du 77/81

boulevard Saint-Germain avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et une fusion-absorption de la SAS Parisienne Immobilière d'investissement 2 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juillet 2009.

Six immeubles ont été cédés en 2009 générant une plus-value de 9,2 millions d'euros.

Le montant des loyers facturés en 2009 s'élève à 78,2 millions d'euros contre 65,1 millions d'euros en 2008. Le résultat net de l'exercice ressort en profit de 76,1 millions d'euros contre 23,9 millions d'euros en 2008. En 2009, Geciter a distribué un dividende net de 1,67 euro par action.

### LOCARE

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

Les honoraires facturés en 2009 s'élèvent à 8,1 millions d'euros contre 8,8 millions d'euros en 2008. La part du chiffre d'affaires

réalisé intra-Groupe représente 84 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat net de l'exercice 2009 s'élève à 0,8 million d'euros contre 1,4 million d'euros en 2008. En 2009, Locare a distribué un dividende net de 600 euros par action.

### GEC4

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 52 actifs logistiques, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 481,5 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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

En 2009, le chiffre d'affaires s'établit à 30,3 millions d'euros contre 35,5 millions d'euros en 2008 et le résultat net de l'exercice est une perte de 71,0 millions d'euros (due à la baisse des loyers du fait de la vacance de certains entrepôts et des provisions pour redressements fiscaux) contre un déficit de 45,0 millions d'euros en 2008 (dû à des provisions pour dépréciations d'immeubles).

## GECIMED

L'activité de Gecimed en 2009 est décrite au chapitre "Activité et marchés".

Cette filiale, détenue au 31 décembre 2009 à 98,5 % par Gecina, possède en propre 35 actifs dédiés à l'immobilier de la santé, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 570,7 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le montant des loyers facturés en 2009 s'élève à 36,6 millions d'euros contre 31,9 millions d'euros en 2008. Le résultat net de l'exercice est une perte de 25,9 millions d'euros (du fait des dépréciations d'actifs) contre un profit de 2,7 millions d'euros pour l'année 2008. En 2009, les actionnaires ont décidé d'affecter la totalité du résultat 2008 en report à nouveau.

## GECIOTEL

Cette société (filiale à 100 % de Gecina) est propriétaire des murs de quatre villages du Club Méditerranée, acquis en 2005, situés à Peisey-Vallandry, La Plagne, Val-d'Isère et Opio. L'exercice 2009 a donc été marqué par la dynamisation et la rénovation de ce patrimoine.

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de Geciotel, détenue à 100 % par Gecina, est de 262,3 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le montant des loyers est passé à 19,3 millions d'euros contre 17,6 millions d'euros en 2008. Le résultat net de l'exercice 2009 fait apparaître un bénéfice de 4,7 millions d'euros contre une perte de 2,1 millions d'euros en 2008.

## 6.3. Opérations avec les apparentés

### 6.3.1. OPÉRATIONS ENTRE LE GROUPE GECINA ET SES ACTIONNAIRES

Au 31 décembre 2009, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la Note 8.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

### 6.3.2. OPÉRATIONS ENTRE SOCIÉTÉS DU GROUPE

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

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

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

Valeurs en consolidation (sauf dividendes)	Gecina	Parigest	Geciter	Gec4	Gecimed	Autres filiales	Total consolidé
Actif immobilisé (y compris écarts d'acquisition)	5 235 125	419 279	1 244 609	557 760	664 368	2 240 561	10 361 702
Endettement financier hors Groupe	3 547 399	0	153 864	78 987	462 985	679 088	4 922 323
Trésorerie nette au bilan	10 595	(359)	(452)	1 466	(99)	3 701	14 852
Flux de trésorerie liés à l'activité	313 244	26 440	52 914	35 285	33 883	67 743	529 509
Dividendes versés à l'exercice et revenant à la société cotée		16 278	51 804	0	0	46 677	114 759

# Distribution, capital et action

7.1. Distribution .....	88
7.2. Informations sur le capital .....	91
7.3. Opérations sur le capital .....	96
7.4. Options et actions gratuites .....	98
7.5. L'action Gecina .....	101

## 7.1. Distribution

### 7.1.1. DISTRIBUTION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

En application de ces dispositions, il est proposé à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 10 mai 2010 de distribuer, au titre du régime SIIC, un dividende de 4,40 euros par action.

Ce dividende de 4,40 euros est éligible, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts. Elles pourront toutefois, en vertu de l'article 117 *quater* du Code général des impôts, préférer opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 %. Par ailleurs, le prélèvement de 20 % institué par l'article 208C *II ter* du Code général des impôts est décrit au paragraphe 1.2 ci-dessous.

Exercice	Distribution globale	Dividende par action *
2006	261 532 614 €	4,20 €
2007	312 746 970 €	5,01 €
2008	355 934 516 €	5,70 €

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

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

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2009 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- de la perte de l'exercice s'élevant à -160 071 769,87 euros ;
- augmenté du report à nouveau de 207 364 778,19 euros ;
- constituant le résultat distribuable de 47 293 008,32 euros ;
- augmenté d'un prélèvement sur les réserves distribuables de 228 068 847,68 euros ;
- de distribuer un dividende par action de 4,40 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant maximum de 275 361 856,00 euros.

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la société, qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué et le montant prélevé sur les primes seront ajustés en conséquence. Le dividende sera mis en paiement le 20 mai 2010.

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

sement résultant de la réévaluation pour un montant de 55 847 371,54 euros.

### 7.1.2. RÉPARTITION STATUTAIRE DES BÉNÉFICES (ARTICLE 23 DES STATUTS)

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

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

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

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

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où :

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

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

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

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

## 7.1.3. DIVIDENDES DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le paiement du dividende est effectué aux dates et lieux fixés par l'Assemblée Générale et, à défaut, par le Conseil d'Administration, dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. Dans le cas où le paiement du dividende en actions serait offert aux actionnaires, l'option devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

Exercice	Distribution	Nombre d'actions	Dividende	Revenu par action	
				Avoir fiscal	Revenu global
2004	Dividende relevant du régime SIIC	124 203 682 €	62 101 841	2,00 €	2,00 €
2004	Dividende relevant du régime de droit commun	105 573 130 €	62 101 841	1,70 €	1,70 €
<b>Total 2004</b>	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	229 776 812 €	62 101 841	3,70 €	3,70 €
2005	Dividende relevant du régime SIIC	161 747 165 €	62 210 448	2,60 €	2,60 €
2005	Dividende relevant du régime de droit commun	80 873 582 €	62 210 448	1,30 €	1,30 €
<b>Total 2005</b>	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	242 620 747 €	62 210 448	3,90 €	3,90 €
2006	Dividende relevant du régime SIIC	261 532 614 €	62 269 670	4,20 €	4,20 €
2007	Dividende relevant du régime SIIC	312 746 970 €	62 424 545	5,01 €	5,01 €
2008	Dividende relevant du régime SIIC	355 934 516 €	62 444 652	5,70 €	5,70 €
<b>2009 <sup>(1)</sup></b>	<b>Dividende relevant du régime SIIC</b>	<b>275 361 856 €</b>	<b>62 582 240</b>	<b>4,40 €</b>	<b>4,40 €</b>

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

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

## 7.1.4. RÉOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

## 7.2. Informations sur le capital

Le capital, composé de 62 582 240 actions au nominal de 7,50 euros, s'élève à 469 366 800 euros à la clôture de l'exercice 2009.

### 7.2.1. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2009, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Metrovacesa	16 809 610	26,86 %	27,61 %
M. Rivero	10 084 735	16,11 %	16,57 %
M. Soler	9 568 641	15,29 %	15,72 %
Predica	5 145 738	8,22 %	8,45 %
Autres institutionnels résidents	1 943 792	3,11 %	3,19 %
Actionnaires non-résidents	14 174 852	22,65 %	23,29 %
Actionnaires individuels	3 145 166	5,03 %	5,17 %
Actions propres	1 709 706	2,73 %	
<b>TOTAL</b>	<b>62 582 240</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

La limitation éventuelle des droits de vote est précisée au chapitre 12.2.3.

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

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 66,4 % et 68,3 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2009 directement 242 248 actions Gecina et indirectement 191 060 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 0,69 % du capital.

16 809 610 actions détenues par Metrovacesa sont nanties.

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

### 7.2.2. TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

- Obligations convertibles en actions : il n'existe pas d'obligations convertibles en titres donnant accès au capital.
- Options de souscription d'actions : au 31 décembre 2009, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription s'élève à 2 589.
- La société n'a pas émis de parts de fondateurs, ni de certificats de droits de vote.
- Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

### 7.2.3. ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL DURANT LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

Actionnaires	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Metrovacesa	26,93 %	26,92 %	26,86 %
M. Rivero	17,76 %	16,15 %	16,11 %
M. Soler	15,33 %	15,32 %	15,29 %
Predica	8,24 %	8,24 %	8,22 %
Actionnaires non-résidents	20,02 %	19,86 %	22,65 %
Actionnaires individuels	5,05 %	5,07 %	5,03 %
Autres institutionnels résidents	3,37 %	3,24 %	3,11 %
Actions propres	3,30 %	5,20 %	2,73 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>



## 7.2.4. ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital En €	Prime d'émission ou de fusion En €
2005	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2005	62 101 841	465 763 808,00	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	15 215	114 113,00	1 083 004
	Levées d'options de souscription d'actions	93 392	700 440,00	3 000 319
	Situation au 31 décembre 2005	62 210 448	466 578 360,00	
2006	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2006	62 210 448	466 578 360,00	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	21 775	163 313,00	1 718 701
	Levées d'options de souscription d'actions	37 447	280 853,00	1 190 451
	Situation au 31 décembre 2006	62 269 670	467 022 525,00	
2007	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2007	62 269 670	467 022 525,00	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	7 651	57 383,00	811 618
	Fusion absorption de la Société des Immeubles de France	126 405	948 038,00	4 560 294
	Levées d'options de souscription d'actions	20 819	156 143,00	662 588
	Situation au 31 décembre 2007	62 424 545	468 184 087,50	
2008	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2008	62 424 545	468 184 087,50	
	Ajustement des plans d'options	1 019	7 642,50	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	19 088	143 160,00	1 239 193
	Situation au 31 décembre 2008	62 444 652	468 334 890,00	
2009	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2009	62 444 652	468 334 890,00	
	Levées d'options de souscription d'actions	9 470	71 025,00	286 372
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	128 118	960 885,00	1 896 146
	Situation au 31 décembre 2009	62 582 240	469 366 800,00	

Au cours de l'exercice 2009, il a été procédé à la création de 137 588 actions de la société portant jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2009 résultant :

• des levées d'options de souscription d'actions	9 470 actions
• de la souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	128 118 actions
Soit au total	137 588 actions

### 7.2.5. CONDITIONS DE MODIFICATION DU CAPITAL ET DES DROITS RESPECTIFS DES DIVERSES CATÉGORIES D' ACTIONS

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la

modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

### 7.2.6. MONTANT DU CAPITAL AUTORISÉ ET NON ÉMIS

1. L'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, soit en euros, soit en devises, à l'émission d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la société ; les valeurs mobilières ainsi émises pourront notamment consister en des obligations ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Le montant global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieur à 200 millions d'euros de nominal, montant auquel s'ajoutera le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

Ces émissions pourront se réaliser avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription. Dans ce dernier cas, il pourra être procédé à une offre au public ou à une offre visée à l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier.

Ces autorisations, valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, n'ont pas été utilisées.

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

- en rémunération d'apports en nature, dans la limite de 10 % du capital social ;

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

Ces autorisations, valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, n'ont pas été utilisées.

3. L'Assemblée du 15 juin 2009 a donné au Conseil d'Administration l'autorisation de consentir au bénéfice de membres du personnel ainsi qu'à des dirigeants de la société et des sociétés du Groupe des options de souscription et/ou d'achat d'actions dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 3 % du capital social.

Ces autorisations, valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, n'ont pas été utilisées.

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

Ces autorisations, valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, n'ont pas été utilisées.

## 7.2.7. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AUTORISATIONS FINANCIÈRES

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
<b>1. Émission avec droit préférentiel</b>		
<b>Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (A)</b> AG du 15 juin 2009 – 17 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> (A) + (C) étant limité à 200 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (B)</b> AG du 15 juin 2009 – 21 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> 500 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>2. Émission sans droit préférentiel</b>		
<b>Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (C)</b> AG du 15 juin 2009 – 18 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> (A) + (C) étant limité à 200 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (D)</b> AG du 15 juin 2009 – 20 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> 10 % du capital social ajusté (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>Émission d'actions à prix libre (E)</b> AG du 15 juin 2009 – 22 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (F)</b> AG du 15 juin 2009 – 23 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> 15 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	128 118 actions émises en 2009
<b>Stock-options (G)</b>		
<b>• Options de souscription d'actions (G1)</b> AG du 15 juin 2009 – 24 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options</b> 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	Néant
<b>• Options d'achat d'actions (G2)</b> AG du 15 juin 2009 – 24 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options</b> 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration <b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>Actions gratuites (H)</b> AG du 15 juin 2009 – 25 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Nombre maximum d'actions gratuites existantes ou à émettre</b> 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration <b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
<b>3. Émission avec ou sans droit préférentiel</b>		
<b>Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (I)</b> AG du 15 juin 2009 – 19 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Montant maximum d'augmentation du capital</b> 15 % de l'émission initiale (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
<b>4. Rachat d'actions</b>		
<b>Opérations de rachat d'actions</b> AG du 15 juin 2009 – 16 <sup>e</sup> résolution (18 mois maximum, expiration le 15 décembre 2010)	<b>Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées</b> 10 % du capital social ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe <b>Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société</b> 10 % du capital social Prix maximum de rachat des actions : 100 € par action <b>Montant global maximum du programme de rachat d'actions</b> 624 436 330 €	En 2009, 1 225 441 actions acquises au cours moyen de 62,95 €
<b>Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues</b> AG du 15 juin 2009 – 26 <sup>e</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	<b>Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois</b> 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

Le cas échéant, ces autorisations seront complétées ou renouvelées au cours de l'Assemblée Générale Annuelle de 2010.

## 7.3. Opérations sur le capital

### 7.3.1. OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SUR SES PROPRES ACTIONS

L'Assemblée du 15 juin 2009 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquies en Bourse ses actions pour une période de dix-huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 100 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu est fixé à 10 % des actions composant le capital social et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Son renouvellement sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2009.

Au cours de l'année 2009, Gecina a utilisé les autorisations données aux Conseils d'Administration par les Assemblées Générales du 22 avril 2008 et du 15 juin 2009, de procéder au rachat de ses propres actions.

Ainsi, au cours de l'exercice, 1 225 441 actions ont été acquises au prix moyen d'achat de 62,95 euros.

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2009 s'élève à 1 709 706, soit 2,73 % du capital. Elles représentent un investissement total de 121,6 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 71,17 euros par action.

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à autorisation font l'objet d'un descriptif du programme et sont encadrées, notamment, par les dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, le règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite directive "Abus de marché", entrée en vigueur à compter du 13 octobre 2004, l'article L.451-3 du Code monétaire et financier et les articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'AMF.

### 7.3.2. ACCORD RELATIF AU CHANGEMENT DE CONTRÔLE (ACCORD DE SÉPARATION)

#### Rappel relatif à l'Accord de Séparation

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration a approuvé la relance du projet de mise en œuvre de l'Accord de Séparation le 23 septembre 2008. Le 18 décembre 2008, le Conseil d'Administration de Gecina a suspendu la mise en œuvre de l'Accord de Séparation suite à l'accord passé entre la famille Sanahuja, actionnaire majoritaire de Metrovacesa, et certaines de ses banques créancières, accord qui pouvait conduire à un changement significatif de la structure actionnariale de Metrovacesa. Le 7 avril 2009, le Conseil d'Administration de Gecina a décidé l'abandon définitif de l'Accord de Séparation et Metrovacesa a pris acte, dans un communiqué de presse du 10 juin 2009, que cet Accord ne pouvait être exécuté.

### 7.3.3. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE INITIÉE SUR LA SOCIÉTÉ

En vertu de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, la société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir le chapitre "Trésorerie et financements").

### 7.3.4. OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS, LES HAUTS RESPONSABLES OU PAR LES PERSONNES AUXQUELLES ILS SONT ÉTROITEMENT LIÉS, SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice 2009, les déclarations effectuées par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier auprès de l'Autorité des marchés financiers en application des dispositions des articles 222-23 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont les suivantes :

**Tableau synthétique des opérations effectuées**

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Antoine Jeancourt-Galignani, administrateur	Actions	Cession	2 mars 2009	10 mars 2009	NYSE Euronext Paris	35,00 €	31 510,18 €
Patrick Arrosteguy, administrateur	Actions	Acquisition	11 mars 2009	13 mars 2009	NYSE Euronext Paris	27,90 €	13 950,00 €
Patrick Arrosteguy, administrateur	Actions	Acquisition	11 mars 2009	13 mars 2009	NYSE Euronext Paris	29,18 €	
Antoine Jeancourt-Galignani, administrateur	Actions	Cession	20 mars 2009	25 mars 2009	NYSE Euronext Paris	29,50 €	50 386,00 €
Antoine Jeancourt-Galignani, administrateur	Actions	Cession	24 mars 2009	2 avril 2009	NYSE Euronext Paris	29,50 €	11 441,07 €
Enrique Gracia Coldeforns, Directeur de la Stratégie Corporate	Actions	Acquisition	1 <sup>er</sup> avril 2009	1 <sup>er</sup> avril 2009	NYSE Euronext Paris	29,70 €	5 940,00 €
Enrique Gracia Coldeforns, Directeur de la Stratégie Corporate	Actions	Cession	17 septembre 2009	22 septembre 2009	NYSE Euronext Paris	76,29 €	15 258,00 €

## 7.4. Options et actions gratuites

### 7.4.1. OPTIONS SUR ACTIONS

La société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions dont les attributions sont réservées à des dirigeants ou à des salariés de la société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Certains salariés et mandataires sociaux du Groupe se sont vu attribuer des stock-options dans le cadre des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions mis en place par Gecina le 18 décembre 2008.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des stock-options attribuées entre 2000 et 2009 par Gecina à son personnel :

Date de l'Assemblée	07/06/ 2000 <sup>1,2</sup>	07/06/ 2000 <sup>1,2</sup>	06/06/ 2001	06/06/ 2001	06/06/ 2001	05/06/ 2002 <sup>1</sup>	06/06/ 2001	02/06/ 2004	02/06/ 2004	02/06/ 2004	19/06/ 2007	19/06/ 2007
Date du Conseil d'Administration	27/09/ 2000	26/09/ 2001	06/06/ 2001	26/09/ 2001	05/06/ 2002	25/09/ 2002	25/11/ 2003	12/10/ 2004	14/03/ 2006	12/12/ 2006	13/12/ 2007	18/12/ 2008
Point de départ d'exercice des options	27/09/ 2000	26/09/ 2001	06/06/ 2001	26/09/ 2001	05/06/ 2002	25/09/ 2002	25/11/ 2003	12/10/ 2004	14/03/ 2006	12/12/ 2006	13/12/ 2007	18/12/ 2008
Date d'expiration	27/09/ 2010	26/09/ 2011	05/06/ 2009	25/09/ 2009	04/06/ 2010	25/09/ 2012	24/11/ 2011	11/10/ 2014	15/03/ 2016	13/12/ 2016	14/12/ 2017	19/12/ 2017
Nombre d'options attribuées	127 507	129 341	55 732	47 501	123 689	163 991	277 137	314 215	240 881	261 500	221 500	317 350
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	54 704	47 863	0	40 426	48 520	54 772	60 650	66 227	54 938	58 000	60 000	70 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	72 803	77 806	55 732	7 075	75 169	100 055	128 281	142 109	134 052	156 000	110 500	150 500
Prix de souscription ou d'achat (en euros)	39,44	38,49	47,05	46,99	46,39	43,52	50,93	63,81	100,89	108,80	109,51	38,93
<b>Nombre d'actions souscrites ou achetées à ce jour</b>	<b>127 507</b>	<b>126 752</b>	<b>55 732</b>	<b>47 501</b>	<b>123 689</b>	<b>163 991</b>	<b>247 629</b>	<b>246 908</b>	<b>14 500</b>	<b>18 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	54 704	47 863	0	40 426	48 520	54 772	60 650	53 000	0	0	0	0
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	72 803	78 889	55 732	7 075	75 169	100 055	108 301	106 500	14 500	18 000	0	0
<b>Nombre d'actions pouvant être levées</b>	<b>0</b>	<b>2 589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 508</b>	<b>67 307</b>	<b>226 381</b>	<b>242 900</b>	<b>221 500</b>	<b>317 350</b>
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	0	0	0	0	0	0	0	13 227	54 938	58 000	60 000	70 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	0	2 589	0	0	0	0	19 980	35 609	120 052	138 000	110 500	150 500

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

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



Elles font également l'objet du rapport suivant :

### Rapport spécial sur les options de souscriptions d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2009, d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce.

#### Informations générales : répartition des options par plan

Date du Conseil d'Administration	Point de départ d'exercice des options	Échéance	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Nombre d'actions souscrites ou achetées	Nombre d'actions pouvant être levées
27/09/2000	27/09/2000	27/09/2010	127 507	39,44	115 681	0
26/09/2001	26/09/2001	26/09/2011	129 341	38,49	126 752	2 589
06/06/2001	06/06/2003	05/06/2009	55 732	47,05	55 732	0
26/09/2001	26/09/2003	26/09/2009	47 501	46,99	47 501	0
05/06/2002	05/06/2004	04/06/2010	123 689	46,39	123 689	0
25/09/2002	25/09/2004	25/09/2012	163 991	43,52	163 991	0
25/11/2003	25/11/2005	24/11/2011	277 137	50,93	252 356	24 781
12/10/2004	12/10/2006	11/10/2014	314 215	63,81	256 837	57 378
14/03/2006	14/03/2008	15/03/2016	240 881	100,89	0	226 381
12/12/2006	12/12/2008	13/12/2016	261 500	108,80	0	242 900
13/12/2007	13/12/2009	14/12/2017	221 500	109,51	0	221 500
18/12/2008	18/12/2010	19/12/2018	317 350	38,93	0	317 350

#### Options consenties en 2009

Néant.

#### Options consenties aux mandataires sociaux de la société Gecina

Néant.

#### Options consenties aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société Gecina ayant reçu le plus grand nombre d'options au cours de l'exercice 2009

Néant.

#### Levées d'options par les mandataires sociaux et les salariés de la société Gecina en 2009

Les levées d'options Gecina effectuées par l'ensemble des collaborateurs du Groupe en 2009 ont été les suivantes :

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2009
Options de souscription d'actions 2001 ex-SIMCO	38,49 €	9 470
Options d'achat d'actions 6 juin 2001	47,05 €	8 227
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	50,93 €	4 727
Options d'achat d'actions 2004	63,81 €	9 929
<b>TOTAL</b>		<b>32 353</b>

## Information relative aux options levées par les dix attributaires salariés ayant levé le plus d'options au cours de l'exercice 2009

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2009
Options de souscription d'actions 2001 ex-SIMCO	38,49 €	9 470
Options d'achat d'actions 6 juin 2001	47,05 €	8 227
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	50,93 €	4 727
Options d'achat d'actions 2004	63,81 €	9 929
<b>TOTAL</b>		<b>32 353</b>

Aucune levée d'options n'a été effectuée par les mandataires sociaux et administrateurs salariés de la société Gecina au cours de l'exercice 2009.

Le Conseil d'Administration

## 7.4.2. ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Elles font l'objet du rapport suivant :

### Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2009, d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et des mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1-II, du Code de commerce.

#### Plan d'actions gratuites attribué

Néant.

#### Actions gratuites consenties aux mandataires sociaux de la société Gecina

Néant.

#### Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Antonio Truan	23 octobre 2007	26	100 % des actions attribuées sont devenues disponibles le 23 octobre 2009. Elles ne sont cessibles qu'à partir du 23 octobre 2011
	13 décembre 2007	9 500	100 % des actions attribuées sont devenues disponibles le 13 décembre 2009. Elles ne sont cessibles qu'à partir du 13 décembre 2011

#### Actions gratuites attribuées aux dix salariés (non-mandataires sociaux) de la société Gecina ayant reçu le plus grand nombre d'actions au cours de l'exercice 2009

Néant.

Le Conseil d'Administration

## 7.5. L'action Gecina

### 7.5.1. LE COURS DE L'ACTION EN 2009

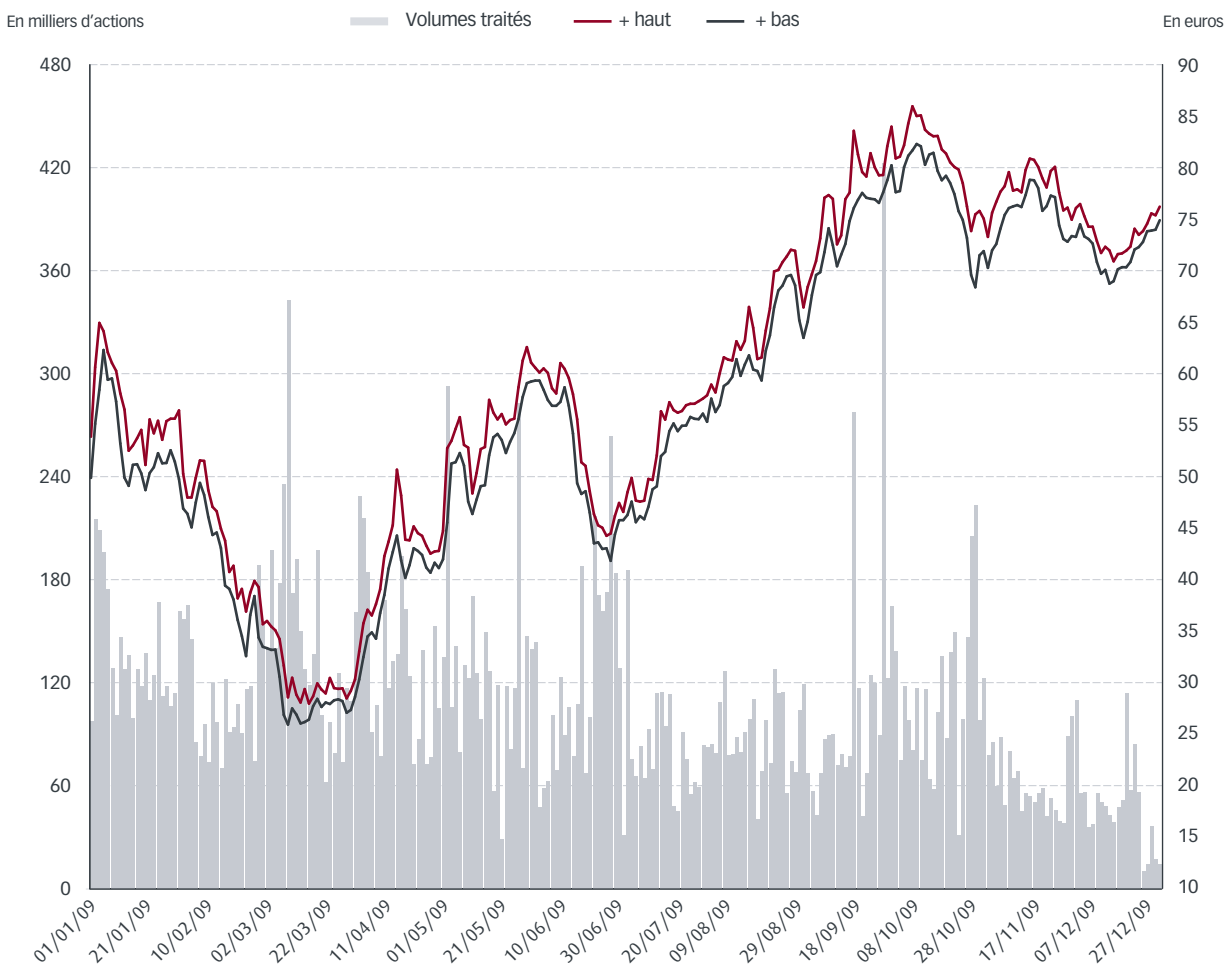
Sur le plan boursier, le cours de l'action Gecina a progressé de 53,38 % au cours de l'année 2009, passant de 49,64 euros le 31 décembre 2008 à 76,14 euros le 31 décembre 2009.

Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 25,85 euros le 10 mars et un plus haut de 85,88 euros le 8 octobre.

Le tableau présenté dans le paragraphe 5.3 ci-après donne une synthèse des statistiques relatives au comportement de l'action en Bourse au cours de l'année 2009. Au total, 30 367 941 titres ont été échangés au cours de l'année 2009 pour un montant total de capitaux de 1 651 millions d'euros.

À la fin de l'année 2009, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 4 765 millions d'euros.

#### Gecina 2009 – Cours extrêmes en euros



## 7.5.2. MARCHÉ DES TITRES

### Place de cotation

L'action Gecina est cotée à Euronext Paris – Eurolist Compartiment A (Blue Chips) sous le code ISIN FR0010040865. Le titre est éligible au Système de règlement différé (SRD) et est inclus dans les indices CAC Mid 100, SBF 120 et SBF 80.

Classification ICB "Industry Classification Benchmark" : 8671 Industrial & Office Reits.

### Autres places de cotation : émissions obligataires Euro Medium Term Notes

Date d'émission	19 février 2003	25 juin 2004
Montant de l'émission	600 millions d'euros	500 millions d'euros
Prix de l'émission	99,334 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros 99,049 % à hauteur d'un montant de 100 millions d'euros	99,656 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros
Échéance	19 février 2010	25 janvier 2012
Intérêt annuel	4,875 %	4,875 %
Code ISIN	FR0000472441	FR0010095422
Cotation	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange

## 7.5.3. VOLUMES TRAITÉS EN TITRES ET CAPITAUX

Actions (code ISIN FR0010040865).

### Volume des transactions et évolution des cours

Mois	Nombre de titres traités mensuellement	Capitaux échangés en moyenne par mois En €	Cours extrêmes plus haut En €	Cours extrêmes plus bas En €
Janvier 2008	2 634 789	238,54	113,87	78,00
Février 2008	1 352 372	125,51	96,80	86,95
Mars 2008	3 130 697	299,06	104,48	88,00
Avril 2008	2 362 418	220,42	98,35	89,25
Mai 2008	1 189 150	110,00	95,17	90,04
Juin 2008	2 376 192	202,07	94,91	75,58
Juillet 2008	2 586 819	190,26	80,50	65,40
Août 2008	1 752 174	139,86	84,90	75,79
Septembre 2008	2 583 517	211,61	87,28	72,00
Octobre 2008	2 250 334	136,54	79,45	48,80
Novembre 2008	1 601 460	71,45	57,99	35,88
Décembre 2008	1 930 791	87,03	54,315	36,20
Janvier 2009	3 913 709	215,30	64,85	48,615
Février 2009	2 250 621	111,63	56,35	32,50
Mars 2009	3 621 418	106,60	35,91	25,85
Avril 2009	2 701 344	107,12	50,60	28,54
Mai 2009	2 940 142	151,67	58,60	41,05
Juin 2009	3 334 103	174,19	62,50	41,75
Juillet 2009	2 018 718	103,38	57,82	44,30
Août 2009	1 856 274	118,09	71,95	56,20
Septembre 2009	2 403 876	182,44	83,50	63,40
Octobre 2009	2 521 929	198,15	85,88	68,31
Novembre 2009	1 322 299	100,65	80,80	70,19
Décembre 2009	1 134 576	82,49	76,39	68,66

Source : Euronext.

## Volumes des transactions et évolution des cours sur cinq ans

Années	Nombre de titres traités	Nombre de jours de Bourse	Cours extrêmes plus haut <i>En €</i>	Cours extrêmes plus bas <i>En €</i>	Derniers cours <i>En €</i>
2005	28 012 125	250	101,60	71,10	97,00
2006	10 934 518	255	145,00	87,05	145,00
2007	20 524 026	251	150,50	101,56	107,32
2008	25 750 713	256	113,87	35,88	49,64
2009	30 367 941	256	85,88	25,85	76,14

# Administrateurs et Direction

8.1. Administrateurs et Direction Générale .....	104
8.2. Rémunération et avantages .....	105
8.3. Informations détaillées sur le Conseil d'Administration .....	107

## 8.1. Administrateurs et Direction Générale

Au 31 décembre 2009, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero, Président du Conseil d'Administration ;
- Monsieur Arcadi Calzada ;
- Monsieur Aldo Cardoso ;
- Monsieur Jean-Jacques Dayries ;
- Monsieur Nicolas Diaz ;
- Monsieur Jean-Jacques Duchamp ;
- Monsieur Vicente Fons ;
- Monsieur Philippe Geslin ;
- Monsieur José Gracia ;
- Monsieur Sixto Jimenez ;
- Metrovacesa, représentée par Monsieur Eduardo Paraja ;
- Monsieur Pierre-Marie Meynadier ;
- Predica, représentée par Monsieur Bernard Michel ;
- Monsieur Antonio Trueba ;
- Madame Victoria Soler.

Le Conseil d'Administration a connu les mouvements suivants au cours de l'année 2009 :

- par courrier en date du 19 février 2009, désignation de Monsieur Bernard Michel en qualité de représentant permanent de Predica, en remplacement de Monsieur Jean-Yves Hocher ;
- par courrier en date du 23 février 2009, désignation de Monsieur Eduardo Paraja en qualité de représentant permanent de Metrovacesa, en remplacement de Monsieur Pablo Usandizaga ;
- cooptation, en remplacement de Messieurs Patrick Arroste-guy, Santiago Fernandes, José Luis Alonso et Emilio Zurutuza, démissionnaires, de Messieurs Sixto Jimenez, Joaquín Fernandez, Jesus Perez et Nicolas Diaz par le Conseil d'Administration du 20 mai 2009, cooptation ratifiée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 juin 2009 ;
- cooptation, en remplacement de Monsieur Santiago Ybarra, démissionnaire, de Monsieur Jean-Jacques Dayries par le Conseil d'Administration du 3 juin 2009, cooptation ratifiée par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 juin 2009 ;

- renouvellement lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 juin 2009 des mandats d'administrateurs de Madame Victoria Soler, de Monsieur Jean-Jacques Dayries et de Metrovacesa ;
- arrivée à son terme lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 juin 2009 du mandat d'administrateur de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani ;
- nomination lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 juin 2009 en qualité d'administrateur de Monsieur Nicolas Durand ;
- cooptation, en remplacement de Messieurs Joaquín Fernandez et Jesus Perez, démissionnaires, par le Conseil d'Administration du 30 octobre 2009 de Messieurs Antonio Trueba et Arcadi Calzada ;
- démission de Messieurs Serafin Gonzalez et Antonio Truan le 11 décembre 2009 ;
- démission de Monsieur Nicolas Durand le 15 décembre 2009.

Par ailleurs, Monsieur Truan a été remplacé dans ses fonctions de Directeur Général par Monsieur Christophe Clamageran, par décision du Conseil d'Administration du 16 novembre 2009.

Depuis le 16 février 2010, à la suite des réunions du Conseil d'Administration du 8 février 2010 (procédant à la cooptation de Madame Rivero et de Messieurs Nicol et Donnet) et du 16 février 2010 (procédant (i) à la cooptation de Monsieur Bernard Michel en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Duchamp désigné en qualité de représentant permanent de Predica, et (ii) à la désignation de Monsieur Michel en qualité de Président du Conseil d'Administration en remplacement de Monsieur Rivero), le Conseil d'Administration est composé de :

- M. Bernard Michel (Président du Conseil d'Administration) ;
- M. Arcadi Calzada ;
- M. Aldo Cardoso ;
- M. Jean-Jacques Dayries ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Philippe Donnet ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Philippe Geslin ;
- M. José Gracia ;
- M. Sixto Jimenez ;

- Metrovacesa, représentée par M. Eduardo Paraja ;
- M. Pierre-Marie Meynadier ;
- M. Jacques-Yves Nicol ;
- Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp ;
- M. Joaquín Rivero ;
- Madame Helena Rivero ;
- Madame Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

Suite à la désignation de Monsieur Bernard Michel (précédemment administrateur indépendant) en qualité de Président du Conseil d'Administration, ce dernier, ainsi constitué, comprend six administrateurs indépendants : Messieurs Aldo Cardoso, Jean-Jacques Dayries, Philippe Donnet, Philippe Geslin, Pierre-Marie Meynadier, et Jacques-Yves Nicol

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration s'est réuni dix fois et les différents Comités ont tenu trente-quatre réunions au total, ce qui montre l'importance des travaux réalisés et des sujets traités.

## 8.2. Rémunération et avantages

### MANDATAIRES SOCIAUX

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux (M. Joaquín Rivero, M. Antonio Truan jusqu'au 16 novembre 2009 et M. Christophe Clamageran à compter du 16 novembre 2009) sont présentées dans la Note 8.10 aux comptes consolidés (et au chapitre "Distribution, capital et action" pour ce qui concerne les tableaux détaillés des paiements en actions), elles sont arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 800 milliers d'euros correspondant aux rémunérations et avantages versés aux dirigeants.

M. Rivero et M. Clamageran ne bénéficient pas d'un contrat de travail au sein du Groupe. M. Truan bénéficiait d'un contrat de travail, en vertu d'une obligation légale locale, dont la rémunération était limitée au minimum admis. Il a démissionné de ce contrat de travail lors de la cessation de ses fonctions de Directeur Général.

### RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est versé pour chaque participation au Conseil d'Administration ou de divers comités dont ils sont éventuellement membres (voir le chapitre "Gouvernance et Contrôle interne").

L'Assemblée du 15 juin 2009 a décidé de réduire de 2 000 000 euros à 1 750 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil.

## 08 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'actions détenues et les jetons de présence versés pour chaque administrateur au cours de l'année 2009.

Administrateurs	Nombre d'actions détenues	Montants versés au cours de 2009 Brut	Montants versés au cours de 2008 Brut
Arcadi Calzada	40	7 600	0
Aldo Cardoso	100	124 000	104 000
Jean-Jacques Dayries	189	43 000	0
Nicolas Diaz	40	89 600	0
Philippe Donnet	40	0	0
Vicente Fons	400	80 000	53 200
Philippe Geslin	400	131 000	220 450
José Gracia	475 706	136 000	109 200
Sixto Jimenez	60	50 600	0
Metrovacesa	16 809 610	68 400	22 800
Pierre-Marie Meynadier	41	138 000	96 600
Bernard Michel	40	150 000	0
Jacques-Yves Nicol	40	0	0
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp	5 145 738	89 400	50 000
Helena Rivero	40	0	0
Joaquin Rivero	10 084 735	76 000	68 200
Victoria Soler	400	76 000	63 200
Antonio Trueba	300	7 600	0
Anciens administrateurs	n/a	654 200	998 200
<b>TOTAL</b>	n/a	<b>1 921 400</b>	<b>1 785 850</b>

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.



## 8.3. Informations détaillées sur le Conseil d'Administration

### 8.3.1. LISTE DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DURANT L'EXERCICE 2009

Le tableau ci-dessous décrit la composition du Conseil d'Administration de la société au 19 mars 2010 et les mandats de ses membres durant l'exercice 2009.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
<b>Président</b>					
<b>Bernard Michel</b>	62 ans	Président du Conseil d'Administration	Coopté le 16 février 2010 par le Conseil d'Administration  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Général :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- de Predica</li> <li>- Crédit Agricole Assurances</li> </ul> </li> <li>• Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A.</li> <li>• Membre du Medef</li> <li>• Président de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- CA Assurances Italia Holding SpA</li> <li>- CA Grands crus SAS</li> <li>- Dolcea Vie SA</li> <li>- OPCI Pasteur Patrimoine</li> </ul> </li> <li>• Vice-Président de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pacifica</li> <li>- Emporiki Life Insurance</li> </ul> </li> <li>• Administrateur de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attica GIE</li> <li>- Korian SA</li> </ul> </li> <li>• Président de la Commission de Gestion Provisoire de Caisse Régionale de la Corse</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts</li> <li>• Président du Conseil de Surveillance de la SAS Systèmes technologiques d'échange et de traitement (STET)</li> <li>• Représentant permanent de Crédit Agricole Assurance :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- administrateur de Crédit Agricole Creditor Insurance</li> </ul> </li> <li>• Représentant permanent de Predica :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- membre du Conseil de Surveillance de CAPE SA</li> <li>- administrateur de la Médicale de France SA</li> <li>- Censeur de Siparex</li> </ul> </li> <li>• Directeur de CALI Japan Ltd</li> <li>• Membre du bureau de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance (FFSA)</li> <li>• Vice-Président de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Fédération Française des Sociétés d'Assurance Mutuelle (FFSAM)</li> <li>- Groupement Français de Bancassureurs</li> </ul> </li> </ul>	14-16, rue des Capucines 75002 Paris

#### Administrateurs

# 08 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
<b>Aldo Cardoso</b>	53 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobistar</li> <li>- Gaz de France</li> <li>- Imerys</li> <li>- Rhodia</li> <li>- Bureau Veritas</li> </ul> </li> <li>Censeur de Axa Investment Managers</li> </ul>	45, bd de Beauséjour 75016 Paris
<b>Arcadi Calzada</b>	63 ans	Administrateur	Coopté par le Conseil d'Administration le 30 octobre 2009  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Général de la Fondation Prince de Girone</li> <li>Vice-Président de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Palau de la Musica</li> <li>- Open Université of Catalonia</li> </ul> </li> <li>Administrateur de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fondation Internationale Josep Carreras</li> <li>- Fondation Catalane des Sports</li> <li>- Fondation Catalane de Recherche</li> <li>- Fondation Open Catalonia</li> <li>- Fondation Vila Casas</li> <li>- Fondation Wasf</li> <li>- Fondation Caser para la Dependencia</li> </ul> </li> <li>Membre du Comité consultatif du Conseil d'Administration de la Fondation Santiago Dexeus</li> <li>Académicien de l'Académie Royale Catalane des Beaux-arts de Saint George</li> </ul>	Carrer Còrsega 288, 2 <sup>nd</sup> o 1 <sup>a</sup> 08008 Barcelona
<b>Jean-Jacques Dayries</b>	63 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Médiateur</li> <li>Président du Conseil de Surveillance de Rivoli Avenir Patrimoine</li> <li>Président de Photofort SAS</li> </ul>	52, rue de Varenne 75007 Paris
<b>Nicolas Diaz</b>	46 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Général de Metrovacesa France</li> <li>Directeur Général de Metrovacesa Méditerranée</li> </ul>	18-20, place de la Madeleine 75008 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
<b>Philippe Donnet</b>	49 ans	Administrateur	Coopté le 8 février 2010 par le Conseil d'Administration  Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivendi,</li> <li>- Financière Miro,</li> </ul> </li> <li>• Administrateur de Pastel et Asociés</li> </ul>	Xxxx Singapour
<b>Vicente Fons</b>	55 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Conseil de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial Golf Mar, S.L.</li> <li>- Peñiscola Resort, S.L.</li> <li>- Spiros Residencial, S.L.</li> </ul> </li> <li>• Directeur Général de Planea Gestion de Suelo, S.L.</li> <li>• Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercio de Amarres, S.L.</li> <li>- Acinelav Inversiones 2006, S.L.</li> <li>- Noubiourbanisme, S.A.</li> <li>- Bami Newco SA</li> </ul> </li> </ul>	Calle Colón, 23-3ª 46004 Valencia
<b>José Gracia</b>	61 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Megasigma</li> <li>- Alusigma</li> <li>- Kodama</li> </ul> </li> <li>• Administrateur de Bami Newco SA</li> </ul>	Calle Zurbano, 91 28003 Madrid
<b>Philippe Geslin</b>	70 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calyon</li> <li>- Crédit Foncier de Monaco</li> <li>- Union Financière de France Banque</li> </ul> </li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Eurodisney</li> <li>• Censeur de Invelios Capital</li> <li>• Représentant permanent de Invelios Capital : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise de Services</li> <li>- au Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise Industrie</li> <li>- au Conseil d'Administration de la Société Sucrières de Pithiviers-le-Vieil</li> </ul> </li> <li>• Gérant de Gestion Financière Conseil</li> </ul>	19, rue Decamps 75016 Paris

# 08 ADMINISTRATEURS ET DIRECTION

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
<b>Sixto Jimenez</b>	59 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Metrovacesa SA (indépendant)</li> <li>- Riberebro SA</li> <li>- Argenol SA</li> </ul> </li> <li>Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta SA</li> <li>Président de NGO Properú</li> <li>Vice-Président de la Société des Études Basques en Navarre</li> <li>Membre de la commission de modernisation de la région de Navarre</li> </ul>	Plaza Carlos Trias Bertrán n°7 - 28020 Madrid
<b>Metrovacesa,</b> représentée par <b>Eduardo Paraja</b>	48 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	Mandats et fonctions de M. Paraja : <ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Général de Metrovacesa</li> </ul>	Plaza Carlos Trias Bertrán n°7 - 28020 Madrid
<b>Pierre-Marie Meynadier</b>	58 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de l'Âge d'Or Services</li> </ul>	Mas de Bellombre Route de Bel Ombre 13280 Raphèle-les-Arles
<b>Jacques-Yves Nicol</b>	59 ans	Administrateur	Coopté par le Conseil d'Administration le 8 février 2010  Echéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Général de l'Association des Diplômés du Groupe ESSEC</li> </ul>	17 rue Maréchal de Lattre de Tassigny 78150 Le Chesnay
<b>Predica,</b> représentée par <b>Jean-Jacques Duchamp</b>	54 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	Mandats et fonctions de M. Duchamp : <ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Exécutif du pôle "Finances et Entreprises" de Predica, membre du Comex de Predica</li> <li>Administrateur de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- SANEF (Autoroutes du Nord et de l'Est de la France)</li> <li>- Société Foncière Lyonnaise</li> <li>- Foncière des Régions</li> </ul> </li> <li>Membre du bureau de la commission économique et financière de la FFSA</li> </ul>	50-56, rue de la Procession 75015 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
<b>Helena Rivero</b>	39 ans	Administrateur	Cooptée par le Conseil d'Administration le 8 février 2010  Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de Bodegas Tradición</li> <li>Administrateur de Bami Newco SA</li> </ul>	Orquidea 34, casa4. 28109 Madrid
<b>Joaquin Rivero</b>	65 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL</li> </ul>	14/16, rue des Capucines 75002 Paris
<b>Antonio Trueba</b>	67 ans	Administrateur	Coopté par le Conseil d'Administration le 30 octobre 2009  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Solaris 2006</li> <li>World Trade Center Madrid</li> <li>World Trade Center Sevilla</li> <li>Fundacion más Familia</li> <li>EFYASA</li> </ul> </li> <li>Membre du Conseil International de World Trade Centers Association et Président du Comité Exécutif de WTCA</li> <li>Membre du Centre de Médecine Appliquée de l'université de Navarra</li> <li>Membre de l'ONG CODESPA</li> </ul>	Calle Moscatelar, 1-N Edificio Edisa 28043 Madrid
<b>Victoria Soler</b>	50 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006  Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Président du Conseil d'Administration de Bami Newco SA</li> <li>Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Ensanche Urbano SA</li> <li>Kalité Desarrollo</li> </ul> </li> </ul>	Plaza Ayuntamiento N° 27 6a 46002 Valencia

## 8.3.2. RÉCAPITULATIF DES MANDATS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés au sein desquelles les membres du Conseil d'Administration de la société ont été membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment au cours des cinq dernières années :

Nom et prénom de l'administrateur	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus à la date du 19 mars 2010 (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
<b>Arcadi Calzada</b>	Président de : - la banque Caixa de Girona - l'Autorité des Eaux de Girona - Polingesa - la Fondation de l'Hôpital Trueta à Girona Vice-Président du Club de Football de Barcelone Administrateur de Cadi Tunnels
<b>Aldo Cardoso</b>	Administrateur de : - Accor - Orange - Penauille Polyservices
<b>Jean-Jacques Dayries</b>	Directeur Général et administrateur la société Ixis AEW Europe
<b>Philippe Donnet</b>	Président du Conseil de AXA Japan. Administrateur de : - Winvest Conseil International ; - Wendel Japan KK ; - AXA Asie Pacific Holding.
<b>Philippe Geslin</b>	Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement
<b>José Gracia</b>	Membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa et de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa
<b>Sixto Jimenez</b>	Administrateur de Caja Navarra
<b>Bernard Michel</b>	Président de : - GIE informatique Silca ; - AEPRIM SAS. Président du Conseil d'Administration de - Crédit Agricole Immobilier ; - Unimo. Président du Conseil de Surveillance de France Capital SAD. Vice-président du Conseil de Surveillance de CP Or Devise. Administrateur de : - Amundi Immobilier SA ; - Cholet Dupond SA ; - Credit Agricole Reinsurance SA (Luxembourg) ; - Credit Agricole Risk Insurance SA (Luxembourg) ; - Credit Agricole Leasing SA ; - Litho Promotion - Sopra Group. Représentant permanent de Crédit Agricole SA, membre du Conseil de Surveillance de Systèmes Technologiques d'Echange et de Traitement (STET).
<b>Jacques-Yves Nicol</b>	Gérant de Tishman Speyer Properties France Managing Director de Aberdeen Property Investors France
<b>Joaquin Rivero</b>	Président de Bamí (absorbée par Metrovacesa en 2003) Président du Conseil d'Administration et de la Commission Exécutive de Metrovacesa Président-Directeur Général de Société des Immeubles de France Président de Bami Newco SA Président de Gecina Président de Gecimed
<b>Antonio Trueba</b>	Président de Inmobiliaria Urbis
<b>Victoria Soler</b>	Administrateur de Planed Gestion de Seyelo, S.L., Promociones Valencianas Provasa, S.L., Mercado de Construcciones S.A., Inmobiliaria Lasho S.A., Promofein S.L., Peñíscola Resort S.L. et Metrovacesa

### 8.3.3. EXPERTISE ET EXPÉRIENCE EN MATIÈRE DE GESTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Bernard Michel

Ancien élève de l'École nationale des impôts et inspecteur général des finances, il a commencé sa carrière à la Direction générale des impôts (1970-1983) puis a rejoint l'Inspection générale des finances pour assurer des missions d'audit et de contrôle (1983-1987). Il a intégré le groupe GAN en 1987 pour y exercer les fonctions de Directeur. Puis il a été nommé Directeur de la Gestion des Assurances-Vie (1990-1993), Président de Socapi (Compagnie d'assurances-vie du GAN et du CIC) (1992-1996), Directeur Général Adjoint et Directeur Général Délégué Assurances France (1993-1996). Il a été Président de la Banque Régionale de l'Ouest (CIC) de 1994 à 1996 et parallèlement Président de la caisse de retraite du groupe CIC. Entré à la CNCA (devenue Crédit Agricole S.A.) en 1996 comme Secrétaire général, il a été nommé Directeur Général Adjoint en 1998, poste qu'il a occupé jusqu'en 2003. Il a notamment eu en charge le pôle Technologies, Logistique et Services bancaires et a été nommé Président de Crédit Agricole Immobilier. Depuis 2003, Bernard Michel a été successivement Directeur Adjoint fonctionnement et logistique puis Directeur Fonctionnement et Logistique de Crédit Agricole S.A. et Directeur du pôle Immobilier, Achats et Logistique et Vice-Président de Prédica avant d'être nommé, en 2009, Directeur Général de Predica, Directeur du pôle Crédit Agricole Assurance et membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A.

#### Arcadi Calzada

Diplômé en relations sociales, Arcadi Calzada commence sa carrière comme journaliste avant d'être Directeur d'une compagnie d'arts graphiques et une carrière politique comme Président du Conseil provincial de Girone, maire l'Olot et Président de l'association des municipalités de Catalogne puis premier Vice-Président du Parlement de Catalogne. Il est ensuite Président de Plingsesa, de l'Autorité des Eaux de Girone et de la banque Caixa de Girone avant de devenir Directeur Général de la Fondation Prince de Girone. Parallèlement il est l'auteur de trois ouvrages. Il est également administrateur de nombreuses fondations.

#### Aldo Cardoso

Diplômé de l'École supérieure de commerce de Paris et titulaire d'une maîtrise de droit, Aldo Cardoso débute sa carrière en 1979 chez Arthur Andersen dont il devient associé en 1989. Directeur européen de l'Audit et du Conseil Financier en 1996, puis Président d'Andersen France de 1998 à 2002, il est nommé Président du Conseil de Surveillance d'Andersen Worldwide de 2000 à 2002, avant d'en devenir Président du Directoire de 2002 à 2003. À ce titre, Aldo Cardoso a assuré la gestion de l'arrêt des activités d'Andersen dans le monde.

#### Jean-Jacques Dayries

Diplômé du MBA de l'INSEAD et ingénieur de l'École spéciale des travaux publics, Jean-Jacques Dayries débute sa carrière en 1973 chez AT KEARNEY en tant que consultant au bureau de Paris. Il est de 1980 à 1988 Vice-Président de la société Péchiney Asie-Pacifique puis Directeur à la Compagnie de Suez de 1988 à 1994, responsable d'un portefeuille de participations européennes dans les services et l'industrie. De 1994 à 2003, il

est Directeur Général en charge des activités de banque d'investissement et de financement de l'immobilier au Crédit Lyonnais avant de rejoindre comme Directeur Général et administrateur la société IXIS AEW Europe, société de gestion immobilière affiliée à la Caisse des Dépôts et Consignations et au groupe Caisses d'Épargne. Jean-Jacques Dayries, actuellement retraité, est également Médiateur accrédité du Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris (CCIP) et correspondant du Centre for Effective Dispute Resolution (Londres).

#### Nicolas Diaz

Diplômé de l'université de Prague en 1988 (Économie), de l'université de Madrid en 1991 (doctorat en économie) et de la London School of Economics (Master de finance) en 1992, Nicolas Diaz débute sa carrière en 1990 à l'Institut des études économiques avant d'être Directeur des Analyses chez Gestemar Securities de 1996 à 1997, chez Argentaria Gestion en 1997-1998, puis d'être Directeur des Investissements chez Argentaria Gestion de Pensiones entre 1998 et 2000. Il a ensuite intégré le groupe BBVA en 2000 avant de prendre la direction, entre 2003 et 2007, des bureaux de BBVA en Allemagne et au Benelux. Il a également enseigné à l'université de Complutense de 1994 à 2003. Il est depuis 2008 le Directeur Général de Metrovacesa France et, depuis 2009, le Directeur Général de Metrovacesa Méditerranée.

#### Philippe Donnet

Philippe Donnet est diplômé de l'École polytechnique et membre agrégé de l'Institut des Actuaire Français. En 1985, M. Philippe Donnet rejoint Axa en France. De 1997 à 1999, il assume les fonctions de Directeur général adjoint d'Axa Conseil (France), avant de devenir Administrateur délégué d'Axa Assicurazioni en Italie en 1999 puis membre du Comité exécutif d'Axa en qualité de Directeur général de la région méditerranée, Amérique Latine et Canada en 2001. En mars 2002, il est en outre nommé Président Directeur général d'Axa Re et Président d'Axa Corporate Solutions. En mars 2003, M. Philippe Donnet est nommé Directeur général d'Axa Japon. En octobre 2006, il est nommé Président d'Axa Japon et Directeur général de la région Asie-Pacifique. En avril 2007, il rejoint Wendel en tant que Directeur général pour l'Asie-Pacifique.

#### Vicente Fons

Diplômé en Direction Générale par l'IESE, il exerce notamment des fonctions d'administrateur au sein de sociétés immobilières, d'urbanisme et touristique.

#### Philippe Geslin

Philippe Geslin a commencé sa carrière au sein du groupe Indosuez, dont il devient en 1988 Directeur Général. Il devient en 1996 Vice-Président du Directoire de la Banque Indosuez, qui devient en 1998 Crédit Agricole Indosuez (CAI).

Il est ou a été administrateur de banques ou sociétés commerciales : Calyon, Crédit Foncier de Monaco, et Union Financière de France Banque, et Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement.

## José Gracia

Ingénieur polytechnicien diplômé de l'École supérieure des ingénieurs industriels de Barcelone ; M. Gracia exerce son activité professionnelle comme Directeur à l'export de Control y Aplicaciones SA et Empresa Nacional del Aluminio (Endasa) avant de développer ses activités de négoce d'aluminium et métaux. Il exerce également des fonctions de conseil en acquisitions et en investissements. Il a été administrateur de Fastibex, Bami, Zabalburu et Metrovacesa.

## Sixto Jimenez

Diplômé de l'université de Deusto (Économie et un MBA) et du CEPADE (Master en administration et management), Sixto Jimenez débute sa carrière chez Embutidos Mina en 1973, puis rejoint Bildu Lan S. Coop en 1978 comme Directeur Général. Il a ensuite été Directeur Général du Groupe Viscofan de 1983 à 1986, puis administrateur délégué du même Groupe de 1986 à 2000. Entre 1987 et 2000, il a aussi été administrateur délégué du groupe alimentaire lan (filiale de Viscofan). Il a été membre du Conseil d'Administration de Caja Navarra de 2004 à 2007. Depuis 2007, il est Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta, S.A. Il est depuis 2009 membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa SA (administrateur indépendant).

## Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja

Diplômé en droit de l'université de Oviedo et du MBA de Madrid Business Scholl (Houston University), il commence sa carrière en 1991 au sein du groupe Cobra (secteur énergie) comme adjoint au Directeur Général puis comme Directeur Général de la filiale Intercop Iberica. En 1995, il intègre le groupe Prosegur comme Directeur Général de la filiale Protecса, puis comme Directeur Général de la filiale Umano ETT puis de Unica et enfin de Prosegur. Depuis 2009, il est Directeur Général de Metrovacesa.

## Pierre-Marie Meynadier

Titulaire du DECS (diplôme d'études comptables supérieures) et d'une licence en droit privé de l'université de Montpellier et du DESCAF de l'École supérieure de Montpellier, M. Meynadier crée le Groupe CMF (résidences étudiants selon le concept Central Fac sur toute la France) vendu en 2001 aux Caisses d'Épargne et la société de promotion Aedificare (logement de résidences principales ou de résidences étudiants dans l'île de la Réunion) puis une activité de promotion immobilière (résidences seniors non médicalisées, sous le label l'Âge d'Or Services ; résidences de tourisme, sous le label Cap Med' ; immobilier tertiaire en Parc Club et l'immobilier thématique, principalement hôtelier).

## Jacques-Yves Nicol

Jacques-Yves Nicol, diplômé de l'ESSEC et d'un troisième cycle de sciences-économiques, est directeur général de l'Association des Diplômés du groupe ESSEC après avoir été Managing Director pour la France d'Aberdeen Property Investors et de Tishman Speyer Properties.

Il a également exercé des responsabilités d'abord à la Bank of America en France et à l'international, chez Bouygues notamment comme directeur financier et délégué général pour l'Espagne, puis dans le Groupe AXA comme Directeur Général d'AXA

Immobilier puis responsable successivement de la supervision des activités d'assurance-vie en Asie-Pacifique et de la zone Europe du Sud Moyen-Orient.

## Predica représentée par Jean-Jacques Duchamp

Diplômé de l'AGRO-INAPG et de l'ENGREF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque Mondiale, M. Duchamp a rejoint la Groupe Crédit Agricole où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection Générale et de l'Audit auprès des Caisses Régionales de Crédit Agricole puis à l'international et sur les marchés de capitaux, avant de rejoindre la Direction des Finances du Groupe Crédit Agricole S.A. En 2001, il intègre la branche liée à l'Assurance de Personnes auprès de Predica où il prend la direction du pôle «Finances et Entreprises» au sein du Comité Exécutif.

## Joaquín Rivero

Fondateur de l'entreprise de construction Riobra, associé de Edinco et de Patron Inmobiliario et actionnaire d'autres sociétés de promotion aux États-Unis, Costa Rica, Belgique, Pays-Bas et Allemagne, développant plus de 25 000 logements.

Depuis 1997, avec l'acquisition d'un pourcentage de référence dans la compagnie immobilière Bami, il développe l'activité immobilière de Bami avec l'absorption de différentes entreprises régionales. Bami, en peu d'années et avec l'acquisition de Zabalburu, est devenue la quatrième compagnie immobilière cotée en Espagne.

En 2002, M. Rivero devient aussi le Président de Metrovacesa, laquelle, grâce à la fusion avec Bami devient la première compagnie immobilière d'Espagne et une des dix plus importantes d'Europe.

En 2005, Metrovacesa réussit son OPA sur Gecina et le nouveau groupe devient une des cinq plus importantes foncières cotées d'Europe. En 2007, Gecina se sépare de Metrovacesa et M. Rivero choisit de poursuivre le développement de Gecina.

## Helena Rivero

Madame Helena Rivero, avocate, diplômée de l'université Complutense de Madrid et spécialisée en droit anglo-saxon de l'université de Columbia (New-York), est actuellement présidente de Bodegas Tradición S.L.

## Antonio Trueba

Titulaire du doctorat de physique de l'université Complutense de Madrid et maître de recherche à l'École supérieure de chimie de Paris, Antonio Trueba est ensuite professeur à l'université Complutense de Madrid et professeur associé à l'université autonome de Madrid avant de poursuivre sa carrière dans le secteur immobilier, comme Directeur Général d'Inmobiliaria Granadaban et de l'immobilier d'Union Explosivos Rio Tinto et ensuite comme Président (de 1994 à 2006) d'Inmobiliaria Urbis.

## Victoria Soler

Titulaire d'une licence en droit de l'université de Valence, Victoria Soler est membre de l'illustre Collège des avocats de Valence.



Son activité professionnelle a débuté dans le secteur de la promotion et de la construction de logements. Son activité s'est ensuite étendue à d'autres secteurs, comme la construction et l'exploitation de cinéma, la construction de bureaux et d'hôtels ;

elle a exercé des fonctions de conseil juridique auprès de divers grands groupes espagnols dont Sociedad Anónima Hispánica de Cine, Radio y Televisión SA, Filmofono SA et Inmobiliaria Cruz Cubierta SA.

### 8.3.4. CONFLITS D'INTÉRÊT AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Victoria Soler est l'épouse de Vicente Fons et Helena Rivero est la fille de Joaquín Rivero. À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre lien familial (i) entre les membres du Conseil d'Administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii).

À la connaissance de Gecina, aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes

d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

Dans sa décision d'irrecevabilité de l'OPRA relative à l'Accord de Séparation décrit au chapitre "Distribution, capital et action" du présent document, l'AMF avait indiqué : "Pendant la durée d'exécution de l'Accord de Séparation, MM. Rivero et Soler mettent en œuvre solidairement une politique – non exempte d'effets sur la politique de Gecina – qui consiste pour eux, par la réalisation de toutes les étapes de l'Accord de Séparation, en ce compris le présent projet d'offre, et par le respect des obligations qui y sont stipulées, à restructurer à leur profit l'actionnariat de Gecina par une suite d'opérations qui affectent par ailleurs le patrimoine et la structure financière de Gecina." Dans ce cadre le Conseil d'Administration de Gecina avait décidé lors de la relance de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation la constitution d'un Comité *ad hoc*, composé d'administrateurs indépendants pour étudier tous les aspects de cette mise en œuvre et notamment ses impacts sur l'activité et la structure financière de Gecina, dans le but de prévenir de potentiels conflits d'intérêts. Ce Comité *ad hoc* n'a plus trouvé lieu à se réunir depuis l'abandon définitif de l'Accord de Séparation décidé par le Conseil d'Administration le 7 avril 2009. Le 10 juin 2009, Metrovacesa a pris acte que cet Accord de Séparation ne peut être exécuté.

## Informations sociales

9.1. La politique de ressources humaines .....	116
9.2. L'emploi .....	117
9.3. L'organisation du temps de travail .....	119
9.4. Promotions et rémunération .....	120
9.5. Conditions de travail et cohésion sociale .....	120

### 9.1. La politique de ressources humaines

#### L'anticipation des évolutions des effectifs

Afin d'adapter au mieux les effectifs aux évolutions du patrimoine et notamment aux plans d'arbitrage, le groupe Gecina a choisi de mettre en place – en accord avec les partenaires sociaux – un Plan de départ volontaire début 2009.

Trois mesures phares étaient prévues à ce dispositif : l'accompagnement au départ à la retraite par une valorisation des indemnités de départ, l'aide à la création ou à la reprise d'entreprise sous une forme à la fois financière et technique (accompagnement par un cabinet spécialisé), ainsi que plusieurs formules d'aménagement des fins de carrières sous la forme de temps partiels bonifiés.

Parallèlement à ces mesures, le groupe Gecina a poursuivi en 2009 une politique active de mobilité interne : ainsi 19 postes ont été proposés en interne et 13 ont été pourvus par ce biais.

#### Maintenir un haut niveau de compétences

77 % des collaborateurs ont bénéficié en 2009 d'une formation, avec une proportion hommes/femmes sensiblement identique à leur répartition au sein des effectifs du Groupe.

La poursuite des formations collectives (actualité des baux d'habitation, démarche HQE® ou encore fiscalité immobilière ou états des lieux), l'accompagnement des évolutions des technologies (dont Cognos et Meta 4), ainsi que la mise en place de sessions de formation ouvertes à tous : "Les Vendredis de la comptabilité", portant aussi bien sur des thèmes comptables (tels les comptes consolidés) que non comptables (ex. : droit des sociétés), ont été des points forts du Plan de formation 2009.

3,05 % de la masse salariale a ainsi été consacrée à la formation professionnelle en 2009.

Par ailleurs, un projet spécifique de formation intitulé "Énergie et Performance" a été testé avec succès fin 2009. Axée sur la gestion et l'optimisation de son énergie (physique, mentale et émotionnelle), cette action de formation, qui sera démultipliée courant 2010, prioritairement auprès des cadres encadrants, a pour objectif d'accompagner les collaborateurs dans le cadre de leur développement tant professionnel que personnel.

#### La signature d'un accord sur l'emploi des seniors

Respectant la nouvelle obligation légale en la matière, le groupe Gecina s'est doté d'un accord sur l'emploi des seniors.

Cet accord, signé avec les partenaires sociaux le 5 octobre 2009, prévoit plusieurs dispositifs en faveur du maintien dans l'emploi des salariés seniors du Groupe : égalité d'accès à la formation, aux évolutions et promotion via un "Comité de Carrières" seniors, développement du bilan de compétences, mesures de temps partiels bonifiés, ou encore accompagnement par la formation au départ à la retraite font partie des principales mesures de cet accord.

D'une durée de trois ans, l'accord sur l'emploi des seniors prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

#### Porter des valeurs

Outre le travail mené au travers de sa Fondation, le groupe Gecina poursuit sa politique de soutien aux actions en faveur des publics handicapés, notamment par la sensibilisation de ses fournisseurs dans le cadre des prestations de recrutement ainsi que par le soutien à l'activité des ESAT par la délégation ponctuelle de certaines tâches (ex. : reprographie...)

## 9.2. L'emploi

### 9.2.1. L'ÉTAT DES EFFECTIFS

La répartition, ci-dessous, par catégorie socioprofessionnelle de l'effectif de 624 personnes présente deux spécificités : d'une part un nombre important de cadres nécessitant la mise en place d'une stratégie de fidélisation des équipes et, d'autre part, l'importance du nombre de gardiens d'immeubles, premiers contacts des clients de Gecina, entraînant la nécessité de promouvoir le métier vers des critères d'excellence.

Catégorie	2009			2008			2007		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
Cadres	113	100	213	114	103	217	116	96	212
Agents de maîtrise	30	136	166	33	141	174	27	138	165
Employés administratifs	18	15	33	21	22	43	23	27	50
Gardiens et employés d'immeubles	90	122	212	101	144	245	107	152	259
<b>TOTAL</b>	<b>251</b>	<b>373</b>	<b>624</b>	<b>269</b>	<b>410</b>	<b>679</b>	<b>273</b>	<b>413</b>	<b>686</b>

### 9.2.2. L'ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES DANS L'ENTREPRISE

Le groupe Gecina emploie 60 % de femmes et 40 % d'hommes et, ainsi que le montre le tableau ci-dessus, près d'un cadre sur deux est une femme.

Le nombre des femmes recruté par le Groupe se répartit comme suit :

Nombre de femmes recrutées en 2009	Personnel administratif		Personnel immeuble
	CDI	CDD	
	5	41	4
			157

La part de la population féminine représente 50 % des embauches totales CDD, 79 % de ces embauches étant attribuées aux remplacements des gardiens.

Le taux d'embauche CDI, et les passages CDD en CDI en 2009, est de 53 % pour les femmes contre 47 % pour les hommes.

### 9.2.3. L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Catégorie	Sexe	Effectifs au 31/12/2008	CDI				CDD				Effectifs au 31/12/2009
			entrants	sortants	promo +	promo -	entrants	sortants	promo +	promo -	
Cadres	H	114	5	9	1		2				113
	F	103	2	5			6	6			100
Agents de maîtrise	H	33	3	2		1		3			30
	F	141	3	3	3		10	18			136
Employés administratifs	H	21		2			14	15			18
	F	22				3	25	29			15
Gardiens et employés d'immeubles	H	100	2	16			185	181			90
	F	145	4	28			157	156			122
<b>TOTAUX</b>		<b>679</b>	<b>19</b>	<b>65</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>399</b>	<b>408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>624</b>

La baisse des effectifs est principalement due à la volonté d'ajuster les ressources du Groupe à la taille de son patrimoine et résulte tant du plan de vente 2009 que du plan de départ volontaire.

La part des contrats CDD est importante dans le Groupe et représente 95,5 % de l'ensemble des embauches (CDI + CDD).

Le volume important d'entrées et de sorties constaté sur les emplois à durée déterminée nécessite d'être replacé dans le contexte très spécifique des métiers de gardiens et d'employés d'immeubles. Le Groupe entend assurer une qualité et une continuité de services à ses locataires : le gardien d'immeuble est ainsi très souvent remplacé pendant notamment ses périodes d'absence pour congés payés, ce qui rend nécessaire un recours important à des contrats à durée déterminée.

## 9.2.4. LES MOTIFS DE DÉPART

Motifs	Sexe	Démis- sion	Transfert L. 122-12	Nombre de licencie- ments pour cause économi- que	Nombre de licencie- ments pour d'autres causes	Départ au cours de la période d'essai CDI	Démission CDD	Fin contrat CDD	Départ au cours de la période CDD	Départ volontaire en retraite et prére- traite	Mise à la retraite et préretraite	Décès
Cadres	H	3			5					1		
	F				4			6		1		
Agents de maîtrise	H				1			3		1		
	F	2			1			18				
Employés administratifs	H	1			1			15				
	F							28	1			
Gardiens et employés d'immeubles	H		8		3		1	180		4		1
	F	2	13		4			156		8		1
<b>Sous-total</b>		<b>8</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>406</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL</b>						<b>473</b>						

## 9.2.5. PLANS DE RESTRUCTURATION, PLAN DE RÉDUCTION DES EFFECTIFS ET PLAN DE SAUVEGARDE DE L'EMPLOI

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe a mis en place un plan de départ volontaire basé sur les départs en retraite, mise en temps partiel, et départ pour création d'entreprise.

## 9.2.6. L'EMPLOI DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

Le Groupe emploie 10 personnes handicapées en 2009, soit un chiffre identique à l'année dernière.

Dans le cadre de ses recrutements, la Direction des Ressources Humaines s'attache à promouvoir l'emploi de travailleurs handi-

capés, en insérant notamment ses annonces d'offre de poste sur des sites spécialisés tels que l'Agefiph, ou en favorisant cette pratique auprès de ses prestataires (cabinet de recrutement, agences d'intérim...).

## 9.2.7. LE RECOURS AU PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET AUX STAGIAIRES

Le groupe Gecina, dans le cadre de sa politique d'optimisation de ses ressources, a eu recours sur l'année 2009 à sept intérimaires, soit 50 % de moins que sur l'année précédente.

Le groupe Gecina a accueilli 19 stagiaires sur l'année 2009.

## 9.3. L'organisation du temps de travail

### 9.3.1. LES DIFFÉRENTES FORMULES D'ORGANISATION

	% de temps de travail	Nombre de personnes au 31/12/2009
Mandataires		2
Cadres dirigeants		23
Forfait annuel heures	100 %	14
Forfait annuel jours	de 80 % à < 99 %	9
	100 %	165
Gardien logé	Non soumis aux horaires	171
Salarié à horaire variable	Inférieur à 50 %	6
	de 50 % à < 80 %	10
	de 80 % à < 99 %	18
	100 %	206
<b>TOTAL</b>		<b>624</b>

L'accord relatif à la durée et à l'organisation du travail définit des formules d'organisation du temps de travail selon les catégories de salariés.

Aussi, à l'exclusion des cadres dirigeants non soumis à la réglementation relative au temps de travail, les salariés relevant du statut cadre sont, de par leurs responsabilités et leur autonomie, soumis à un forfait annuel en jours. Certains salariés cadres sont soumis à un horaire variable.

Les salariés non cadres sont soumis, soit à un horaire collectif variable, soit à un forfait annuel en heures lorsque leurs missions les amènent à se déplacer fréquemment hors du siège de l'entreprise.

Basé sur un horaire moyen de 35 heures hebdomadaire, l'accord fixe un horaire variable hebdomadaire à 37 heures 30, un forfait annuel en heures de 1 567 heures 30 et un forfait annuel en jours de 207 jours avec en contrepartie l'attribution de jours de repos RTT (15 ou 17 jours selon les formules d'organisation du travail).

Le total des heures supplémentaires en 2009 s'est établi à 2 552 heures.

### 9.3.2. L'ABSENTÉISME

<i>En jours</i>	Personnel administratif	Personnel immeuble	Total
Absence maladie	2 814,0	4 252,50	7 066,5
Absence maternité et paternité	1 120,0	126,0	1 246,0
Absence travail et trajet	173,5	173,0	346,5
Absence événements familiaux	181,5	50,0	231,5
Absence congé parental	824,0	73,0	897,0
Absence sans solde	486,5	127,0	613,5
Autres absences diverses	639,50	66,0	705,5
<b>TOTAL</b>	<b>6 239,0</b>	<b>4 867,5</b>	<b>11 106,5</b>

Les jours comptabilisés pour les absences "maladie, maternité et accident du travail/trajet" sont exprimés en jours calendaires, ceux concernant les autres catégories sont exprimés en jours ouvrés pour le personnel administratif et en jours ouvrables pour le personnel d'immeuble.

## 9.4. Promotions et rémunération

### La promotion au sein du groupe Gecina

En 2009, 33 personnes ont été promues ce qui représente 5 % de l'effectif total au 31 décembre 2009.

Cette promotion des salariés est le corollaire d'une stratégie de Ressources Humaines axée sur le développement des compétences.

### Les rémunérations

La politique de rémunération du Groupe s'inscrit dans une démarche budgétaire annuelle.

Les capacités d'évolution des salaires en masse globale sont donc déterminées par la capacité du Groupe à pouvoir valoriser sa richesse de manière au moins équivalente.

Seul le niveau d'augmentation générale des salaires est négocié auprès des délégués syndicaux, lors de la négociation annuelle obligatoire.

Une enveloppe spécifique destinée aux augmentations individuelles ainsi qu'aux primes est dégagée chaque année afin de rétribuer au mérite les collaborateurs. Ces augmentations individuelles et primes sont attribuées chaque année en fonction de l'appréciation des résultats personnels. Leur montant s'inscrit dans des fourchettes définies selon les niveaux de responsabilités de chacun.

En euros	Personnel administratif	Personnel immeuble	Groupe
Montant des primes versées	4 386 934	80 424	4 467 358
Masse salariale brute	30 040 749	5 971 908	36 012 657
Pourcentage de la masse salariale	14,60 %	1,35 %	12,40 %

Le salaire mensuel moyen au sein du Groupe s'établit de la façon suivante :

Salaires mensuel moyen en euros	Personnel administratif	Personnel immeuble
Exercice 2009	4 490	2 008

La population prise en compte pour le calcul de ce salaire moyen est constituée des salariés en contrat à durée indéterminée, hors mandataires sociaux, présents du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre

2009 à temps complet sur l'année, le salaire pris en considération étant le salaire fixe annuel réel de base, y compris 13<sup>e</sup> mois, divisé par 12 et hors rémunérations variables.

## 9.5. Conditions de travail et cohésion sociale

### 9.5.1. LA SÉCURITÉ ET LES CONDITIONS DE TRAVAIL

Le Comité d'Hygiène et de Sécurité (CHSCT), outre les membres de droit, comprend cinq membres représentant le personnel : quatre membres administratifs et un membre représentant le personnel des immeubles.

Quelques exemples d'actions de formation menées en matière de sécurité en 2009 :

Intitulé de la formation	Durée en jour par session	Nombre de stagiaires	Coûts engagés (en euros)
Préparations à l'habilitation électrique (H0B0 ou B1R1)	1	11	3 153
Recyclage à l'habilitation électrique (H0B0 ou B1R1)	1	93	24 761
Sécurité incendie, manipulation extincteurs	1 h 30 soit 0,2	168	17 262
Sensibilisation à la sécurité de l'information	1 h 00 soit 0,1	424	26 055
Sauveteurs secouristes du travail : entretien des acquis	2	1	846

Gecina essaye de prévenir les accidents du travail en procédant à l'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisant à la mise en place des actions préventives.

Un suivi des accidents est effectué par la Direction des Risques et du Développement Durable. Le cas échéant, il est déterminé les actions correctives ou préventives pouvant être menées. Par exemple, un kit obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien.

	2009	2008	2007
Nombre d'accidents du travail	25 (dont 8 de trajet)	29 (dont 6 de trajet)	35 (dont 11 de trajet)
Nombre d'accidents ayant entraîné un arrêt de travail	15 (dont 6 de trajet)	22 (dont 5 de trajet)	12 (dont 1 de trajet)

### 9.5.2. LES RELATIONS PROFESSIONNELLES ET LE BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS, POLITIQUE DE COHÉSION SOCIALE

Le groupe Gecina a conclu, en date du 30 juin 2003 un accord collectif relatif au dialogue social et à la représentation du personnel formant une unité économique et sociale (UES) à laquelle l'ensemble du personnel des sociétés du Groupe adhère.

Dans le cadre de l'UES, un grand nombre d'accords collectifs ont été conclus et qui continuent à être appliqués.

### 9.5.3. LA COHÉSION SOCIALE

#### Un accord d'intéressement et de participation

Un accord de participation a été conclu avec les sociétés regroupées au sein de l'unité économique et sociale (UES) du Groupe. La réserve spéciale de participation est calculée pour chacune des sociétés du Groupe et mutualisée pour l'ensemble des salariés. La méthode de calcul utilisée dans cet accord est identique à celle prévue par le Code du travail.

#### Plan d'Épargne Groupe abondé et augmentation de capital réservée aux salariés

Un Plan d'Épargne Groupe (PEG) peut accueillir l'épargne constituée par les salariés, à travers trois fonds communs de placement à profils diversifiés (monétaire, équilibré et actions européennes) et d'un fonds commun de placement en actions de l'entreprise. Le PEG bénéficie de l'abondement par l'employeur jusqu'à 2 100 euros bruts par employé en fonction des sommes investies.

La participation et l'intéressement versés en 2009 au titre de 2008 se sont élevés à 2 950 milliers d'euros représentant 10 %

de la masse salariale de 2008 tandis que l'abondement versé en 2009 par Gecina au titre du PEG ou du PERCO (plan d'épargne retraite collectif) s'est élevé à 1 033 milliers d'euros (730 milliers d'euros pour le personnel administratif et 303 milliers d'euros pour le personnel d'immeubles).

#### L'actionnariat du personnel

Le personnel des sociétés du groupe Gecina détenait au 31 décembre 2009 directement 242 248 actions Gecina et indirectement dans le cadre du FCPE Gecina Actionnariat, 191 060 actions Gecina, soit au total 0,69 % du capital.

#### Options de souscription, options d'achat d'actions et actions gratuites

La société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions ainsi que des plans d'attribution d'actions gratuites qui sont réservés à des dirigeants ou à des salariés de la société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

L'information détaillée sur ces stock-options et actions gratuites est présentée au chapitre "Distribution, capital et action".

### 9.5.4. COMITÉ D'ENTREPRISE

Le Comité d'entreprise de l'UES est composé de 16 salariés du Groupe, il est présidé par le Directeur Général et en son absence par le Directeur des Ressources Humaines. Il s'est réuni à 13 reprises au cours de l'exercice 2009, notamment sur les sujets suivants :

- accord d'aide au départ volontaire ;

- présentation du bilan social ;
- accord collectif relatif à l'emploi des seniors ;
- présentation du plan de formation.

## 9.5.5. LES ŒUVRES SOCIALES

---

Dans l'intérêt réciproque de l'entreprise et de ses salariés, la Direction du Groupe a toujours développé un dialogue de qualité et une véritable politique d'œuvres sociales. Cette politique se traduit par un accord d'entreprise valorisant le dialogue social et la représentation du personnel. De plus, le Groupe consacre

chaque année 1,5 % de sa masse salariale au financement du budget de fonctionnement et des œuvres sociales du Comité d'Entreprise de l'UES. Pour l'année 2009, le budget global versé au Comité d'Entreprise s'est élevé à 513 milliers d'euros.

## 9.5.6. LES RETRAITES

---

### **Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite**

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

Le montant des engagements est ajusté chaque année selon des méthodes actuarielles tenant notamment compte de l'âge de départ, la mortalité, l'ancienneté et la rotation du personnel.

Une hypothèse de revalorisation annuelle des salaires est retenue. Ces indemnités étant seulement versées au moment du départ effectif à la retraite, elles sont actualisées.



# Responsabilité sociétale et développement durable

Éditorial .....	123
10.1. Comprendre le secteur immobilier et Gecina .....	124
10.2. Notre démarche développement durable .....	126
10.3. Nos engagements pour un développement durable .....	130
10.4. Maximiser la "green value" (plus-value verte) de notre patrimoine .....	133
10.5. Développer un patrimoine durable, respectueux de l'environnement .....	134
10.6. Manager la prévention .....	144
10.7. Développer un patrimoine durable, respectueux des personnes .....	149
10.8. Adopter un comportement responsable avec nos partenaires .....	151
10.9. Développer notre démarche citoyenne .....	153
10.10. Attestations .....	155
10.11. Tableaux de correspondance .....	158

## Éditorial

### RESPONSABILITÉ D'ENTREPRISE : CE QUI A CHANGÉ EN 2009

"J'ai la conviction que l'acceptation de la mondialisation par la société civile est conditionnée par l'intégration des valeurs sociales/sociétales et environnementales dans la conduite des affaires et une transparence accrue sur ces sujets.

**Gecina, comme toute entreprise, est amenée à montrer comment elle crée de la valeur, tout en consommant moins d'environnement et en contribuant au bien-être de la communauté humaine.**

**L'approche des limites** (épuisement des ressources, capacité de régénération de la planète, démographie, etc.) remet en cause nos modes de production et de consommation.

**De nouvelles législations et taxes (ex : Responsabilité élargie des producteurs...), la monétarisation des actifs environnementaux (carbone), conduisent Gecina à développer de nouvelles pratiques ou de nouveaux *business model*.**

**La Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) se traduit pour moi par la volonté d'assumer la responsabilité des impacts que nos actions induisent sur la société et l'environnement, ainsi que d'en rendre compte."**

Christophe Clamageran  
Directeur Général

Les immeubles sont des lieux de vie qui s'inscrivent dans la durée. Conscient de leur place centrale dans la vie de la cité, de l'importance du secteur immobilier dans la lutte contre le changement climatique et des attentes croissantes des clients et des investisseurs dans ce domaine, les motivations pour que Gecina mène une politique de développement durable avec l'ambition de devenir une référence en la matière sont :

- le risque d'obsolescence des actifs qui ne répondront pas aux nouveaux standards ;
- la maximisation de la *green value* (plus-value verte) de son patrimoine ;
- la réglementation et la demande de plus de transparence sur la sécurité et l'environnement ;
- le projet de "taxe carbone" ;
- les indicateurs économiques et le besoin des ratings spécialisés ;

- l'impact d'une politique active de développement durable sur la réduction des risques ;
- la demande croissante des prospects et clients sur des critères de développement durable ;
- la cohérence globale de l'image de l'entreprise ;
- nos valeurs : un service de qualité, la préservation du patrimoine et l'implication dans la cité.

Le développement durable est donc une valeur clé de Gecina, intégrée dans la stratégie et le fonctionnement du Groupe, impliquant ses collaborateurs et partenaires autour de ces enjeux mobilisateurs, et contribue à l'efficacité économique, au développement, à la pérennité du Groupe et à l'amélioration continue et l'innovation.

Gecina, en professionnel responsable, adopte donc une démarche d'anticipation et d'arbitrage "court terme"/"long terme" de ses enjeux développement durable.

## 10.1. Comprendre le secteur immobilier et Gecina

### 10.1.1. LES ENJEUX DU SECTEUR IMMOBILIER

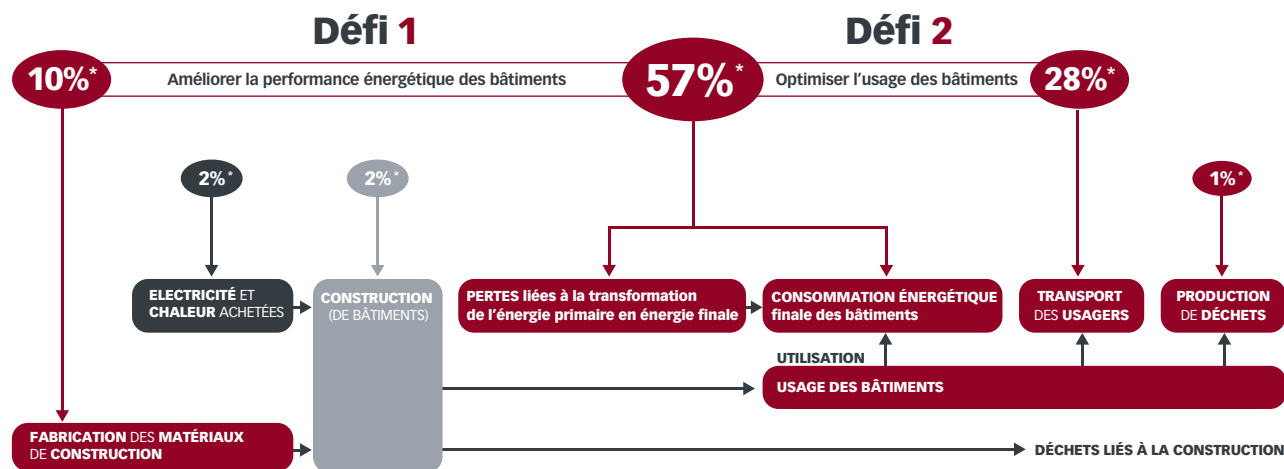
Au plan des impacts environnementaux, le bâtiment représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée, toutes choses égales par ailleurs, de 30 % d'ici dix ans.

L'empreinte environnementale des bâtiments est donc aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Il est désormais admis que les bâtiments du futur proche seront des centres de production d'énergie positive "propre", la question centrale restant celle de la capacité du secteur à produire, de manière industrielle, des ouvrages à un coût acceptable.

Le secteur immobilier représente ainsi un énorme potentiel de réduction inexploité (en termes de consommation d'énergie et émission de GES) : 25 % de l'énergie mondiale peut être économisée si le potentiel dans les bâtiments est exploité.

Dans l'étude 2009 VIGEO-WWF "Entreprises et changement climatique ; défis sectoriels et perspectives pour une approche globale", p. 46-49, secteur Bâtiment et Travaux Publics :

Répartition des émissions de GES



(source : Etude 2009 VIGEO - WWF " Entreprises et changement climatique ; défis sectoriels et perspectives pour une approche globale. \* Les chiffres précédés d'une astérisque correspondent à des estimations faites dans le cadre de cette étude.

### 10.1.2. LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Ces thématiques énergétiques et climatiques ont été au centre du Grenelle de l'Environnement. La Réglementation Thermique 2005 (RT 2005), d'ores et déjà rendue obsolète par la future RT 2012, et le Diagnostic de Performance Énergétique ne sont que quelques-uns des outils de l'arsenal législatif mis en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur.

L'immobilier est donc bien au centre de la **"révolution verte"**, la **rupture** annoncée par le Grenelle de l'Environnement, et l'immobilier locatif y a largement sa part.

À titre d'illustration, une présentation/débat mi-2009, a réuni des Directeurs Développement Durable sur la thématique "Quels sont les enjeux d'une politique de développement durable à long terme ?"

L'animateur **Jean-Marc Jancovici**, polytechnicien, expert du changement climatique, auteur de la méthode Bilan Carbone® pour le compte de l'Ademe, co-auteur du "Plein s'il vous plaît" et de "C'est Maintenant", **a fait passer trois messages clés** :

- **"Sans ressources naturelles, il n'y a pas de système économique qui tienne.**
- **La pression sur l'environnement, c'est une affaire d'ordre de grandeur** et pas seulement de processus. La pression sur l'environnement de sept milliards d'individus n'est pas celle de 500 millions d'individus, et la consommation de pétrole ne représente pas le même problème selon que vous en voulez un litre par an ou 20 litres par jour. En résumé, tout ça est une affaire d'ordre de grandeur.
- **Le troisième message résulte des deux premiers** : les ordres de grandeurs ont tellement changé en quelques décennies, et la dépendance aux hydrocarbures est devenue telle, que l'on risque un effondrement économique dans moins d'une génération..."

Il a donc essayé de faire comprendre que la contrainte carbone est une contrainte très dure, puisque l'énergie est au centre de tout et le carbone associé à 80 % de l'énergie mondiale. Ainsi, les entreprises et particuliers devront agir à leur échelle sans attendre qu'on les assiste.

Au-delà de ces enjeux, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la pollution des sols, le choix de matériaux "propres", le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit (première source de pollution aux yeux des Franciliens)... S'agissant des impacts sociaux, le respect des standards les plus exigeants en matière de sécurité est un enjeu fort du secteur, notamment s'agissant de la sous-traitance sur les chantiers, l'attractivité des métiers du secteur constituant des enjeux sociaux clés.

### 10.1.3. LE GROUPE DE TRAVAIL INVESTISSEMENT IMMOBILIER DU PNUE

Les principales conclusions du groupe de travail Investissement Immobilier du PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement) (ONU) ont constitué un premier référentiel international cadre :

- Économies d'énergie (efficacité énergétique...);
- Protection de l'environnement (préservation des ressources en eau, recyclage des déchets...);
- Certifications volontaires (utilisation de bois certifiés – forêts gérées durablement...);
- Développements favorisant l'utilisation des transports publics (mixité fonctionnelle, voie piétonne...);
- Réhabilitation urbaine et adaptabilité des immeubles (intérieurs modulables, agrandissements...);
- Santé et sécurité (sécurité du site, accessibilité des premiers secours...);
- Bien-être des travailleurs (qualité de l'air intérieur...);
- Citoyenneté d'entreprises (adoption de codes de conduite éthique volontaires, implication des parties prenantes...);
- Équité sociale et développement local (logement social, pratiques justes du travail...);
- Citoyenneté locale (minimiser les impacts pour les riverains, architecture de qualité, emploi local...).

Enfin, les questions d'accessibilité à l'immeuble aux personnes en situation de handicap, de mixité sociale, de qualité des transports, de régénération urbaine, ou de préservation du patrimoine historique relèvent d'enjeux de société qui sont pris en compte par Gecina.

## 10.1.4. WBCSD (WORLD BUSINESS COUNCIL FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT)

Le *World Business Council for Sustainable Development* est un consortium regroupant plus de 200 entreprises, avec pour objectif l'étude de l'activité économique et du développement durable. Il permet aux entreprises de disposer d'une plateforme pour approfondir leur connaissance du développement durable, échanger savoirs, expériences et bonnes pratiques, et défendre leurs positionnements sur ces questions, en association avec les États, les ONG et les organismes intergouvernementaux.

Le rapport 2009 "Transforming the market – Energy Efficiency in Buildings" indique que la consommation d'énergie dans les bâtiments pourrait être réduite de 60 % dans le monde avant 2050, à condition d'engager dès à présent une transformation profonde du secteur du bâtiment.

Le rapport expose les vecteurs de transformation nécessaires, propose une feuille de route pour réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments et donne aussi des bouquets de

recommandations par segment (logement individuel, logement collectif, bureaux, commerces), par acteurs (autorités, promoteurs, investisseurs, professionnels du bâtiment, occupants...).

Les six grandes recommandations sont :

- renforcer la réglementation thermique et les labels énergétiques afin de permettre une meilleure information ;
- mettre en place les subventions et les signaux prix nécessaires au soutien des investissements en efficacité énergétique ;
- encourager les innovations et une approche intégrée dès la conception ;
- développer et utiliser des technologies de pointe qui suscitent des comportements économes en énergie ;
- développer les filières professionnelles et les compétences nécessaires aux économies d'énergie ;
- mobiliser la société autour des économies d'énergie.

## 10.1.5. LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU SECTEUR

Les principaux facteurs d'évolution français vers une meilleure prise en compte du développement durable dans les activités sont :

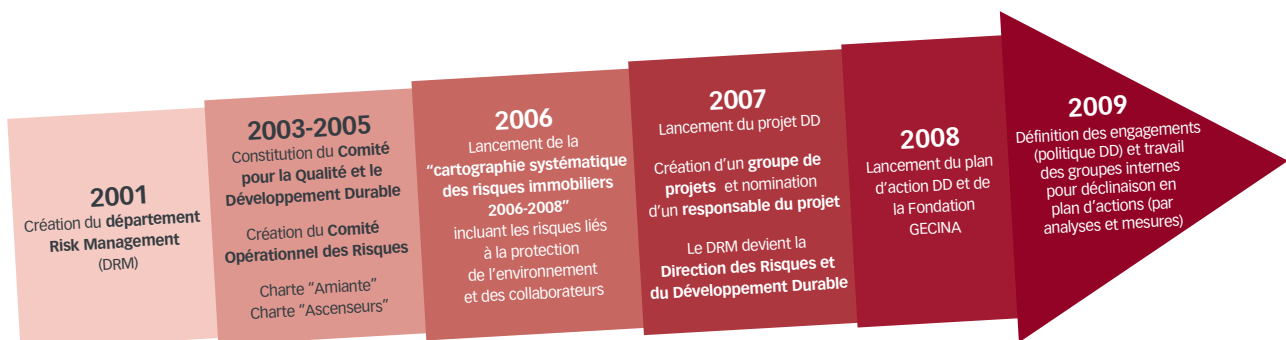
- les **attentes des clients** (acheteur : acheter un bâtiment anticipant les normes et les standards ; locataire : réduire les charges liées aux consommations énergétiques, sensibilité citoyenne) ;
- la **réglementation** (réglementation de plus en plus contraignante sur les sujets environnementaux : Grenelle de l'Environnement, Réglementation thermique) ;

- les attentes des **collaborateurs** (attente forte d'un projet d'entreprise motivant intégrant les problématiques du développement durable) ;
- les attentes du **marché financier** (actionnaires, investisseurs, analystes) (démontrer l'analyse des risques et opportunités, le positionnement/l'avance par rapport au marché).

Dans le secteur de l'immobilier, un effet conjugué d'attentes plus fortes des clients (acheteurs et locataires) et d'un durcissement de la réglementation est à anticiper aux échéances 2012/2020.

## 10.2. Notre démarche développement durable

### 10.2.1. HISTORIQUE DE LA DÉMARCHÉ



10.2.2. GOUVERNANCE “DÉVELOPPEMENT DURABLE” ET “GESTION DES RISQUES”

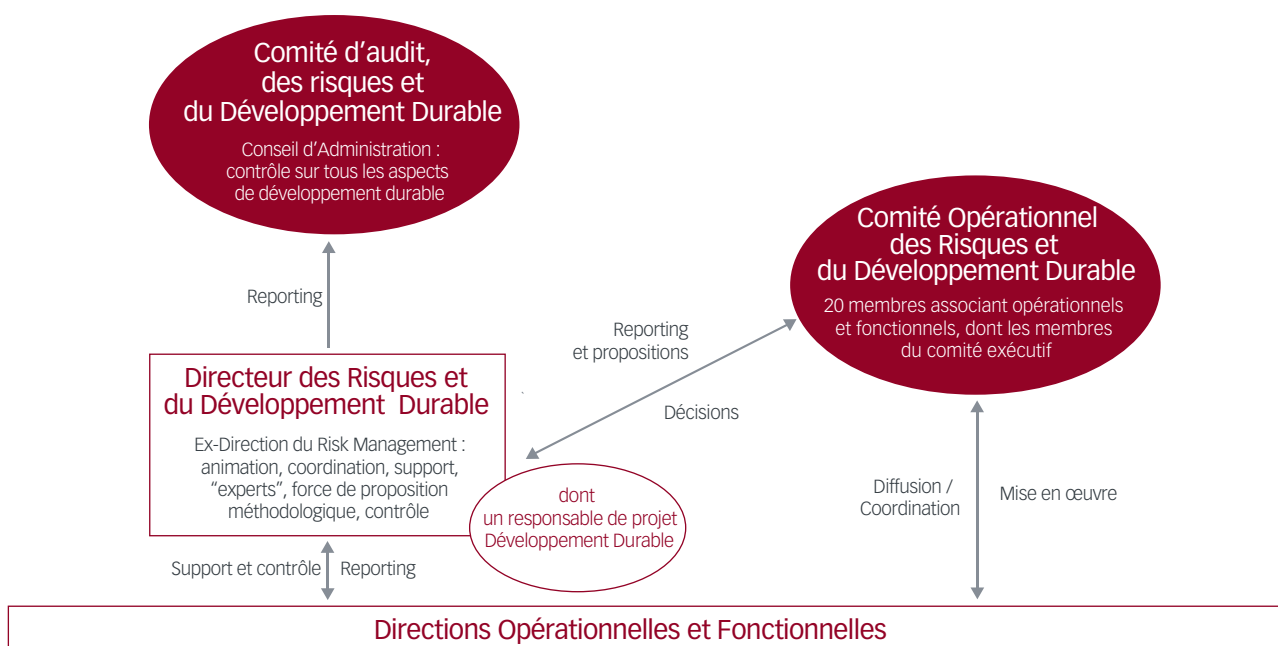
Gecina est engagé, depuis 2001, dans la mise en œuvre d’une politique volontariste de prévention et d’anticipation.

Elle comprend quatre niveaux de contrôle, depuis les responsables opérationnels jusqu’au Conseil d’Administration :

- les Directions Opérationnelles et Fonctionnelles ;
- la Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD) ;

- le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable (CORDD), ayant fusionné fin 2009 avec le Comité Directeur Développement Durable (CDDD) ;
- le Comité pour la Qualité et le Développement Durable (CQDD), comité spécialisé du Conseil d’Administration ; devenu Comité d’Audit, des Risques et du Développement Durable fin 2009.

L’organisation interne développement durable en 2009



**Directions Opérationnelles (DO) et Directions des Entités Patrimoniales (DEP)**

Gecina considère que la maîtrise des risques est une composante essentielle de la gestion de son patrimoine.

Les Directeurs Opérationnels disposent aujourd’hui d’un outil complet, la cartographie des risques, et du support de la Direction des Risques et du Développement Durable.

Dans le cas particulier des actifs dont la gestion peut être confiée à des “Property Managers”, les contrats de ces derniers prévoient aussi un niveau obligatoire de contrôle des risques.

**Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD)**

Composée de sept personnes, la DRDD intervient en tant que fonction support, propose la politique du Groupe en matière de maîtrise des risques et rend compte du niveau de performance des systèmes de contrôle des risques auprès de la Direction Générale.

C’est dans le cadre de ses attributions que la DRDD a lancé la cartographie de la performance et des risques immobiliers en 2006.

Fin 2009, la DRDD a intégré la Direction des Ressources Stratégiques (DRS).

Cette organisation offre la synergie avec les quatre départements constitutifs de la DRS “systèmes d’information/technologies numériques”, “marketing/communication”, “architecture/construction” et aussi “risques/développement durable”, et optimise ses leviers d’action :

- “Développement durable”, pour le pilotage du projet ;
- “Risques”, pour la réduction des risques à long terme ;
- “Architecture/construction”, pour l’exemplarité, l’innovation, et la projection dans le futur ;
- “Marketing/communication”, pour le “faire savoir” ;
- “Systèmes d’information/technologies numériques”, pour l’intégration dans les processus du Groupe.

## Le Comité Opérationnel des Risques et Développement Durable (CORDD)

Le Comité est composé de 20 membres associant opérationnels et fonctionnels : tous les Directeurs du Comité Exécutif ainsi que des membres choisis pour leur expérience, leur sensibilité et leur implication dans la gestion des risques.

Le CORDD, dans le cadre de la politique proposée par la DRDD, fixe les priorités en matière de gestion des risques, notamment en définissant les niveaux d'acceptabilité des risques.

Il analyse les évolutions de la gestion des risques et détermine les mesures à prendre en matière de risques, notamment en validant ou non les propositions que lui présente la DRDD.

## Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable (CQDD) du Conseil d'Administration remplacé fin 2009 par le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable

Le Comité agit dans le cadre de la délégation qui lui a été donnée par le Conseil d'Administration. Ses principales missions sont :

- de suivre les indicateurs des principaux risques menaçant Gecina et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face ainsi que le programme d'assurances du Groupe ;
- d'évaluer la qualité du service offert aux clients et de suivre les principaux conflits qui s'élèvent à ce sujet avec la société, et les actions engagées par Gecina pour améliorer cette qualité ;
- d'examiner les domaines et les objectifs de développement durable que la société doit se fixer.

## 10.2.3. MOBILISATION DE NOS COLLABORATEURS

### 10.2.3.1. Sensibiliser et partager avec les équipes

Pour que sa démarche développement durable soit véritablement intégrée dans ses activités et ses process, Gecina s'attache à partager et enrichir sa vision de ses enjeux avec l'ensemble de ses collaborateurs au travers d'initiatives de sensibilisation et de formation.

**Depuis 2008, la Semaine nationale du Développement durable est devenue pour Gecina un des rendez-vous dédiés et incontournables pour l'ensemble des collaborateurs.**

À cette occasion, les animations et échanges sont riches et variés : expositions thématiques, séries de conférences, tables rondes...

À l'occasion de l'édition 2009, Gecina a mis en œuvre une animation autour de :

- une exposition avec les panneaux thématiques du Ministère, en relais de la campagne nationale axée en 2009 sur la consommation durable ;
- une série de conférences sur les différents thèmes :
  - "Développement durable : enjeux et politique pour Gecina",
  - "Référentiel LEED",
  - "Démarche Énergie/Carbone patrimoine Gecina",
  - "Management de la prévention – résultat de la cartographie des risques immobiliers",
  - "Handicap et accessibilité immeuble",
  - "Regards croisés sur le développement durable – table ronde avec un client".

### Focus : le management environnemental du siège

**Dans une démarche d'exemplarité, Gecina pilote une démarche de management environnemental de son siège social.**

Gecina réduit ses consommations d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre par un système de gestion technique centralisée pour optimiser les consommations d'énergie grâce à un système d'extinction automatique des éclairages et des terminaux informatiques.

Les moyens modernes de communication favorisent la diminution des consommations de papier. Par exemple, les baux et les factures sont scannés afin de permettre leur communication en interne sans papier.

Le tri des déchets et le recyclage du papier sont mis en place pour l'ensemble du siège.

En 2009, la réalisation du "Bilan Carbone®" du siège, confiée à un groupe interne spécifique, est lancée.

### 10.2.3.2. Ancrer le changement et inscrire le développement durable au cœur des métiers

Pour la mise en œuvre de notre politique développement durable, la déclinaison de ses engagements en plans d'actions et indicateurs est réalisée et animée par **des groupes internes transversaux (avec des feuilles de route spécifiques)**.

À titre d'illustration, cette approche participative mobilise directement une trentaine de collaborateurs (soit environ 5 % de l'effectif total).

Ce fonctionnement permet un enrichissement continu et une meilleure appropriation par les équipes.

Voir § 10.3.

10.2.4. GECINA, UN LEADER RECONNU EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Gecina n° 1 des foncières au baromètre 2009 NOVETHIC-ADEME**

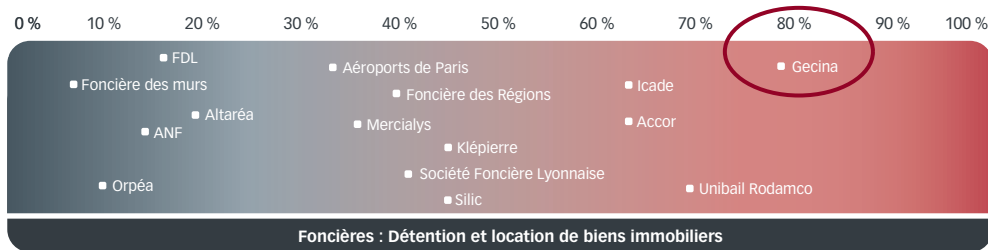
Gecina obtient la meilleure note du Baromètre NOVETHIC-ADEME 2009, évaluant la qualité du reporting sur la performance énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> des entreprises cotées du secteur immobilier.

NOVETHIC a publié, le 21 janvier 2010, les résultats de son baromètre annuel sur la qualité de la communication des entreprises sur les enjeux énergétiques et climatiques au travers des rapports d'activité, rapports de développement durable et/ou site Internet d'un panel de Promoteurs, Foncières et Gestionnaires d'actifs.

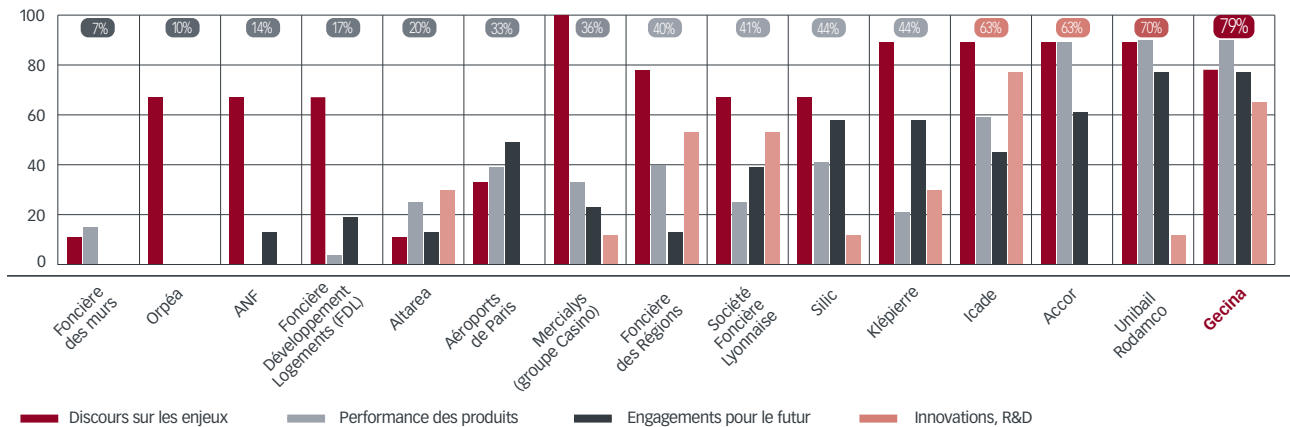
Pour cette 3<sup>e</sup> édition du baromètre, lancé en 2006 avec le soutien de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), Gecina améliore considérablement son score 2008 passant de 58 % à 79 % de performance moyenne sur l'ensemble des critères évalués par l'étude.

Un saut qualitatif de 21 points la propulsant au premier rang des foncières et la plaçant également au premier rang de toutes les catégories confondues devant le premier promoteur et le premier gestionnaire d'actifs.

**Les foncières - évaluation détaillée**



**Les foncières - évaluation détaillée**

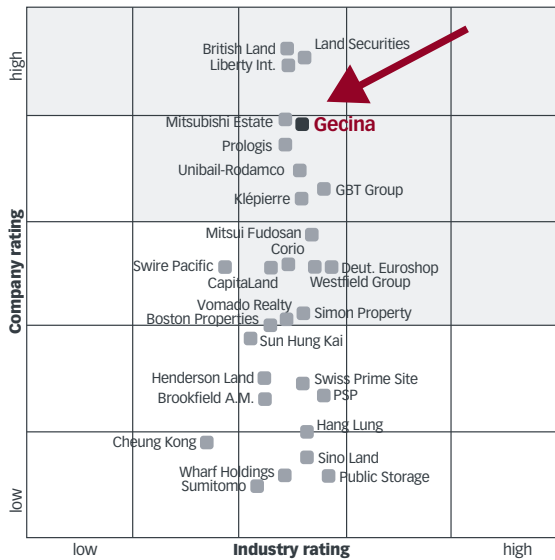




## Étude de la Banque SARASIN 2009

"Sustainable real estate – Investing in bricks and mortar  
Sustainability as a criterion for investing in the real estate sector"

L'univers analysé actuellement par la Banque Sarasin englobe 160 sociétés immobilières de 17 pays ; 64 d'entre elles sont jugées durables par la banque. La palme revient aux entreprises britanniques mais Gecina obtient également un très bon résultat.



Source : Sarasin

## Étude KPMG 2009 "68 bonnes pratiques pour améliorer votre rapport développement durable"

Dans le cadre de son étude annuelle, KPMG met en avant les meilleures pratiques en matière de rapport développement durable.

À cette occasion, et une nouvelle fois en 2009 (après l'édition 2008), Gecina a été citée et mise en lumière pour la meilleure pratique "Présenter le dispositif de gestion des risques" :

"...Gecina a réalisé une cartographie des risques liés à ses activités dans le but d'aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne. La cartographie couvre dix-huit domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement. En 2008, l'objectif était de réaliser l'évaluation de 80 % des indicateurs sur les dix-huit référentiels. Un contrôleur externe a réalisé un audit qui révèle que cet objectif a été atteint..."

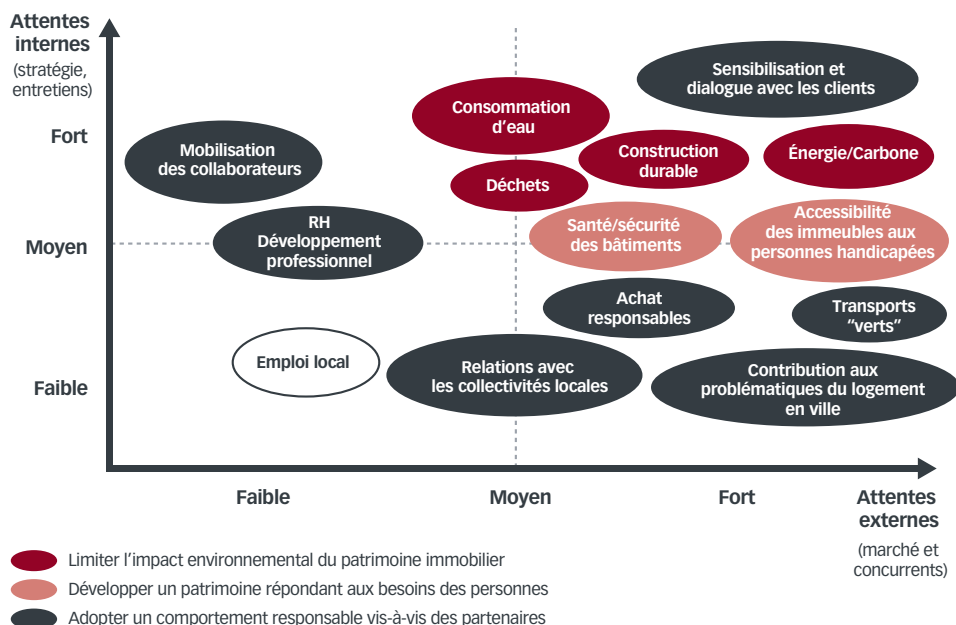
## 10.3. Nos engagements pour un développement durable

En tant que propriétaire d'immobilier locatif détenu dans une perspective à long terme, Gecina est convaincu que la qualité des constructions et le comportement responsable constituent les axes majeurs d'innovation et de différenciation, d'autant plus que les attentes aujourd'hui exprimées en termes de performances de développement durable se généralisent. Les projets de Gecina

se fondent sur les meilleurs standards dans lesquels l'approche développement durable est omniprésente.

La gestion du patrimoine existant intègre les enjeux de développement durable et se combine à ceux d'assurer aux clients des prestations de qualité répondant à leurs besoins et attentes.

Les thématiques incontournables pour Gecina, par parties prenantes, sont :





## POLITIQUE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE GECINA

Les immeubles sont des lieux de vie qui s'inscrivent dans la durée. Conscient de leur place centrale dans la cité, de l'importance du secteur immobilier dans la lutte contre le changement climatique et des attentes croissantes des clients et des investisseurs dans ce domaine, Gecina ambitionne de devenir une référence en matière de développement durable dans le secteur immobilier.

Le développement durable est une valeur clé de Gecina, une source d'innovation impliquant ses collaborateurs et partenaires autour de ces enjeux mobilisateurs.

Gecina place le développement durable au cœur de ses organisations et de sa stratégie d'entreprise.

### Développer un patrimoine durable

Soucieux de son impact environnemental, Gecina s'engage à :

- **améliorer la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles**,  
en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage...) et en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- **atteindre ou dépasser les standards reconnus de construction durable pour tous les projets neufs ou de rénovation**,  
en faisant le choix d'une architecture innovante, performante et durable ;
- **contribuer à la réduction des consommations d'eau**,  
en privilégiant la récupération de l'eau pour les usages extérieurs et sanitaires, et en installant chaque fois que possible des équipements hydro-économiques et en généralisant le suivi des consommations d'eau (froide ou chaude) ;
- **contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage**,  
en encourageant les initiatives innovantes en matière de tri et de traitement des déchets.

Attentif aux besoins des personnes, Gecina s'engage à :

- **concourir à la qualité de l'air et de l'eau**,  
en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations.
- **veiller à la qualité sanitaire et à la sécurité des bâtiments**,  
en s'interdisant d'utiliser des matériaux et produits reconnus nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques.
- **faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap**,  
en augmentant le nombre de bâtiments accessibles et en définissant, en partenariat avec des associations concernées, des standards d'aménagement pour les personnes handicapées qui seraient proposés à la demande et développés en fonction des besoins et des possibilités.

### Adopter un comportement responsable avec ses partenaires

Gecina prend en compte les critères développement durable dans toutes les fonctions de l'entreprise et s'engage à :

- **être à l'écoute des besoins des clients**,  
en privilégiant la qualité de service et en les associant notamment à la performance développement durable des immeubles ;
- **mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs, en :**
  - garantissant la transparence et l'équité dans les processus de choix des prestataires,
  - sélectionnant des fournisseurs mobilisés contre le travail illégal et attentifs au respect des règles de sécurité,
  - les incitant à recourir à des solutions innovantes et à utiliser des produits respectueux de l'environnement ;
- **mobiliser les collaborateurs**,  
en les impliquant dans la démarche de développement durable du Groupe afin de l'intégrer dans tous les processus de l'entreprise ;
- **favoriser le développement professionnel**,  
en encourageant la formation, la mobilité interne et la promotion des collaborateurs et en s'impliquant dans les relations avec l'enseignement pour l'emploi des jeunes diplômés ;
- **s'inscrire dans les politiques de la cité, en :**
  - entretenant des relations étroites avec les acteurs locaux,
  - maintenant et développant des partenariats avec des associations pour favoriser la réinsertion par l'accès au logement,
  - veillant à l'insertion de l'immeuble dans des infrastructures durables (transport, chauffage urbain...);
- **contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques ou à l'évolution des standards**,  
en participant à des groupes de travail et à la mise en œuvre d'opérations pilotes.

### Mise en œuvre de la politique de développement durable

Ces engagements, déclinés en objectifs mesurables et en plans d'actions concrets, sont déployés sur l'ensemble des activités et des fonctions, et s'intègrent dans les processus de gestion (investissements, systèmes d'information, communication...). Un suivi régulier de ces engagements est assuré et organisé autour d'une communication tant interne qu'externe.

Le Groupe s'attache aussi à mener des actions dont le caractère innovant et exemplaire a un effet d'entraînement pour la mise en œuvre des meilleures pratiques.

La démarche sociétale du Groupe est complétée par sa fondation d'entreprise créée en 2008 qui soutient des actions d'intérêt général en faveur de la protection de l'environnement et des personnes handicapées.

## Avancements de la déclinaison de la politique en plan d'actions

Engagements (politique développement durable)	Échéance pour l'objectif "déclinaison des engagements en actions"	Mode de déclinaison	Nombre de participants	Mode : réunions (nb)/ interview, en 2009	Statuts
Améliorer la <b>performance énergétique</b> et réduire l' <b>empreinte carbone</b> des immeubles	2009-2010	Groupe interne spécifique	12	7	↑
Contribuer à la réduction des <b>consommations d'eau</b> / Concourir à la qualité de l'eau	2009-2010	CORDD	20	4	↑
Concourir à la <b>qualité de l'air</b>	2010	CORDD			Objectif 2010
Contribuer au tri sélectif des <b>déchets</b> et au recyclage	2010	CORDD			Objectif 2010
Veiller à la qualité sanitaire et la <b>sécurité</b> des bâtiments	2009	CORDD			✓
Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de <b>handicap</b>	2009	Groupe interne spécifique	7	5	↑
<b>Bilan Carbone® du siège</b>	2009	Groupe interne spécifique	7	4	↑
<b>Être à l'écoute des besoins des clients</b>	2009	Interviews	6	Interviews	✓
<b>Mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs</b>	2009	Groupe interne spécifique	10	3	↑
<b>Mobiliser les collaborateurs</b>	2009	Inventaire et recensement par DRDD	3	Interviews	✓
<b>Favoriser le développement professionnel</b>	2009	Interviews	3	Interviews	↑
<b>S'inscrire dans les politiques de la cité</b>	2010	Inventaire et recensement par DRDD	-	-	Objectif 2010
<b>Contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques ou à l'évolution des standards</b>	2010	Inventaire et recensement par DRDD	-	-	Objectif 2010

✓ Objectif atteint ou dépassé.

↑ Objectif partiellement atteint.

10.4.	Maximiser la "green value" (plus-value verte) de notre patrimoine	133
10.5.	Développer un patrimoine durable, respectueux de l'environnement	134
10.6.	Manager la prévention	144
10.7.	Développer un patrimoine durable, respectueux des personnes	149
10.8.	Adopter un comportement responsable avec nos partenaires	151
10.9.	Développer notre démarche citoyenne	153
10.10	Attestations (OXEA et E&Y)	155

## 10.4. Maximiser la "green value" (plus-value verte) de notre patrimoine

### Définition de *green value* pour un actif immobilier :

(IEIF - *Réflexions immobilières* – janvier 2010 – n° 51, article par Aurélien Chazel)

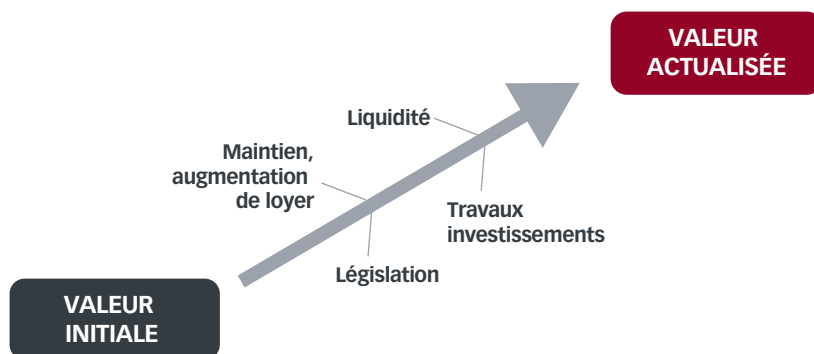
- "... Amélioration de la performance financière d'un actif immobilier, mais surtout, diminution du risque d'obsolescence lié à cet actif grâce à la simple relation qui le lie à des facteurs de développement durable..."
- "... La *green value* s'exprime au travers de nombreuses variables (et non seulement d'une valeur vénale plus élevée) : augmentation du loyer, diminution des délais de commercialisation, amélioration de la valeur de revente, taux de vacances moins élevé. Tous ces paramètres identifient la présence de la *green value* par une meilleure performance financière de l'actif immobilier..."

Gecina, comme tout propriétaire, joue le rôle de centre décisionnel principal.

Ainsi, si l'actif immobilier est étudié par sa modélisation financière, le facteur développement durable est omniprésent :

- tout au long du cycle de vie de l'immeuble :
  - Achat : valeur d'acquisition,
  - Détention : loyers, dépenses,
  - Revente : valorisation, liquidité de l'actif ;
- sur une double démarche :
  - en termes de flux (investissements, désinvestissements),
  - en termes de stocks (patrimoine).

### Impact du "facteur développement durable" sur les variables d'un business plan



À moyen terme, Gecina passera d'une démarche de progrès continu (déploiement et intégration) à un profil offensif.

Le développement durable sera le moteur de l'innovation stratégique pour faire évoluer de manière adaptée le *business model* de l'entreprise.

## 10.5. Développer un patrimoine durable, respectueux de l'environnement

### 10.5.1. LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le rôle des activités humaines dans le changement climatique, via l'émission de gaz à effet de serre, est aujourd'hui une réalité indéniable. Dans le même temps, les ressources fossiles comme le pétrole ou le charbon tendent à s'épuiser. Il est donc nécessaire de trouver des **réponses alternatives**.

Avec la tenue du Grenelle de l'environnement en France, le gouvernement s'est engagé à réduire les consommations énergétiques du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020. Pour atteindre cette cible, l'État s'est fixé comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013.

Cet engagement politique de long terme s'inscrit dans la dynamique collective de l'Union européenne.

En France, l'objectif de facteur 4 est réalisable : il faut d'abord diminuer les consommations puis développer les énergies renouvelables pour réduire encore les émissions de gaz à effet de serre de notre production d'énergie. Il nous reviendrait d'ici 2020 de réduire de 14 % les émissions de gaz à effet de serre (hors systèmes des permis négociables) et de parvenir à produire

23 % de l'énergie consommée à partir de sources d'énergies renouvelables.

**Les principales actions évoquées par la loi Grenelle sont les suivantes :**

- Réaliser un audit énergétique des bâtiments de l'État et de ses établissements publics d'ici fin 2010. L'objectif est d'engager la rénovation de l'ensemble des bâtiments d'ici 2012 et de traiter à cette échéance les surfaces les moins économes énergétiquement. Cette rénovation aura pour objectif de réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments (dans un délai de dix ans).
- Mettre en place ou renforcer des outils et des incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux afin de permettre une rénovation thermique accélérée du parc résidentiel et tertiaire : prêts aux particuliers, certificats d'économie d'énergie, crédit d'impôt sur le revenu, programme pluriannuel de qualification et de formation des professionnels du bâtiment...

#### Synthèse des chiffres clés de l'ADEME

Objectifs nationaux	
Référence du texte	Objectifs
Loi POPE* du 13 juillet 2005	<p>Facteur 4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• division par 4 (- 75 %) des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à 1990</li> </ul> <p>Intensité énergétique** finale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• - 2 %/an à partir de 2015</li> <li>• - 2,5 %/an à partir de 2030</li> </ul> <p>2010 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % des besoins d'énergie à partir d'ENR</li> <li>• 21 % de consommation totale intérieure brute d'électricité d'origine renouvelable</li> <li>• + 50 % de production de chaleur d'origine renouvelable</li> <li>• 2 % en 2005, 5,75 % en 2008 et 7 % en 2010 de biocarburants dans la teneur énergétique de la quantité totale d'essence et de gazole mise en vente sur le marché national à des fins de transport</li> </ul>

\* Loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique.  
 \*\* L'intensité énergétique est une mesure de l'efficacité énergétique de l'économie d'un pays. Elle est calculée comme le rapport de la consommation d'énergie et du produit intérieur brut.

**Objectifs Grenelle Environnement**

Secteur	Objectifs
Bâtiments	<p>Bâtiments existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 38 % de consommation énergétique du parc de bâtiments d'ici 2020</li> <li>rénovation thermique des 50 millions de m<sup>2</sup> des bâtiments de l'État et des 70 millions de m<sup>2</sup> de ses principaux établissements publics</li> <li>rénovation de 800 000 logements sociaux pour ramener leur consommation de 230 kWhep/m<sup>2</sup>/an à 150 kWhep/m<sup>2</sup>/an en 2020</li> </ul> <p>Bâtiments neufs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>norme bâtiment basse consommation (BBC, 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an) à partir de 2010 pour les bâtiments publics et tertiaires et 2012 pour toutes les autres constructions neuves</li> <li>norme bâtiment à énergie positive pour toutes les constructions neuves à partir de 2020 (consommation d'énergie des bâtiments inférieure à la quantité d'énergie produite à partir de sources renouvelables)</li> </ul>

**10.5.2. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : UN ENJEU PRIORITAIRE**

Les impacts environnementaux de nos immeubles et l'anticipation du resserrement des contraintes réglementaires dans le secteur de l'immobilier sont autant de critères qui confortent Gecina à adopter une approche nouvelle de la gestion du patrimoine, axée sur la maîtrise énergétique de son parc.

Pour améliorer l'empreinte énergétique de son patrimoine, Gecina :

- respecte l'environnement et les nouvelles réglementations européennes ;
- maîtrise les dépenses de fonctionnement, et réduit les consommations.

Les trois leviers principaux de la recherche d'efficacité énergétique sont :

- la réduction des besoins ;
- l'utilisation de systèmes à haut rendement ;
- la valorisation des ressources locales et renouvelables.

C'est pour répondre à ces objectifs et élaborer la stratégie du Groupe sur la mesure et la réduction de la "facture énergie" et "des émissions en carbone" des actifs que Gecina a mis en place, en juin 2008 un groupe de travail mixte composé d'experts métier, de représentants des lignes d'activité du Groupe et d'un conseil extérieur.

La mission du groupe de travail est décomposée en trois phases principales :



Le groupe de travail fonde son étude sur un périmètre de 367 immeubles en exploitation, de toutes activités, situées sur l'ensemble des territoires.

Cette étude a permis, à partir d'une analyse des données de chaque site, de dresser une liste de propositions dans le cadre d'un programme d'économie d'énergie et d'amener Gecina à décider des investissements appropriés dans une démarche de coût global.

La mission consiste principalement à développer, avec le groupe de travail Énergie/Carbone, une démarche qui permette de définir en interne une politique ambitieuse admise par tous et applicable en se basant sur des éléments concrets non seulement issus de la phase de diagnostic mais aussi des pistes d'amélioration de la performance énergétique initiées lors d'ateliers de réflexion.

## Hypothèses et limites

### Sur le bilan "énergie"

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des caractéristiques prises en compte ou non dans le bilan énergie et carbone de Gecina.

#### Contenu du Bilan Énergie et Carbone – Limites de l'exercice

	Surface de référence m <sup>2</sup>	Intégration des parties communes (surfaces et consommations)	Sources des données de consommations	Postes consommateurs pris en compte	Période de référence
Immobilier entreprise	Surfaces Brutes Locatives Y compris les parties communes	Oui	Factures réelles* (services généraux et locatives)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chauffage/ Ventilation</li> <li>• ECS</li> <li>• Climatisation</li> <li>• Éclairage</li> <li>• Divers</li> </ul>	2006-2007 à 85 % sinon 2007
Immobilier résidentiel	Surfaces Habitables (SHAB) Hors parties communes	Non	Consommations conventionnelles (théoriques) (méthode 3CL – DPE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chauffage/ Ventilation</li> <li>• ECS</li> </ul>	Année 2008
Logistique	Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON)	Oui	Factures réelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chauffage/ Ventilation</li> <li>• ECS</li> <li>• Climatisation</li> <li>• Éclairage</li> <li>• Divers</li> </ul>	Année 2007-2008
Santé	Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON)	Oui	Factures réelles (principalement GDS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ECS</li> <li>• Climatisation</li> <li>• Éclairage</li> <li>• Divers</li> </ul>	Année 2007-2008
Hôtellerie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SHON pour les Club Med</li> <li>• Surfaces utiles pour les hôtels</li> </ul>	Oui	Factures réelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divers</li> </ul>	Année 2007-2008

\* Les données intégrées pour l'immobilier de bureau correspondent à un premier travail de collecte de données initié au titre de la présente mission. Ce travail est poursuivi annuellement et est conforté d'une analyse plus fine par usages et postes consommateurs.

**Nota :** Le bilan prend en compte uniquement les consommations énergétiques sur lesquelles Gecina peut influencer et corrigées des DJU pour la part chauffage. Les consommations d'énergie liées aux systèmes pour lesquels la liberté de choix, d'investissement et d'exploitation est laissée aux usagers ont été écartées. Aucune extrapolation des données n'a été mise en œuvre pour établir le bilan sauf pour les cas particuliers de cinq immeubles réceptionnés en 2008 où un calcul dit par "assimilation" a été mis en œuvre.

Le niveau des factures réelles collectées permet d'obtenir un niveau de représentativité de 88 % de la surface locative totale hors divers.

### Sur le bilan "carbone"

Les facteurs de conversions utilisés pour le calcul du Bilan Carbone® des consommations sont issus des arrêtés du 15 septembre 2006 et 18 décembre 2007 relatifs au diagnostic de performance énergétique.

**Dans le cadre de cette démarche innovante de Gecina, la phase de Conseil en Orientation Énergétique (Phase 1),** sur l'ensemble du patrimoine, a permis d'obtenir une vue d'ensemble de la performance énergétique des immeubles.

L'ensemble de ces éléments permettent ainsi d'établir des indicateurs énergétiques pertinents pour chaque immeuble caractérisant la situation énergétique du patrimoine bâti selon son activité et sa nature, notamment en intégrant le Bilan Carbone® sur les consommations.

Le bilan ci-dessous reporte les consommations enregistrées sur 331 des 361 actifs (soit 91 % du parc en nombre d'actif et 86 % en surface locative).

## Indicateurs clés

### À l'échelle de Gecina – Indicateurs stratégiques généraux

	Nombre d'actifs	Surface de référence	Énergie Finale	Énergie Primaire	Émission de CO <sub>2</sub>
	u	m <sup>2</sup>	MWh EF/an	MWh EP/an	Tonnes de CO <sub>2</sub> /an
Résidentiel	130 / 130	883 222	168 225	187 304	38 003
Entreprise	132 / 132	972 104	242 293	522 838	29 126
Logistique	33 / 58	440 011	41 436	74 738	6 748
Santé	29 / 33	329 898	101 679	179 737	16 816
Hôtellerie	7 / 8	90 609	23 818	52 738	2 828

À l'échelle de Gecina – Indicateurs tactiques généraux

	Nombre d'actifs u	Surface de référence m <sup>2</sup>	Énergie Finale kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Énergie Primaire kWhEP/m <sup>2</sup> /an	Émission de CO <sub>2</sub> kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Résidentiel	130 / 130	883 222	190,5	212,1	43,0
Entreprise	132 / 132	972 104	249,2	537,8	30,0
Logistique	33 / 58	440 011	94,2	169,9	15,3
Santé	29 / 33	329 898	308,2	544,8	51,0
Hôtellerie	7 / 8	90 609	262,9	582,0	31,2

Nota : La définition des indicateurs et la nature des données prises en compte dans ce bilan sont présentées ci-après.

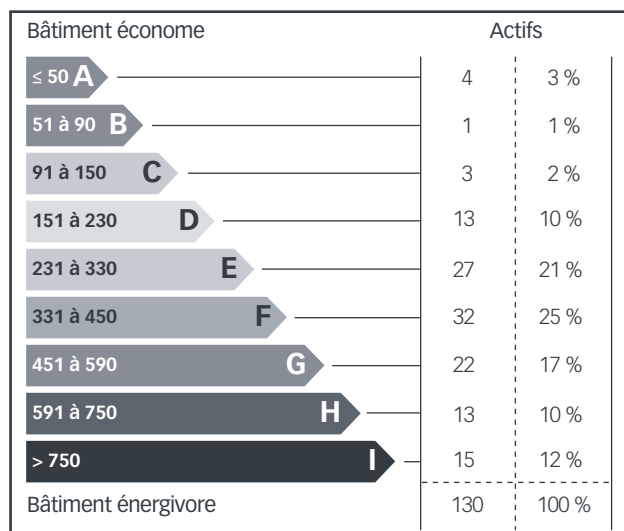
Étiquettes énergie et climat

Les indicateurs qualitatifs utilisés pour le Conseil d'Orientation Énergétique sont assimilés au classement des immeubles par étiquettes DPE.

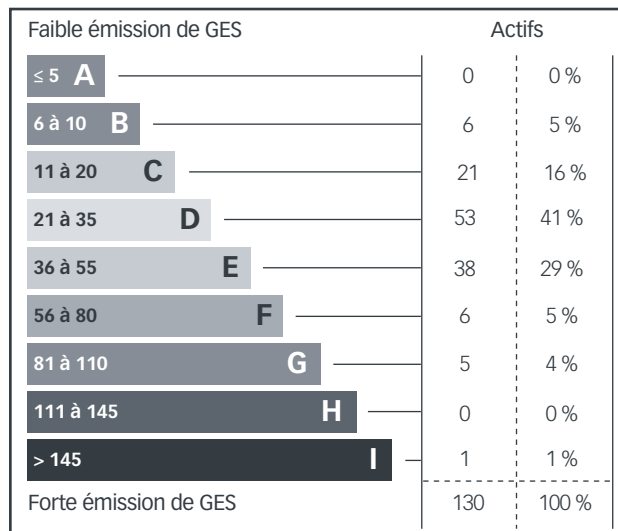
Immobilier en entreprise

130 actifs (uniquement sur les surfaces à usage de bureaux), deux actifs de commerces sont exclus du système d'étiquetage.

Consommations énergétiques pour les consommations totales d'énergie :



Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour les consommateurs d'énergie totale

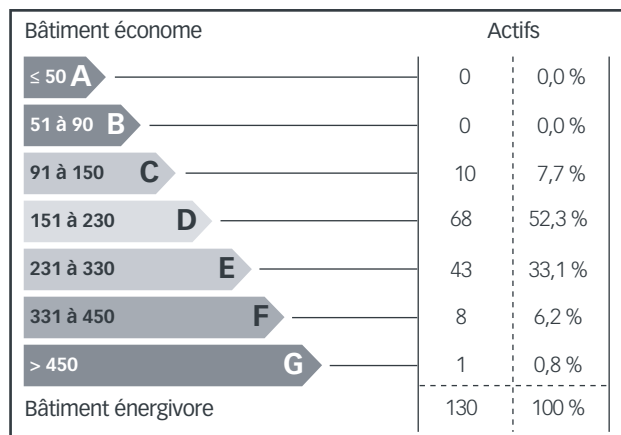


Nota : Les données ci-dessus correspondent aux consommations (hors usages) en énergie primaire uniquement de la partie à usage de bureaux (RIE compris) des actifs en comportant rapportées aux surfaces locatives de bureaux et RIE.

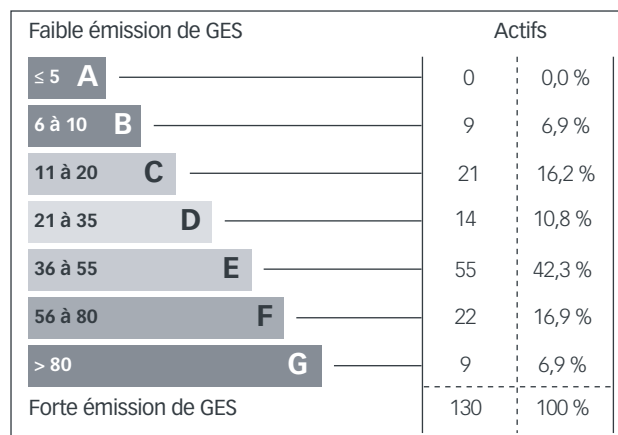
Immobilier résidentiel

Total des 130 actifs

Consommations énergétiques pour les consommations totales d'énergie :



Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour les consommateurs d'énergie totale



La **phase 2** de la mission a permis en 2009 de dresser pour les bâtiments diagnostiqués la liste complète des actions d'améliorations et d'en mesurer l'impact en termes de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

- **Entreprise** : échantillon de 11 actifs (année de construction, surface chauffée, avec/sans climatisation)
- **Résidentiel** : échantillon de 13 actifs (chauffage collectif/individuel, nombre de logements, isolation vitrages/murs, type chauffage)
- **Hôtellerie** : échantillon de 4 actifs (type, surface)
- **Logistique** : échantillon de 10 actifs (type, surface)
- **Santé** : à finaliser (type, surface)

En synthèse, les gisements d'économie d'énergie sont :

- **Exploitation-conduite** (dont le comportement et l'usage) : Court terme – 2009  
Investissement réduit
- **Équipements** : Moyen terme – 2010-2012  
Investissement moyen
- **Bâti** : Long terme – 2010-2020  
Investissement lourd

Certaines de ces actions déjà mises en place par Gecina sont présentées dans la partie "Immeubles et constructions durables".

Les résultats de ces diagnostics seront ensuite repris pour être étendus à chacun des actifs de la famille pour définir le plan d'action accompagnant la politique énergie et carbone de Gecina.

Les économies d'énergie ont permis à Gecina d'obtenir 210 gigawatt/h cumac répertoriés pour la première période.

Par ailleurs, sur la base de l'analyse des consommations 2007, des actions correctives (pour l'immobilier d'entreprise) ont déjà été mises en œuvre portant principalement sur l'exploitation et le paramétrage des organes de gestion des installations dans une perspective d'aboutir à un gain global de 15 %. Cette démarche se poursuit en 2010.

La définition de la politique Énergie et Carbone de Gecina, nous l'avons vu précédemment, est ainsi basée sur la collecte et l'analyse des données du patrimoine mais aussi sur la mise en perspective des évolutions potentielles du parc existant et en projet.

**Cette dernière phase (phase 3)** avait pour but principal de faire émerger les orientations et les stratégies permettant d'atteindre les objectifs environnementaux, notamment en matière de réduction des consommations, des dépenses et des impacts environnementaux liés à l'exploitation du patrimoine.

Il convenait également d'analyser, conforter ou non la mise en place de la typologie des outils et moyens à mettre en œuvre

pour veiller au bon déroulement de la politique développement durable de Gecina.

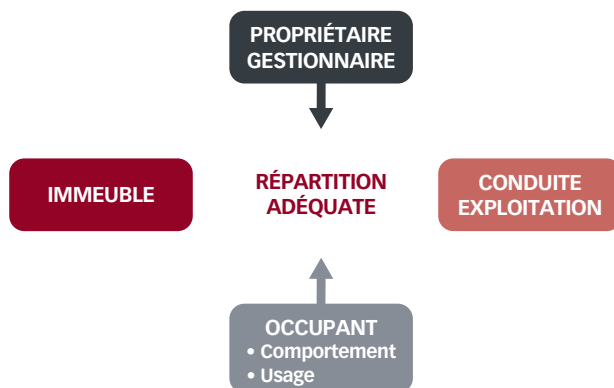
Cette phase a compris principalement la mise en place de **quatre ateliers distincts de réflexion** déterminés comme suit :

### Concertation de l'ensemble des lignes d'activités

- **Atelier N° 1 – Tableau de bord énergie et carbone** :  
Quels moyens et outils mettre en œuvre pour le suivi pluriannuel du bilan énergie et carbone ?
- **Atelier N° 2 – Intégration des énergies renouvelables** :  
Quel est le positionnement de Gecina par ligne d'activité et à l'échelle de la foncière ?
- **Atelier N° 3 – Conception et exploitation** :  
Comment amener les prestataires à intégrer les engagements de Gecina (Architectes, BE, multitechnique, etc.) ?
- **Atelier N° 4 – Travail avec les locataires/clients** :  
Comment transposer les engagements de Gecina dans chaque actif ? Quelle formalisation (chartes, cahier des charges...).

Ces ateliers ont confirmé la nécessité de travailler, transversalement, sur l'ensemble de ces approches, afin d'atteindre les objectifs.

En synthèse :



### Énergies renouvelables

Compte tenu des objectifs fixés pour les nouvelles constructions et pour le parc existant et de l'engagement de Gecina dans des opérations tests du label "BBC rénovation" pour les rénovations lourdes coordonnées (correspondant à une consommation énergétique moyenne de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an et à un objectif à définir en termes d'émissions de gaz à effet de serre) et un label "BBC compatible" pour les opérations de rénovation partielle de bâtiments :

- le recours à l'étude/intégration d'énergie renouvelable est systématique ;
- l'intégration de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque...) sur le parc logistique (avec ses potentialités en termes de toiture) est étudiée.



10.5.3. IMMEUBLES ET CONSTRUCTIONS DURABLES

Des objectifs de certification/label pour les bâtiments neufs et rénovés

Si Gecina a d'ores et déjà engagé de nombreuses actions pour améliorer la performance énergétique de ses immeubles, d'autres aspects environnementaux sont également pris en compte, notamment dans le cadre des démarches et certifications (HQE®, LEED®, BREEM®, Patrimoine Habitat & Environnement®...) de développement des immeubles neufs ou restructurés.

Cibles de la démarche HQE

Statut	Date	Label	Actif	Surface (m²)	Eco-construction			Eco-gestion				Confort			Santé			Nb cibles Très performant		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14	
Livré	2005	HQE	Le Cristallin	24 075	3	2	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3	2	11/14	
	2008	HQE	Khapa	19 639	3	1	3	2	3	1	3	1	1	2	3	2	3	2	6/14	
	2008	HQE	L'Angle	11 427	2	1	2	2	3	2	3	1	1	2	3	2	3	2	4/14	
En construction	2010	HQE THPE 2005	Friedland	5 255	2	2	3	2	2	3	3	2	2	2	1	1	2	2	3/14	
	2010	HQE THPE 2005	Anthos	9 595	2	1	3	2	3	3	3	1	3	3	1	3	1	8/14		
	2011	HQE THPE 2005	Tour Mercure	8 700	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	2	5/14		
	2011	HQE THPE 2005	Tour Horizon	36 670	3	3	3	2	3	2	3	2	1	1	3	1	3	2	7/14	
	2011	HQE THPE 2005 pour les 2 bâtiments rénovés, HQE BBC pour 1 bâtiment neuf	Neuilly CDG	10 665	2	1	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	4/14	
	2011	HQE THPE 2005	Lisbonne	8 690	3	1	3	3	2	3	3	2	1	1	2	2	2	2	5/14	
	2012	HQE	Beaugrenelle	45 000	Opération pilote															
	2012	HQE BBC	Vélum	15 225	3	1	3	3	3	1	3	3	1	2	2	1	2	1	6/14	
	2012	HQE BBC, LEED Gold	La Garenne	19 011	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	2	2	5/14	
<b>TOTAL</b>					<b>213 952</b>	<b>5/11</b>	<b>1/11</b>	<b>10/11</b>	<b>6/11</b>	<b>6/11</b>	<b>7/11</b>	<b>11/11</b>	<b>4/11</b>	<b>1/11</b>	<b>2/11</b>	<b>5/11</b>	<b>1/11</b>	<b>5/11</b>	<b>0/11</b>	

Base
Performant
Très performant

Nombre de cibles Très performant

Statut	Date	Label	Actif	Surface (m²)	Profil	Critères de la démarche H&E						Critères de la démarche H&E						Accessibilité et habitabilité		
						Management environnemental	Chantier propre	Énergie - Réduction de l'effet de serre			Choix des matériaux	Eau	Confort et santé			Gestes verts				
								Perf. Énergétique conventionnelle	Perf. Énergétique Thermique été	Maîtrise conso. Électrique			Durabilité de l'enveloppe	Qualité des équipements	Maîtrise des conso.		Acoustique		Ventilation et qualité de l'air	Tri sélectif
En construction	2010	H&E THPE Enr 2005	Simon Fryd	5 869	A	Respect du référentiel	5	5	5	4	5	3	3	3	3	Sans objet			(note maximale du référentiel : 3)	
	2010	H&E THPE Enr 2005	Simon Fryd	3 409	A		5	5	5	4	5	3	3	3	3					
	2011	H&E	ZAC Seguin	4 454	A															
	2011	H&E BBC	Villafranca	780	E		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4		5
<b>TOTAL</b>					<b>14 512</b>															

- 1 notes insuffisantes pour obtenir la certification ou une option
- 2 notes insuffisantes pour obtenir la certification ou une option
- 3 notes requises pour obtenir la certification Habitat & Environnement
- 4 notes exigées pour obtenir l'option Habitat & Environnement Performance
- 5 notes exigées pour obtenir les options Accessibilité et habitabilité, labels de performance HPE, THPE et BBC énergie

## Cibles de la démarche HQE

## Cibles et note Afilog

Statut	Date	Label	Actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Eco-construction			Eco-gestion			Confort			Santé			Conditions de travail		Adaptation du bâtiment aux process		Note	Nb cibles Très performant
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	A	B		
En construction	2010	HQE	Recy	43 000	3	2	2	2	1	1	3	3	1	1	3	1	2	1	3	3	2*	4/16
	2010-11-12	HQE	Sablé	135 640	3	3	1	2	3	3	3	1	2	1	2	1	2	1	1	3	2*	5/16
	2010-11	HQE	Moussy	94 000	3	2	1	2	3	3	3	1	1	1	2	1	2	1	1	3	2*	4/16
	2010-11-12	HQE	Lauwin-planque	200 000	3	3	2	2	3	1	3	1	2	3	2	2	1	1	1	1		5/16
<b>TOTAL</b>				<b>472 640</b>	<b>4/4</b>	<b>2/4</b>	<b>0/4</b>	<b>0/4</b>	<b>3/4</b>	<b>2/4</b>	<b>4/4</b>	<b>1/4</b>	<b>0/4</b>	<b>1/4</b>	<b>1/4</b>	<b>0/4</b>	<b>0/4</b>	<b>0/4</b>	<b>1/4</b>	<b>3/4</b>		

Nombre de cibles Très performant

Base
Performant
Très performant

Pour les constructions de bureaux neufs, tous les projets lancés visent la certification HQE. Les bureaux représentent une grande partie des développements de Gecina. Le niveau de performance des 14 cibles est défini au cas par cas avec les experts.

**Pour les opérations menées par Gecina, 12 cibles en moyenne atteignent les niveaux "performant" ou "très performant".**

Les niveaux objectifs et atteints pour les projets ci-dessus dépassent largement les standards habituels.

### "HQE exploitation"

La décision d'obtenir une certification HQE exploitation pour quatre immeubles de bureau existants (non certifiés HQE construction) ayant été prise, un premier immeuble, Portes de la Défense, a été étudié et la première phase d'évaluation de sa qualité intrinsèque a été réalisée. Une certification est visée en 2010.

### Des constructions et réhabilitations intégrant des critères de qualité environnementale

Au-delà des objectifs de conformité à la réglementation en vigueur, Gecina veut atteindre les meilleures performances des standards reconnus de construction durable pour tous les projets de construction ou de rénovation, en faisant le choix d'une architecture innovante, performante et durable ; en visant les meilleures performances dans les domaines suivants : écoconstruction, éco-gestion, et santé.

Pour le parc résidentiel, Gecina veut ainsi atteindre les cibles suivantes :

- les "DPE – Diagnostic de Performance Énergétique" devront atteindre une consommation d'énergie inférieure à 90 kWh ep/m<sup>2</sup>/an pour afficher une consommation en "classe verte", soit une étiquette A ou B maximum par logement. Le Constructeur devra justifier de ses choix d'isolation, d'équipement et d'énergie pour atteindre l'objectif du DPE ci-dessus, par une notice thermique détaillée, avant signature du contrat avec Gecina. Il fournira à la livraison des logements, au plus tard, chaque fiche DPE logement de manière à ce que Gecina puisse l'annexer au bail de chaque locataire ;
- tous les immeubles devront atteindre a minima le Label de Qualité Environnementale "Habitat et Environnement" (HPE, THPE ou BBC) ;
- tous les points d'éclairages disposeront d'équipements compatibles avec des ampoules basses consommations.

L'immeuble Rue Thiphaine du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris a été restructuré, avec l'objectif équivalent de très haute performance énergétique (THPE), soit une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence de la réglementation.

Pour la logistique, la nouvelle plateforme de Lauwin Planque a fait partie des sites pilotes du nouveau label HQE Logistique.

D'une manière générale, tous travaux engagés par Gecina, à la fois dans ses activités de développement lorsqu'il en a la maîtrise mais également dans ses réflexions de réhabilitation ou de rénovation de son patrimoine, intègrent des réflexions sur l'amélioration de sa performance énergétique.

Les objectifs de performance énergétique et de limitation des émissions de gaz à effet de serre se traduisent dans la construction et la rénovation des actifs par différents types d'actions :

Quelques réalisations en cours...

Projets BBC®



Villa Franca, Paris 15<sup>e</sup>  
**Résidentiel**  
 Construction neuve – Livraison 2011  
**Certification Habitat & Environnement®**  
**Label BBC®** (classe A du DPE)  
**Architecte** : Atelier Calq

Avenue de Verdun  
 92250  
 La Garenne-Colombes  
 Voir focus ci-après

Projets HQE®



18-24 rue Tiphaine, Paris 15<sup>e</sup>  
**Résidentiel/Bureaux**  
 Restructuration – Livraison 2010  
**Certification HQE®**

Immeuble mixte de 1972 composé de 80 logements, 2 039 m<sup>2</sup> de bureaux et d'un parking de 120 places. Cette rénovation améliorera la performance énergétique des bureaux dépassant de 25 % la réglementation thermique RT 2005 pour atteindre le label THPE : utilisation lumière naturelle et éclairage basse consommation, climatisation à récupération d'énergie, isolation renforcée...  
**Architecte** : Studio IX

Projets HQE®/H&E®



31 quai de Grenelle, Paris 15<sup>e</sup>  
**Bureaux**  
 Restructuration – Livraison 2011  
**Certification HQE®**  
**Label THPE**

Restructuration lourde de la Tour Mercure 1, immeuble emblématique du Front de Seine (9 920 m<sup>2</sup> SHON), s'inscrivant dans la démarche architecturale d'origine à laquelle s'ajoutent les paramètres environnementaux de la certification "NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE®", avec pour objectif d'atteindre un niveau Performant ou Très Performant sur l'ensemble des 14 cibles.  
**Architecte** : 2AD



96-104 avenue Charles-de-Gaulle  
 92100 Neuilly-sur-Seine  
**Bureaux**  
 Construction neuve et Restructuration – Livraison 2012  
**Certification HQE®**  
**Labels BBC** (neuf) et **THPE** (restructuration)

Démolition et reconstruction d'un bâtiment neuf avec extension à ossature bois constituant un immeuble de liaison entre l'ancien immeuble et le neuf. Toiture équipée de panneaux solaires thermiques, chaudière à gaz... Premier immeuble tertiaire en bois en IDF.  
**Architecte** : Lobjoy & Bouvier



Îlot "B3A", ZAC Seguin – Rives-de-Seine,  
 92400 Boulogne-Billancourt  
**Résidentiel**  
 Construction neuve – Livraison 2011  
**Certification Habitat & Environnement®**

Opération de 66 logements collectifs sur 4 467 m<sup>2</sup>. Pergolas et volets roulants métalliques intégrés formeront un complexe solaire efficace et agréable à vivre, avec de nombreux appartements traversants (ou avec double orientation) garantissant la meilleure ventilation possible ; une vraie action positive sur le confort thermique.  
**Architecte** : Dusapin-Leclercq



Origami, 34 avenue de Friedland, Paris 8<sup>e</sup>  
**Bureaux**  
 Construction neuve – Livraison 2010  
**Certification HQE®+ Label THPE**

4 900 m<sup>2</sup> de bureaux neufs à forte identité avec une façade au relief innovant constituée d'un origami de marbre géant particulièrement intégré dans son environnement haussmannien. Immeuble de 7 étages dominant un jardin de 300 m<sup>2</sup>. Une démarche HQE® rare au cœur du quartier central des affaires, assurant à l'entreprise une maîtrise de sa consommation énergétique.  
**Architecte** : Manuelle Gautrand

## Focus

Avenue de Verdun  
92250  
La Garenne-Colombes

### Bureaux

Construction neuve – Livraison 2012

**Certification HQE® Labels BBC**

**Certification LEED Gold**

**Architecte : Valode & Pistre**



## 10.5.4. LIMITER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DES IMMEUBLES

En tant qu'exploitant direct de son patrimoine, Gecina bénéficie et peut agir directement sur ses investissements pour faire construire ou rénover des immeubles qui favorisent une maintenance et un entretien optimal et limiter les impacts environnementaux.

Dans le cadre des actions sur la construction et la rénovation des immeubles eux-mêmes, Gecina a intégré dans ses relations avec ses fournisseurs des objectifs de protection de l'environnement. Ainsi, le Groupe impose dans son cahier des charges la diminution des rejets polluants, la protection des ressources naturelles et la promotion des énergies renouvelables.

Par ailleurs, chaque action pilote a vocation pour Gecina à permettre la diffusion des meilleures pratiques au niveau de l'ensemble du patrimoine existant ou en développement.

### Une gestion des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Compte tenu des caractéristiques de ses actifs, Gecina dénombre près de 200 ICPE parmi lesquelles on trouve essentiellement des entrepôts couverts, des installations de combustion (chaufferie fuel/gaz, groupe électrogène, cogénération), des installations de stockage de carburant (cuve fuel), des installations de réfrigération (groupes froids, climatisations, installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air ou Tours Aéro Réfrigérantes humides (TAR)...

Les dossiers ICPE liés aux acquisitions ou à l'installation de nouveaux équipements sont systématiquement instruits et actualisés.

La maintenance régulière de ces installations est confiée à des prestataires sélectionnés et des audits, pour s'assurer de la conformité administrative et surtout technique des ICPE, sont

prévus dans le référentiel de gestion des risques de Gecina (voir chapitre 10.6.2.).

Concernant les immeubles tertiaires pour lesquels il y a un locataire unique, la déclaration et/ou l'autorisation préfectorale ICPE relève le plus souvent de la responsabilité du locataire devant l'administration et les tiers, durant la durée de son bail. Le locataire unique transmet alors, chaque année à Gecina, un bilan sur la conformité des ICPE concernées.

Enfin, le contrôle de la conformité administrative et technique, pour les installations relevant de la responsabilité du propriétaire dans les établissements logistiques, a été confié aux gestionnaires extérieurs sur lesquels Gecina exerce son contrôle normal.

### Une intégration paysagère et urbaine des bâtiments et un respect des écosystèmes environnants

Dans le cadre des travaux de rénovation, Gecina cherche à mieux intégrer ses chantiers dans la ville.

Dans le cadre des projets de développement, Gecina cherche à favoriser une plus grande intégration dans le paysage des espaces logistiques, à la fois à travers l'esthétique des bâtiments, mais surtout dans l'aménagement des espaces verts autour de ces bâtiments. Sur Lauwin-Planque, 20 % du site est dédié aux jardins, espaces verts et bassins. Afin de préserver et également de favoriser l'équilibre biologique de l'écosystème environnant, les parcs de logistique en développement font tous l'objet d'un traitement particulier des eaux pluviales afin de garantir l'absence de rejets pollués.

Un système innovant de traitement des eaux est implanté au cœur de l'espace de Moussy-le-Neuf. Ce système permet le traitement efficace et naturel des rejets d'hydrocarbures par des bassins plantés établis en pente douce afin de filtrer l'eau.

### 10.5.5. RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS D'EAU

Gecina ne contrôle pas les consommations de ses clients, mais leur fournit les équipements nécessaires pour mieux les maîtriser. Pour limiter l'atteinte à l'équilibre biologique et réduire la consommation en eau, le Groupe :

- met en place au cas par cas des contrats d'entretien de robinetterie pour son patrimoine résidentiel. Il s'agit de contrats collectifs par immeuble, prévoyant une visite annuelle des appartements ainsi que la possibilité de visites à la demande. Ces visites sont surtout l'occasion de procéder à des travaux de maintenance (changements de joints, économiseur d'eau sanitaire) ;
- encourage aussi la mise en place du comptage individuel des consommations d'eau dans le patrimoine existant et l'intègre systématiquement dans les nouvelles constructions. Étant donné les résultats notables d'économie d'eau enregistrés, le Groupe

étudie l'opportunité d'étendre ce type d'opération à l'ensemble de son patrimoine d'habitation ;

- assure une surveillance de la consommation en eau par immeuble ;
- installe, lors de travaux de rénovation importants, l'installation d'un pack de dispositifs hydro-économiques (chasse d'eau WC + pommeaux de douche + mousseurs de robinets) pour limiter le risque de fuite et réaliser des économies d'eau. Ce type d'installation est également privilégié pour l'équipement des constructions neuves ;
- procède à la plantation d'espèces peu consommatrices d'eau pour l'ornement des jardins et à l'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie. Un des projets de construction de l'île Seguin prévoit un tel système pour l'arrosage du ruban végétal.

### 10.5.6. TRI SÉLECTIF DES DÉCHETS ET RECYCLAGE

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

Concernant le patrimoine résidentiel, le programme pluriannuel lancé en 2008 afin de fermer les vide-ordures des immeubles se poursuit, notamment pour des questions de sécurité (risques d'incendies et d'accidents du personnel). Cela vise également à renforcer les pratiques et dispositifs de tri, souvent encore insuffisants dans les immeubles avec vide-ordures.

Ce programme se met en place bien entendu en concertation et avec la collaboration des locataires. Par ailleurs, Gecina met à la disposition des occupants, lorsque les infrastructures le permettent, les équipements nécessaires au tri, avec pour objectif de mettre en place le tri sélectif pour tous les immeubles. Le livret de locataire qui est remis aux nouveaux arrivants intègre une sensibilisation des locataires et des explications à ce sujet.

Pour ses immeubles de bureau, Gecina met autant que possible à la disposition de ses clients les installations nécessaires au tri et met en place depuis 2008 des moyens de valorisation des déchets.

## 10.6. Manager la prévention

### 10.6.1. LA CARTOGRAPHIE DES RISQUES

La cartographie des risques a été mise en place dès 2006. Elle vise à aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne.

#### Les principes de base

Cette démarche a pour objectifs :

- d'identifier les risques immobiliers auxquels Gecina est exposé ;
- de caractériser ces risques pour les hiérarchiser ;
- d'établir les référentiels de bonnes pratiques ;
- de définir et mettre en œuvre des plans d'actions visant à les maîtriser.

Attentivement suivie par le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable et par le Comité du Conseil d'Administration pour le DD, cette démarche est pilotée par la Direction des Risques et du Développement Durable qui met en place des outils méthodologiques, des référentiels de bonnes pratiques et des indicateurs de mesure. Ces derniers permettent la cotation de l'actif, de les classer entre eux et de réaliser un bilan sur les actions prioritaires.

En 2009, le dispositif a été affiné par :

- la mise en place d'une pondération des référentiels et des actifs en fonction du mode de détention (pleine propriété ou copropriété), et de location (multilocataires, locataire unique) ;
- la mise en valeur de la performance des actifs au-delà de la conformité réglementaire ;
- l'intégration d'une pondération selon la valeur financière des actifs ;
- la mise en place d'une nouvelle cotation sur les sites par domaine, sur trois niveaux inspirés de la démarche HQE® :
  - Standard : niveau correspondant à la performance réglementaire. Il peut excéder le niveau requis par la réglementation si celle-ci n'est pas jugée suffisamment exigeante sur les performances de l'ouvrage,
  - Performant : Standard + niveau correspondant à la performance acceptable définie par le CORDD,
  - Très performant : Performant + niveau correspondant aux meilleures pratiques.

L'évaluation des 18 domaines est réalisée par auto-évaluation par les directions opérationnelles selon une démarche normée et par l'intervention de tiers externes qualifiés et indépendants.

L'outil informatique associé facilite le contrôle en offrant une vision globale et consolidée pour assurer son amélioration continue. Le processus de gestion des risques étant itératif, la cartographie est en permanence mise à jour.

Une plateforme informatique dédiée permet également d'assurer la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont en effet d'ores et déjà la possibilité de consulter les dossiers techniques amiante et l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) de leur immeuble *via* Internet. Transparence également auprès des entreprises référencées par Gecina qui disposent d'un *login/mot* de passe pour accéder notamment aux informations relatives aux immeubles sur lesquels elles interviennent.

#### Un impact positif sur les assurances

Gecina a exposé cette démarche aux assureurs afin d'obtenir la confiance du marché dans un contexte où le nombre d'opérateurs tend à se restreindre et afin de maintenir de bonnes conditions de garantie et de tarif.

L'avancement du projet a recueilli leur approbation.

#### Les 18 domaines de la cartographie

La cartographie a pour ambition d'identifier et de déterminer les référentiels et les politiques pour chacun des risques majeurs liés à la détention du patrimoine.

Elle couvre 18 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement.

L'objectif pour 2009 était de réaliser 85 % des évaluations.

**La définition des référentiels a été validée par le CORDD pour chacun des 18 risques majeurs identifiés.**

#### Un système de management des risques audité par un contrôleur externe

Un audit externe a été réalisé fin 2009 pour contrôler la cartographie sur les trois axes suivants :

- la vérification du caractère approprié de l'évolution du dispositif de cartographie suite aux recommandations préconisées par l'auditeur en 2008, par le CORDD et le Comité du Conseil d'Administration pour le Développement Durable ;
- l'appréciation de la qualité des auto-évaluations et de la qualité du processus de transmission et consolidation des données ;
- le contrôle des résultats obtenus par rapport aux engagements de Gecina (taux d'évaluation et le niveau de performance).

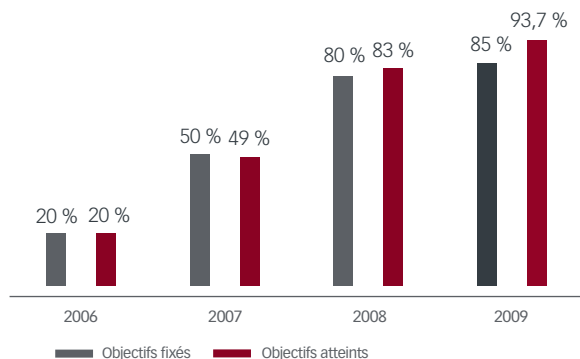
Les conclusions de l'auditeur sont présentées en fin de chapitre.

#### 93,7 % d'évaluation : objectif atteint

Le contrôle quantitatif et qualitatif des évaluations confirme l'atteinte de l'objectif fixé à 85 % : le taux d'évaluation est de 93,7 %. L'auditeur a confirmé que les auto-évaluations réalisées par les équipes de Gecina sont de très bonne qualité.



% du patrimoine intégré dans la cartographie

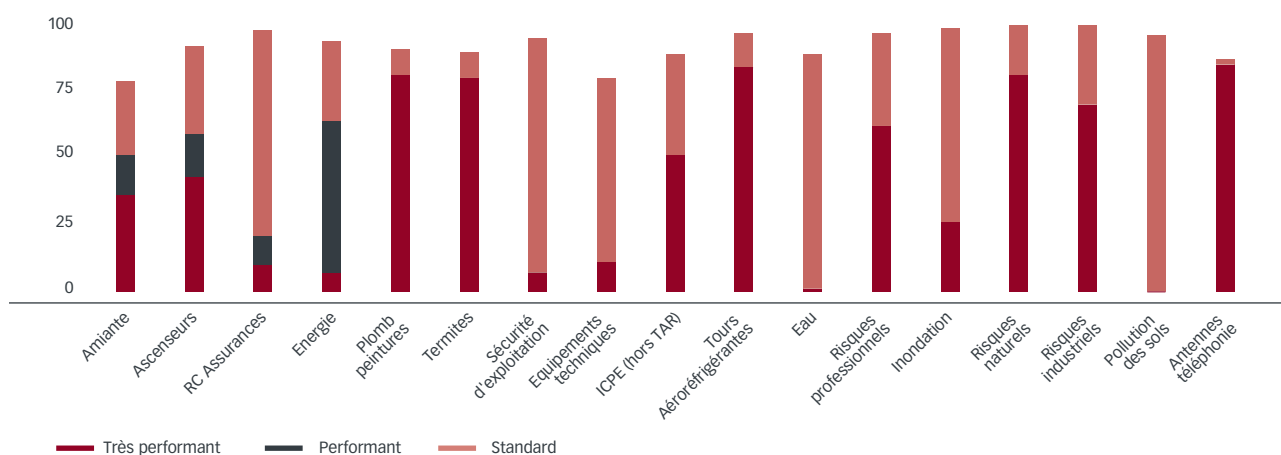


Sont écartés de la cartographie les actifs de typologie particulière (fin de commercialisation, trop petites surfaces...).

**73,4 % de performance : un excellent résultat global (49 % au 31 décembre 2008)**

Sur un total de 73 200 indicateurs, 73,4 % sont satisfaits. Cela représente donc un très bon résultat pour cette quatrième campagne d'évaluation et démontre le travail important réalisé en 2009 pour le contrôle des risques.

Niveaux de performance des actifs par domaine (actifs et domaines pondérés)



**10.6.2. CLASSIFICATION MESURÉE DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE GECINA**

**a. La protection sanitaire**

Gecina adopte une politique d'anticipation sur les risques sanitaires qui font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (amiante, saturnisme, légionellose...).

Les domaines retenus sur ce thème présentent à la fois des risques sanitaires, juridiques et médiatiques.

**Amiante**

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, les clients/locataires, mais également pour les collaborateurs et le personnel des entreprises de travaux et maintenance.

L'ensemble du patrimoine de Gecina a fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante (DTA).

*Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 79,1 %.

Pendant l'acquisition, Gecina exige la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement, au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition.

Pendant la période de gestion où toutes les précautions doivent être prises pour supprimer l'exposition de clients/locataires, de collaborateurs et des personnels des entreprises, des travaux de désamiantage complet des lots d'immeubles comprenant de l'amiante sont ainsi effectués.

À la vente, Gecina fournit un diagnostic exhaustif permettant l'exonération du vice caché.

Par ailleurs, aucun immeuble mis en vente par lot ne contient de matériaux en amiante friable.

Enfin, afin de préserver l'environnement pour les générations futures, Gecina veille à traiter tous ses déchets amiantés par inertage.

**Tours AéroRéfrigérantes et risque de légionellose**

Les Tours AéroRéfrigérantes à voie humide (TAR) sont des lieux où les légionelles peuvent se développer.

À la fin 2009, seuls 18 sites de Gecina sont équipés de TAR.

*Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 97,3 %.

Pour faire face à ce risque, Gecina :

- respecte l'environnement et la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles rigoureux et la maintenance

nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ;

- garantit la qualité des rejets des TAR (rejets dans l'air, dans les égouts...);
- assure la transparence par la fourniture de tout document relatif à la gestion des TAR.

Les actifs à risque font l'objet d'analyses d'eau précises. Par ailleurs, Gecina tente de limiter ses risques en effectuant divers travaux sur ce type d'immeubles.

Sur le patrimoine de bureaux, par exemple, deux Tours AéroRéfrigérantes ont été remplacées en 2009 par d'autres technologies et trois autres sont prévues pour 2010.

## Ondes électromagnétiques et antennes de téléphonie mobile

Face aux controverses sur les effets des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, Gecina mène une politique d'anticipation des risques.

36 d'installations sont implantées sur les terrasses des immeubles, soit sur un peu moins de 8 % du patrimoine.

### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 86,6 %.

Gecina veut garantir une sécurité optimale par un maintien en conformité intégrale des installations présentes dans son parc.

Pour assurer un risque non significatif pour les riverains, toutes les contraintes et obligations réglementaires ainsi que la charte relative à la téléphonie mobile signée entre les opérateurs et la Ville de Paris sont strictement respectées.

En complément de la surveillance permanente, Gecina confie à un bureau d'étude spécialisé, le suivi et le contrôle des conditions mentionnées aux contrats avec les opérateurs.

Les locataires ou leurs représentants ont accès aux documents techniques relatifs à la sécurité concernant les installations de téléphonie mobile. Ils sont informés des programmes de modification et des travaux envisagés.

Les candidats locataires sont informés, avant la signature du bail de la présence d'une antenne sur l'immeuble, et de l'existence des documents techniques à leur disposition.

Par ailleurs, Gecina n'a pas accepté de nouvelles implantations depuis 2002.

## Plomb et Composés Organiques Volatils (COV) dans les revêtements

Seuls les actifs datant d'avant 1949 sont concernés, soit 14 % du patrimoine Gecina en 2009 contre 22 % en 2008.

### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 91,2 %.

À l'occasion de travaux de rénovation des lots de ces immeubles, les diagnostics sont réalisés ainsi que le traitement.

Afin de préserver l'environnement et conformément à la réglementation, en cas de travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec un bordereau de suivi.

Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts missionnés par le Groupe, et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son lot privatif.

Comme pour les années précédentes, aucun cas de saturnisme n'a été signalé pour l'année 2009.

## b. La sécurité des clients et des immeubles

### Ascenseurs

Suite aux accidents survenus, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité des ascenseurs. Les responsabilités encourues en cas d'accident sont importantes.

Gecina, par sa volonté d'assurer la qualité et la sécurité à ses occupants, a décidé d'une action préventive et proactive.

### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 92 %.

Toutes les précautions sont prises pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants :

- toutes les cabines sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé ;
- ces mêmes machines font l'objet d'un contrat type d'entretien complet, avec un ascensoriste, qui a été adapté aux dernières évolutions de la réglementation ;
- les contrôles techniques sont réalisés par un bureau de contrôle indépendant quand la réglementation l'exige, dans les immeubles de grande hauteur notamment et après chaque opération de mise aux nouvelles normes ;
- les programmes de mise en sécurité et de modernisations cités ci-dessus sont en cours : des travaux d'anticipation de la mise en conformité des ascenseurs ont été menés en 2009 notamment sur 18 immeubles de bureau. Ces travaux concernent 55 ascenseurs et ont permis soit d'atteindre d'ores et déjà la conformité réglementaire exigée pour 2013 ou 2018 pour un coût total de 0,811 million d'euros.

Aucun accident n'a affecté Gecina ou ses occupants/utilisateurs en 2009.

### Sécurité générale

Les diagnostics couvrent les risques liés aux incendies, explosions, chutes et accidents de circulation, accidents et chutes de hauteur, intrusions, accidents d'origine électrique, fuites, inondations, ICPE et autres risques divers.

### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 94,8 %.

Gecina réalise depuis 2001 des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de classer les immeubles en trois catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Ces diagnostics, communiqués aux responsables des entités patrimoniales, permettent ainsi d'évaluer la vulnérabilité des actifs et de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques.

Ces diagnostics sont exécutés par des experts indépendants ou par la DRDD en collaboration avec les responsables techniques.



100 % du patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic fin 2009, dont 90 % ont été appréciés en risque faible. Les directions opérationnelles concernées mènent les actions correctives.

### Sécurité incendie

Le risque incendie étant une préoccupation déjà ancienne et habituelle dans le secteur immobilier, il est inclus dans le référentiel de sécurité général ci-dessus et sur la totalité du patrimoine.

Pour ce motif, le projet de cartographie n'a pas fait l'objet d'évaluation complémentaire en 2009.

En tant que professionnel de l'immobilier, Gecina profite des travaux de rénovation de tout ou partie d'un actif pour améliorer la sécurité incendie et aller au-delà de la réglementation si nécessaire et communiquer auprès des occupants concernés sur les mesures mises en place.

Gecina installe systématiquement tous les équipements de sécurité nécessaires et réglementaires lors des nouvelles constructions ou des rénovations pour l'ensemble de son patrimoine. Gecina a réalisé des travaux de création ou de perfectionnement d'installations de systèmes d'alarme et/ou protection incendie sur cinq immeubles de bureaux en rénovation.

### Les équipements techniques

Le groupe Gecina est soumis aux réglementations strictes relatives aux équipements techniques dont dépendent pour la plupart la sécurité et la qualité de service fournie aux occupants (l'électricité, les moyens de levage, les appareils de levage, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz...).

#### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 79,7 %.

Le degré d'exigence de Gecina implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner. C'est pourquoi Gecina s'impose un contrôle annuel de tous les équipements sensibles.

Les inspections, vérifications et contrôles techniques sont l'occasion de recenser les installations et de mettre en évidence les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens, et de mettre en œuvre rapidement les prescriptions faites lors de ces opérations.

### Phénomènes ou événements naturels, les inondations et les risques industriels

Face aux événements ou accidents d'origine naturelle ou industrielle, la loi a prévu l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et impose une meilleure information du public.

Pour répondre à l'exigence réglementaire de fourniture d'un état des risques naturels et technologiques (ERNT) lors des transactions immobilières (location, vente), Gecina a mis en place un processus garantissant la production d'ERNT systématiquement valides.

La cartographie sur ces risques permet de consolider les informations nécessaires sur un plan économique et stratégique et d'appréhender le risque de cumul sur un même événement.

#### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

### Risques inondations

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 99,4 %.

Tous les sites Gecina ont été analysés avec l'appui d'experts externes. Les actifs exposés au risque d'inondation et leurs niveaux de vulnérabilité sont recensés.

Les 56 immeubles les plus vulnérables ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue.

Gecina, dans sa politique, a intégré dans les immeubles à risques ceux qui se trouvent dans la zone de services fragilisés de coupures d'eau, d'électricité, de chauffage...

### Risques naturels

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 99,3 %.

Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT.

Concernant les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés dans la totalité des cas. Aucun immeuble ne doit faire l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

### Risques industriels et technologiques

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 99,4 %.

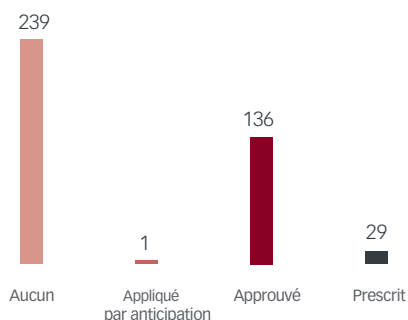
Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfetures.

En l'état actuel des PPRT, il n'a pas été identifié d'immeuble dans une zone de risque technologique.

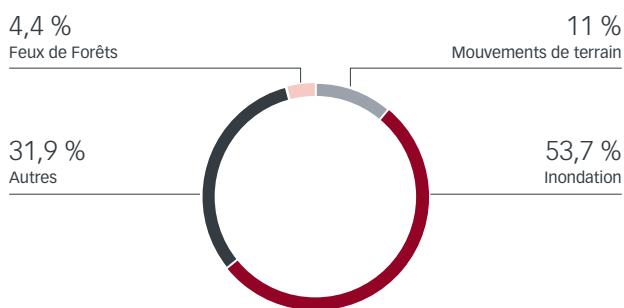
Au-delà d'une meilleure connaissance des risques, Gecina cherche :

- sur un plan technique, à limiter la vulnérabilité et à réduire les dommages potentiels ;
- à garantir le confort et la pérennité d'activité des occupants ;
- et surtout à assurer la sécurité des occupants.

## Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) (Nombre d'immeubles situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels)



## Bilan des Risques Naturels



## c. La protection de l'environnement

### ICPE (hors TAR)

L'existence et l'exploitation d'ICPE expose Gecina à des risques de nuisance ou de pollution. Ce risque peut également concerner la sécurité et la santé des locataires et des riverains.

#### Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 89,2 %.

Les actions d'ores et déjà menées par Gecina dans ce domaine sont décrites dans la partie 10.5.4 du chapitre dédiée au développement durable.

Pour répondre à l'observation de l'auditeur (OXEA) et justifier de la qualité des auto-évaluations sur les risques liés aux Installations classées, Gecina veillera dès 2010 tout particulièrement à la bonne conduite et à l'homogénéité des auto-évaluations, et mettra en place une procédure interne spécifique pour en tracer les résultats.

### Gestion de l'eau

La gestion de l'eau présente plusieurs enjeux pour Gecina :

- d'une part, d'un point de vue sanitaire et juridique, en termes de qualité de l'eau (présence de plomb, de particules ou de bactéries... au-delà des teneurs réglementées) ;
- et d'autre part, du point de vue environnemental : gestion de la ressource en eau.

#### Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 89,3 %.

Gecina garantit la qualité sanitaire de l'eau aux points de puisage et la transparence sur les analyses et résultats.

La politique et les actions suivies sont décrites dans la partie 7.2 du présent chapitre dédiée au développement durable.

### Gestion énergétique

Compte tenu des nouveaux enjeux, les indicateurs de ce référentiel sont en cours de redéfinition.

Les mesures prises face aux risques cartographiés et analysés par Gecina sur l'énergie sont expliquées dans le chapitre 10. 5. 2 de ce rapport.

### Termites et autres parasites

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences, comme l'atteinte à la structure du bâtiment se traduisant par des dégâts matériels et des coûts de remise en état souvent importants, ou le risque de contamination des bâtiments avoisinants.

#### Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 90,3 %.

La présence de termites n'a été identifiée sur aucun immeuble en 2009.

### Pollution du sol

La présence de polluants dans le sol, au-delà de la pollution de ce dernier et du potentiel risque de pollution des nappes phréatiques, peut représenter un risque pour la santé des personnes séjournant sur un site. De ces constats et des réglementations afférentes découle un risque juridique, de marché, et d'image pour Gecina.

#### Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux de performance pondéré au 31 décembre 2009 : 96 %.

Gecina dispose par ailleurs d'études historiques et documentaires et/ou d'analyses de sol pour près de 60 sites. En fonction de ses résultats et des activités qui y sont exercées, les directions opérationnelles ont vérifié l'absence de risque pour les occupants et pour l'environnement.

Les risques en matière d'environnement ne font l'objet d'aucune provision ou garantie et aucune indemnité n'a été versée au cours de l'exercice.

## d. La protection des collaborateurs

### Risques professionnels d'accident du travail

L'activité de Gecina ne génère pas de risque d'accident ou de condition du travail important pour ses collaborateurs.

#### Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina

Taux de performance par domaine standard ou plus au 31 décembre 2009 : 96,9 %.

L'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisent à la mise en place des actions préventives.

Un suivi des accidents est effectué par la Direction des Risques et du Développement Durable. Le cas échéant, il est déterminé les actions correctives ou préventives pouvant être menées.

Par exemple, un ensemble obligatoire d'équipements de protection individuels est fourni à chaque gardien.

Les taux de fréquence et de gravité relatifs aux accidents du travail sont donnés dans le chapitre "Informations sociales".

### e. La gestion des baux et des contrats fournisseurs

Les évaluations relatives à ce référentiel sont décrites au chapitre sur les autres risques et assurances.

### 10.6.3. LA GESTION DE CRISE

Afin d'être réactif et efficace en cas de survenance d'un incident ou d'un accident, un dispositif de veille 24 h/24 et de gestion de crise est en place pour mobiliser les compétences nécessaires à la résolution d'un accident important.

Ce dispositif comprend trois niveaux successifs de déclenchement :

- un centre d'appel téléphonique ;
- une astreinte assurée par l'encadrement de premier niveau ;
- une cellule de crise.

#### Nombre d'appels pour des incidents mineurs en dehors des heures de bureau (exemple : dégâts des eaux, pannes diverses...)

	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre d'appels à la plateforme téléphonique	481	552	584	574	641

Aucun incident grave n'a nécessité la mobilisation de la cellule de crise en 2009.

Ce dispositif est mis à jour afin de suivre les évolutions de Gecina. À la demande de la Direction Générale, il a notamment fait l'objet d'adaptations importantes pour renforcer son pouvoir et son efficacité par la formation de ses membres.

## 10.7. Développer un patrimoine durable, respectueux des personnes

En tant qu'exploitant direct de son patrimoine, Gecina bénéficie et peut agir directement sur ses investissements pour faire construire ou rénover des immeubles qui favorisent une maintenance et un entretien optimal et limiter les impacts sanitaires.

Dans le cadre des actions sur la construction et la rénovation des immeubles eux-mêmes, Gecina a intégré dans ses relations avec ses fournisseurs des objectifs de protection de l'environnement.

Ainsi, le Groupe impose dans son cahier des charges la diminution des rejets polluants, la protection des ressources naturelles et la promotion des énergies renouvelables.

Par ailleurs, chaque action pilote a vocation pour Gecina à permettre la diffusion des meilleures pratiques au niveau de l'ensemble du patrimoine existant ou en développement.

### 10.7.1. QUALITÉ DE L'AIR ET DE L'EAU

La gestion de l'eau et les problématiques sanitaires font l'objet d'une attention particulière de Gecina. Elles ont d'ailleurs été intégrées dans le référentiel de la cartographie des risques (voir paragraphe sur le management de la prévention).

#### La qualité de l'eau : trois approches face aux risques sanitaires

La qualité de l'eau est réglementée. Gecina, au-delà de ses objectifs de conformité, anticipe les évolutions de la réglementation.

La totalité des immeubles est alimentée en eau potable par le réseau public communal, et chaque site est raccordé au réseau public de traitement des eaux usées.

La qualité de l'air à l'intérieur des locaux se détériore rapidement sous l'influence de plusieurs facteurs :

- les habitants et animaux de compagnie modifient cet air. Ils consomment de l'oxygène (O<sub>2</sub>) et émettent du gaz carbonique

(CO<sub>2</sub>) ainsi que de la vapeur d'eau. Ils sont aussi susceptibles d'émettre des odeurs qui imprègnent les lieux ;

- leurs activités et le chauffage sont aussi source de modification sur l'hygrométrie, les odeurs, et conduisent à l'apparition de gaz et de particules toxiques ;
- enfin, la structure du bâtiment conduit à une modification de l'air ambiant par l'émission de composés organiques volatils (cétones, aldéhydes...), voire de radon (pour les murs et les sols en granit). Ces modifications créent un inconfort et peuvent conduire à des troubles pathologiques.

Pour rétablir la qualité de l'air, il y a lieu de ventiler, c'est-à-dire échanger cet air ambiant vicié contre de l'air neuf, même si celui-ci, provenant de l'extérieur, n'est pas toujours de qualité optimale. Gecina apporte la plus grande attention à la mise en place des systèmes de ventilation qui sont de plus en plus sophistiqués. Les dysfonctionnements de ces systèmes de ventilation peuvent conduire à des conséquences d'ordre sanitaire, voire une atteinte à la conservation du bâti et à la sécurité des

occupants. Gecina veille à préserver la qualité de l'air par un maintien en bon état de fonctionnement des systèmes de ventilation et à leur désinfection.

Gecina accorde une attention toute particulière au confort des occupants et utilisateurs de son patrimoine. En cela, le Groupe cherche à limiter les nuisances pouvant entraîner une gêne pour les occupants, mais également pour les riverains. Les nuisances émises par le Groupe sont cependant relativement faibles.

## 10.7.2. CONFORT SONORE

L'isolation phonique est une préoccupation constante, en particulier dans le résidentiel ou l'installation de double vitrage est systématique lors de la rénovation des immeubles pour permettre une meilleure isolation phonique vis-à-vis de l'extérieur.

Les bruits directement générés par Gecina peuvent être dus au fonctionnement des installations de combustion ou de climatisation, à la circulation automobile associée aux parkings ou aux matériels et engins utilisés pour l'entretien des parcs, jardins et bâtiments.

Les impacts du patrimoine logistique sont plus liés à la circulation des véhicules de transport (bruit et lumière). Sur les projets de développement d'espaces logistiques par exemple, Gecina, les promoteurs et les concepteurs font le choix de déporter l'accès, malgré les structures supplémentaires que cela nécessite, et de contenir le flux de camions entre les bâtiments afin de limiter les gênes occasionnées pour le voisinage.

## 10.7.3. FACILITER L'ACCÈS DES BÂTIMENTS À TOUT TYPE DE HANDICAP

Près de douze millions de personnes vivent en France en subissant une ou plusieurs déficiences pouvant occasionner une gêne dans leurs activités quotidiennes : déficients intellectuels ou mentaux, handicapés moteurs, troubles du métabolisme, déficients auditifs, déficients visuels, troubles de la parole, autre déficience.

La démarche, avec l'appui du groupe interne spécifique, consiste à élaborer une méthodologie et à mettre en place les outils permettant aux équipes opérationnelles de Gecina de :

- diagnostiquer l'accessibilité aux personnes handicapées de chaque immeuble tout en identifiant et chiffrant les prestations susceptibles de l'améliorer ;
- définir un plan d'actions à partir des préconisations issues du diagnostic qui intègre des objectifs clairs d'amélioration du nombre de bâtiments accessibles afin de répondre à l'engagement de la politique de développement durable de Gecina.

En parallèle, Gecina intègre à cette démarche une approche client spécifique afin de répondre de façon optimale aux demandes et besoins de ses clients handicapés actuels et futurs.

### Mise en accessibilité des parties communes

Gecina va au-delà de ses seules obligations légales en privilégiant une approche pragmatique visant à adapter au mieux l'accessibilité des bâtiments existants aux personnes handicapées tout en prenant en compte les contraintes notamment techniques de chaque immeuble. Ainsi, en fonction des caractéristiques propres à chaque immeuble, sont étudiées les solutions permettant d'améliorer les accès aux personnes handicapées, même si cette amélioration ne doit porter que sur un seul desdits handicaps.

### Adaptation des parties privatives

En parallèle de l'amélioration de l'accessibilité des parties communes, Gecina s'engage sur l'adaptation au handicap des parties privatives. Lors de la restructuration des parties privatives des immeubles résidentiels, les prestations sont étudiées afin de permettre l'adaptation des logements aux différents handicaps ainsi qu'au vieillissement de ses occupants.

Cela nécessitera entre autres le référencement de produits, fournisseurs et prestataires à même de répondre aux besoins d'adaptation, ainsi que la prise en compte des demandes clients particulières en matière d'adaptation de leur logement.

### Relation client

En parallèle des actions de mise en accessibilité et d'adaptation du patrimoine, la relation client sera orientée pour optimiser l'accès et la visibilité du patrimoine Gecina auprès des clients cibles de cette démarche.

Ceci est réalisé entre autres par la mise en place de relations ou de partenariats avec des associations (pour le placement de personnes handicapées par exemple), et à l'aide de procédures de relocation dans des immeubles accessibles voire adaptés.

### À titre d'exemple, avec la Direction de l'Immobilier Résidentiel

- Rénovation et mise aux couleurs de "Gecina Résidentiel" des bureaux de loge lancée en 2009 visant l'accessibilité et au minimum l'accueil par bouton d'appel extérieur.
- Formation, à l'accueil des personnes handicapées, des gardiens d'immeubles.
- Sensibilisation des équipes à l'accessibilité handicap.

## 10.8. Adopter un comportement responsable avec nos partenaires

### 10.8.1. ÊTRE À L'ÉCOUTE DES BESOINS DES CLIENTS

L'objectif de Gecina est d'assurer des prestations de qualité et le confort à ses clients sur l'ensemble de son patrimoine (résidentiel, bureau, logistique, santé et hôtellerie). En cela, Gecina cherche en permanence à répondre aux attentes de ses clients, particuliers et entreprises, et à assurer ainsi leur satisfaction.

#### Mesurer la satisfaction du client, baromètre d'une gestion de proximité

Gecina mène régulièrement des enquêtes de satisfaction auprès de ses clients résidentiels. Ces enquêtes mesurent, tout au long de la relation client, la performance de Gecina sur l'ensemble des prestations : la résidence et son environnement, les parties communes, l'appartement, les travaux engagés, la qualité des contacts avec les collaborateurs Gecina.

Le dispositif d'enquête est également déployé sur les résidences étudiants de la filiale Campuséa afin de cerner au mieux les attentes des locataires étudiants.

Cherchant à conforter la relation client dans une logique de transparence et de réciprocité et à renforcer l'intérêt évident des locataires pour ce genre d'approche (taux de retour d'environ 50 %), Gecina communique régulièrement auprès de ses clients sur les résultats des enquêtes et les réponses apportées.

Les différents plans d'actions mis en place depuis six ans sont fortement orientés en fonction des attentes exprimées par les occupants et montrent toute leur efficacité puisque :

- plus de 8 clients sur 10 se déclarent satisfaits des prestations Gecina ;
- plus de 8 clients sur 10 se disent prêts à recommander la location d'un appartement Gecina à leur entourage.

Le fort investissement apporté par Gecina sur le métier de gardien (informatisation des loges depuis 2006) semble également porter ses fruits puisque les locataires plébiscitent le rôle "d'interlocuteur privilégié" du gardien : l'amabilité (93 %), la disponibilité (90 %), la clarté et la rapidité des réponses apportées (90 %) sont autant d'atouts indispensables à la qualité des relations.

#### Anticiper les attentes, en proposant une offre commerciale ciblée

Afin de mieux comprendre et de s'adapter aux attentes de ses clients et d'orienter son marketing produit et service, Gecina conduit une concertation par groupe de locataires, notamment avec ses clients particuliers.

Gecina conçoit et rénove son patrimoine afin de s'adapter au mieux aux besoins des collaborateurs de ses clients.

#### Accompagner le client dans son installation et tout au long de sa location

Gecina s'attache à accueillir ses clients dans les meilleures conditions :

- avant son entrée dans les lieux, l'appartement reloué est réceptionné par un contrôleur qualité qui s'assure notamment du bon fonctionnement de tous les équipements ;
- au moment de la signature du bail, chaque client résidentiel reçoit un livret d'accueil, véritable recueil d'informations clés et d'aide à l'emménagement.

Gecina informe régulièrement ses clients sur sa stratégie et ses actions :

- mise en place de lettre d'information et de newsletter à l'attention des locataires ;
- présentation systématique des projets de travaux sur l'immeuble aux locataires (plaquette d'information, visite de la zone témoin...).

Gecina assure une continuité dans les services aux clients :

- grâce aux gardiens et à un suivi des équipes de gestion du patrimoine ;
- grâce à la mise en place d'une politique "fournisseurs" comprenant notamment un engagement sur un taux de disponibilité objectif des ascenseurs supérieur à 99 % (l'indisponibilité intègre les temps d'arrêt des ascenseurs pour toutes les opérations de maintenance et les pannes à l'exception des rénovations complètes des appareils). Par ailleurs, lors d'arrêt prolongé des ascenseurs dans les immeubles résidentiels, un service d'assistance aux locataires est mis en œuvre : portage des courses, courrier, aide aux personnes âgées...

Gecina accompagne ses clients dans leur parcours résidentiel :

- mis en place d'une procédure d'échange d'appartement au sein d'un même immeuble à des conditions financières privilégiées afin d'adapter l'offre d'appartements aux évolutions de leurs besoins.

Concernant l'immobilier d'entreprise, ce souci du suivi des attentes du client se fait au cas par cas avec les entreprises locataires des immeubles.

#### Le dispositif d'enquête a été étendu, en 2009, aux autres lignes de métier, avec l'appui d'IPSOS.

#### Focus sur l'immobilier d'entreprise :

À travers sa signature "Bien plus que des mètres carrés", Gecina se positionne comme investisseur, développeur et gestionnaire de son patrimoine et souhaite apporter à ses clients des réponses adaptées à leurs besoins.

En outre, Gecina place, depuis plusieurs années, la satisfaction du client au cœur de la relation patrimoniale et commerciale et s'attache dans son organisation même et ses services à assurer une prestation de qualité.

Gecina a souhaité mettre en place auprès de ses clients Bureau, un outil de mesure de la qualité des prestations de Gecina et de leurs attentes en immobilier d'entreprise.

Gecina a donc demandé à la société IPSOS de mener auprès de ses grands clients une enquête de satisfaction.

Cette enquête a porté à la fois sur la perception par ses grands clients des objectifs que le groupe Gecina s'est fixés et des actions menées depuis 2008 afin de réduire l'empreinte environnementale de ses immeubles, mais également leurs attentes sur la typologie d'immeuble recherché dans les années à venir (immeuble campus en périphérie, immeuble classique dans Paris intra-muros).

Gecina a souhaité connaître l'appréciation de sa prestation auprès de ses grands clients au moment de la négociation et de la signature des actes. Gecina a souhaité également apprécier sa prestation de service au moment de la mise à disposition des locaux, la qualité de la gestion locative et technique ainsi que la qualité intrinsèque des bureaux loués et de ses immeubles.

Parallèlement, Gecina a fait procéder à l'analyse de ses principaux immeubles de bureaux, en les soumettant à la Cotation des Immeubles de Bureaux et d'Entreprise (CIBE) par un expert indépendant.

La cotation CIBE se présente sous la forme d'un questionnaire portant sur cinq groupes de critères : l'état et la finition de l'immeuble, les équipements techniques, les aménagements et équipements communs, la gestion quotidienne de l'immeuble, et l'efficacité de l'immeuble.

En 2010, ces enquêtes seront renouvelées afin de répondre au mieux aux attentes des clients.

Gecina a collaboré activement au sous-groupe "bail vert" pour la mise en œuvre dans le secteur tertiaire du plan bâtiment grenelle, présidé par Philippe Pelletier.

Ainsi, le Groupe a participé aux recommandations et grands principes permettant la mise en place d'un bail vert/annexe environnementale pour l'immobilier tertiaire. En 2010, Gecina a signé son premier "bail vert".

Par ailleurs, dans une logique de transparence, dans le cadre de son système de management des risques, Gecina met à disposition des locataires sur Internet les diagnostics amiante, les états des risques naturels et technologiques des immeubles et met progressivement à leur disposition toute autre information relative à leur immeuble au-delà des obligations réglementaires en vigueur (voir le chapitre sur management de la prévention).

## 10.8.2. ACHATS RESPONSABLES

Gecina fait appel à différents types de sous-traitants, notamment pour le gardiennage/sécurité et, dans le secteur du bâtiment, pour les rénovations d'immeubles.

Conscient du fait que ces secteurs peuvent représenter des risques, le groupe Gecina intègre des critères développement durable et en particulier sociaux dans le référencement des fournisseurs avec le contrôle systématique de l'attestation du fournisseur certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés régulièrement employés.

Cette procédure a été mise en place afin de :

- supprimer ou réduire le risque d'emploi (par ceux-ci) de personnels non déclarés ;
- vérifier les qualifications des entreprises pour les missions pour lesquelles elles interviennent ;
- garantir leurs couvertures d'assurances ;
- vérifier la conformité administrative pour les entreprises de gardiennage et de sécurité ;
- vérifier la reconnaissance par les assureurs de la qualité de leur prestation.

S'agissant plus spécifiquement du recours aux sous-traitants pour les travaux effectués sur le patrimoine, le cahier des clauses administratives annexé à tous les contrats rappelle explicitement que le groupe Gecina poursuit quatre objectifs principaux qui s'appliquent à ses sous-traitants :

- offrir aux utilisateurs des immeubles, des locaux modernes, rationnels dans leur utilisation et économiques dans leur exploitation ;
- respecter les délais de réalisation de travaux afin de ne pas retarder la prise de possession des locaux par les utilisateurs ;
- achever les travaux dans un état de finition suffisant pour limiter autant que possible des interventions postérieures à la réception ;
- assurer la promotion du développement durable, conformément à la politique développement durable et aux valeurs de Gecina (protection de l'environnement, limiter les nuisances occasionnées par les travaux, permettre le maintien des conditions d'exploitation pour les locataires en place dans les meilleures conditions possibles...).



## 10.9. Développer notre démarche citoyenne

Les rapports privilégiés que Gecina développe avec ses clients fournissent un terrain favorable au développement de pratiques sociétales. Gecina met par exemple à disposition d'associations lyonnaises reconnues des salles pour l'organisation de leurs manifestations qui rencontrent un vif succès auprès des locataires. Le service d'assistance aux locataires vu précédemment en cas d'arrêt des ascenseurs en est une autre illustration.

À Lyon, en contrepartie de l'attribution par Gecina d'appartements réunissant les conditions requises pour l'installation de mini-crèches et de la possibilité d'adapter les locaux à cet usage spécifique, Gecina associe services aux familles et approche sociétale, en partenariat avec la Caisse d'Allocation Familiale de Lyon et le Conseil général du Rhône.

La Direction de l'Immobilier Résidentiel maintient et développe des partenariats avec des associations pour favoriser la réinsertion par l'accès au logement.

### 10.9.1. INTERVENIR COMME UNE FORCE DE PROPOSITION

L'engagement sociétal de Gecina peut aussi revêtir une approche métier.

Gecina participe aux différents travaux des instances professionnelles et extraprofessionnelles (FSIF, APOGEE, AGREPL...).

#### **Gecina est membre actif de l'association AFILOG**

Cette association a pour objet, notamment au travers de ses commissions "Développement durable" et "Prévention des Risques", de favoriser les comportements responsables dans des domaines de la protection des personnes et des biens, l'environnement et la sécurité.

Gecina participe aux travaux de la commission "Développement durable" sur les modes de transport en France et en Europe et les progrès réalisables dans le cadre de l'exploitation des plateformes logistiques.

#### **Gecina et le Grenelle de l'Environnement**

Que ce soit par le biais des groupes de travail mis en place par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières représentant le secteur dans le groupe "Immeubles tertiaires & Commerce" du Grenelle ou par la participation aux travaux du Comité Opérationnel pour la rénovation des bâtiments existants, Gecina participe activement aux travaux du Grenelle de l'Environnement.

Dans la suite logique, Gecina participe aux divers groupes du Plan bâtiment Grenelle : groupes "Tertiaire privé", "Bâtiments existants" et "Bail vert" pour la mise en œuvre de la réglementation thermique 2012, l'adaptation des Certificats d'Économie d'Énergie, la mesure des consommations, la mobilisation des utilisateurs, la conduite et la performance des équipements, ou la mise en place d'un dispositif fiscal adapté.

Gecina participe également aux travaux de la commission de normalisation AFNOR "Développement Durable Responsabilité Sociétale" (ISO 26000).

## 10.9.2. S'OUVRIR

### ... avec la Fondation d'entreprise Gecina



La démarche de développement durable de Gecina se déploie depuis près de trois ans au travers d'une double approche complémentaire :

- la volonté d'agir de façon opérationnelle dans le cadre des activités de Gecina ;
- l'intérêt général et commun avec la volonté de Gecina d'ouverture vers l'extérieur.

La Fondation d'entreprise, dont la création a été rendue officielle le 16 août 2008 par la publication au Journal Officiel, constitue un axe majeur de la démarche sociétale de Gecina permettant de renforcer ou d'amplifier l'implication du Groupe.

Le mécénat, complémentaire de la responsabilité sociale des entreprises, est aussi un élément moteur pour la mobilisation des salariés.

Les collaborateurs, par le parrainage, proposent et suivent des projets qu'ils souhaitent soutenir.

#### Objet – Mission

La Fondation d'entreprise Gecina a pour objet le soutien d'actions en faveur de la protection de l'environnement et l'assistance aux personnes handicapées, notamment sur les questions d'accessibilité.

La fondation d'entreprise Gecina agit par exemple pour :

- l'amélioration des conditions de vie des personnes souffrant de toutes formes de handicap ;
- la protection du patrimoine naturel ;
- la réhabilitation et la préservation de sites naturels ;
- l'innovation et l'amélioration des connaissances scientifiques.

#### Gouvernance

Le Conseil d'Administration est présidé par Monsieur Christophe Clamageran depuis le 19 janvier 2010 et comprend huit membres dont trois personnalités qualifiées extérieures choisies pour leur expertise et leur implication dans l'environnement ou la cause du handicap :

- **Madame Anne Voileau**, Directrice de la radio Vivre FM et rédactrice en chef de la Revue *Être Handicap Information* ;
- **Monsieur Dominique Legrain**, Ancien Inspecteur général de l'environnement ;
- **Monsieur Ryadh Sallem**, Sportif de haut niveau, Directeur de l'Association Cap Sport Art Amitié Aventure.

Lors de sa première réunion, le Conseil d'Administration a pris la décision de deux partenariats avec le Conservatoire du littoral et l'Office National des Forêts (ONF), ainsi que la participation à des projets parrainés par le personnel du Groupe.

En 2009, la fondation a soutenu 11 projets :

- deux avec l'ONF ;
- deux avec le Conservatoire du littoral ;
- sept parrainages, avec 12 collaborateurs "parrains bénévoles" ;

représentant un montant total engagé de 406 000 euros.



## 10.10. Attestations



OXEA Conseil  
67, rue Anatole France  
92300 Levallois Perret  
France

GECINA  
Direction des Risques et du Développement Durable

### Attestation d'audit externe

#### Nature de l'attestation

Oxéa a été missionné par Gecina afin de rendre un avis externe sur son dispositif de maîtrise des risques et sur la qualité des données environnementales et sociales mentionnées dans le rapport 2009. L'audit réalisé entre fin décembre 2009 et fin janvier 2010 a porté sur les points suivants :

#### Audit de maîtrise des risques

#### La vérification de l'atteinte des objectifs d'évaluation :

Au 31/12/09, Oxéa certifie que le taux global d'évaluation des indicateurs de maîtrise des risques était de 93,7 %. L'objectif d'évaluation de 85 % est atteint. Par ailleurs le taux global de performance des évaluations est très satisfaisant avec un taux de 73,4 % des indicateurs remplis et satisfaits, ce qui atteste d'un bon niveau de maîtrise des risques.

#### L'appréciation de la qualité des auto-évaluations :

Concernant la qualité des auto-évaluations, l'audit a porté sur 5 domaines auto-évalués : Antennes, Ascenseurs, Equipements Techniques, Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) et Tours Aéroréfrigérantes (TAR). Les résultats ont montré que celles-ci sont globalement satisfaisantes.

- Les trois domaines Antennes, Ascenseurs et TAR démontrent une qualité d'évaluation satisfaisante : aucune erreur significative n'a été décelée au regard des pièces et des explications justificatives.
- Le domaine Equipements Techniques est considéré comme acceptable.
- Les documents présentés pour justifier des auto-évaluations concernant les ICPE étant incomplets sur certains actifs, la qualité de ces auto-évaluations n'a pas pu être vérifiée et l'évaluation des risques est jugée insuffisante.

#### L'appréciation du processus de transmission et consolidation des données :

L'étude du processus de transmission/consolidation des données n'a révélé aucune erreur, entre les données « entrées » et les données « sorties ». Le contrôle qualité rigoureux réalisé par le prestataire en charge de la consolidation des données permet d'assurer la qualité du processus de transmission et de consolidation des données de manière quasiment certaine.

#### L'appréciation de l'évolution du dispositif d'évaluation des risques :

Enfin, Oxéa juge le dispositif d'évaluation positif au regard des améliorations portées. Sur les 14 recommandations issues de l'audit 2008 et du Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable (CORDD), la majorité ont été prises en compte dans l'évolution du dispositif. Les points d'amélioration restants ne détériorent pas la qualité des évaluations. Les évolutions principales qui concernent les pondérations inter-site et inter-domaine aboutissent à une évaluation des risques plus juste, plus précise et plus cohérente. Le travail réalisé sur la performance des actifs, à travers le classement des indicateurs, fournit également un outil de pilotage adapté et pertinent.





Appréciation des données environnementales et sociales

#### L'appréciation de 5 indicateurs de la politique développement durable de Gecina :

L'appréciation a été réalisée sur la base d'entretiens d'audit, après vérification des pièces justifiant les informations transmises et/ou les travaux menés. Les 5 indicateurs définis par Gecina concernaient :

- La qualité des indicateurs « efficacité énergétique » et « intensité carbone » : la qualité des informations présentées sur ces domaines est satisfaisante ;
- Le nombre de projets (parrainage et partenariat) portés par la Fondation Gecina : les informations annoncées sur le nombre de projet financés par la Fondation Gecina sont vérifiées ;
- Le nombre d'actifs existant ou en cours concernés par une labellisation et/ou une certification environnementale : l'audit réalisé sur l'échantillon représentatif est satisfaisant et démontre la qualité des informations présentées ;
- Le périmètre de l'enquête sur la relation client étendu à toutes les lignes d'activité : le périmètre de l'enquête clients a été vérifié et a bien été étendu à toutes les lignes d'activité du groupe ;
- Le nombre d'actions ou de travaux lancés par rapport aux 13 engagements de la politique développement durable de Gecina : l'audit mené sur les travaux atteste de la qualité des informations présentées dans le tableau de bord.

#### L'appréciation de la qualité des données environnementales et sociales publiées en 2009

Notre analyse a porté sur la qualité du reporting et des informations présentées dans la partie développement durable du rapport annuel 2009 de Gecina. Pour cela, nous avons comparé les travaux de Gecina aux bonnes pratiques de reporting environnemental et social ainsi qu'au référentiel de la Global Reporting Initiative (GRI). Nous avons également vérifié que le rapport contenait les informations demandées par la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 portant sur les Nouvelles Régulations Economiques et son décret d'application n° 2002-221 du 20 février 2002.

**Les différents travaux nous permettent de conclure que Gecina présente un niveau de reporting satisfaisant par rapport aux bonnes pratiques et aux référentiels RSE. Egalement, nous attestons la qualité des informations environnementales et sociales qui ont été vérifiées lors des audits.** Nous notons que l'important travail lancé suite aux engagements pris par Gecina dans le cadre de sa politique de développement durable ressort nettement à travers les informations présentées.

Nous avons également identifié des points d'amélioration concernant le reporting. Notre recommandation principale se réfère à **la mise en place d'indicateurs**. L'évaluation par rapport au référentiel GRI démontre que le reporting de Gecina doit désormais être complété par des indicateurs afin d'offrir une vision claire et synthétique des résultats de sa politique développement durable. Cette recommandation concerne également la présentation des informations relatives à la loi NRE. Les indicateurs permettront ainsi d'accroître la lisibilité d'un rapport aujourd'hui très dense. Enfin l'intégration d'indicateurs permettra de suivre dans le temps l'évolution des résultats obtenus, selon le principe d'amélioration continue.

Fait à Levallois Perret le 12 mars 2010

**Cyril Végni**  
Directeur Général Groupe Oxéa





## 10.11. Tableaux de correspondance

Tableau de correspondance GRI

Principaux paragraphes	Voir pages	Principes GRI									
		Stratégie et analyse	Organisation	Paramètres du reporting	Gouvernance	Économie	Environnement	Social	Société civile	Droits de l'homme	Responsabilités des produits
Sommaire / Éditorial	123		X	X							
Comprendre le secteur immobilier et Gecina	124	X	X		X	X					
Notre démarche développement durable	126	X	X		X	X					
Nos engagements pour un développement durable	130	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Maximiser la "green value" (plus-value verte) de notre patrimoine	133				X	X	X				X
Développer un patrimoine durable, respectueux de l'environnement	134				X		X	X			X
Manager la prévention	144				X		X	X			X
Développer un patrimoine durable, respectueux des personnes	149				X			X			X
Adopter un comportement responsable avec nos partenaires	151				X		X	X	X	X	
Développer notre démarche citoyenne	153				X	X			X	X	
Attestations (OXEA et E&Y)	155			X							

**Tableau de correspondance NRE**
**Articles du décret d'application de l'article 116 de la loi sur les Nouvelles réglementations économiques (2001)**

		Pages du rapport
Art. 1-1.a	Effectif total de l'entreprise dont CDD	117
	Embauches en distinguant CDD et CDI	117
	Difficultés éventuelles de recrutement	117
	Licenciements et leurs motifs	118
	Heures supplémentaires	119
	Main-d'œuvre extérieure à la société	118, 131, 152
Art. 1-1.b	Le cas échéant, informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement	118
Art. 1-2	Organisation du temps de travail. Durée de travail pour le salarié à temps plein.	119
	Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel. Absentéisme et ses motifs	
Art. 1-3	Les rémunérations. Évolution des rémunérations. Charges sociales	120
	Application des dispositions du titre IV du livre IV du Code du travail (intéressement et participation et plans d'épargne salariale). Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes	
Art. 1-4	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	121
Art. 1-5	Les conditions d'hygiène et de sécurité	120
Art. 1-6	La formation	116
Art. 1-7	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés	118
Art. 1-8	Les œuvres sociales	122
Art. 1-9	L'importance de la sous-traitance. Méthodes selon lesquelles la société promeut auprès de ses sous-traitants la disposition des conventions fondamentales de l'OIT. Les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines. Méthodes selon lesquelles la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional. Méthodes selon lesquelles la société s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT  Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales	147-149
Art. 2-1	Consommation de ressources en eau. Consommation de matières premières. Consommation d'énergie. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique. Recours aux énergies renouvelables. Conditions d'utilisation des sols. Nuisances sonores ou olfactives. Traitement des déchets	143, 148-149
Art. 2-2	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	142
Art. 2-3	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	155-157
Art. 2-4	Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière	135-138
Art. 2-5	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement	136-143
Art. 2-6	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement	126-128
	Formation et information des salariés. Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement. Organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société	
Art. 2-7	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	-
Art. 2-8	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci	-
Art. 2-9	Éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger	N/A



# Facteurs de performance et de risques

11.1. Indicateurs de performance .....	160
11.2. La gestion du risque chez Gecina .....	161
11.3. Assurances .....	161
11.4. Autres risques afférents à la société .....	163

## 11.1. Indicateurs de performance

Les revenus locatifs provenant des bureaux et des commerces dépendent du niveau des loyers moyens, du taux d'occupation et des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, mais aussi de critères spécifiques à ces activités et notamment :

- en ce qui concerne les bureaux, l'évolution des loyers est fonction des conditions du marché du bureau, des négociations de renouvellement des baux opérées par les équipes de gestion et des révisions automatiques annuelles sur la base de l'ICC pour les baux en cours. À l'échéance du bail, le loyer des bureaux n'étant pas soumis aux règles de plafonnement applicables aux baux de commerces, les équipes de gestion du Groupe négocient avec le locataire afin de fixer le loyer de renouvellement à la valeur locative ;
- en ce qui concerne les commerces, les baux signés depuis plusieurs années contiennent des clauses de révision annuelle automatique des loyers en cours de bail sur la base de l'ICC. Pour les loyers de renouvellement, la réglementation est plus contraignante que celle applicable aux bureaux dans la mesure où ces loyers sont, en principe, soumis à la règle du plafonnement. Leur montant dépend donc de la capacité des équipes de gestion du Groupe à exploiter les exceptions légales à cette règle. De plus, les baux peuvent dorénavant être soumis au nouvel indice ILC.

L'évolution des revenus locatifs des logements dépend, notamment, des conditions du marché locatif et de l'efficacité de la gestion du patrimoine par le Groupe.

Les principaux facteurs affectant le montant des loyers perçus par le Groupe au titre de ses logements sont les suivants :

- le niveau du loyer moyen par mètre carré facturé aux locataires. Son évolution est principalement fonction de l'évolution des indices de références pour les baux en cours (l'ICC et l'IRL) et des conditions du marché locatif pour les relocations. Les conditions du marché locatif sont décrites au chapitre "Activités et marchés" ;

- le taux d'occupation financier des immeubles. Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur du loyer payé par le locataire sortant). Les périodes de vacance sont déterminées jour par jour pendant la période de calcul. Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location les lots vacants de ces immeubles afin de pouvoir céder ces lots libres de toute location. Le plafond structurel du taux d'occupation financier est inférieur à 100 % en raison de périodes d'inoccupation structurelles des logements lors de la rotation des locataires (dus notamment aux délais minimaux nécessaires pour réaliser les travaux de remise en état ou de rénovation). Son niveau dépend, notamment, de l'efficacité des équipes de gestion locative et de commercialisation, l'objectif du Groupe étant, dans le contexte actuel du marché, de maintenir un taux d'occupation financier proche du plafond structurel ;
- le taux d'occupation financier est influencé par le taux de rotation, défini pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe en début de période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié. Dans les conditions de marché actuelles, un taux de rotation élevé se traduirait par une augmentation du niveau global des loyers du Groupe par mètre carré dans la mesure où les loyers quittancés par le Groupe sont en moyenne inférieurs aux loyers de marché pour les nouveaux baux (ce qui est le cas depuis plusieurs années). En principe, à moins que les lots ne puissent être reloués dans un court délai, une augmentation du taux de rotation conduit à une diminution du taux d'occupation financier ;
- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.

## 11.2. La gestion du risque chez Gecina

La description de la gestion du risque par Gecina et la description des risques immobiliers sont présentées dans le chapitre "Responsabilité sociétale et développement durable".

## 11.3. Assurances

La politique menée par Gecina en matière d'assurance a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, de réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, d'améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et d'apporter un service de qualité aux locataires.

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

Le programme d'assurance comprend quatre parties distinctes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la responsabilité civile propriétaire d'immeuble ("RCPI") ;
- les assurances de la construction ;
- les responsabilités civiles (hors RCPI) ;
- divers contrats (automobiles, personnel en mission, etc.).

Soucieux de bien couvrir les grands risques et de mener une bonne gestion, le Groupe a privilégié des montants de garanties

élevés avec des franchises permettant de limiter les coûts de l'assurance.

Les couvertures dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget des primes payées en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de capitaux assurés et de risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Gecina ainsi que toutes ses filiales ou associés, auprès d'assureurs de premier rang, principalement ACE Europe, AXA, GENERALI et LIBERTY MUTUAL, par l'intermédiaire du courtier d'assurance SIACI Saint-Honoré.

Ce programme est assorti d'une rétention permettant :

- de limiter les coûts de gestion des sinistres de fréquence ;
- de responsabiliser les directions opérationnelles tout en les incitant à mettre en œuvre des actions de prévention ;
- de transférer les risques de gravité à l'assurance.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, Gecina favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres et réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

Il n'existe pas de captive d'assurances au sein du Groupe.

### 11.3.1. LA COUVERTURE DES DOMMAGES ET RESPONSABILITÉS LIÉS AUX IMMEUBLES

En raison de la forte dispersion géographique des actifs du Groupe et d'une couverture d'assurances adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement le sinistre total qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

Les niveaux de franchise du programme d'assurance permettent d'absorber sans effet les sinistres de fréquence, qui se trouvent ainsi mutualisés entre tous les immeubles du Groupe. Au-delà des niveaux de conservation, les risques sont transférés au marché de l'assurance traditionnel.

Gecina bénéficie d'un programme d'assurances Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et les attentats, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers et les pertes et indemnités consécutives, et garantissant la valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre.

Le patrimoine se trouve couvert à 70 % sans limite de garantie. Pour les autres actifs, Gecina a opté, après expertise préalable pour déterminer les SMP (sinistres maximums possibles) et SRE

(sinistres raisonnablement escomptables), pour des limites contractuelles d'indemnité (LCI) spécifiques :

- 32 millions d'euros pour les actifs logistique assurés sur la police spécifique entrepôts ;
- 8,9 millions d'euros pour les petits entrepôts assurés sur la police dommages Groupe ;
- 100 millions d'euros pour certains immeubles de bureaux ou résidentiels ;
- 150 millions d'euros pour les immeubles de bureaux les plus grands.

Les assureurs multirisques, en raison des bons résultats enregistrés, ont marqué leur intérêt pour assurer la continuité du programme dans de bonnes conditions, en renouvelant d'ores et déjà les garanties jusqu'au 30 juin 2011.

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

Les contrats dommages incluent les responsabilités civiles propriétaire d'immeubles et des risques d'atteinte à l'environnement.

Les exclusions générales à l'ensemble du marché de l'assurance (faits de guerre, préjudices consécutifs à la présence éventuelle de l'amiante...) s'appliquent normalement aux garanties souscrites par Gecina.

Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération.

Une assurance dommages ouvrage (DO), conforme à la loi Spinetta 78-12 du 4 janvier 1978, fait l'objet d'une souscription chaque fois que nécessaire, selon la politique définie par le Groupe, visant à maîtriser ses coûts et à protéger ses risques.

Ainsi, il est souscrit une assurance DO dans les cas suivants :

- travaux dépassant 300 milliers d'euros TTC et comprenant :
  - un risque d'impropriété à destination de l'ouvrage, ou
  - un risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou
  - un risque important sur les éléments d'équipement indissociable (objet du chantier) ;
- travaux pour des montants inférieurs à 300 milliers d'euros TTC, mais avec risque important, compte tenu des techniques employées, sur les existants (gros œuvre, charpente, étanchéité, etc.) ou de dommages immatériels consécutifs.

Les chantiers utilisant des techniques courantes d'un montant inférieur à 4 millions d'euros sont couverts dans le cadre du protocole SIACI/AXA. Pour les chantiers d'un montant supérieur à 4 millions d'euros, les contrats sont négociés et conclus au cas par cas.

### 11.3.2. LA RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE ET PROFESSIONNELLE

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe. La qualité des risques présentés par Gecina a permis d'améliorer sensiblement le rapport garanties/prime à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

La garantie obligatoire de responsabilité civile professionnelle des filiales dont les activités entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet est intégrée dans le programme responsabilité civile du Groupe.

### 11.3.3. LA RESPONSABILITÉ CIVILE ENVIRONNEMENTALE

Cette garantie innovante dans le secteur immobilier a été mise en place dès 2007 (cf. *infra*) pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de Gecina à raison des préjudices subis par des tiers, ainsi que des dommages à la biodiversité, lorsque les

dommages résultent d'atteintes à l'environnement imputables aux activités du Groupe, ainsi que les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site visant à neutraliser ou à éliminer un risque d'atteintes à l'environnement.

### 11.3.4. LA GESTION DES BAUX ET DES CONTRATS FOURNISSEURS

Le dispositif d'évaluation des risques immobiliers décrit dans le chapitre sur le management de la prévention comprend un référentiel sur la gestion des clauses d'assurances et de responsabilité dans les baux qui est décrit ici.

Depuis 1998, le droit de la responsabilité s'est considérablement renforcé et complexifié, avec l'intégration des Directives Européennes rapprochant les dispositions des États membres. Dans le but d'assurer l'indemnisation de la victime, la source de la responsabilité civile n'est plus seulement dans la faute mais de plus en plus dans les devoirs et la compétence exigés des professionnels (principe de la "deep pocket").

Le danger que représente le risque de responsabilité tient à sa complexité et à son importance croissante avec l'évolution des lois et des réglementations. Ce risque est difficilement prévisible. Il se réalise lors d'une mise en cause par un ou plusieurs tiers devant les tribunaux, et ce, sans qu'on puisse préjuger de la validité de leurs raisons.

Outre les frais de justice, les dépenses et coûts internes de défense, ces recours peuvent aussi avoir, pour répondre aux injonctions des tribunaux, des effets indirects importants sur les réalisations et l'économie de l'entreprise. Enfin, en tout état de cause, ils peuvent porter préjudice à l'image de Gecina.

Comme tout professionnel, le groupe Gecina est soumis à quatre formes d'obligations, qui doivent toutes être respectées :

- ses engagements techniques ;
- le contrôle qui en est fait ;
- son devoir de renseignement et de conseil ;
- ses obligations contractuelles.

À chacune d'entre elles, il faut ajouter la notion de sécurité, qui prend de plus en plus la forme d'une quasi-obligation de résultat.

#### *Cartographie du risque pour le patrimoine de Gecina*

Au 31 décembre 2009, le taux d'évaluation est de 62,5 % et le taux de performance de 97,6 %

Si Gecina accepte dans ses baux commerciaux une clause de renonciation réciproque à recours équitable avec ses locataires et les assureurs concernés, la réglementation spécifique aux baux d'habitation oblige le locataire à s'assurer pour les préjudices subis par le bailleur et dont il peut être rendu responsable. Pour autant, et alors que la réglementation autorise le bailleur à demander une renonciation à recours des locataires pour les préjudices qu'ils pourraient subir du fait du propriétaire, et contrairement à la pratique de certains bailleurs, Gecina n'a pas souhaité, par soucis d'équité vis-à-vis de ses clients, inscrire systématiquement une telle clause dans ces baux.



### 11.3.5. LES SINISTRES

Le nombre de sinistres déclarés aux assureurs par Gecina en 2009 est de 60. Le plus gros sinistre de 2009 est couvert par l'assurance, et son estimation est inférieure à 300 milliers d'euros. Pour la seconde année consécutive, l'exercice ayant été peu sinistré, le

montant global des indemnités reçues ou provisionnées est de 1 057 milliers d'euros. Le coût global des sinistres sous franchise ou en rétention s'élève à 1 046 milliers d'euros.

## 11.4. Autres risques afférents à la société

### 11.4.1. RISQUES JURIDIQUES ET FINANCIERS LIÉS À L'EXPLOITATION

Le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, la construction, la santé publique, l'environnement et la sécurité. Pour réduire les risques de mise en conformité avec ces obligations et l'impact que pourraient avoir les modifications des réglementations applicables sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe, le Groupe fixe ses objectifs régulièrement au-delà des obligations réglementaires.

#### Réglementation particulière

Les activités de commercialisation (offre locative, ventes par lots et gestion pour compte de tiers) entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet. Les filiales concernées par ces activités (Locare et CFG principalement) doivent bénéficier d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture de police de Paris pour l'exercice de leurs activités.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la carte professionnelle est valable dix ans (et non plus un an comme auparavant).

Jusqu'à cette date et en raison du délai d'instruction des demandes de renouvellement par la préfecture, la nouvelle carte était souvent accordée après l'expiration de l'ancienne carte. La politique de LOCARE et CFG était, comme celle de nombreux autres acteurs soumis à cette réglementation, de poursuivre leurs activités pendant l'instruction de leur dossier de demande de renouvellement même après l'expiration de leur ancienne carte. Il pouvait donc exister un risque de réclamation concernant cette carte.

L'allongement sensible de sa durée de validité réduit fortement ce risque. Mais la société devra néanmoins veiller à procéder chaque année à produire à la Préfecture l'ensemble des documents actualisés et à déclarer dans les plus brefs délais toute modification intervenue au sein de ces sociétés.

#### Gestion des baux

Les baux des nouveaux locataires sont tous rédigés sur la base de standards étudiés par les services de gestion, en collaboration avec les juristes et le Risk Management du Groupe.

Dans le cas de rédactions exceptionnelles, et spécifiques à certaines opérations relatives aux baux commerciaux, les clauses des contrats et en particulier les clauses d'assurances, de responsabilité et de sécurité peuvent être modifiées après l'aval des juristes et du Risk Management du Groupe.

Concernant les baux d'habitation, la variation annuelle du loyer est réglementée et ne peut, pour un bail en cours, excéder la variation annuelle de l'Indice de référence des loyers ("IRL"). Dans la mesure où le taux de rotation annuel des actifs immobiliers résidentiels en exploitation du Groupe est faible, l'évolution de l'IRL est le principal facteur de l'évolution du loyer de la majorité des baux d'habitation conclus par le Groupe et donc des loyers résidentiels du Groupe. En particulier, en période de forte demande de logements locatifs, le Groupe ne serait pas libre d'augmenter les loyers des baux en cours au-delà de l'évolution de l'indice IRL et ne pourrait donc pas leur appliquer le niveau des loyers constaté pour les baux nouvellement conclus.

En matière d'immobilier d'entreprise, en règle générale, une clause d'indexation annuelle est insérée dans le bail de manière à ce que le loyer soit indexé sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. À défaut, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative des locaux, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins que ne soit établie une modification matérielle des éléments pris en compte pour la fixation du loyer.

#### Exposition de Gecina à des risques spécifiques liés à son activité dans l'immobilier de bureaux et de commerces

Dans le cadre de son activité dans l'immobilier de bureaux et de commerces, le Groupe est confronté à des risques spécifiques qui peuvent avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine du Groupe, sur ses résultats, son activité et sa situation financière. Ces risques sont notamment liés au fait que :

- l'activité d'immobilier de bureaux ou de commerces est plus sensible à l'environnement économique en France et en Île-de-France que celle de l'immobilier résidentiel ;
- la réglementation des baux commerciaux ou de bureaux, bien que moins lourde que celle applicable aux baux d'habitation, reste très contraignante pour le bailleur ;
- les travaux de remise en état des locaux vacants avant leur relocation sont souvent plus importants en matière d'immobilier commercial ou de bureaux qu'en matière d'immobilier résidentiel ; et
- les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats du Groupe sont plus importants en matière d'immobilier commercial ou de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire.

## 11.4.2. RISQUES LIÉS À L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Gecina intervient dans divers secteurs de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier de bureaux, de l'immobilier logistique, de l'immobilier de l'hôtellerie et de la santé.

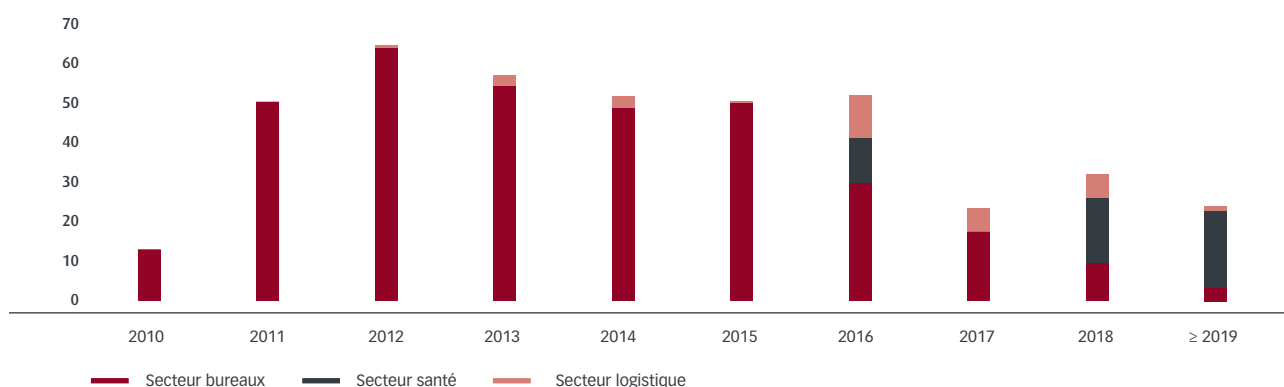
Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et des risques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. Les loyers et les prix de biens immobiliers sont cycliques par nature ; la durée des cycles est variable mais en général ils sont toujours de long terme. Les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents en fonction de la localisation et de la

catégorie des biens. Les fluctuations sont notamment fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général.

La politique d'investissement de Gecina permet de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;

### Échéances des baux (en millions d'euros)



- avec de forts taux d'occupation afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée ;
- diversifiés de façon à bénéficier des décalages de cycle des différents segments immobiliers.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché de l'immobilier ; c'est pourquoi Gecina pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions au moment où les conditions de marché sont les plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger Gecina à différer certains investissements ou certaines cessions. Il est également possible que des baux viennent à échéance pendant des périodes

de baisse et qu'ils ne réalisent pas le potentiel de revalorisation locative évalué antérieurement. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille de Gecina, ainsi que sur les résultats d'exploitation qu'il génère.

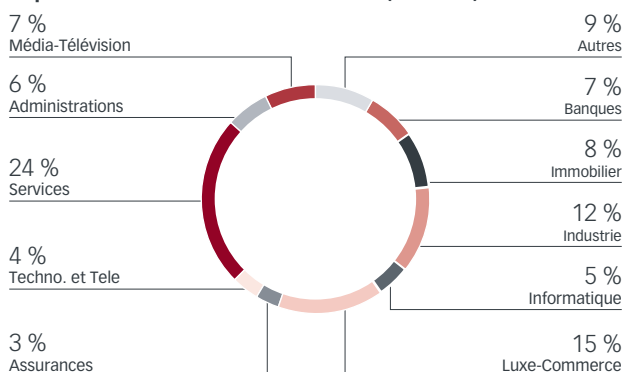
Les loyers et l'excédent brut d'exploitation du Groupe ne devraient pas être impactés par une telle baisse des valorisations. En revanche, une crise économique durable touchant les secteurs de l'économie dans lesquels interviennent les locataires de Gecina pourrait avoir des conséquences défavorables, difficilement quantifiables, sur les loyers et les marges de Gecina. Pour plus d'information sur la sensibilité des principaux indicateurs financiers, se référer à la Note 6.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 11.4.3. RISQUES FINANCIERS LIÉS AU MARCHÉ

### Risques d'insolvabilité des locataires

De par la composition de son parc locatif qui s'adresse à plus de 22 000 locataires dans le secteur résidentiel et plus de 2 000 dans le secteur tertiaire, les risques liés à l'insolvabilité des locataires sont très dispersés.

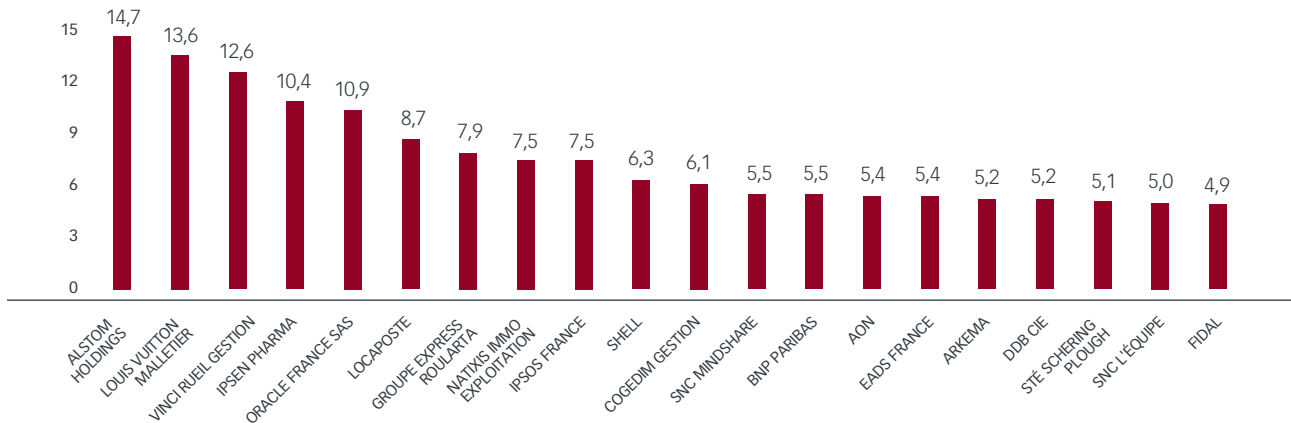
### Répartition sectorielle des locataires (bureaux)



Dans le cadre de son développement, le Groupe est vigilant pour acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers.

Au 31 décembre 2008, la dépendance du Groupe à l'égard des principaux clients est la suivante :

#### Loyer des principaux locataires (bureaux, en millions d'euros)



Le montant net pris en charge dans l'exercice au titre des pertes sur créances est inférieur à 1 % des sommes quittancées.

#### Concurrence

Gecina est présente sur cinq segments du marché de l'immobilier, sur chacun desquels elle doit faire face à la concurrence. Gecina se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs que Gecina s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, pour lesquels Gecina estime

que son positionnement d'acteur majeur constitue un avantage concurrentiel. Si Gecina n'est pas en mesure de conduire sa politique d'investissements et d'arbitrage et de maintenir ou renforcer ses niveaux de loyers et ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

Parmi les sociétés foncières européennes, Gecina représente une pondération de l'indice IEIF Immobilier Europe à fin décembre 2009 de 4,47 % derrière respectivement Unibail-Rodamco (13,15 %), Land Securities (5,47 %) et Klepierre (4,84 %).

Avec un patrimoine (en bloc) de 10,6 milliards d'euros au 31 décembre 2008, Gecina est la deuxième foncière en France après Unibail-Rodamco.

### 11.4.4. RISQUES LIÉS AUX CONTRAINTES RÉSULTANT DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SIIC

Gecina est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après "SIIC") prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comporte un certain nombre de risques pour Gecina et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de Gecina et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.

#### Les activités de Gecina seront limitées par les contraintes du régime SIIC

Dans le cadre du régime SIIC, Gecina n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut cependant se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de Gecina ; à défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Le prélèvement de 20 %, mis à la charge de la société par la loi de finances rectificative pour 2006, applicable aux distributions effectuées par les sociétés SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique pas, ou très faiblement, imposé et qui détient au moins 10 % du capital ("Actionnaire à Prélèvement") pourrait

affecter Gecina dans la mesure où ce prélèvement doit être reversé à Gecina par l' "Actionnaire à Prélèvement", ce reversement étant en pratique réalisé par compensation avec le dividende payable à cet "Actionnaire à Prélèvement", toutefois les statuts de Gecina mettent ce prélèvement à la charge de l' "Actionnaire à Prélèvement".

Un mécanisme similaire est prévu pour le cas où une filiale de Gecina ayant le statut SIIC serait soumise au prélèvement de 20 % du fait de la présence d'un "Actionnaire à Prélèvement" au capital de Gecina.

### Gecina est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur

ou par l'interprétation des autorités fiscales. À titre d'exemple, la loi de finance rectificative pour l'année 2006, la loi de finances pour 2009 et la loi de finances rectificative pour 2009 ont apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs cités ci-dessus relatifs à la détention par un actionnaire de 60 % du capital ou au prélèvement de 20 %, au taux de l'*exit tax* qui est passé de 16,5 % à 19 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, à l'extension du régime à certains droits immobiliers, au régime SIIC III qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2011, aux sanctions en cas de sortie définitive du régime SIIC et à l'extension du régime SIIC III aux opérations de *sale & lease back*. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

## 11.4.5. RISQUES LIÉS À LA SOUS-TRAITANCE

Le Groupe fait appel à des prestataires extérieurs et, par conséquent, est exposé au risque de mauvaise exécution par ces derniers de leurs obligations et au risque d'insolvabilité les concernant.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe fait appel à certains prestataires extérieurs et fournisseurs notamment pour l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des parties communes ou la réalisation de travaux de remise en état, de rénovation ou de ravalement.

La cessation d'activité ou l'insolvabilité de certains prestataires extérieurs ou fournisseurs ou la mauvaise exécution de leurs obligations pourrait entraîner notamment une baisse de qualité

des prestations fournies par le Groupe et un accroissement des coûts correspondants.

Par ailleurs, l'insolvabilité de prestataires extérieurs ou de fournisseurs pourrait également affecter la mise en œuvre des garanties dont le Groupe bénéficie. En particulier, dans le cadre de projets de rénovation, le Groupe pourrait se trouver dans l'impossibilité d'obtenir réparation d'un éventuel préjudice qu'il aurait subi de ce fait. Une mauvaise exécution par les prestataires extérieurs du Groupe ou leur insolvabilité serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe ainsi que sur sa réputation.

## 11.4.6. LITIGES

Chacun des litiges connus, dans lesquels Gecina ou des sociétés du Groupe sont impliqués, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêtés des comptes et les provisions jugées nécessaires ont,

le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés (voir également la Note 8.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

## 11.4.7. RISQUES LIÉS À CERTAINES OPÉRATIONS RÉALISÉES EN ESPAGNE

Gecina par le biais de sa filiale SIF Espagne a procédé à :

- L'acquisition en octobre 2008, de 19,57% du capital de la société Sanyrès, quatrième opérateur d'établissements de santé en Espagne. Le montant de cet investissement qui totalise 44 millions d'euros a été entièrement déprécié à fin 2009 dans les comptes consolidés, du fait de la situation financière de cette société ;
- La prise de participation, finalisée en juin 2009, de 49% dans la société Bami. Cette société immobilière qui possède un patrimoine d'immeubles de bureaux en exploitation et en développement à Madrid évalué au 31 décembre 2009 à 678 millions d'euros. L'acquisition a été réalisée pour un montant hors frais de 107,8 millions d'euros, payée à hauteur de 100 millions d'euros par des obligations convertibles en actions de

la société luxembourgeoise Stratum Industries et pour le solde en espèces. Cette participation, consolidée par mise en équivalence, figure dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009 pour un montant de 26 millions d'euros.

Par ailleurs, Gecina a consenti en octobre 2007 une avance de 59 millions d'euros à la société Bamolo dans le cadre de l'acquisition d'un terrain à Marbella. Suite notamment aux modifications du plan d'urbanisme local, la valeur du terrain retenue dans les comptes consolidés au 31 décembre 2009 a été ramenée à 15,7 millions d'euros.

Selon différents articles de presse, l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires et un administrateur de Gecina, ont déposé plainte entre les mains du Procureur de la République. Selon ces mêmes articles, cette plainte vise notamment certaines

des opérations décrites ci-dessus qui peuvent concerner l'ancien Président du Conseil d'Administration de Gecina, Monsieur Joaquin Rivero, lequel a présenté sa démission de ses fonctions de Président lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16 février 2010, au cours de laquelle il a été remplacé par Monsieur Bernard Michel. Le Conseil d'Administration a par ailleurs pris acte de la cessation de l'ensemble des fonctions exécutives de M. Rivero au sein du Groupe.

La Société a eu confirmation de ce qu'une information judiciaire, confiée à M. le juge Van Ruymbeke, juge d'instruction à Paris,

a été ouverte à la suite de cette plainte. La Société entend apporter son concours complet aux investigations en cours et veillera à la protection de ses intérêts.

À ce jour, la Société n'est pas en mesure d'évaluer d'éventuels risques, en particulier règlementaires juridiques ou financiers, provenant des faits objets des investigations et ne peut notamment exclure que puissent être mis en cause dans l'avenir des dirigeants ou des représentants de la Société.

#### 11.4.8. RISQUES FINANCIERS

---

Comme l'indique le tableau inséré dans la Note 5.11.3 de l'annexe des comptes consolidés, la situation financière de Gecina au 31 décembre 2009 respecte les différentes limites contractuelles fixées concernant les ratios financiers tels que prévus dans les conventions de crédit. Un contrat d'émission obligataire et des contrats de financement bancaire de Gecina contiennent des

clauses permettant aux créanciers d'en exiger le remboursement anticipé en cas notamment de non-respect de ces ratios financiers, de changement de contrôle, de défaut croisé. Les autres risques financiers sont décrits dans la Note 4 de l'annexe aux comptes consolidés.

## Informations juridiques

12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable .....	168
12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts .....	169
12.3. Recherche et brevets .....	173

### 12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination	GECINA
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (II <sup>e</sup> )
Forme juridique	Société Anonyme, régie par les articles L. 225-1 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 23 février 1959 pour 99 ans. Sa date d'expiration est fixée au 22 février 2058
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS PARIS
Numéro d'identification	SIRET 592 014 476 00150
Code APE	6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone : 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1 <sup>er</sup> janvier et prend fin le 31 décembre ; il a une durée de douze mois.

### RÉGIME DES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉES

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2003, et prévoyant la création des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une "exit tax" calculée

au taux de 19 % sur les plus-values latentes existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice de l'option, dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85 % de leurs revenus de location exonérés, de 50 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 10 % des bénéfices versés par les filiales.

## 12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts

### 12.2.1. OBJET SOCIAL

#### Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

À cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- la vente de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social, et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;
- et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

### 12.2.2. ORGANISATION DU CONSEIL ET DE LA DIRECTION

#### Présidence et Direction Générale

Le Conseil d'Administration du 7 octobre 2005 avait décidé de confier les fonctions de Directeur Général de la société au Président du Conseil d'Administration, Monsieur Joaquín Rivero. Le mandat d'administrateur de Monsieur Rivero ayant été renouvelé par l'Assemblée Générale du 22 avril 2008, le Conseil d'Administration du même jour l'avait reconduit dans ses fonctions de Président-Directeur Général. Le Conseil d'Administration du 15 février 2007 avait, par ailleurs, nommé Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur Général Délégué et le Conseil du 22 avril 2008 l'avait renouvelé dans ses fonctions.

Monsieur Rivero ayant démissionné de ses fonctions de Directeur Général à l'issue de la réunion du Conseil d'Administration du 5 mai 2009, le Conseil d'Administration a, ce même jour, voté la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ; il a ainsi nommé Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur Général de Gecina pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur avec les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et a maintenu Monsieur Rivero en qualité de Président du Conseil d'Administration pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Le 16 novembre 2009, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Christophe Clamageran aux fonctions de Directeur Général, en remplacement de Monsieur Truan.

Le 8 février 2010, suite à la démission de Monsieur Joaquín Rivero, le Conseil d'Administration a désigné Monsieur Bernard Michel aux fonctions de Président du Conseil d'Administration.

#### Conseil d'Administration (article 12)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la Loi.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de trois années. Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un administrateur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins.

#### Bureau du Conseil (article 13)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-Président et un ou plusieurs Vice-Présidents.

Si le Conseil d'Administration décide de nommer un Co-Président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du Co-Président et du ou des Vice-Présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'Administration et, éventuellement, le Co-Président ou le ou les Vice-Présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-Président ou Vice-Président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-Président ou un Vice-Président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.



Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-Président ou par l'un des Vice-Présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-Président et des Vice-Présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de secrétaire.

## **Délibérations du Conseil d'Administration (article 14)**

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'Administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

## **Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15)**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

## **Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 16)**

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'article 17 des présents statuts, assurer la Direction Générale de la société.

## **Direction de la société (article 17)**

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration, il occupe la fonction de Président-Directeur Général. Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Président-Directeur Général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si la Direction Générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, un Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et



sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Ils représentent la société dans leurs rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

Sur proposition du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Lorsque le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général ou le cas échéant, du nouveau Président-Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général ou le cas échéant, que le Président-Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

### Censeurs (article 18)

L'Assemblée Générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'Administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée Générale.

Nul ne peut être nommé censeur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

### Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (article 19)

Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres et les censeurs le montant de ces jetons de présence.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

### Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Gecina a adopté le 5 juin 2002 et mis à jour les 15 janvier 2003, 20 avril 2004, 29 juin 2005, 24 octobre 2005, 27 juillet 2006, 22 avril 2008 et 7 avril 2009, son règlement intérieur qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts. Cette dernière modification a intégré les dernières recommandations du code AFEP-MEDEF.

## 12.2.3. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

### Droits et obligations attachés à chaque action (article 10 des statuts)

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

### Droits de vote double

Néant.

### Limitation des droits de vote

Dans un avis du 13 décembre 2007, l'AMF avait qualifié d'action de concert l'Accord de Séparation conclu le 19 février 2007. Le 5 mai 2009 M. Rivero et M. Soler ont déclaré à l'AMF la fin d'une action de concert.

N'ayant procédé que le 1<sup>er</sup> juillet 2008 aux déclarations requises par cette situation, Messieurs Rivero et Soler ont été privés, par ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 14 mai 2009, confirmée par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 juin 2009, d'une fraction de leurs droits de vote jusqu'au 30 juin 2010 de façon à ce que leurs droits de vote cumulés ne soient pas supérieurs à 20 % des droits de vote. Cette limitation a été mise en œuvre lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009.

## 12.2.4. MODIFICATION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX ACTIONS

### Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Les statuts de Gecina ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital et des droits de vote attachés aux actions. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires.

## 12.2.5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Assemblées Générales (article 20 des statuts)

#### 1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

#### 2. Droit d'accès – Vote par correspondance et par télétransmission

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action. Les Assemblées Spéciales se composent de tous les actionnaires détenteurs d'actions de la catégorie concernée qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action de cette catégorie.

Les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués cessent de donner droit à admission dans les Assemblées Générales et sont déduites pour le calcul du quorum.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées Générales dans les formes fixées par la loi. Ce droit est subordonné

à l'inscription nominative de leurs actions à leur compte dans les registres de la société.

#### 3. Bureau – Feuille de présence

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

#### 4. Droit de vote

Chaque membre de l'Assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les Assemblées Générales et Spéciales délibèrent aux conditions de quorum et majorité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication

permettant leur identification et dont la nature et les modalités d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

### Identification des actionnaires (article 7 des statuts)

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## 12.2.6. DÉCLARATION DE FRANCHISSEMENT DES SEUILS

### Déclaration de franchissement de seuil (article 9 des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une

personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

## 12.3. Recherche et brevets

Néant.

## Gouvernance et contrôle interne

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne .....	174
13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration .....	175
13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale .....	183
13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique .....	183
13.4. Contrôle interne .....	183

### Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application de la loi de Sécurité financière du 1<sup>er</sup> août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Président du Conseil d'Administration doit rendre compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. La loi du 3 juillet 2008 a ajouté la description sur les procédures de gestion des risques, la mention de la référence à un code de gouvernement d'entreprise, les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique. Établi dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des points visés par la loi.

Il est relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, au cours duquel le Président du Conseil d'Administration était Monsieur Joaquin Rivero. Le 16 février 2010, Monsieur Rivero a démissionné de

ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de Gecina, il a été remplacé dans ces fonctions par Monsieur Bernard Michel, sous la responsabilité duquel ce rapport a été finalisé.

Le présent rapport a été préparé avec l'appui de l'Audit interne, de la Direction Juridique et du Secrétariat du Conseil. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe.

Il a, de plus, été présenté pour approbation au Comité de Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations pour ce qui concerne ses éléments relatifs au gouvernement d'entreprise, à la composition, aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, et au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable pour ce qui concerne ses éléments relatifs aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques, avant son approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 2 mars 2010, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## 13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de Gecina s'inscrivent dans le cadre des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF des sociétés cotées, dont la compilation a été réalisée au mois de décembre 2008.

### Référence à un code de gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions de la loi du 3 juillet 2008, transposant la Directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 18 décembre 2008, a décidé que Gecina se référerait au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Gecina le 24 décembre 2008. Ce Code peut être consulté sur le site internet du MEDEF ([www.medef.com](http://www.medef.com)).

À la suite de la décision du Conseil d'Administration, Gecina a entrepris de s'assurer qu'elle prend en compte les recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et, à défaut, de réfléchir aux mesures nécessaires. Ainsi, les règlements intérieurs du Conseil d'Administration et des différents comités ont été modifiés par le Conseil d'Administration du 7 avril 2009, afin de tenir compte plus exactement des dispositions dudit Code.

Au mois de juillet 2009, le Conseil d'Administration a fait appel à un conseil indépendant, afin de réaliser un audit et de formuler des recommandations sur la gouvernance du Groupe, en vue d'aligner les règles et pratiques de Gecina avec les recommandations de l'AFEP-MEDEF pour les sociétés cotées. Diverses mesures ont été adoptées par le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009, modifiant la composition et la structure des Comités spécialisés.

Le Conseil réfléchit actuellement à la refonte de l'ensemble des documents sociétaires, tels que les statuts, les règlements intérieurs, les délégations de pouvoirs, afin de rendre cohérents l'ensemble des textes internes, et étudie différentes mesures à prendre afin d'assurer un meilleur fonctionnement du Conseil et des comités, notamment par une information préalable, le contenu des dossiers de présentation, la qualité et l'orientation des débats, la rédaction des procès-verbaux, la confidentialité, le nombre d'administrateurs indépendants au Conseil et dans les différents comités, la présidence des comités par des administrateurs indépendants.

### 13.1.1 MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit membres. Au 31 décembre 2009, le Conseil d'Administration de Gecina est composé de quinze membres. Depuis le 8 février 2010, le Conseil, d'Administration de Gecina est composé de dix-huit membres.

Son Règlement Intérieur, adopté par le Conseil le 5 juin 2002, et mis à jour les 15 janvier 2003, 20 avril 2004, 29 juin 2005,

24 octobre 2005, 27 juillet 2006, 22 avril 2008 et 7 avril 2009, 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. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Le Directeur Général peut aussi demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Depuis la décision de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009 modifiant l'article 14 des statuts, la voix du Président de la séance n'est pas prépondérante.

### Actions détenues

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire de 40 actions en application du Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

L'administrateur déclare, dans le délai de 5 jours de bourse, à Gecina, les opérations sur les titres de la société qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées sur les comptes de l'administrateur par son conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat.

### Rémunération des administrateurs

Les jetons de présence sont attribués à chaque administrateur de la manière suivante :

- chaque administrateur a bénéficié d'une rémunération de 7 600 euros, par administrateur et par séance, en fonction de sa participation effective aux réunions du Conseil d'Administration ;
- les Présidents du Comité des Nominations et des Rémunérations et du Comité pour la Qualité et le Développement Durable se sont vu attribuer chacun, au titre des jetons de présence, une somme forfaitaire annuelle d'un montant de 4 000 euros ;
- les membres du Comité des Nominations et des Rémunérations et du Comité pour la Qualité et le Développement Durable se sont vu attribuer chacun une somme de 4 000 euros par séance, en fonction de leur participation effective aux séances des Comités ;
- le Président du Comité des Comptes et de l'Audit se voit attribuer, au titre des jetons de présence, une somme forfaitaire annuelle d'un montant de 6 250 euros ;
- les membres du Comité des Comptes et de l'Audit, des Comités *ad hoc* et du Comité de Coordination ont perçu la somme de 5 000 euros par séance, en fonction de leur participation effective aux séances dudit Comité.

## Composition du Conseil

Au 31 décembre 2009, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- M. Joaquín Rivero (Président) ;
- M. Arcadi Calzada ;
- M. Aldo Cardoso ;
- M. Jean-Jacques Dayries ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Jean-Jacques Duchamp ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Philippe Geslin ;
- M. José Gracia ;
- M. Sixto Jimenez ;
- Metrovacesa, représentée par M. Eduardo Paraja ;
- M. Pierre-Marie Meynadier ;
- Predica, représentée par M. Bernard Michel ;
- Madame Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

Depuis le 16 février 2010, à la suite des réunions du Conseil d'Administration du 8 février 2010 (procédant à la cooptation de Madame Rivero et de Messieurs Nicol et Donnet) et du 16 février 2010 (procédant (i) à la cooptation de Monsieur Bernard Michel en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Duchamp désigné en qualité de représentant permanent de Predica, et (ii) à la désignation de Monsieur Michel en qualité de Président du Conseil en remplacement de Monsieur Rivero), le Conseil d'Administration est composé de :

- M. Bernard Michel (Président) ;
- M. Arcadi Calzada ;
- M. Aldo Cardoso ;
- M. Jean-Jacques Dayries ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Philippe Donnet ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Philippe Geslin ;
- M. José Gracia ;
- M. Sixto Jimenez ;
- Metrovacesa, représentée par M. Eduardo Paraja ;
- M. Pierre-Marie Meynadier ;
- M. Jacques-Yves Nicol ;
- Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp ;
- M. Joaquín Rivero ;
- Madame Helena Rivero ;
- Madame Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

## Administrateurs indépendants

Concernant la qualification d'administrateur indépendant, le Conseil d'Administration, sur la proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, a adopté, le 12 décembre

2006, l'intégralité des critères d'indépendance énoncés dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le MEDEF et l'AFEP en octobre 2003 et figurant désormais dans le code de gouvernement AFEP-MEDEF de décembre 2008.

Les principes d'indépendance des administrateurs sont donc les suivants :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :
  - significatif de la société ou de son Groupe,
  - ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- (v) ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années ;
- (vi) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- (vii) s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société. Au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des Nominations et des Rémunérations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant, en tenant compte de la composition du capital et l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

En application de ces recommandations, le Conseil d'Administration, dans sa configuration au 19 mars 2009, regroupe six administrateurs qualifiés d'indépendants sur dix-huit, le critère du tiers posé par le Code susvisé se trouve donc respecté.

Les administrateurs indépendants sont Messieurs Aldo Cardoso, Jean-Jacques Dayries, Philippe Donnet, Philippe Geslin, Pierre-Marie Meynadier et Jacques-Yves Nicol,

Les autres administrateurs de Gecina sont les suivants : Mesdames Helena Rivero, et Victoria Soler, Messieurs Bernard Michel (Président), Arcadi Calzada, Nicolas Diaz, Jean-Jacques Duchamp (représentant permanent de Predica), Vicente Fons, José Gracia, Sixto Jimenez, Joaquín Rivero, Antonio Trueba, et Metrovacesa.

## Participation des administrateurs aux délibérations du Conseil

L'article 14 des statuts et l'article 7 du Règlement intérieur permettent aux administrateurs de se réunir et de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.



Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions visées aux articles L. 225-47, L. 225-53, L. 225-55, L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, à savoir respectivement l'élection du Président du Conseil, la nomination par le Conseil de Directeurs Généraux Délégués, la révocation par le Conseil des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués, l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe. Il est toutefois nécessaire qu'au moins le quart des administrateurs soit présent physiquement au même endroit.

Les restrictions susvisées n'empêcheront pas les administrateurs exclus du calcul du quorum et de la majorité de participer à la réunion et de donner leur avis à titre consultatif.

### Compétences du Conseil (article 3 du Règlement intérieur du Conseil)

Le Conseil d'Administration a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la société. Il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de l'entreprise. Il est tenu régulièrement informé de l'évolution de l'activité du Groupe et de son patrimoine ainsi que de sa situation financière et de sa trésorerie. Il lui est également rendu compte des engagements significatifs pris par le Groupe.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale des actionnaires, le Conseil d'Administration décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la société.

Est également soumise à l'approbation préalable du Conseil d'Administration toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise, y compris les investissements importants de croissance organique ou les opérations de restructuration interne.

Le Conseil d'Administration contrôle la politique de communication financière de la Société ainsi que la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

### Secrétaire du Conseil d'Administration

L'une des recommandations du cabinet de conseil indépendant était de recruter un Secrétaire du Conseil d'Administration salarié de la société et rattaché au Président du Conseil d'Administration, ce recrutement étant confié au Comité de Gouvernance, des Nominations et Rémunérations. Madame Florence Negrel Biecheler a été nommée à cette fonction à compter du 11 janvier 2010, avec notamment pour mission de revoir le règlement intérieur du Conseil d'Administration et des différents Comités ainsi qu'améliorer l'organisation des délégations de pouvoirs.

## 13.1.2. ORGANISATION DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES AUX RÉUNIONS DU CONSEIL

Pour améliorer la qualité de ses travaux et l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, le Conseil d'Administration de Gecina avait 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 Conseil du 22 avril 2008 avait ajouté un Comité de Coordination, composé des Présidents des différents Comités et de Monsieur Truan. Il avait pour objet d'assurer la coordination des travaux des divers Comités et de formuler des recommandations au Conseil sur des sujets d'importance particulière qui lui seraient soumis par les Présidents des Comités ou le Directeur Général Délégué.

Le règlement intérieur de chacun des Comités précisait leur mode de fonctionnement et leurs missions. Les règlements intérieurs du Comité des Comptes et de l'Audit, du Comité des Nominations et des Rémunérations ainsi que du Comité de Coordination ont été modifiés le 7 avril 2009. Celui du Comité pour la Qualité et le Développement Durable a été modifié le 22 avril 2008.

Prenant en compte les recommandations formulées par le cabinet de conseil indépendant, chargé de réaliser un audit et de formuler des recommandations sur la gouvernance du Groupe, le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 a adopté une série de mesures modifiant la composition et la structure des Comités spécialisés, qui regroupent des représentants des principaux actionnaires et des administrateurs indépendants. Trois Comités ont été créés : le Comité Stratégique, le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations. Ces Comités se sont substitués à ceux qui existaient antérieurement.

### Organisation des Comités jusqu'au 16 novembre 2009

#### Le Comité des Comptes et de l'Audit

Son règlement intérieur prévoyait qu'il soit composé de membres du Conseil d'Administration n'exerçant pas de fonctions de direction de la société et, pour les deux tiers au moins de ses membres, d'administrateurs indépendants, parmi lesquels son Président.

Sa composition répondait à cette exigence puisque quatre membres sur cinq, y compris son Président, étaient des administrateurs indépendants. Après le départ de plusieurs administrateurs, il était composé de trois administrateurs, dont deux sont indépendants.

Au début de l'année 2009, ce Comité comprenait cinq administrateurs : Monsieur Philippe Geslin, Président, Messieurs Patrick Arrosteguy, Jose Gracia Barba, Jean-Yves Hocher et Emilio Zurrutza.

Par courrier en date du 19 février 2009, la société PREDICA a nommé Monsieur Bernard Michel, en qualité de représentant permanent en remplacement de Monsieur Jean-Yves Hocher. Le Conseil d'Administration du 7 avril 2009 a approuvé l'entrée de Monsieur Michel au Comité des Comptes et de l'Audit. Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 20 mai 2009, Messieurs Patrick Arrosteguy et Emilio Zurrutza ont démissionné de leurs fonctions d'Administrateurs et ont, de ce fait, quitté le Comité des Comptes et de l'Audit.

Les membres du Comité des Comptes et de l'Audit étaient choisis en fonction de leur compétence financière ou comptable et un membre au moins du Comité, qui devrait être l'un des administrateurs indépendants, devrait présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Bien que la pratique du Comité des Comptes et de l'Audit ait été, pour l'essentiel, conforme au code AFEP/MEDEF, il est apparu souhaitable que des modifications soient faites afin de tenir compte plus exactement dudit code.

D'après son règlement intérieur, dans sa rédaction adoptée par le Conseil d'Administration du 7 avril 2009, le Comité assurait le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, et notamment :

### Comptes

- Procéder à l'examen des comptes, assurer le suivi des processus qui concourent à leur établissement, s'assurer de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes de l'entreprise et apprécie la validité des méthodes choisies pour traiter les opérations significatives.
- Analyser les comptes en dialogue direct avec la Direction Financière de la société et les Commissaires aux Comptes et fait rapport au Conseil sur le sujet. À la demande de son Président, le Comité pourra s'entretenir en fin de réunion avec la Direction Financière et/ou les Commissaires aux Comptes hors la présence de la Direction Générale.
- Examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses.

### Commissaires aux Comptes

- En dehors de l'audition régulière des Commissaires aux Comptes y compris hors la présence des dirigeants, piloter la procédure de sélection des Commissaires aux Comptes, et soumettre au Conseil d'Administration le résultat de cette sélection.
- Superviser la sélection ou le renouvellement à l'échéance du mandat, et notamment veiller à la sélection du "mieux-disant" et non du "moins-disant".
- Se faire communiquer chaque année :
  - le montant des honoraires versés au réseau des Commissaires aux Comptes par les sociétés contrôlées par la société ou l'entité qui la contrôle, au titre des prestations qui ne sont pas directement liées à la mission des Commissaires aux Comptes ; et
  - une information sur les prestations accomplies au titre des diligences directement liées à la mission de Commissaire aux Comptes.
- S'assurer que le montant des honoraires versés par la société et son Groupe, ou la part qu'ils représentent dans le chiffre d'affaires des cabinets et des réseaux, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'indépendance des Commissaires aux Comptes.
- Examiner avec les Commissaires aux Comptes les risques pesant sur leur indépendance et les mesures de sauvegarde prises pour atténuer ces risques.
- Se prononcer sur les travaux accessoires ou directement complémentaires au contrôle des comptes, tels que des audits d'acquisition (à l'exclusion des travaux d'évaluation et de conseil), dont la réalisation pourrait être confiée aux Commissaires aux Comptes de la société.

### Information financière

- Assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière.

### Audit Interne – Gestion des risques

- Examiner le fonctionnement et l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, formule des observations et examine les mesures prises pour y faire suite.
- Examiner les risques et engagements hors-bilan significatifs, entend le responsable de l'Audit interne, donner son avis sur l'organisation de son service et se tenir informé de son programme de travail.

Ses membres se sont réunis à sept reprises jusqu'au 16 novembre 2009 avec un taux de présence de 89,7 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2008 et les comptes au 31 mars, au 30 juin et au 30 septembre 2009. Il a procédé à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de Gecina et du programme de cessions 2009. Ses travaux ont aussi porté sur la révision de IAS 40 et ses impacts, le changement de mode de consolidation de Gecimed, les provisions, la situation de trésorerie et les besoins de financement du groupe Gecina. Il a également fait le point sur différents dossiers, stratégiques ou sensibles.

Il a procédé à l'audition régulière des Commissaires aux Comptes et à l'examen de leurs honoraires.

Les travaux du Comité des Comptes de l'Audit ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

Par ailleurs, dans sa réunion du 30 avril 2009, il a nommé Monsieur Franck Bernard en qualité de Secrétaire.

### Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable

Ce Comité était composé de cinq administrateurs : Monsieur Aldo Cardoso, Président, Messieurs Jose Luis Alonso, Jean-Jacques Duchamp, José Gracia et Antonio Truan jusqu'au 20 mai 2009, date à laquelle il en a compté quatre en raison de la démission d'un administrateur (Monsieur Jose Luis Alonso).

Ce Comité avait pour mission d'inventorier les principales catégories de risques menaçant Gecina et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux locataires et d'examiner la contribution du Groupe au développement durable. Il avait également pour mission d'examiner les programmes d'assurances.

En fonction des sujets examinés, le Comité faisait éventuellement appel au Risk Management ou à des responsables opérationnels du Groupe.

Il s'est réuni à six reprises jusqu'au 16 novembre 2009, avec un taux de présence de 88,9 %. Au cours de ces réunions, le Comité a notamment :

- finalisé le tableau de bord des risques ;
- étudié la situation pouvant résulter de la grippe H1/N1 ;
- examiné les rapports d'audit externes ;
- examiné le projet de rapport d'activité 2008 sur les risques et le développement durable ;
- étudié le tableau de bord développement durable sur la performance des immeubles.



### Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Ce Comité comprenait cinq administrateurs, dont le Directeur Général qui siégeait seulement pour la partie des délibérations relevant de la compétence du Comité des Nominations : Monsieur Serafin Gonzalez, Président, Messieurs Patrick Arrostegey, Pierre-Marie Meynadier, Emilio Zurutuza et Antonio Truan. Les deux administrateurs ayant démissionné le 20 mai 2009 (Messieurs Patrick Arrostegey et Emilio Zurutuza) ont été remplacés le 3 juin 2009 par Messieurs Nicolas Diaz et Bernard Michel. Par ailleurs, Monsieur Antonio Truan a quitté ce Comité le 11 décembre 2009.

Ce Comité comptait une majorité de membres indépendants.

D'après son règlement intérieur, dans sa rédaction adoptée par le Conseil d'Administration du 7 avril 2009, les missions du Comité étaient les suivantes :

- A. En tant que Comité des Nominations :
- faire des propositions ou donner des avis au Conseil d'Administration pour l'élection des mandataires sociaux (administrateurs et dirigeants mandataires sociaux), après avoir examiné de manière circonstanciée les éléments suivants : équilibre souhaitable de la composition du Conseil d'Administration, au vu notamment de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la société, nombre souhaitable d'administrateurs indépendants, intégrité, compétence, expérience et indépendance de chaque candidat, opportunité des renouvellements de mandats ;
  - établir un plan de succession de ces mandataires ;
  - définir les critères d'indépendance des administrateurs ;
  - évaluer pour chaque administrateur son niveau d'indépendance par rapport à ces critères ;
  - proposer chaque année au Conseil d'Administration la liste des administrateurs pouvant être qualifiés d'"indépendants".
  - organiser les travaux préparatoires à l'évaluation de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'Administration.
  - avoir connaissance annuellement de la politique de ressources humaines de la société.
- B. En tant que Comité des Rémunérations :
- faire des propositions au Conseil d'Administration pour la rémunération des mandataires sociaux ;
  - faire des propositions au Conseil d'Administration sur le montant de jetons de présence et leur répartition ;
  - donner un avis sur le mode de rémunération des membres du Comité exécutif ;
  - faire des propositions au Conseil d'Administration quant aux programmes de stock-options, aux règlements et à l'attribution de celles-ci ainsi que tout autre élément d'intéressement, notamment l'attribution gratuite d'actions ;
  - aider le Conseil d'Administration dans la rédaction des éléments relevant de sa compétence dans le rapport annuel.

Lorsqu'un dirigeant mandataire social est membre du Comité, il n'assiste pas aux réunions ou aux débats tenus par le Comité en tant que Comité des Rémunérations.

Ce Comité s'est réuni à treize reprises jusqu'au 16 novembre 2009, avec un taux de participation de 98,5 %. Il a notamment :

- examiné les candidatures et les renouvellements au Conseil d'Administration ;

- apprécié la qualité d'administrateurs indépendants des membres du Conseil d'Administration ;
- pris connaissance du rapport du Président sur la gouvernance d'entreprise ;
- formulé un avis sur l'étendue des compétences du Président et du Directeur Général ;
- pris connaissance des travaux de recrutement du Secrétaire du Conseil et du Directeur Général ;
- étudié des propositions sur la réduction du nombre des comités, la refonte des règles de gouvernance et la confidentialité des débats du Conseil ;
- formulé des recommandations sur le montant de la rémunération du Président.

### Le Comité de Coordination

Le Comité de Coordination avait pour objet d'assurer la coordination des travaux des divers Comités et de formuler des recommandations au Conseil sur des sujets d'importance particulière qui lui seraient soumis par les Présidents des Comités ou le Directeur Général Délégué puis, à compter du 5 mai 2009, par le Directeur Général.

Ce Comité était composé des Présidents des autres Comités, Messieurs Joaquín Rivero Valcarce, Philippe Geslin, Serafin Gonzales Morcillo et Aldo Cardoso, ainsi que de Monsieur Antonio Truan, Directeur Général Délégué puis Directeur Général.

La Présidence du Comité, initialement assurée par chacun de ses membres, pour trois mois, dans un ordre déterminé par tirage au sort, était, d'après le règlement intérieur du Comité, dans sa rédaction du 7 avril 2009, assurée par le Président-Directeur Général, puis à compter du 5 mai 2009, par le Président du Conseil d'Administration.

Ses missions étaient les suivantes :

- assurer la coordination entre les différents Comités (ordinaires ou spéciaux) du Conseil d'Administration et leur animation ;
- examiner les opérations importantes à l'occasion desquelles un conflit d'intérêts est susceptible de se produire (étant précisé que le Président-Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne participeront pas aux votes relatifs à cette mission) ;
- préparer l'ordre du jour des Conseils d'Administration en tenant compte des besoins exprimés par les Présidents des Comités ;
- réaliser les travaux spécifiques demandés au Comité au travers d'une collaboration active des organes exécutifs de la société, dynamisant ainsi l'activité de celle-ci ;
- procéder à un examen préalable et le cas échéant réviser les communiqués de presse qui sont présentés aux Conseils ;
- étudier les analyses et études de valorisations du patrimoine réalisées par les experts et leurs impacts sur le compte de résultat, ainsi que leurs impacts sur la stratégie de la société à moyen et à long terme dans ce domaine ;
- analyser les opérations de fusions et acquisitions proposées par l'entreprise ;
- analyser les opérations spéciales proposées en dehors du cadre de l'activité normale de la société, et toutes autres que le Président du Comité souhaite proposer ;

- examiner les sujets dont il était saisi et formuler des recommandations ou avis à l'attention du Conseil d'Administration.

Il s'est réuni à trois reprises en 2009, avec un taux de présence de 91,7 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment :

- fait le point sur l'Accord de Séparation ;
- examiné un projet modifié de son règlement intérieur, comportant notamment l'entrée au Comité du Président-Directeur Général ;
- fait le point sur la participation dans la société Gecimed ;
- revu l'opération d'acquisition de 49 % du capital de la société Bami.

Ce Comité a été supprimé le 16 novembre 2009.

## Le Comité *ad hoc*

La suspension de l'Accord de Séparation avait interrompu la mission de ce Comité. Il était composé de la manière suivante : Monsieur Philippe Geslin, Président, et Messieurs Patrick Arroste, Aldo Cardoso, Serafin Gonzales, Jean-Yves Hocher, Pierre-Marie Meynadier, Emilio Zurrutuza ; Monsieur Antonio Truan y participant aussi avec voix délibérative mais sans droit de vote. Monsieur Jean-Yves Hocher ayant été remplacé, le 19 février 2009, par Monsieur Bernard Michel, en qualité de représentant permanent de Predica, a quitté ce Comité. Le Conseil d'Administration du 7 avril 2009 a nommé Monsieur Bernard Michel membre du Comité *ad hoc*.

Il s'est réuni le 16 mars 2009, afin d'examiner l'Accord de Séparation. La mise en œuvre des dispositions de cet Accord concernant Gecina étant devenue contraire à l'intérêt social et conduisant à une situation inacceptable pour Gecina, le Conseil d'Administration du 7 avril 2009 a décidé l'abandon définitif de la mise en œuvre par Gecina dudit Accord, le Comité *ad hoc* devenant alors sans objet.

## Organisation des Comités depuis le 16 novembre 2009

Les mesures préconisées par le cabinet de conseil indépendant ont conduit le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 à modifier la structure et la composition des Comités spécialisés du Conseil.

### Le Comité Stratégique

Un Comité Stratégique a été créé avec la composition suivante : Monsieur Joaquín Rivero, Président, Messieurs Eduardo Paraja, Bernard Michel, Nicolas Diaz et Madame Victoria Soler. Le 2 mars 2010, M. Rivero a cédé sa fonction de Président de ce comité à M. Michel. Leur mandat est renouvelable pour une durée indéterminée mais ne doit pas excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Sa mission est de proposer au Conseil d'Administration la stratégie à suivre par le groupe Gecina.

Il s'est réuni à deux reprises en 2009, avec un taux de présence de 100 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment analysé le budget de l'année 2010 et discuté de son fonctionnement.

### Le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable

Ce Comité regroupe les missions auparavant dévolues au Comité des Comptes et de l'Audit et au Comité de la Qualité et du Développement Durable : il est notamment en charge du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, prévu à l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Son règlement intérieur prévoit qu'il est composé pour au moins la moitié d'administrateurs indépendants, dont le Président. Les membres du Comité sont choisis en fonction de leur compétence financière ou comptable et un membre au moins du Comité, qui doit être l'un des administrateurs indépendants, doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Il est composé de Monsieur Jean-Jacques Dayries, Président, Messieurs Sixto Jimenez, José Gracia, Jean-Jacques Duchamp et Pierre-Marie Meynadier. Leur mandat est renouvelable pour une durée indéterminée mais ne doit pas excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Il s'est réuni à une reprise en 2009, avec un taux de présence de 100 %.

Au cours de cette réunion, le Comité a notamment :

- étudié l'élargissement du rôle du Comité au développement durable, cette mention étant ajoutée à son nom ;
- examiné différentes fiches de synthèse sur différentes opérations, notamment celles mentionnées au paragraphe 13.4.7 ci-après ;
- envisagé son rôle à l'égard de Gecimed ;
- examiné le budget et les prévisions de trésorerie ;
- fait le point sur les mandats des Commissaires aux Comptes ;
- discuté de ses missions et de son fonctionnement.

### Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Les compétences du Comité des Nominations et des Rémunérations sont étendues aux questions de gouvernement d'entreprise.

La durée des mandats des membres du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations est celle de leur mandat d'Administrateur, les mandats des membres du Comité sont renouvelables sans limitation.

Au 16 novembre 2009, il est composé de Monsieur Bernard Michel, Président, Messieurs Aldo Cardoso, Nicolas Diaz, Nicolas Durand et Vicente Fons. Monsieur Nicolas Durand ayant démissionné de son mandat d'administrateur le 15 décembre 2009, il a quitté ce Comité, de plus Monsieur Bernard Michel ayant été nommé Président du Conseil d'Administration de Gecina le 16 février 2010, il a quitté ce Comité. Messieurs Durand et Michel ont été remplacés le 16 février 2010 par Madame Victoria Soler et Monsieur Philippe Donnet, et la présidence a été confiée à Monsieur Aldo Cardoso.

Il s'est réuni une fois en 2009, avec un taux de présence de 100 %.

Au cours de cette réunion, il a notamment débattu des points suivants :

- recrutement d'un Secrétaire du Conseil ;

- fixation des jetons de présence ;
- plans de stock-options et d'attribution d'actions gratuites ;
- étude de la liste des candidatures d'administrateurs.

### 13.1.3. ACTIVITÉ DU CONSEIL AU COURS DE L'EXERCICE

Le Conseil s'est réuni dix fois au cours de l'exercice 2009, avec un taux de présence de 94,9 %. Dès que cela est nécessaire ou à l'occasion de l'examen des comptes, l'activité du Groupe (activité locative, cessions et financement, investissements notamment) est exposée.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil d'Administration a notamment examiné les comptes annuels et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2008 ainsi que les comptes trimestriels et semestriels 2009, étudié les documents de gestion prévisionnelle et le budget pour l'exercice 2010. Il s'est prononcé sur différentes opérations "corporate", notamment l'acquisition de 49 % du capital de la société Bami, sur l'offre publique de la société sur Gecimed, et sur l'arrêt définitif de l'Accord de

Séparation. Il a procédé à la reconstitution du Conseil. Il a également mis en place de nouveaux comités constitués en son sein et entendu les comptes rendus de leurs activités. Il a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général, nommé un nouveau Secrétaire du Conseil et un nouveau Directeur Général. Il a mis en conformité son règlement intérieur avec le Code de Gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF. Il a mis en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions, en application de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, a constaté l'augmentation de capital résultant des souscriptions par les adhérents du FCPE "Gecina relais 2009", et renouvelé l'autorisation donnée au Directeur Général de consentir des cautions, avals et garanties au nom de la société. Il a enfin décidé le versement d'un second acompte sur le dividende 2008.

### 13.1.4. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le Conseil d'Administration du 26 février 2009 a autorisé l'acquisition indirecte par Gecina d'une participation de 49 % dans BAMI, pour un montant de 107,8 millions d'euros hors frais. Un contrat de cession d'actions et un pacte d'actionnaires ont ainsi été conclus par la Société des Immeubles de France (Espagne) le 27 février 2009 et finalisés le 29 juin 2009,

Le Conseil d'Administration du 5 mai 2009 a approuvé le maintien, au bénéfice de Monsieur Truan, du régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux. Monsieur Truan, ayant quitté ses fonctions au sein de la société, a aujourd'hui perdu ses droits au bénéfice de ce régime.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 a décidé d'attribuer, en rémunération de la mission d'assistance à la transition de la Direction Générale, confiée à Monsieur Truan, pendant une période de deux mois, une somme de 90 000 euros bruts, payables en deux mensualités de 45 000 euros bruts chacune.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 a fixé les modalités de rémunération du nouveau Directeur Général, comportant :

- une partie fixe de la rémunération annuelle : 500 000 euros bruts ;
- une partie variable de la rémunération annuelle : montant pouvant atteindre jusqu'à 100 % de la partie fixe et attribuée en fonction de critères qualitatifs et quantitatifs. À titre exceptionnel, un minimum de 300 000 euros bruts lui sera attribué au titre de 2010 ;
- une indemnisation du préjudice subi par le Directeur Général : perdant le bénéfice de certains avantages en entrant chez Gecina, il lui sera attribué une prime exceptionnelle de 300 000 euros bruts et 30 000 options de souscription et/ou d'achat d'actions de la société, attribuées lors de l'adoption par le Conseil d'Administration du prochain plan de stock-options ;
- une indemnité de départ en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie de la société, indemnité

subordonnée à des conditions de performance, restant à déterminer par le Conseil d'Administration, et limitée à deux ans de rémunération ;

- des avantages en nature et de prévoyance, comprenant une voiture de fonction et le bénéfice du régime de mutuelle et de prévoyance mis en place par la société.

Lors de sa réunion du 2 mars 2010, le Conseil d'Administration a décidé de fixer la rémunération annuelle de son Président, Monsieur Bernard Michel, à une somme fixe de 300 000 euros, à l'exclusion de toute autre rémunération, variable ou différée, y compris en cas de départ.

Les conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et qui se sont poursuivies en 2009 sont les suivantes :

- attribution, sous réserve de la prise en compte de critères de performance, à Monsieur Truan, par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2008, du bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions, modifiée par le Conseil d'Administration du 7 avril 2009. Cette indemnité, attribuée à Monsieur Truan au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué, a été maintenue, au titre de ses fonctions de Directeur Général, par le Conseil d'Administration du 5 mai 2009. Les fonctions de Directeur Général de Monsieur Truan ayant pris fin, le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 a considéré que les conditions de versement de l'indemnité de départ de Monsieur Truan étaient réunies et qu'une indemnité de 2 269 000 euros brut lui était donc due ;
- conservation des actions gratuites attribuées à Monsieur Truan par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 étant soumise aux mêmes conditions de performance que l'indemnité de départ, le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 a décidé que Monsieur Truan en conservait le bénéfice, ce dernier renonçant, par ailleurs, au bénéfice de ses stock-options de 2007.

Aucune autre convention n'a été conclue ni ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2009.

## 13.1.5. DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE DE CAUTIONS, AVALS ET GARANTIES – ART. L. 225-35 DU CODE DE COMMERCE

Le Conseil d'Administration du 7 avril 2009 a autorisé, pour une durée d'un an à compter de la présente décision, le Président-Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à consentir, au nom de Gecina, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, (i) dans la limite d'un montant de 1,5 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, (ii) 150 millions d'euros pour le compte de Gecimed, (iii) de 50 millions d'euros pour le compte de tiers, et (iv) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières, et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés.

Le 5 mai 2009, consécutivement à sa décision de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général, le Conseil d'Administration a autorisé, pour une durée d'un an à compter de la présente décision, le Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à émettre au nom de la société des cautions,

avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, dans la limite des montants arrêtés le 7 avril 2009.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009, ayant nommé un nouveau Directeur Général, a autorisé ce dernier, avec faculté de subdélégation, à émettre au nom de la société des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, dans la limite des montants arrêtés le 7 avril 2009.

Cette dernière autorisation a été donnée pour une période courant jusqu'à l'issue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2009.

Au cours de l'exercice 2009, les engagements pris par Gecina et encore en cours ont représenté un montant global de 58 millions d'euros. Les engagements pris par Gecina au cours d'exercices antérieurs et qui restaient en vigueur au 31 décembre 2009 se sont élevés à 35 millions d'euros.

## 13.1.6. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son règlement intérieur, tel qu'il a été modifié le 7 avril 2009 :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités ;
- débat éventuel une fois par an, en dehors des mandataires sociaux et sous la présidence du Président du Comité des Nominations et des Rémunérations, sur la qualité du

management, ses relations avec le Conseil et les recommandations qu'il souhaite faire au management ;

- évaluation tous les trois ans de sa composition, son organisation et son fonctionnement. Cette évaluation a notamment pour objectif de vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues par le Conseil d'Administration. En 2009, cette évaluation a été effectuée avec l'assistance du cabinet spécialisé Spencer & Stuart.

## 13.1.7. POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

De par son fonctionnement et la forte implication de Monsieur Rivero dans les activités opérationnelles, le Conseil d'Administration avait jugé plus efficace de ne pas procéder à la dissociation des fonctions entre Présidence du Conseil d'Administration et Direction Générale de la société. La Direction Générale de la société était ainsi assurée par le Président du Conseil d'Administration.

À l'issue de la réunion du Conseil d'Administration du 5 mai 2009, le Président-Directeur Général a décidé de démissionner de ses fonctions de Directeur Général. Le Conseil a alors nommé, en qualité de nouveau Directeur Général, Monsieur Antonio Truan, anciennement Directeur Général Délégué. Monsieur Joaquín Rivero, quant à lui, conservant ses fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, en application de l'article L. 225-51-1 du Code de Commerce et de l'article 17.1 des statuts, a donc décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général, ce dernier étant investi des pouvoirs les plus étendus

pour agir en toute circonstance au nom de la société, et ce sans autres limitations que celles prévues par la loi et celles mentionnées au paragraphe 5 ci-dessus (en matière de cautions, avals et garanties).

Le Conseil d'Administration du 29 juillet 2009 avait modifié l'étendue des pouvoirs du Directeur Général. Il avait décidé que le Directeur Général aurait désormais une compétence limitée à 30 millions d'euros pour les opérations d'investissement non comprises dans le budget ainsi que pour les mandats supérieurs à 3 millions d'euros, en dehors de l'activité ordinaire de la société, sauf accord du Conseil d'Administration.

Enfin, le 16 novembre 2009, le Conseil d'Administration a nommé, en qualité de nouveau Directeur Général, Monsieur Christophe Clamageran, en remplacement de Monsieur Truan, Monsieur Clamageran disposant des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et représentant la société dans ses rapports avec les tiers.

## 13.1.8. RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Ces rémunérations sont décrites en Note 8.10 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 2.5 du chapitre relatif aux Informations Juridiques.

## 13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Ils sont décrits au chapitre "Trésorerie et Financement".

## 13.4. Contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne en vigueur chez Gecina a pour objet :

- de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, conformément aux lois et règlements applicables, et aux règles internes de l'entreprise ;
- de veiller à la sauvegarde des actifs, et, plus généralement, de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ;
- de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Ce dispositif, comme tout système de contrôle, ne peut cependant fournir une garantie absolue d'élimination totale des risques.

La description du présent dispositif suit le plan proposé dans le "Cadre de référence du Contrôle Interne" publié en janvier 2007, et rédigé par le Groupe de Place établi sous l'égide de l'AMF. Les supports d'auto-évaluation du Groupe seront par ailleurs progressivement révisés en fonction du guide d'application publié par l'AMF, afin de compléter le rapprochement du dispositif avec le cadre de référence.

### 13.4.1. ORGANISATION ET DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

#### Direction de la société

Le Conseil d'Administration a décidé, en date du 5 mai 2009, de revenir à une séparation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. La Direction de la société est depuis lors assumée par le Directeur Général.

#### Organisation de la société

L'organisation de Gecina est articulée autour des principes suivants, contribuant au dynamisme et à la flexibilité de l'entreprise :

- une organisation par lignes d'activités (entreprise, résidentiel, logistique, diversification) en directions opérationnelles autonomes, intégrant les fonctions d'arbitrage, de développement et de commercialisation ;
- une Direction des Ressources Stratégiques assurant le développement et la cohésion du Groupe dans les domaines du management de l'information & des technologies numériques, de l'architecture, de la construction et du marketing, de la gestion des risques et du développement durable.

L'organisation opérationnelle des activités résidentielles et d'immobilier d'entreprise de Gecina est fondée sur la constitution

d'entités patrimoniales regroupant les immeubles par secteurs géographiques, organisées en centres de profit, qui recouvrent l'ensemble des fonctions nécessaires à la gestion des immeubles (relations avec la clientèle, gestion administrative, technique et comptable). Cette organisation intégrée, structurée autour de l'immeuble, permet de resserrer les responsabilités et de favoriser la réactivité aux événements.

La Direction Régionale de Lyon agit pour sa part en concertation avec les autres directions opérationnelles pour chacune des lignes d'activités.

Les Directions du Groupe assurant les fonctions de gestion des ressources humaines, de gestion administrative et financière, ainsi que la Direction Juridique sont pour leur part organisées sur le mode classique propre à ces structures.

#### Comités de Direction

La structure de direction du groupe Gecina est complétée par le Comité Exécutif qui réunit autour du Directeur Général les responsables des différentes Directions. Il constitue une instance collégiale chargée de mettre en œuvre les décisions stratégiques et d'assurer la cohérence des principales décisions de gestion. Il est relayé par des Comités spéciaux dont l'objet est d'être



informés, d'exprimer un avis et suivre les opérations relevant de leurs domaines de compétence :

- le Comité d'Investissements et d'Arbitrages se réunit en tant que de besoin afin d'examiner les projets d'acquisitions ou de cessions en cours présentés par les directions opérationnelles ;
- le Comité de Surveillance et de Contrôle des Investissements et des Désinvestissements se réunit sur un mode bimensuel. Son rôle consiste notamment à suivre le déroulement des opérations d'investissements et de désinvestissements afin d'ajuster au mieux la gestion financière ;
- le Comité Financier est informé sur une base régulière de la situation financière de la société, des prévisions de trésorerie, ainsi que des propositions ou de la mise en place de financements, de couvertures et de placements proposés et mis en œuvre par la Direction de la Trésorerie et du Financement ;
- le Comité Résultats est informé trimestriellement du suivi budgétaire et des différents indicateurs d'activité du Groupe. Les éléments explicatifs fournis avec l'appui du Contrôle de Gestion lui permettent d'identifier les éléments de risque et les facteurs d'amélioration des résultats ;
- le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable se réunit trimestriellement. Il est chargé de définir des normes internes et d'organiser une prise de décision collégiale en matière de risques.

## Organisation du Groupe

Le Groupe est constitué de la société mère et des filiales incluses dans le périmètre de consolidation. La gestion du Groupe est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

## Définition des responsabilités et des pouvoirs

Les responsabilités accordées aux personnes sont formalisées au travers de descriptions d'emplois et de délégations de pouvoirs, trouvant leur prolongement dans les procédures de gestion du Groupe. Des organigrammes détaillés sont par ailleurs en libre accès au travers des outils de communication interne.

## Gestion des ressources humaines

Le recrutement des collaborateurs du Groupe est effectué en fonction de règles précises, comprenant notamment une validation du profil de poste, la passation de différents tests et entretiens, ainsi que, en fonction des cas, la vérification des références des candidats. Les décisions prises font l'objet d'une consultation

collégiale. Selon les profils de postes, le Groupe fait appel en tant que de besoin à des cabinets extérieurs reconnus. L'ensemble des collaborateurs fait l'objet d'entretiens d'évaluation annuels centralisés par la Direction des Ressources Humaines. Les actions de formation considérées comme nécessaires sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

## Systemes d'information

Les systèmes d'information du Groupe s'articulent principalement autour des applications de gestion immobilière et de transactions, reliées aux applications fonctionnelles. Les applications métiers sont développées en fonction des besoins des utilisateurs et adaptées à chaque ligne d'activité. Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation précise.

La protection des systèmes est assurée par un ensemble d'outils et de procédures, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des applications de sécurité logique et des procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Les équipements informatiques sont regroupés dans un local protégé, dont l'accès est sécurisé. Leur continuité d'exploitation est assurée au moyen de plans de secours formalisés. Un contrat de "back-up" auprès d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activité de la société en cas d'indisponibilité des systèmes d'information suite à un sinistre majeur.

## Procédures de gestion

Les procédures de gestion du Groupe intègrent les meilleures pratiques et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'audit interne.

## Indicateurs de qualité

Gecina s'est dotée d'un outil de mesure de la qualité interne au travers d'un tableau de bord d'indicateurs synthétiques. Ce tableau a été élaboré à l'issue d'un processus de recensement auprès de l'ensemble des Directions, puis de sélection des indicateurs les plus pertinents. Ces indicateurs concernent à la fois des aspects fonctionnels et opérationnels. Ils permettent de suivre dans le temps la qualité des processus retenus et participent au pilotage du contrôle interne. Ils sont régulièrement présentés par l'audit interne aux membres du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

## 13.4.2. MODALITÉS DE DIFFUSION INTERNE DES INFORMATIONS PERTINENTES

Les processus de communication interne d'informations pertinentes, fiables et diffusées en temps opportun aux acteurs concernés s'appuient en premier lieu sur les applications de production "métiers" et "finance". Ces dernières mettent à disposition de leurs utilisateurs les états de suivi et les modules de consultation nécessaires à l'exercice de leur activité. À un second niveau, l'informatique décisionnelle, qui s'appuie sur les entrepôts de données et les outils d'analyse du Groupe, permet l'élaboration des divers tableaux de bord et états de contrôle budgétaire nécessaires au pilotage des activités.

Les outils collaboratifs (Intranet, messagerie électronique, Internet...) assurent enfin un accès et un partage rapide des informations. L'outil intranet sert notamment au partage des organigrammes et procédures du Groupe, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles. Des espaces réseau partagés permettent également la diffusion de modèles ou d'états de contrôle, notamment au sein des directions opérationnelles.

### 13.4.3. SYSTÈMES D'ANALYSE ET DE GESTION DES RISQUES

Les systèmes d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par le département risques & développement durable pour ce qui est des risques opérationnels liés aux immeubles, et par l'audit interne pour ce qui concerne les risques généraux.

S'agissant des risques opérationnels liés aux immeubles, le recensement de ces derniers fait l'objet d'une revue régulière et d'une validation par le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable. Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque domaine de risque, et d'indicateurs permettant de mesurer le niveau de conformité des immeubles par rapport à ce référentiel. Pour certains sujets jugés plus importants ou liés à des obligations réglementaires, une évaluation externe du niveau de conformité a été privilégiée. À l'issue de chaque évaluation, des plans d'actions sont mis en place en fonction des objectifs à atteindre. L'objectif de taux d'évaluation de 85 % des référentiels a été atteint au 31 décembre 2009.

Au terme de cette démarche, la cartographie est consolidée et pondérée par risque et par immeuble. Les évaluations font l'objet de plans pluriannuels de mise à jour. En complément, les immeubles en investissement devront présenter un niveau de performance face aux risques supérieur au niveau de performance moyen mesuré du parc de Gecina.

S'agissant des risques généraux, l'audit interne supervise l'élaboration et la mise à jour de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux s'effectuent dans le cadre d'une démarche d'auto-évaluation, dont la mise en œuvre intègre une appréciation des dispositifs de contrôle. Cette évaluation est effectuée au moyen d'entretiens auprès des différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définis. Cet outil donne lieu à des plans d'actions au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il sert également d'appui à la fixation du plan de charge de l'audit interne, au titre des domaines critiques, dont la maîtrise doit être régulièrement vérifiée.

### 13.4.4. ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la société, sont décrites ici au travers de quatre processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative, l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière et les fonctions transverses.

#### Valorisation du patrimoine

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à l'autorisation et au suivi des investissements, désinvestissements et travaux, ainsi que les risques liés à l'entretien et à la sécurité des immeubles.

#### Investissements

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené par les directions opérationnelles pour chaque ligne d'activité, avec le soutien des fonctions supports (Direction Juridique et Direction Financière, notamment). Il intègre également l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers.

L'ensemble des projets d'investissements proposés par les directions opérationnelles sont validés par le Comité d'Investissements et d'Arbitrages, notamment constitué du Directeur Général et des Directeurs Opérationnels. Ce Comité se réunit en tant que de besoin et à chaque étape significative du processus. La constitution des dossiers d'investissements présentés au Comité fait par ailleurs l'objet de règles et de paramètres précis et formalisés.

Les actes liés aux acquisitions sont enfin sécurisés par l'intervention des notaires et/ou des avocats.

#### Désinvestissements

Un plan de cession est décliné annuellement. Ce plan, préparé par les directions opérationnelles pour chaque ligne d'activité,

porte sur des hypothèses de désinvestissements en bloc ou par lots. Les propositions d'arbitrage ainsi définies sont revues par le Contrôle de Gestion qui s'assure que les prix de cession projetés sont conformes aux données du marché.

Le plan de cession est soumis à l'approbation du Comité d'Investissements et d'Arbitrages, qui revoit également ultérieurement le choix final des acquéreurs et les conditions de cession.

De la même manière que pour les investissements, la mise en œuvre du plan de cession est pilotée par les directions opérationnelles, qui ont recours en tant que de besoin aux fonctions supports, ainsi qu'à des intervenants extérieurs (commercialisateurs, avocats, fiscalistes, notaires, géomètres, experts...).

La réalisation des transactions est ensuite sécurisée par les diligences spécifiques attachées à l'établissement des actes notariés ou des actes de cession de titres validés très souvent par des cabinets d'avocats.

#### Ventes par lots

Les cessions par lots d'actifs résidentiels sont pilotées par un département spécifique rattaché à la Direction de l'Immobilier Résidentiel. Au sein de cette Direction, sous l'autorité du Directeur des Ventes, des asset managers, chargés de programmes, coordonnent les intervenants internes et externes (notaires, géomètres, syndics, commercialisateurs...).

La mise en œuvre des ventes par lots fait l'objet, pour chaque immeuble concerné, d'une procédure spécifique intégrant la constitution d'un dossier détaillé, tant sur le plan juridique que technique. Les lots sont commercialisés par les équipes de Locare ou le cas échéant par des commercialisateurs extérieurs. Cette commercialisation s'effectue dans le respect de la réglementation en vigueur, qui impose notamment la remise aux locataires de documents d'information exhaustifs, portant entre autres sur les conditions préférentielles et protections qui leur sont accordées, ainsi que sur l'état de la résidence. Allant au-delà de ces dispositions réglementaires, Gecina s'attache par ailleurs à élaborer



des solutions appropriées à chaque locataire, notamment au travers de propositions de relogement.

## Architecture & construction

La fonction architecture & construction est intégrée à la Direction des Ressources Stratégiques. Cette fonction a pour charge d'assurer, dans son domaine, la cohérence des politiques et processus du Groupe. Elle veille notamment à l'amélioration de la gestion des différents risques associés aux opérations de construction.

## Sécurité, entretien et amélioration du patrimoine

Pour l'ensemble du patrimoine, les directions opérationnelles de Gecina participent activement à la sécurité et à la gestion et des risques physiques des immeubles : elles sont notamment associées aux évaluations réalisées sous la supervision du département risques & développement durable, et prennent en charge ou supervisent la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction retenues suite aux évaluations.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise et l'immobilier résidentiel, la mise sous contrôle des dépenses de travaux est pour sa part confortée par l'existence de programmes de travaux, établis pour chacun des immeubles par les Directions Techniques compétentes. Un suivi budgétaire des engagements et des réalisations est par la suite réalisé. Une mesure de la rentabilité des travaux d'amélioration est également établie pour les engagements significatifs ou excédant des seuils prédéfinis.

Les risques associés à l'autorisation des travaux sont également couverts par les processus suivants :

- la sélection des fournisseurs est assurée par des consultations de devis pour les chantiers de moins de 45 000 euros et par une procédure d'appels d'offres aux règles strictement définies pour les chantiers de plus de 45 000 euros ;
- la validation des commandes et des factures de travaux est par ailleurs sécurisée au moyen de seuils d'autorisation déterminés en fonction du niveau de responsabilité des collaborateurs et enregistrés dans le système d'information ;
- pour le patrimoine résidentiel plus particulièrement, des bordereaux de prix définissent des prestations standards par catégorie d'immeubles, auxquels doivent se conformer les fournisseurs. Les appels d'offres, ainsi que certaines consultations, sont par ailleurs validés par un Comité d'engagement.

S'agissant du patrimoine logistique, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles sont assurées par un prestataire reconnu, sous l'autorisation et le contrôle de la Direction Opérationnelle, des outils de reporting et des réunions de suivi périodiques mensuels ayant été mis en place à cet effet.

Enfin, en ce qui concerne les patrimoines santé et hôtellerie, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles restent placés sous la responsabilité de l'exploitant, qui se doit d'informer sur une base régulière la Direction Opérationnelle. Cette dernière veille en particulier à la conformité des travaux envisagés et, le cas échéant, au respect des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

## Gestion des marques

Soucieuse de valoriser également son patrimoine incorporel, Gecina s'est dotée d'une fonction marketing, rattachée à la Direction des Ressources Stratégiques. Cette fonction veille entre autres au développement, à l'usage et à la protection des différentes marques du Groupe.

## Gestion locative

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à la fixation des loyers, la vacance et la solvabilité des locataires.

## Fixation des loyers

Les risques de loyers inadaptés sont prévenus au travers du suivi permanent du marché et de contrôles de second niveau :

- **pour le patrimoine résidentiel**, les loyers des nouvelles locations sont établis à partir de la confrontation des loyers de marché et des données internes (caractéristiques des lots, travaux engagés...). Les loyers ainsi fixés font l'objet de contrôles de second et de troisième niveau et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions hebdomadaires communes avec les équipes de Locare ;
- **pour l'immobilier d'entreprise et la logistique**, la fixation des loyers des locaux à commercialiser est également faite à partir des références de marché (prix constatés, statistiques publiées...) et, pour les surfaces les plus importantes, après une étude de marché spécifique faite en relation avec les commercialisateurs. Les loyers et les conditions de bail ainsi fixés font l'objet d'un contrôle hiérarchique systématique et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes commerciales ;
- **pour l'ensemble du patrimoine en exploitation**, les baux en renouvellement sont systématiquement suivis, les nouvelles conditions de loyers éventuellement proposées étant étudiées selon des modalités définies dans une procédure spécifique. Plus particulièrement, pour les locaux monovalents, certains commerces de taille significative ou surfaces de bureaux atypiques, les conditions de renouvellement sont arrêtées à l'appui d'une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu. Le suivi du renouvellement des baux commerciaux fait également l'objet d'un Comité trimestriel. Les révisions annuelles de loyers font pour leur part l'objet de procédures dédiées comprenant plusieurs niveaux de contrôles préalables.

## Commercialisation (relocations)

Pour l'immobilier d'entreprise, la commercialisation est assurée par des équipes internes dédiées à cette activité. Ces équipes agissent en collaboration avec les principaux commercialisateurs externes et/ou conseils indépendants, désignés en fonction de leur présence et de leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. Pour la logistique, la commercialisation est effectuée par des commercialisateurs externes, agissant sous la supervision d'un responsable interne (asset manager de la Direction Opérationnelle). Enfin, pour l'immobilier résidentiel, la commercialisation est systématiquement confiée aux équipes de Locare avec, en fonction du type de lot, éventuelle subdélégation à un commercialisateur externe.

Le suivi des actions commerciales engagées est effectué au cours des réunions communes aux équipes de gestion et de commercialisation des directions opérationnelles.

Un reporting par immeuble permet enfin d'assurer régulièrement le suivi des nouvelles locations, des délais de relocation et des locaux vacants.

## Suivi de la vacance

Un état, qui fait l'objet d'une mise à jour périodique, recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les

locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

Afin de minimiser les coûts financiers associés à la vacance, la programmation des travaux de remise en état, ou de rénovation, ainsi que la mise au point des actions commerciales nécessaires à la relocation, sont anticipées au plus près de l'annonce du congé, au travers de la réalisation de pré-états des lieux dans des limites de délais fixées pour chaque ligne d'activité.

L'ensemble de ces informations relatives à la gestion du patrimoine fait l'objet d'un prolongement automatique dans le système d'information utilisé en support d'action commerciale.

### Sélection des clients

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel sont sélectionnés par un comité journalier, composé de représentants du bailleur et du commercialisateur. Ce comité s'attache à une analyse complète du seul risque d'insolvabilité de chaque candidature présentée, garantissant dans le même temps le respect de la réglementation relative à la non-discrimination.

Les nouveaux locataires du patrimoine immobilier d'entreprise et du patrimoine logistique sont sélectionnés après une étude de solvabilité, réalisée avec l'assistance d'un conseil financier, et faisant l'objet de contrôles hiérarchiques.

### Recouvrement

Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les retards de règlement sont régulièrement suivis et donnent lieu à des relances systématiques. Les impayés sont traités en relation avec le service contentieux constitué de collaborateurs spécialisés en la matière.

### Relations avec la clientèle

Gecina résidentiel est dotée d'un service chargé de la qualité et de la satisfaction des clients. Ce service est notamment responsable de la mise en place d'un "baromètre de satisfaction". Il réalise en continu, sur la quasi-intégralité du patrimoine en exploitation, des enquêtes sur la satisfaction des clients "entrants" et "sortants". Ces actions ont été complétées en 2009 par l'audit externe d'un échantillon de clients "en place". Toutes ces enquêtes trouvent leur prolongement dans des études à thème et des plans d'actions communiqués aux clients et régulièrement suivis et mis à jour.

### Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Les travaux comptables des sociétés du Groupe sont réalisés au sein d'une même Direction et sur un système d'information unique. Cette centralisation permet un meilleur contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du Groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par les Directions Opérationnelles, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning précis, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de l'ensemble des sociétés du Groupe. Le suivi budgétaire établi à partir du plan de comptes Groupe et les analyses comparatives développées par le Contrôle de Gestion assurent en outre un contrôle complémentaire de second niveau.

La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement détaillé des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans l'outil de consolidation et d'une justification documentée des retraitements de consolidation.

Enfin, s'agissant plus particulièrement de la fiabilité de l'évaluation du patrimoine dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, celle-ci repose sur le processus bisannuel des expertises immobilières : le Contrôle de Gestion a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles, par des experts indépendants. Cette fonction est ainsi centralisée et dissociée de la responsabilité d'arbitrage des immeubles, du ressort des directions opérationnelles, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données relatives aux expertises immobilières.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

Le processus des expertises immobilières semestrielles fait l'objet d'une procédure dédiée, définissant notamment les principes de sélection et de rotation des experts, et de fonctionnement des campagnes d'expertises. Elle prévoit une information régulière au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable sur le déroulement du processus des expertises immobilières. À l'issue de chaque campagne, ce dernier consacre une séance dédiée à la revue des expertises des immeubles et fait procéder, en tant que de besoin, à des contre-expertises sur certains immeubles.

### Fonctions transverses

Au travers des fonctions concernées, seront plus particulièrement évoqués ici les risques de défaillance dans le traitement des données informatiques, les risques de non-fiabilité des informations financières et comptables, ainsi que les risques juridiques, fiscaux et financiers.

### Informatique

L'évolution des applications métiers est pilotée par la fonction informatique dans le respect des bonnes pratiques en matière de gestion de projet, comprenant notamment la formalisation des différentes étapes, la réalisation de tests, la validation par les utilisateurs et la réalisation de modes opératoires et de supports de formation.

La maintenance applicative est supportée par un processus de réunions périodiques avec les représentants de chaque Direction utilisatrice. Une application dédiée permet par ailleurs le recensement et le suivi partagé des demandes des utilisateurs.

La surveillance du bon fonctionnement des systèmes informatiques est pour sa part assurée par une équipe dédiée, agissant en fonction de procédures et de plannings précis. Dans ce contexte,

une analyse du bon fonctionnement des systèmes est réalisée chaque semaine.

Un Comité Informatique se réunit tous les trimestres afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. La qualité de la fonction informatique fait par ailleurs l'objet d'un contrat de service interne, dont le bon déroulement est suivi à l'aide d'indicateurs mensuels.

Les actions menées par la fonction informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur l'automatisation de la comptabilité d'exploitation des immeubles et sur une campagne de sensibilisation des collaborateurs aux risques et à la sécurité informatique.

## Juridique

Les opérations d'acquisition et de cession sont réalisées en recourant des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence, qui sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistées ou non d'avocats spécialisés.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards définis par la Direction Juridique en collaboration avec les services de gestion. Les

obligations de justifications annuelles liées aux cartes professionnelles (loi Hoguet) sont suivies par des juristes internes.

La Direction Juridique assure également le suivi juridique des filiales du Groupe. Le suivi juridique de la société-mère est pour sa part assuré en interne avec la participation d'avocats spécialisés.

La Direction Juridique veille au respect de la réglementation applicable, notamment dans le suivi de la rédaction et la validation des divers contrats conclus au sein du Groupe, ainsi que par ses interventions sur des questions spécifiques auxquelles les sociétés du Groupe sont confrontées.

D'une manière générale, les risques juridiques sont suivis en interne avec recours, si cela est nécessaire, à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.

## Fiscalité

Le respect de la réglementation fiscale, et notamment des obligations résultant du régime SIIC, est supervisé par un responsable interne expérimenté, qui procède à des revues périodiques et s'appuie en tant que de besoin sur des conseils externes. Le responsable fiscal intervient également en soutien systématique dans le contexte de la gestion des risques fiscaux liés aux opérations d'acquisitions/cessions d'actifs.

### 13.4.5. GESTION FINANCIÈRE

Les risques financiers sont gérés par la fonction trésorerie et financement qui suit en permanence l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe, les projections de trésorerie et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon régulière.

La gestion du risque de taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la société des évolutions des marchés et à optimiser le coût de la dette. La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la

diversification des ressources. Cette surveillance est supervisée par le Comité de Surveillance des Investissements et des Désinvestissements décrit au paragraphe 13.4.1 Organisation et Direction de la société.

La sécurité des flux financiers est assurée quant à elle par la procédure d'organisation des signatures bancaires, qui confie à un nombre restreint d'intervenants, dans le strict respect de la séparation des fonctions et dans le cadre de limites précisément définies, les délégations nécessaires au fonctionnement des comptes bancaires.

### 13.4.6. SURVEILLANCE DU DISPOSITIF

Gecina est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques : le département risques & développement durable, le contrôle de gestion et l'audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction des Ressources Stratégiques pour ce qui est du département risques & développement durable, à la Direction Financière pour ce qui est du contrôle de gestion et au Directeur Général s'agissant de l'audit interne. Elles rendent compte de leurs activités au Directeur Général, aux Comités spécialisés du Conseil, et notamment au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

#### Le département risques & développement durable

Le département risques & développement durable est chargé, en soutien des directions opérationnelles et fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs, des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de

l'environnement. Il constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires. Il est composé de sept personnes.

Ce département, chargé d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes Directions du Groupe, est également amené à réaliser des contrôles et faire des recommandations. Plus particulièrement, il a la charge de procéder à des évaluations des risques sur les immeubles, d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions ou de gestion, ainsi que de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur est également en place. Il est constitué notamment d'une cellule de crise, d'une plate-forme externalisée à la disposition des locataires et de règles d'astreinte.

Enfin, le département risques & développement durable assure la gestion du programme d'assurances et des sinistres déclarés. Il assiste également, en tant que de besoin, les autres Directions lors de la négociation des clauses particulières d'assurances figurant dans les baux et autres contrats.

### Le contrôle de gestion

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion du Groupe contribue significativement à la surveillance et la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle de gestion de Gecina est assuré à un double niveau : sur un plan opérationnel au niveau de chacune des Directions et à un niveau centralisé par la Direction du Contrôle de Gestion. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

La Direction du Contrôle de Gestion est actuellement composée de 7 personnes et travaille en étroite relation avec la fonction business-plan.

La Direction du Contrôle de Gestion est plus particulièrement chargée de l'élaboration et du contrôle budgétaire, du suivi des indicateurs clés de l'activité, de l'analyse de la rentabilité des immeubles et de l'évaluation du patrimoine. Elle produit, à l'attention du Comité Résultats, un reporting trimestriel détaillé par ligne d'activité et réalise toute analyse budgétaire spécifique demandée par la Direction Générale.

### Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les autres charges immobilières. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation sont retenues par immeuble, étant précisé que, pour le secteur immobilier d'entreprise, le budget est élaboré en examinant chaque bail de l'état locatif.

Le suivi budgétaire des immeubles est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et au trimestre pour les autres charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés.

En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, les budgets sont élaborés sur des bases mensuelles. Les frais de personnel sont suivis mensuellement, et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

### Suivi des indicateurs de gestion

Des indicateurs d'activité ont été mis en place pour chaque secteur afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les congés annoncés, les sorties et lots en relocation et les nouvelles locations. Le Contrôle de Gestion, en liaison avec les directions opérationnelles, analyse ainsi de manière récurrente, la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

### Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité des immeubles est évaluée en fonction des références de marché et des dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par catégorie (par type d'actif et par région). Les immeubles présentant une rentabilité anormalement faible font l'objet d'un suivi particulier afin d'optimiser leur résultat ou de décider de leur évolution patrimoniale.

### L'audit interne

Le département d'audit interne, composé de trois personnes, exerce des missions d'audit, d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, et d'accompagnement dans la formalisation du référentiel de procédures.

Les missions principales de l'audit interne, ainsi que les responsabilités des directions opérationnelles et fonctionnelles en matière de contrôle interne, sont définies dans la charte d'audit du Groupe.

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'Audit et validé par le Directeur Général. 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 d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

Les missions réalisées en 2009 ont notamment porté sur la gestion des encaissements, le contrôle de certaines filiales et la présentation des engagements hors-bilan. Un processus de surveillance du contrôle permanent a également été initié. Enfin, l'audit interne procède sur une base régulière, au suivi de la mise en œuvre de ses recommandations.

## 13.4.7. GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Certains engagements, précisés en Note 5.15 de l'annexe aux Comptes consolidés et en Note 4.13 de l'annexe aux Comptes annuels, ont été pris en Espagne en dehors du dispositif de

contrôle interne décrit ci-dessus. Gecina a mis en place des diligences spécifiques afin de les recenser, analyser leurs conséquences et décider des suites à donner.

## Évolutions, perspectives, tendances

14.1. Orientations stratégiques .....	190
14.2. Projets .....	190
14.3. Événements récents .....	190

### 14.1. Orientations stratégiques

Sur proposition de Christophe Clamageran, Directeur Général, le Conseil d'Administration du 2 mars 2010 a approuvé de nouvelles orientations stratégiques. L'objectif est de recentrer les activités du Groupe sur la France et dans les secteurs où il dispose déjà d'un leadership (bureaux, résidentiel) ou d'une taille critique (santé).

Cette stratégie s'appuie sur l'analyse des déterminants de la demande sur les différents segments de marché, qui fait apparaître deux pôles :

- un pôle démographique qui comprend l'immobilier résidentiel traditionnel ainsi que les résidences étudiants, et la santé ;
- un pôle économique qui regroupe l'immobilier de bureaux, la logistique et l'hôtellerie.

À propos du recentrage sur la France, Christophe Clamageran indique que "les synergies d'un développement international n'existent pas en dehors des centres commerciaux et de la logistique. Gecina procédera donc à un retrait en bon ordre de l'Espagne."

Du point de vue des secteurs d'activité, la volonté du Groupe est de se concentrer sur :

- l'immobilier de bureaux (52 % du patrimoine), l'objectif étant de maintenir la position de leader en Île-de-France ;

- le résidentiel (32 % du patrimoine) avec l'accélération de la rotation des actifs et des projets de développement y compris dans les résidences étudiants ;
- l'immobilier de santé (6 % du patrimoine) à travers Gecimed dont Gecina souhaite conserver le contrôle tout en envisageant de faire entrer des partenaires à l'occasion d'une augmentation de capital.

Le déploiement de cette stratégie s'appuiera sur une flexibilité financière renforcée : le Groupe s'est en effet attaché, au cours des derniers mois, à renégocier les échéances de la dette. Ainsi Gecina a reçu l'accord des comités de crédit pour étendre des lignes de crédit de 815 millions d'euros à échéance 2011 à un total de 950 millions d'euros à échéance 2015. En outre, un montant significatif de cessions est d'ores et déjà sous promesse de vente ou à un stade très avancé de négociation (130 millions d'euros d'actifs résidentiels et 100 millions d'euros d'actifs de bureaux).

La Direction Générale du Groupe s'appuie sur une gouvernance qui a beaucoup évolué au cours des derniers mois : la séparation des rôles entre l'exécutif et le non-exécutif, la recomposition du Conseil, qui reflète de manière équilibrée la répartition du capital, la recomposition des Comités et plus récemment la nomination de M. Bernard Michel à la présidence du Conseil, ont constitué les principales étapes de cette évolution. Ces changements "contribuent à renforcer la stabilité du Groupe".

### 14.2. Projets

Le Groupe entend poursuivre ses investissements en cours qui recouvrent un montant global de 1 330 millions d'euros dont 693 millions d'euros (qui incluent 551 millions d'euros concernant les bureaux et 95 millions d'euros le résidentiel) restent à investir

et qui seront financés par l'utilisation de la trésorerie disponible, par les produits dégagés des cessions et par l'obtention de financements nouveaux.

### 14.3. Événements récents

Le 3 mars 2010, l'agence de notation Standard & Poor's a rehaussé sa notation de BB- à BB+ en maintenant la perspective positive, soit une augmentation de deux crans de la note. Le même jour, l'agence de notation Moody's a publié sa première notation de

Gecina en lui attribuant la note Baa3 avec perspective stable qui remet Gecina dans la catégorie des sociétés "investment grade".

# Contrôleurs légaux des comptes

15.1. Responsables du contrôle des comptes .....	191
15.2. Honoraires .....	192
15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes .....	193

## 15.1. Responsables du contrôle des comptes

### COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

#### Mazars

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles  
Représenté en 2009 par Guy Isimat-Mirin et Bernard Espana  
Exaltis – 61, rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie

Mazars a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009. Son renouvellement sera donc proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de 2010.

#### PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles  
Représenté en 2009 par Éric Bulle et Olivier Thibault  
63 rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009. Son renouvellement sera donc proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de 2010.

### COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

#### Patrick de Cambourg

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles  
Exaltis – 61, rue Henri Regnault  
92400 Courbevoie

Patrick de Cambourg a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de 2010 de nommer Monsieur Philippe Castagnac afin de le remplacer.

#### Pierre Coll

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine cedex

Pierre Coll a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009. Il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de 2010 de nommer Monsieur Yves Nicolas afin de le remplacer.



## 15.2. Honoraires

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat au titre des exercices concernés pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

En milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars				Total				
	Montant (HT)		%		Montant HT		%		Montant HT		%		
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
<b>Audit</b>													
• Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés...													
Émetteur	548	518	64 %	53 %	481	426	62 %	72 %	1 029	944	63 %	60 %	
Filiales	216	153	25 %	16 %	211	162	27 %	27 %	427	315	26 %	20 %	
<b>Sous-total</b>	<b>764</b>	<b>671</b>	<b>89 %</b>	<b>69 %</b>	<b>692</b>	<b>588</b>	<b>89 %</b>	<b>99 %</b>	<b>1 456</b>	<b>1 259</b>	<b>89 %</b>	<b>80 %</b>	
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux Comptes...													
Émetteur	97	300	11 %	31 %	22	3	3 %	1 %	119	303	7 %	20 %	
Filiales intégrées	-				60		8 %		60		4 %		
Sous-total	97	300	11 %	31 %	82	3	11 %	1 %	179	303	11 %	20 %	
<b>Autres prestations</b>													
Juridique, fiscal, social, autres...													
<b>Sous-total</b>													
<b>TOTAL</b>	<b>861</b>	<b>971</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>	<b>774</b>	<b>591</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 635</b>	<b>1 562</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	



## 15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes

### 15.3.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Ce rapport porte sur les comptes consolidés présentés au chapitre 4.3.

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Gecina, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la Note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire et en particulier sur la description qui est faite de l'incidence de la révision de la norme IAS 40.

#### 2. Justification des appréciations

La crise financière et économique qui s'est poursuivie en 2009 emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce :

- dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons revu l'incidence de la révision de la norme IAS 40 et la présentation qui en a été faite.
- le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la Note 3.1 de l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vente telle que présentée dans le bilan consolidé et les Notes 5.1 et 5.5 de l'annexe était effectuée sur la base de ces expertises externes. Nous nous sommes par ailleurs assurés que, pour les immeubles valorisés au coût historique, le niveau de dépréciation était suffisant au regard de ces expertises externes. Comme indiqué dans la Note 3.15 de l'annexe, les évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants reposent sur des estimations et il est donc possible, que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté ;
- comme indiqué dans la Note 3.8 de l'annexe, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe. Comme indiqué dans la Note 3.15 de l'annexe, les évaluations effectuées par le Groupe reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments dérivés pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- comme indiqué dans les Notes 3.2.2 et 3.2.3 de l'annexe, les titres de participation sont évalués à leur juste valeur et les autres immobilisations financières sont dépréciées lorsqu'il existe une dépréciation durable. Pour déterminer la juste valeur des titres de participation et l'existence éventuelle d'une dépréciation durable des autres immobilisations financières, le Groupe examine les circonstances propres à chaque actif et utilise des hypothèses et données prévisionnelles. Nous avons apprécié ces éléments et revu les évaluations effectuées par le Groupe. Comme indiqué dans la Note 3.15 de l'annexe, ces évaluations reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces actifs pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- concernant les engagements figurant en Note 5.15 de l'annexe, qui ont été pris en Espagne en dehors du dispositif de contrôle interne en vigueur dans le Groupe, nous avons revu les diligences spécifiques mises en place par le Groupe pour les recenser, analyser leurs conséquences et leur traduction comptable.

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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 18 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Eric Bulle  
Associé

Olivier Thibault  
Associé

**Mazars**

Guy Isimat-Mirin  
Associé

Bernard España  
Associé

### 15.3.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Ce rapport porte sur les comptes annuels présentés au chapitre 5.4.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Gecina tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### 2. Justification des appréciations

La crise financière et économique, qui s'est poursuivie en 2009, emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce :

- les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier et aux immobilisations financières sont décrites dans les Notes 3.1 et 3.2 de l'annexe, respectivement. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

#### 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Courbevois, le 18 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

#### PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle  
Associé

Olivier Thibault  
Associé

#### Mazars

Guy Isimat-Mirin  
Associé

Bernard España  
Associé

## 15.3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Ce rapport porte sur le Rapport du Président présenté au chapitre 13.

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Gecina et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de, notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Nous attirons votre attention sur le paragraphe 13.4.7 du rapport du Président du Conseil d'Administration qui décrit l'existence de certains engagements pris en 2009 par des sociétés du Groupe en dehors du dispositif de contrôle interne et les actions mises en œuvre par Gecina dans ce contexte.

### Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 18 mars 2010

Les Commissaires aux Comptes

#### PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle  
Associé

Olivier Thibault  
Associé

#### Mazars

Guy Isimat-Mirin  
Associé

Bernard España  
Associé

## Liste du patrimoine

Bureaux (DIE) .....	197
Résidentiel (DIR) .....	204
Logistique (DIL) .....	212
Immobilier de diversification (DID) .....	216
Patrimoine BAMl (détenu à 49 % par Gecina) .....	220

### Bureaux (DIE)

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>								
<b>75 Paris 1<sup>er</sup></b>								
55, boulevard de Sébastopol	1880	8	577	563	200	0	1 340	Gecina
10/12, place Vendôme	1750	0	0	7 821	1 002	0	8 823	Gecina
1, boulevard de la Madeleine	Fin XIX <sup>e</sup> /1996	6	548	1 144	684	0	2 376	Gecina
<b>Paris 2<sup>e</sup></b>								
35, avenue de l'Opéra – 6, rue Danielle-Casanova	1878	10	545	1 739	0	0	2 284	Geciter
120/122, rue Réaumur – 7/9, rue Saint-Joseph	1880/1890/2008	0	0	4 998	0	0	4 998	Geciter
14/16, rue des Capucines	1970/2005	0	0	10 570	0	0	10 570	Geciter
37, rue du Louvre – 25, rue d'Aboukir	1935/2009	0	0	7 064	535	0	7 599	Geciter
64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre	1850	52	4 484	5 719	0	0	10 203	Gecina
26/28, rue Danielle-Casanova	1800	3	252	822	308	0	1 382	Geciter
10, rue du Quatre-Septembre – 79, rue de Richelieu – 1, rue Ménars	1870	1	105	1 835	720	0	2 660	Geciter
4, rue de la Bourse	1750	10	823	3 570	382	0	4 775	Geciter
3, place de l'Opéra	1870	0	0	3 872	719	0	4 591	Geciter
12, rue de Volney	1850	0	0	2 048	0	0	2 048	Gecina
31/35, boulevard des Capucines	1992	0	0	4 136	1 617	0	5 753	SCI Capucines
5, boulevard Montmartre	1995	17	1 342	3 648	2 487	0	7 477	SCI du 5 bd Montmartre
29/31, rue Saint-Augustin	1996	6	445	4 531	274	0	5 250	SCI Saint- Augustin
<b>Paris 3<sup>e</sup></b>								
4, rue Beaubourg	1928	0	0	2 329	0	0	2 329	Geciter
<b>Paris 6<sup>e</sup></b>								
77/81, boulevard Saint-Germain	2002	0	0	5 001	8 508	0	13 509	Geciter

# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>								
<b>Paris 7<sup>e</sup></b>								
3/7, rue de Monttessuy	1994	1	97	8 058	392	0	8 547	SCI Monttessuy
<b>Paris 8<sup>e</sup></b>								
151, boulevard Haussmann	1880	16	1 271	2 085	0	0	3 356	Geciter
153, boulevard Haussmann	1880	17	666	4 021	0	0	4 687	Geciter
155, boulevard Haussmann	1880	11	449	3 676	0	0	4 125	Geciter
22, rue du Général-Foy	1894	4	300	2 312	0	0	2 612	Geciter
43, avenue de Friedland – rue Arsène-Houssaye	1867	0	0	1 672	0	0	1 672	Geciter
57, avenue Franklin-D- Roosevelt – 24, rue du Colisée	1890	4	127	1 491	217	0	1 835	Geciter
169, boulevard Haussmann	1880	8	661	730	339	0	1 730	Gecina
Parkings Haussmann	1880	0	0	0	0	0	0	Gecina
41, avenue Montaigne – 2, rue de Marignan	1924	2	106	1 375	583	0	2 064	Geciter
59/61, rue du Rocher	1964	0	0	3 657	0	0	3 657	Gecina
44, avenue des Champs-Élysées	1925	0	0	2 781	2 242	0	5 023	Gecina
30, place de la Madeleine	1900	2	279	790	1 101	0	2 170	Gecina
18/20, place de la Madeleine	1930	0	0	2 609	595	0	3 204	SA SPIPM
75, rue du Faubourg Saint-Honoré	1800	1	15	95	179	0	289	SA Hôtel d'Albe
5, rue Royale	1850	1	128	1 968	181	0	2 277	Geciter
26, rue de Berri	1971	0	0	1 836	1 004	0	2 840	Geciter
38, avenue George-V – 53, rue François-1 <sup>er</sup>	1961	0	0	496	856	0	1 352	Geciter
66, avenue Marceau	1997/2007	0	0	4 856	0	0	4 856	Gecina
Parc Haussmann-Berry	1990	0	0	0	0	0	0	Gecina
9/15, avenue Matignon	Fin XIX <sup>e</sup> /1997	35	2 585	5 333	4 144	0	12 062	Gecina
24, rue Royale	1996	0	0	1 609	1 287	0	2 896	Gecina
101, avenue des Champs-Élysées	1995/2006	0	0	6 363	2 212	0	8 575	SA Hôtel d'Albe
Parking George-V	1977	0	0	0	0	0	0	SA Hôtel d'Albe
8, avenue Delcassé	1988	0	0	8 096	1 687	0	9 783	SA Hôtel d'Albe
55, rue d'Amsterdam	1996	0	0	10 824	539	0	11 363	SCI du 55 rue d'Amsterdam
162, rue du Faubourg Saint-Honoré	1953	0	0	1 808	133	0	1 941	Geciter
17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	0	0	5 428	0	0	5 428	Gecina
20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	0	0	5 450	0	0	5 450	Gecina
27, rue de la Ville-l'Évêque	1962	0	0	3 169	0	0	3 169	Gecina
7, rue de Bucarest	1972	0	0	2 749	0	0	2 749	Gecina
<b>Paris 9<sup>e</sup></b>								
21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866	6	300	799	428	0	1 527	Geciter
21, rue Drouot - 12, rue de Provence	1861	5	140	355	502	0	997	Geciter

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>								
1/3, rue de Caumartin	1780	4	266	1 558	1 050	0	2 874	Gecina
6, rue d'Amsterdam (Le Vermeer)	1990	0	0	994	658	0	1 652	Gecina
23/29, rue de Châteaudun, 26/28, rue Saint-Georges	1995	0	0	15 351	0	0	15 351	SAS 23/29, rue de Châteaudun
32, boulevard Haussmann	2002	0	0	2 513	537	0	3 050	Gecina
<b>Paris 10<sup>e</sup></b>								
21, rue d'Hauteville	1850	11	769	1 191	598	0	2 558	Gecina
<b>Paris 12<sup>e</sup></b>								
2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	5 461	0	0	5 461	Geciter
2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	7 103	0	0	7 103	Geciter
193, rue de Bercy	1972	0	0	15 291	981	0	16 272	Gecina
58/62, quai de la Rapée (parkings)	1990	0	0	0	0	0	0	S.P.L.
<b>Paris 14<sup>e</sup></b>								
11, boulevard Brune	1973	0	0	2 544	237	0	2 781	Gecina
37/39, rue Dareau	1988	0	0	0	0	4 857	4 857	Gecina
69/73, boulevard Brune – 10/18, rue des Mariniers	1970	0	0	0	2 305	0	2 305	Gecina
<b>Paris 15<sup>e</sup></b>								
33, avenue du Maine (Tour Maine-Montparnasse – 50 <sup>e</sup> étage)	1991	0	0	1 822	0	0	1 822	Gecina
28/28 bis, rue du Docteur-Finlay – 5, rue Sextius-Michel	1960	0	0	3 444	0	0	3 444	Geciter
34, rue de la Fédération	1973	0	0	6 579	0	0	6 579	Gecina
<b>Paris 16<sup>e</sup></b>								
40, rue Lauriston	1900	0	0	0	0	0	0	SA Sadia
100, avenue Paul-Doumer	1920	0	0	0	294	0	294	Gecina
58/60, avenue Kléber	1992	0	0	4 201	588	0	4 789	SA Sadia
24, rue Erlanger	1965	0	0	5 956	0	0	5 956	Geciter
<b>Paris 17<sup>e</sup></b>								
63, avenue de Villiers	1880	8	406	2 912	0	0	3 318	Geciter
45, avenue de Clichy – 2/4, rue Hélène	1991	0	0	3 900	0	0	3 900	Gecina
153, rue de Courcelles	1991	0	0	18 716	1 138	0	19 853	SICB 153, rue de Courcelles
32/34, rue Guersant	1992	0	0	13 175	0	0	13 175	Geciter
16, rue Médéric	1970	0	0	1 338	0	0	1 338	Gecina
<b>Paris 20<sup>e</sup></b>								
4/16, avenue Léon-Gaumont	2006	0	0	29 444	0	0	29 444	Gecina
<b>Sous-total immeubles en exploitation Paris</b>		<b>249</b>	<b>17 686</b>	<b>311 394</b>	<b>44 443</b>	<b>4 857</b>	<b>378 379</b>	
<b>78140 Vélizy-Villacoublay</b>								
8/10, avenue Morane Saulnier – Le Square	1979/1980	0	0	7 368	0	0	7 368	Colvel Windsor
6, avenue Morane Saulnier – 3, rue Paul Dautier- Le Crystalys	2007	0	0	25 806	0	0	25 806	Colvel Windsor



# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>								
<b>78180 Montigny-le-Bretonneux</b>								
	1984	0	0	4 050	0	0	4 050	Gecina
	1986	0	0	5 534	0	0	5 534	Gecina
	1978	0	0	4 398	0	0	4 398	Gecina
	1981	0	0	3 204	0	0	3 204	Gecina
<b>78280 Guyancourt</b>								
	1990	0	0	10 242	0	0	10 242	Gecina
<b>91</b>	<b>91220 Brétigny-sur-Orge</b>							
	1975	0	0	17 139	0	0	17 139	SAS Parigest
<b>92</b>	<b>92052 Courbevoie (Paris-La Défense)</b>							
	1989	0	0	8 473	0	0	8 473	Geciter
<b>92100 Boulogne-Billancourt</b>								
	1973	0	0	5 790	0	0	5 790	Gecina
	2008	0	0	19 212	427	0	19 639	SAS Khapa
	2008	0	0	11 082	345	0	11 427	SAS L'Angle
	1968/2006	0	0	18 071	6 004	0	24 075	SAS Parigest
<b>92120 Montrouge</b>								
	1999	0	0	9 358	0	1 071	10 429	Geciter
	2000	0	0	6 709	0	0	6 709	Geciter
<b>92150 Suresnes</b>								
	2003	0	0	12 692	0	0	12 692	SAS 1 quai M. Dassault Suresnes
<b>92200 Neuilly-sur-Seine</b>								
	1914	0	0	3 830	0	0	3 830	Geciter
	1973	8	541	15 867	0	0	16 408	Gecina
	1959	0	0	5 779	265	0	6 044	Geciter
	1970	0	0	3 864	0	0	3 864	Geciter
	1959	0	0	4 544	0	0	4 544	Gecina
	1970	0	0	2 580	0	0	2 580	Gecina
<b>92215 La Défense</b>								
	1992	0	0	7 609	0	0	7 609	Gecina
<b>92300 Levallois-Perret</b>								
	1986	0	0	1 379	0	0	1 379	Gecina
	1982	0	0	2 078	0	0	2 078	Gecina
	1996	0	0	32 960	0	0	32 960	SNC Michelet
	1974	0	0	4 655	0	0	4 655	SAS Parigest
<b>92400 Courbevoie</b>								
	2007	0	0	9 363	0	0	9 363	Le Pyramidion

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>								
<b>92500 Rueil-Malmaison</b>								
55/57, avenue de Colmar – 97/101, avenue Victor-Hugo	1988	0	0	2 950	0	0	2 950	Gecina
Cours Ferdinand-de-Lesseps (Vinci 1)	1992	0	0	24 312	1 351	0	25 663	SP1
Place de l'Europe (Vinci 2)	1993	0	0	8 870	916	0	9 786	SP1
<b>92700 Colombes</b>								
15/55, boulevard Charles-de-Gaulle // 307, rue d'Estienne d'Orves	2001	0	0	42 788	0	0	42 788	Gecina
420/426, rue d'Estienne-d'Orves	2006	0	0	57 151	0	0	57 151	Gecina
<b>94</b>	<b>94250 Gentilly</b>							
1, parvis Mazagran	2004	0	0	13 765	578	0	14 343	Gecina
<b>94300 Vincennes</b>								
5/7, avenue de Paris	1988	0	0	3 579	0	0	3 579	Gecina
9, avenue de Paris	1971/2003	0	0	1 967	0	0	1 967	Gecina
<b>94550 Chevilly-Larue</b>								
25, rue du Pont de Halles	1977/1996	0	0	15 442	0	0	15 442	SAS Parigest
<b>Sous-total immeubles en exploitation Région parisienne</b>		<b>8</b>	<b>541</b>	<b>434 460</b>	<b>9 886</b>	<b>1 071</b>	<b>445 957</b>	
<b>Sous-total immeubles en exploitation Paris + Région parisienne</b>		<b>257</b>	<b>18 227</b>	<b>745 854</b>	<b>54 328</b>	<b>5 928</b>	<b>824 337</b>	
<b>69</b>	<b>Lyon 2<sup>e</sup></b>							
27, quai Saint-Antoine	1650	0	0	0	350	0	350	Gecina
28, quai Saint-Antoine	1650	0	0	0	45	0	45	Gecina
29/30, quai Saint-Antoine	1650	6	460	0	2 373	0	2 833	Gecina
<b>Lyon 3<sup>e</sup></b>								
19/20, quai Augagneur	1860/1890	27	1 825	0	1 750	0	3 575	Gecina
19/21, cours de la Liberté	1850	14	549	0	1 773	0	2 322	Gecina
74, rue de Bonnel	1986	0	0	1 950	0	0	1 950	Gecina
21, rue François-Garcin	1989	0	0	1 848	0	0	1 848	Gecina
74/78 et 82, rue de la Villette (Part-Dieu)	2004	0	0	13 087	0	0	13 087	Geciter
<b>Lyon 7<sup>e</sup></b>								
174, avenue Jean-Jaurès	1950/70/94	0	0	3 783	0	0	3 783	Gecina
<b>69540 Irigny</b>								
Le Broteau	1980	0	0	0	0	10 400	10 400	Gecina
<b>69740 Génas</b>								
Rue de Genève	1991	0	0	0	0	5 565	5 565	Gecina
<b>Sous-total immeubles en exploitation Lyon + région lyonnaise</b>		<b>47</b>	<b>2 834</b>	<b>20 668</b>	<b>6 291</b>	<b>15 965</b>	<b>45 758</b>	
<b>Autres pays</b>	<b>Espagne (Madrid)</b>							
61, calle Velazquez	1950	0	0	0	174	0	174	SIF (Espagne)

# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>								
118, avenida Burgos – 2, avenida Manoterros	2004	0	0	0	12 096	0	12 096	SIF (Espagne)
<b>Sous-total immeubles en exploitation autres pays</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 270</b>	<b>0</b>	<b>12 270</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION</b>		<b>304</b>	<b>21 061</b>	<b>766 522</b>	<b>72 889</b>	<b>21 893</b>	<b>882 364</b>	
<b>Réserves foncières</b>								
<b>69</b> Lyon 3 <sup>e</sup>								
72/86, avenue Félix-Faure – 106, boulevard Vivier-Merle ZAC Buire (R. Foncière, détenue à 59,72 %)	1880	0	0	0	0	31 234	31 234	SAS Buire Aménagement
<b>Lyon 7<sup>e</sup></b>								
174/188, avenue Jean-Jaurès – 42, rue Pré-Gaudry	1950/70/94	0	0	4 133	0	7 945	12 078	Gecina
75, rue de Gerland	1850/1980/97	0	0	8 163	0	13 671	21 834	Gecina
81/85, rue de Gerland	1850/1980/97	0	0	1 635	0	0	1 635	Gecina
<b>69100 Villeurbanne</b>								
1, avenue Paul-Kruger – 51, rue Emile-Decorps	1981	0	0	0	0	2 440	2 440	Gecina
<b>TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 931</b>	<b>0</b>	<b>55 290</b>	<b>69 221</b>	
<b>En cours de restructuration</b>								
<b>75</b> Paris 8 <sup>e</sup>								
34-36, avenue de Friedland	1973	0	0	5 056	0	0	5 056	Gecina
64, rue de Lisbonne – rue Murillo	1987	0	0	4 700	0	0	4 700	Gecina
<b>Paris 9<sup>e</sup></b>								
16, boulevard Montmartre	1820	36	1 457	2 314	936	0	4 707	Gecina
<b>Paris 15<sup>e</sup></b>								
31, quai de Grenelle (Mercure)	1973	0	0	8 250	0	0	8 250	Gecina
16, rue Linois (Centre Commercial Beaugrenelle, détenu à 50 %)	1979	0	0	0	45 000	0	45 000	SCI Beaugrenelle
51 à 53, quai de Grenelle (Mercure 2, détenu à 50 %)	1975	0	0	3 286	0	0	3 286	SCI Beaugrenelle
<b>92</b> 92200 Neuilly-sur-Seine								
96/104, avenue Charles-de-Gaulle	1964	0	0	12 569	0	0	12 569	Geciter
<b>92250 La Garenne-Colombes</b>								
41, avenue de Verdun	en cours	0	0	17 860	0	0	17 860	Gecina
<b>Autres pays</b>								
<b>Espagne (Madrid)</b>								
16, calle del Puerto Somport	en cours	0	0	6 606	0	0	6 606	SIF (Espagne)
10, calle del Puerto Somport	en cours	0	0	9 310	0	0	9 310	SIF (Espagne)
<b>Total immeubles en restructuration</b>		<b>36</b>	<b>1 457</b>	<b>69 951</b>	<b>45 936</b>	<b>0</b>	<b>117 344</b>	
<b>TOTAL GROUPE GECINA</b>		<b>340</b>	<b>22 518</b>	<b>850 404</b>	<b>118 825</b>	<b>77 183</b>	<b>1 068 929</b>	

**Synthèse du patrimoine bureaux**

	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )
<b>Paris</b>	<b>334 132</b>	<b>75 228</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	17 881	30 785
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	316 251	44 443
<b>Région parisienne</b>	<b>436 786</b>	<b>16 113</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	1 255	6 227
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	435 531	9 886
<b>Lyon</b>	<b>39 877</b>	<b>8 309</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	3 244	2 018
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	36 633	6 291
<b>Autres régions</b>	<b>0</b>	<b>933</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	0	933
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	0
<b>Autres pays</b>	<b>0</b>	<b>12 270</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	0	0
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	12 270
<b>Patrimoine tertiaire en exploitation au 31 décembre 2009</b>	<b>810 795</b>	<b>112 852</b>
<b>Programmes divers de vente</b>	<b>786</b>	<b>255</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	786	255
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	0
<b>Programmes en cours de construction et réserves foncières</b>	<b>139 692</b>	<b>46 417</b>
<b>PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>951 274</b>	<b>159 524</b>
Part tertiaire des actifs dominante résidentielle	23 687	40 699
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	927 587	118 825

## Résidentiel (DIR)

75

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>							
<b>Paris 1<sup>er</sup></b>							
184, rue de Rivoli – 2, rue de l'Échelle	1880	12	1 252	259	661	2 172	Gecina
<b>Paris 2<sup>e</sup></b>							
6 bis, rue Bachaumont	1905	11	967	463	600	2 030	Gecina
<b>Paris 3<sup>e</sup></b>							
7/7 bis, rue Saint-Gilles	1987	42	2 713	0	116	2 829	Gecina
<b>Paris 6<sup>e</sup></b>							
1, carrefour Croix-Rouge	1876	14	955	0	231	1 186	Gecina
<b>Paris 7<sup>e</sup></b>							
262, boulevard Saint-Germain	1880	6	560	611	146	1 317	Gecina
266, boulevard Saint-Germain	1880	11	960	0	141	1 101	Gecina
<b>Paris 8<sup>e</sup></b>							
44, rue Bassano – 11, rue Magellan	1907	34	4 335	590	0	4 925	Gecina
165, boulevard Haussmann	1866	12	1 142	420	196	1 758	Gecina
80, rue du Rocher	1903	16	1 938	0	179	2 117	Gecina
51, rue de Rome	1865	12	1 149	138	363	1 650	Gecina
3, rue Treilhارد	1866	11	780	296	316	1 392	Gecina
21, rue Clément-Marot	1880	10	1 452	649	0	2 101	Gecina
<b>Paris 9<sup>e</sup></b>							
13/17, cité de Trévisé	1998	44	2 766	0	0	2 766	Gecina
<b>Paris 10<sup>e</sup></b>							
141, rue La Fayette	1898	8	1 024	0	630	1 654	Gecina
166/172, quai de Jemmapes	1982	139	8 753	0	0	8 753	Gecina
41/47, rue de la Grange-aux-Belles	1967	88	5 102	195	466	5 763	Gecina
<b>Paris 11<sup>e</sup></b>							
8, rue du Chemin-Vert	1969	42	2 200	0	713	2 913	Gecina
<b>Paris 12<sup>e</sup></b>							
25/27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp	1988	33	2 511	0	181	2 692	Gecina
18/20 bis, rue Sibuet	1992	63	4 423	73	0	4 496	Gecina
9/11, avenue Ledru-Rollin	1997	62	3 055	0	177	3 232	Gecina
25, avenue de Saint-Mandé	1964	82	3 625	0	141	3 766	Gecina
46, boulevard de Reuilly – 38, rue Taine	1972	159	8 548	0	2 655	11 203	Gecina
220, rue du Faubourg Saint-Antoine	1969	125	6 485	0	1 019	7 504	Gecina
24/26, rue Sibuet	1970	158	9 708	85	0	9 793	Gecina
<b>Paris 13<sup>e</sup></b>							
22/24, rue Wurtz	1988	67	4 405	0	248	4 653	Gecina
10/18, passage Foubert	1989	92	6 233	0	0	6 233	Gecina
49/53, rue Auguste-Lançon – 26, rue de Rungis – 55/57, rue Brillat Savarin	1971	40	3 413	1 799	0	5 212	Gecina
2/12, rue Charbonnel – 53, rue de l'Amiral-Mouchez – 65/67, rue Brillat Savarin	1966	181	12 007	0	491	12 498	Gecina
20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965	53	3 886	570	369	4 825	Gecina

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>							
53, rue de la Glacière	1970	53	646	0	99	745	Gecina
<b>Paris 14<sup>e</sup></b>							
26, rue du Commandant-René-Mouchotte	1966	316	19 706	0	0	19 706	Gecina
3, villa Brune	1970	108	4 689	0	0	4 689	Gecina
<b>Paris 15<sup>e</sup></b>							
22/24, rue Edgar-Faure	1996	85	6 774	0	301	7 075	SAS Parigest
26, rue Linois (Tour H15)	1979	191	11 534	0	0	11 534	SCI H15
89, rue de Lourmel	1988	23	1 487	0	245	1 732	Gecina
39, rue de Vouillé	1999	84	6 292	0	135	6 427	SAS Parigest
27, rue Balard	1995	64	5 798	0	0	5 798	SAS Parigest
199, rue Saint-Charles	1967	58	3 234	0	0	3 234	Gecina
159/169, rue Blomet – 334/342, rue de Vaugirard	1971	320	21 517	0	7 475	28 992	Gecina
191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960	210	12 356	0	0	12 356	Gecina
76/82, rue Lecourbe – rue François Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971	247	13 875	5 061	480	19 416	Gecina
10, rue du Docteur-Roux – 189/191, rue de Vaugirard	1967	222	13 035	2 755	0	15 790	Gecina
74, rue Lecourbe	1971	93	8 042	186	4 213	12 441	Gecina
148, rue de Lourmel – 74/86, rue des Cévennes – 49, rue Lacordaire	1965	316	21 980	190	612	22 782	Gecina
85/89, boulevard Pasteur	1965	260	16 434	0	0	16 434	Gecina
44/50, rue Sébastien-Mercier	1971	40	2 464	0	569	3 033	Gecina
18/20, rue Tiphaine	1972	80	4 877	1 897	177	6 951	Gecina
37/39, rue des Morillons	1966	37	2 212	212	312	2 736	Gecina
12, rue Chambéry	1968	30	890	0	0	890	Gecina
6, rue de Vouillé	1969	588	28 216	730	1 147	30 093	Gecina
168/170, rue de Javel	1962	85	5 817	135	0	5 952	Gecina
<b>Paris 16<sup>e</sup></b>							
6/14, rue de Rémusat – square Henri-Paté	1962	185	16 038	0	1 022	17 060	Gecina
17/19, rue Mesnil – 48, rue Saint-Didier	1963	217	12 813	0	173	12 986	Gecina
46 bis, rue Saint-Didier	1969	42	2 056	0	670	2 726	Gecina
<b>Paris 17<sup>e</sup></b>							
121, rue de Courcelles	1908	14	1 067	0	218	1 285	Gecina
169/183, boulevard Péreire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	41	4 171	0	476	4 647	Gecina
28, avenue Carnot	1882	24	2 315	0	0	2 315	SAS Parigest
30, avenue Carnot	1882	15	1 274	0	0	1 274	SAS Parigest
32, avenue Carnot	1882	9	1 016	0	189	1 205	SAS Parigest
10, rue Nicolas-Chuquet	1995	54	3 159	0	460	3 619	Gecina
38/40, rue de Lévis	1966	22	1 304	0	466	1 770	Gecina
<b>Paris 18<sup>e</sup></b>							
40, rue des Abbesses	1907	33	1 951	0	188	2 139	Gecina

# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>							
234, rue Championnet	1980	208	12 243	0	0	12 243	Gecina
<b>Paris 19<sup>e</sup></b>							
25/31, rue Pradier – 63, rue Fessart	1965	203	14 569	0	655	15 224	Gecina
8/10, rue Manin	1967	113	6 213	0	0	6 213	Gecina
<b>Paris 20<sup>e</sup></b>							
19/21, rue d'Annam	1981	56	2 866	0	0	2 866	Gecina
59/61, rue de Bagnolet	1979	57	3 227	0	101	3 328	Gecina
44/57, rue de Bagnolet	1992	30	1 926	0	308	2 234	Gecina
162, rue de Bagnolet	1992	32	2 305	79	55	2 439	Gecina
42/52 et 58/60, rue de la Py – 15/21, rue des Montibœufs	1967	142	8 004	488	0	8 492	Gecina
20/24, rue de la Plaine – 15/17, rue de Lagny	1965	217	12 585	0	0	12 585	Gecina
<b>Total immeubles Paris en exploitation</b>		<b>6 851</b>	<b>429 324</b>	<b>17 881</b>	<b>30 785</b>	<b>477 990</b>	
<b>78 78000 Versailles</b>							
Petite place -7/9, rue Sainte-Anne – 6, rue Madame – 20, rue du Peintre Le Brun	1968	193	14 229	553	1 715	16 497	Gecina
7, rue de l'Amiral-Serre	1974	75	5 577	0	0	5 577	Gecina
<b>78100 Saint-Germain-en-Laye</b>							
33/61, rue Rouget-de-L'Isle – 40/41, rue Jeanne d'Albret	1987	17	2 228	0	0	2 228	Gecina
31, avenue Saint-Fiacre – 10/28, rue Marie-Stuart	1987	19	2 568	0	0	2 568	Gecina
17, rue Félicien-David	1966	41	2 996	0	0	2 996	Gecina
<b>78150 Le Chesnay</b>							
16/20, rue Pottier	1980	147	8 147	0	443	8 590	SAS Parigest
<b>78600 Maisons-Laffitte</b>							
21/31, rue des Côtes	1982	47	3 854	0	0	3 854	Gecina
56, avenue de Saint-Germain	1981	64	5 046	0	0	5 046	Gecina
<b>92 92000 Courbevoie (Paris-La Défense)</b>							
3/6, square Henri-Regnault	1974	224	12 694	0	0	12 694	Gecina
<b>92100 Boulogne-Billancourt</b>							
59 bis/59 ter, rue des Peupliers – 35 bis, rue Marcel-Dassault	1993	37	2 945	0	79	3 024	Gecina
175, boulevard Jean-Jaurès	1994	49	3 001	0	0	3 001	SAS Parigest
94/98, rue de Bellevue	1974	63	4 474	0	0	4 474	Gecina
108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968	319	24 603	0	0	24 603	SAS Parigest
<b>92170 Vanves</b>							
2/6, rue Ernest-Laval	1978	62	3 406	0	1 070	4 476	SAS Parigest
<b>92190 Meudon</b>							
7, rue du Parc – 85, rue de la République	1966	205	16 339	0	0	16 339	Gecina
<b>92200 Neuilly-sur-Seine</b>							
47/49, rue Perronet	1976	46	3 503	0	0	3 503	Gecina
77, rue Perronet	1963	28	1 497	0	0	1 497	Gecina



	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>En exploitation</b>							
<b>92290 Châtenay-Malabry</b>							
148, rue d'Aulnay	1973	113	6 400	0	0	6 400	Gecina
<b>92300 Levallois-Perret</b>							
136/140, rue Aristide-Briand	1992	73	4 699	0	0	4 699	Gecina
<b>92350 Le Plessis-Robinson</b>							
25, rue Paul-Rivet	1997	132	11 265	250	0	11 515	Gecina
<b>92400 Courbevoie</b>							
8/12, rue Pierre-Lhomme	1996	96	5 344	0	0	5 344	Gecina
43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla	1996	58	3 574	0	0	3 574	Gecina
3, place Charras	1985	67	4 807	0	0	4 807	Gecina
9/15, rue Adélaïde	1969	38	2 407	310	0	2 717	Gecina
4/6/8, rue Victor-Hugo – 8/12, rue de l'Abreuvoir – 11, rue de l'Industrie	1966	202	13 977	142	1 825	15 944	Gecina
6, rue des Vieilles-Vignes	1962	55	2 775	0	0	2 775	Gecina
<b>92410 Ville-d'Avray</b>							
1 à 33, avenue des Cèdres – 3/5, allée Forestière – 1, rue du Belvédère de la Ronce	1966	550	40 243	0	1 095	41 338	Gecina
6, Chemin Desvallières	1965	81	6 234	0	0	6 234	Gecina
14/18, rue de la Ronce	1963	159	15 902	0	0	15 902	Gecina
<b>92600 Asnières</b>							
46, rue de la Sablière	1994	87	6 130	0	0	6 130	SAS Parigest
<b>93</b>	<b>93350 Le Bourget</b>						
5, rue Rigaud	2008	238	4 648	0	0	4 648	Gec7
1/5, allée des Bateaux-Lavois – 4, promenade du Canal	1994	87	6 382	0	0	6 382	Gecina
<b>94</b>	<b>94700 Maisons-Alfort</b>						
58/60, avenue Georges-Clemenceau	1967	124	7 060	0	0	7 060	Gecina
<b>Total immeubles en exploitation Région parisienne</b>							
		<b>3 796</b>	<b>258 954</b>	<b>1 255</b>	<b>6 227</b>	<b>266 436</b>	
<b>Total immeubles en exploitation Paris + Région parisienne</b>							
		<b>10 647</b>	<b>688 278</b>	<b>19 136</b>	<b>37 012</b>	<b>744 426</b>	
<b>69</b>	<b>Lyon 3<sup>e</sup></b>						
100, cours La Fayette	1965	218	17 683	1 884	0	19 567	Gecina
15/33, rue Desaix	1963	280	17 164	1 077	0	18 241	Gecina
<b>Lyon 4<sup>e</sup></b>							
104/110, rue Hénon	1966	93	7 899	283	0	8 182	Gecina
<b>Lyon 5<sup>e</sup></b>							
85/92, quai Pierre-Scize	1890	101	7 900	0	1 638	9 538	Gecina
<b>Lyon 9<sup>e</sup></b>							
La Clairière – 176, rue de Saint-Cyr	1972	120	9 987	0	0	9 987	Gecina
<b>69130 Écully</b>							
20/24, chemin de Charrière-Blanche	1968	426	35 718	0	380	36 098	Gecina
<b>Total immeubles de Lyon et région lyonnaise en exploitation</b>							
		<b>1 238</b>	<b>96 351</b>	<b>3 244</b>	<b>2 018</b>	<b>101 613</b>	

# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société	
<b>En exploitation</b>								
<b>13</b>	<b>13778 Fos-sur-Mer</b>							
	Les Jardins	1966	36	2 967	0	0	2 967	Gecina
<b>33</b>	<b>33000 Bordeaux</b>							
	26/32, rue des Belles-Îles	1994	99	2 034	0	0	2 034	Gec7
	<b>33170 Gradignan</b>							
	Chemin du Naudet	1974	240	7 560	0	0	7 560	Gecina
	<b>33400 Talence</b>							
	11 avenue du Maréchal de Tassigny	2000	150	3 621	0	933	4 554	Gec7
	36, rue Marc Sangnier	1994	132	2 740	0	0	2 740	Gec7
	<b>33600 Pessac</b>							
	80, avenue du Docteur Schweitzer	1995	92	1 728	0	0	1 728	Gec7
<b>59</b>	<b>59000 Lille</b>							
	Tour V Euralille – avenue Willy-Brandt	2009	191	4 738	0	0	4 738	Gec7
	<b>Total immeubles autres régions en exploitation</b>		<b>940</b>	<b>25 388</b>	<b>0</b>	<b>933</b>	<b>26 321</b>	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION</b>		<b>12 825</b>	<b>810 017</b>	<b>22 380</b>	<b>39 963</b>	<b>872 360</b>	
	<b>Immeubles en vente</b>							
<b>75</b>	<b>Paris 8<sup>e</sup></b>							
	173 bis rue de Charenton	1965	0	0	177	90	267	Gecina
	26-36 rue Claude Decaon	1965	0	16	0	0	16	Gecina
	<b>Paris 13<sup>e</sup></b>							
	84, boulevard Massena (Tour Bologne)	1972	0	0	189	0	189	Gecina
	<b>Paris 14<sup>e</sup></b>							
	83/85, rue de l'Ouest	1978	23	1 468	0	112	1 580	Gecina
	8-20 rue du Commandant Mouchotte	1967	1	42	0	0	42	Gecina
	<b>Paris 15<sup>e</sup></b>							
	22, rue de Cherbourg – 25, rue de Chambéry	1965	1	40	0	0	40	Gecina
	3, rue Jobbé-Duval	1900	7	319	0	0	319	Gecina
	<b>Paris 16<sup>e</sup></b>							
	4, rue Poussin	1880	0	18	0	0	18	Gecina
	8/9, avenue Saint-Honoré-d'Eylau	1880	1	138	0	0	138	Gecina
	14, rue Raynouard	1913	0	6	0	0	6	Gecina
	<b>Paris 17<sup>e</sup></b>							
	169/183, boulevard Péreire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	142	16 283	123	0	16 406	Gecina
	81, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	0	46	0	0	46	Gecina
	4, rue Meissonnier	1885	1	91	0	0	91	Gecina
	54, rue de Prony	1885	3	299	0	0	299	Gecina
	6/8, rue Meissonnier	1885	1	214	0	0	214	Gecina
	<b>Paris 19<sup>e</sup></b>							
	25/29, rue des Lilas	1970	0	0	0	0	0	Gecina
	104/106, rue Petit – 16, allée de Fontainebleau	1977	1	68	0	0	68	SAS Parigest

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société	
En exploitation								
<b>Total immeubles en vente Paris</b>		<b>181</b>	<b>19 048</b>	<b>489</b>	<b>202</b>	<b>19 739</b>		
<b>78</b>	<b>78000 Versailles</b>							
	6, boulevard du Roi	1966	1	73	0	0	73	Gecina
	48, rue Albert-Joly	1966	3	281	0	0	281	Gecina
	13, avenue du Général-Pershing	1972	31	2 861	0	0	2 861	Gecina
	33 bis, rue Saint-Antoine	2000	0	0	0	0	0	Gecina
	<b>78170 La Celle-Saint-Cloud</b>							
	16/22 bis, avenue de Circourt	1966	4	449	0	0	449	Gecina
	<b>78380 Bougival</b>							
	12/18, côte de la Jonchère	1982	11	953	0	0	953	Gecina
	<b>78390 Bois-d'Arcy</b>							
	2, rue Toulouse-Lautrec	1966	0	0	0	0	0	Gecina
	1/17, rue René-Laennec (Croix-Bois-d'Arcy)	1969	0	0	0	0	0	Gecina
	<b>78400 Chatou</b>							
	3, avenue de la Faisanderie	1972	10	727	0	0	727	Gecina
<b>91</b>	<b>91380 Chilly-Mazarin</b>							
	5, rue des Dalhias	1972	1	97	0	0	97	Gecina
<b>92</b>	<b>92130 Issy-les-Moulineaux</b>							
	134, rue Verdun	1971	1	51	0	0	51	Gecina
	<b>92160 Antony</b>							
	254/278, rue Adolphe-Pajeaud	1972	74	3 736	129	0	3 865	Gecina
	17/25, avenue Jeanne-d'Arc	1973	39	2 641	0	0	2 641	Gecina
	<b>92200 Neuilly-sur-Seine</b>							
	1/2/3/5/7/9, rue Théophile-Gautier – 2, rue Casimir Pinel	1930	1	163	0	0	163	Gecina
	163/165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	1	67	0	0	67	Gecina
	<b>92210 Saint-Cloud</b>							
	165/185, boulevard de la République	1966	45	3 540	116	0	3 656	Gecina
	9/11, rue Pasteur	1964	20	2 089	0	0	2 089	Gecina
	<b>92290 Châtenay-Malabry</b>							
	97, avenue Roger-Salengro	1972	70	4 589	0	0	4 589	Gecina
	<b>92310 Sèvres</b>							
	Allée des Acacias – 15/17, route de Gallardon	1973	63	4 367	52	53	4 472	Gecina
	<b>92380 Garches</b>							
	17/21, rue Jean-Mermoz	1974	6	439	0	0	439	Gecina
	12, rue Sylvain-Vigneras	1972	27	1 895	0	0	1 895	Gecina
	<b>92400 Courbevoie</b>							
	102/110, avenue Marceau – 175/181, rue Jean-Pierre-Timbaud	1966	30	2 399	0	0	2 399	Gecina
<b>94</b>	<b>94000 Créteil</b>							
	1/15, passage Saillenfait	1971	29	2 312	0	0	2 312	Gecina
	<b>94100 Saint-Maur-des-Fossés</b>							
	4, quai du Parc – 69, rue Gabriel-Péri	1966	5	494	0	0	494	Gecina

# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
En exploitation							
94160 Saint-Mandé							
	1975	55	4 007	0	0	4 007	Gecina
7, rue de l'Amiral-Courbet							
<b>Total immeubles en vente Région parisienne</b>		<b>527</b>	<b>38 230</b>	<b>297</b>	<b>53</b>	<b>38 580</b>	
<b>69</b>	Lyon 2 <sup>e</sup>						
	1/3 et 12/22, cours Bayard – 44, rue Quivogne						
	1895	1	51	0	0	51	Gecina
	Lyon 6 <sup>e</sup>						
	47, avenue de Saxe						
	1932	2	273	0	0	273	Gecina
<b>Total immeubles en vente Lyon</b>		<b>3</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324</b>	
<b>13</b>	13013 Marseille						
	Avenue Merlaud-Ponty						
	1961	0	37	0	0	37	Gecina
<b>45</b>	45000 Olivet						
	source 2107						
	1967	0	0	0	0	0	Gecina
<b>74</b>	74600 Seynod						
	3/8, avenue de Baal						
	-	0	0	0	0	0	Gecina
<b>Total immeubles en vente autres provinces</b>		<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	
<b>TOTAL IMMEUBLES EN VENTE</b>		<b>711</b>	<b>57 639</b>	<b>786</b>	<b>255</b>	<b>58 680</b>	
<b>Immeubles en développement</b>							
<b>75</b>	Paris 13 <sup>e</sup>						
	75, rue du Château des Rentiers						
	en cours	183	4 168	0	0	4 168	Gec7
	Paris 15 <sup>e</sup>						
	12, rue Chambéry						
	en cours	14	565	161	0	726	Gecina
<b>92</b>	92100 Boulogne-Billancourt						
	Rue Marcel Bontemps, îlot B3 lot B3abc ZAC Séguin Rives-de-Seine						
	en cours	68	4 452	0	0	4 452	Gecina
<b>93</b>	93200 Saint-Denis						
	29,33 rue Proudhon						
	en cours	115	8 114	0	481	8 595	Gecina
<b>01</b>	01170 Prevessin-Moens						
	"La Bretonnière" Route de Mategnin						
	en cours	133	10 501	0	0	10 501	Gecina
<b>13</b>	13008 Marseille						
	Avenue Cantini – Quartier le Rouet						
	en cours	80	5 490	359	0	5 849	Gecina
	13014 Marseille						
	137, avenue du Merlan						
	en cours	125	7 878	0	0	7 878	Gecina
<b>69</b>	Lyon 7 <sup>e</sup>						
	168/172, rue de Gerland (Gerlyon) rue Simon Fryd						
	en cours	152	3 258	0	0	3 258	Gec7
	168/172, rue de Gerland (Gerlyon) rue Simon Fryd						
	en cours	79	5 360	0	0	5 360	Gecina
<b>77</b>	77420 Champs-sur-Marne						
	6, boulevard Copernic						
	en cours	135	2 609	0	0	2 609	Gec7
<b>TOTAL IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT</b>		<b>1 084</b>	<b>52 396</b>	<b>520</b>	<b>481</b>	<b>53 397</b>	
<b>TOTAL GROUPE GECINA</b>		<b>14 620</b>	<b>920 052</b>	<b>23 687</b>	<b>40 699</b>	<b>984 438</b>	

## Synthèse du patrimoine résidentiel

	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m <sup>2</sup> )
<b>Paris</b>	<b>7 100</b>	<b>447 010</b>
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle	6 851	429 324
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire	249	17 686
<b>Région parisienne</b>	<b>3 804</b>	<b>259 495</b>
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle	3 796	258 954
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire	8	541
<b>Lyon</b>	<b>1 285</b>	<b>99 185</b>
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle	1 238	96 351
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire	47	2 834
<b>Autres régions</b>	<b>940</b>	<b>25 388</b>
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle	940	25 388
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire	0	0
<b>Patrimoine résidentiel en exploitation au 31 décembre 2009</b>	<b>13 129</b>	<b>831 078</b>
<b>Programmes divers de vente au 31 décembre 2009</b>	<b>711</b>	<b>57 639</b>
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle	711	57 639
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire	0	0
<b>Programmes en cours de construction et réserves foncières</b>	<b>1 120</b>	<b>53 853</b>
<b>PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>14 960</b>	<b>942 569</b>
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle	14 620	920 052
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire	340	22 518

## Logistique (DIL)

		Année	Surface logistique (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
	<b>En exploitation</b>				
<b>01</b>	<b>01150 Saint-Vulbas</b>				
	Allée des Chênes – Parc Industriel de la Plaine de l’Ain	1998	16 885	16 885	Gec4
<b>02</b>	<b>02103 Saint-Quentin</b>				
	ZI de Morcourt – BP 146	1968/1980	7 920	7 920	Gec4
<b>06</b>	<b>06510 Carros-le-Broc</b>				
	ZI départementale n° 4 – Îlot W (3 <sup>e</sup> casier)	1975	2 535	2 535	Gec4
<b>13</b>	<b>13140 Miramas</b>				
	Rue du Comte-de-la-Pérouse – ZI Clesud	2005	16 948	16 948	Gec4
	<b>13310 Saint-Martin-de-Crau</b>				
	Pont des Morts	2004	30 913	30 913	Gec4
	Pont des Morts	2006	30 075	30 075	Gec4
<b>21</b>	<b>21600 Longvic</b>				
	3, rue Colbert	1974	3 100	3 100	Gec4
<b>27</b>	<b>27100 Val-de-Reuil</b>				
	Pharmaparc – Chaussée du Parc – Route des Falaises	2002	10 084	10 084	Gec4
<b>31</b>	<b>31170 Tournefeuille</b>				
	10, bld Marcel-Paul – ZAC de Pahin-Concerto	2002	11 383	11 383	Gec4
<b>37</b>	<b>37521 La Riche</b>				
	2, rue Jules-Vernes – ZI Saint-Come	1971	14 400	14 400	Gec4
<b>41</b>	<b>41018 Blois</b>				
	133, avenue de Vendôme	1966	12 742	12 742	Gec4
<b>44</b>	<b>44000 Nantes</b>				
	2, impasse du Belem	1984	4 091	4 091	Gec4
	<b>44800 Saint-Herblain</b>				
	Rue B.-Sands – ZAC de la Lorie	1999	20 270	20 270	Gec4
<b>45</b>	<b>45130 Meung-sur-Loire</b>				
	Val-de-Loire 1 <sup>re</sup> avenue – ZAC Parc Synergie	2001	26 344	26 344	Gec4
	<b>45140 Ormes</b>				
	Rue Passée la Balance – ZAC Les Sablons	2000	12 243	12 243	Gec4
	Rue des Sablons – Appel (Ormes I)	1990	18 600	18 600	Gec4
	Rue des Sablons – Bacon (Ormes II)	1992	20 300	20 300	Gec4
	Rue des Sablons – Ormes (Ormes III)	1987	18 686	18 686	Gec4
<b>51</b>	<b>51520 Saint-Martin-sur-Pré</b>				
	Rue Charles Marie Ravel	1981	2 578	2 578	Gec4
<b>54</b>	<b>54250 Champigneulle</b>				
	7, rue des Ampère – Parc logistique Est	2000	16 885	16 885	Gec4
<b>57</b>	<b>57000 Metz</b>				
	10/12, rue des Intendants Joba	-	6 790	6 790	Joba
<b>59</b>	<b>59813 Lesquin</b>				
	Rue de la Haie-Plouvier	1974	8 375	8 375	Gec4
	<b>59282 Douchy-les-Mines</b>				
	Lieu-dit “La Vergris”	1994	9 653	9 653	Gec4

	Année	Surface logistique (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société	
<b>En exploitation</b>					
<b>59553 Lauwin</b>					
	ZAC de Lauwin Planque – Bâtiment A	2009	30 641	30 641	Gec4
<b>60</b>	<b>60330 Lagny-le-Sec</b>				
	Pointe de Baranfosse – 1, carrefour du Monay	2007	16 313	16 313	Gec4
<b>62</b>	<b>62232 Annezin</b>				
	553, boulevard de la République	1972	5 250	5 250	Gec4
<b>69</b>	<b>69230 Saint-Genis-Laval</b>				
	68, chemin de la Mouche	1975	5 485	5 485	Gec4
	<b>69330 Meyzieu</b>				
	Parc d'activités Les Portes de Meyzieu – 15, avenue des Pays-Bas – Bâtiment A	2001	16 177	16 177	Gec4
	Parc d'activités Les Portes de Meyzieu – 17, avenue des Pays-Bas – Bâtiment B	2001	15 334	15 334	Gec4
	<b>69400 Arnas</b>				
	1, avenue de Beaujeu – Z.I. Nord de Villefranche-sur-Saône	1980	8 100	8 100	Arnas
	<b>69740 Genas</b>				
	16, chemin des Muriers	1980	8 656	8 656	Gec4
	<b>69960 Corbas</b>				
	19, avenue de Montmartin	-	10 500	10 500	Gec4
	1, avenue du 24-août-1944	2000	24 890	24 890	Gec4
	9, avenue du 24-août-1944	1970/2007	17 640	17 640	Gec4
<b>76</b>	<b>76120 Le Grand-Quevilly</b>				
	5, avenue Victor-Grignard – ZI du Grand-Launay	2001	15 820	15 820	Gec4
	<b>76320 Caudebec-les-Elbeuf</b>				
	7, rue des Chennevières	1960	39 140	39 140	Gec4
	<b>76800 Saint-Étienne-du-Rouvray</b>				
	Rue Michel-Poulmarch	1988	6 564	6 564	Gec4
<b>77</b>	<b>77000 Vaux-le-Pénil</b>				
	Zac du Tertre-Chérisy	2002	70 607	70 607	Gec4
<b>78</b>	<b>78190 Trappes</b>				
	Rue Enrico-Fermi	1966	56 804	56 804	Gec4
	6, avenue Georges-Politzer	2006	8 045	8 045	Gec4
<b>84</b>	<b>84091 Avignon</b>				
	63, rue du Petit-Mas – ZI de Courtine	1978	3 722	3 722	Gec4
<b>86</b>	<b>86060 Poitiers</b>				
	ZI de la République – Centre de Gros – BP 1002	1969	2 615	2 615	Gec4
<b>91</b>	<b>91180 Saint-Germain-lès-Arpajon</b>				
	Rue des Cochets (Arcturus)	2000	19 592	19 592	Gec4
	Rue des Cochets (Beethoven)	2002	29 868	29 868	Gec4
	<b>91380 Chilly-Mazarin</b>				
	27/35, rue Hélène-Boucher	2003	23 757	23 757	Gec4
	<b>91420 Morangis</b>				
	3/5, rue Louis Braille	2007	7 440	7 440	Gec4
	<b>91470 Forges-les-Bains</b>				
	ZA Bajolet	1991	4 586	4 586	Gec4



# 16 LISTE DU PATRIMOINE

	Année	Surface logistique (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société	
En exploitation					
92	92390 Villeneuve-la-Garenne				
	50-58, rue du Vieux-Chemin	1989	5 073	5 073	Gec4
93	93123 La Courneuve				
	1/5, avenue Louis-Blériot	1968	12 142	12 142	Gec4
	93200 Saint-Denis				
	164, rue du Landy et 41/43, rue Pleyel	1971	6 372	6 372	Gec4
95	95310 Saint-Ouen-l'Aumône				
	Zac des Béthunes	2002	16 567	16 567	Gec4
	95946 Roissy-en-France				
	16, rue de Lièvres – ZI Paris Nord 2	1986	6 621	6 621	Gec4
	<b>Sous-total logistique "France"</b>		<b>816 121</b>	<b>816 121</b>	
Autres pays					
	Kampenhout (Belgique)				
	Ernst Belgie	-	21 678	21 678	Ernst Belgium
	Pamplona (Espagne)				
	Chagall Desarrollo – C / Olite 40 4° Derecha	2004	18 956	18 956	Chagall Desarrollo
	Irun (Espagne)				
	Denis Inversiones (Plaza Euskadi – Edificio Zaisa)	-	114	114	Denis Inversiones
	Budapest (Hongrie)				
	Leshegyi str. 12276/5, Leshegyi Industrial Park	2003/2007	31 383	31 383	Braque Ingatlan
	Varsovie (Pologne)				
	Księża Ziemowita Street No.59 – Warsaw	2000	24 653	24 653	Haris Inves
	<b>Sous-total logistique "autres pays"</b>		<b>96 784</b>	<b>96 784</b>	
	<b>Sous-total logistique en exploitation</b>		<b>912 905</b>	<b>912 905</b>	
<b>Logistique en développement/projet</b>					
51	51520 Récy				
	Parc industriel de Récy-Saint-Martin-sur-le-Pré	en cours	42 819	42 819	Gec4
59	59553 Lauwin				
	ZAC de Lauwin-Planque – Bâtiment B	en cours	41 153	41 153	Gec4
69	69960 Corbas				
	9, avenue du 24-août-1944	en cours	10 465	10 465	Gec4
77	77230 Moussy-le-Neuf				
	"Lieu-dit Le Marais" – ZA La Barogne Bâtiment A et Bâtiment B	en cours	53 422	53 422	Gec4
	"Lieu-dit Le Marais" – ZA La Barogne	en cours	39 947	39 947	Gec4
72	72300 Louailles-Sablé				
	ZAC Ouest Park	en cours	31 521	31 521	Gec4
	<b>Sous-total logistique en développement/projet</b>		<b>219 327</b>	<b>219 327</b>	
	<b>TOTAL GROUPE GECINA</b>		<b>1 132 232</b>	<b>1 132 232</b>	

**Synthèse du patrimoine logistique**

	Surface logistique (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )
Région parisienne	267 474	267 474
Lyon	106 782	106 782
Autres régions	441 865	441 865
Autres pays	96 784	96 784
<b>Patrimoine logistique en exploitation au 31 décembre 2009</b>	<b>912 905</b>	<b>912 905</b>
Programmes en cours de construction et réserves foncières	219 327	219 327
<b>PATRIMOINE LOGISTIQUE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>1 132 232</b>	<b>1 132 232</b>

## Immobilier de diversification (DID)

		Année	Surface hôtellerie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Surface santé (en m <sup>2</sup> )	Nombre de lits	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>Santé en exploitation</b>								
<b>01</b>	<b>01000 Bourg-en-Bresse</b> Clinique Convert – 62, route de Jasseron	1974/2003	0		17 550	164	17 550	Gecimed
<b>07</b>	<b>07500 Guilhaud-Granges</b> Clinique Pasteur Valence – 294, boulevard du Général-de-Gaulle	1968/1998	0		17 276	199	17 276	Gecimed
<b>09</b>	<b>09270 Mazères</b> Faubourg du Cardinal-d'Este	1987	0		3 306	80	3 306	Gecimed
<b>11</b>	<b>11000 Carcassonne</b> 84, route de Montréal	1953/2006	0		12 000	148	12 000	Gecimed
<b>13</b>	<b>13008 Marseille 8<sup>e</sup></b> Clinique Monticelli – 88, rue du Commandant-Rolland	1950/1996	0		4 069	42	4 069	Gecimed
	Clinique Rosemont – 61/67, avenue des Goumiers	1964/2000	0		6 702	117	6 702	Gecimed
	<b>13009 Marseille 9<sup>e</sup></b> CHP Clairval – 317, boulevard du Redon	1990	0		31 035	289	31 035	Gecimed
	<b>13012 Marseille 12<sup>e</sup></b> Provence Santé (Beauregard) – 12, impasse du Lido	1950/1991	0		20 698	326	20 698	Gecimed
	<b>13651 Salon-de-Provence</b> Clinique Vignoli – 114, avenue Paul-Bourret	1900	0		4 850	54	4 850	Gecimed
	<b>13781 Aubagne</b> Clinique La Bourbonne	1968/1972	0		9 249	120	9 249	Gecimed
<b>14</b>	<b>14050 Caen</b> CHP Saint-Martin Caen – 18, rue des Roquemonts	1993	0		36 631	167	36 631	Gecimed
<b>22</b>	<b>22310 Plancoët</b> Clinique Bran de Fer – rue Velleda	1971	0		5 970	105	5 970	Gecimed
<b>26</b>	<b>26200 Montélimar</b> Clinique Kennedy – Avenue Kennedy	1975	0		12 466	116	12 466	Gecimed
<b>32</b>	<b>32410 Castéra-Verduzan</b> "Lieu dit au Conte"	2009	0		4 150	84	4 150	Gecimed
<b>33</b>	<b>33000 Bordeaux</b> Clinique Tourny – 54, rue Huguerie	xix <sup>e</sup> siècle/1980	0		6 277	55	6 277	Gecimed
	<b>33608 Pessac</b> Clinique Saint-Martin-Pessac – Allée des Tulipes	1976/1995	0		16 527	185	16 527	Gecimed
<b>34</b>	<b>34094 Montpellier</b> Clinique Rech – 10, rue Hyppolyte-Rech	milieu xix <sup>e</sup> siècle/2003	0		13 930	182	13 930	Gecimed

	Année	Surface hôtellerie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Surface santé (en m <sup>2</sup> )	Nombre de lits	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>35</b>	<b>35171 Bruz</b>						
	Clinique du Moulin – Carcé	xix <sup>e</sup> siècle/1995	0	5 147	72	5 147	Gecimed
<b>44</b>	<b>44046 Nantes</b>						
	Clinique Sourdille – 3, place Anatole-France	1928/2000	0	7 057	50	7 057	Gecimed
<b>53</b>	<b>53810 Changé</b>						
	Clinique Notre-Dame-de-Pritz – Route de Niaffes	1965/1996	0	1 978	50	1 978	Gecimed
<b>59</b>	<b>59552 Lambres-lez-Douai</b>						
	Clinique Saint-Amé – Rue Georges-Clemenceau	1998/2001	0	15 713	145	15 713	Gecimed
	<b>59553 Esquerchin</b>						
	Clinique de l'Escrebieux – 984, rue de Quiery	1997	0	3 405	75	3 405	Gecimed
<b>60</b>	<b>60350 Pierrefonds</b>						
	Clinique Eugénie – 1, sente des Demoiselles	1998	0	2 161	42	2 161	Gecimed
<b>62</b>	<b>62320 Rouvroy</b>						
	Clinique du Bois-Bernard – Route de Neuville	1974/1998	0	22 170	186	22 170	Gecimed
<b>63</b>	<b>63670 La Roche-Blanche</b>						
	Clinique de l'Auzon	1970	0	5 172	100	5 172	Gecimed
	<b>63830 Durtol</b>						
	Lieu-dit "Les Chaves"	1976/1999	0	7 500	144	7 500	Gecimed
<b>69</b>	<b>69134 Écully</b>						
	Clinique Mon Repos – 11, chemin de la Vernique	début xix <sup>e</sup> /1991	0	5 028	98	5 028	Gecimed
<b>71</b>	<b>71100 Chalon-sur-Saône</b>						
	Clinique Sainte-Marie – 4, allée Saint-Jean-des-Vignes	1988	0	9 539	197	9 539	Gecimed
<b>77</b>	<b>77640 Jouarre</b>						
	Clinique du Château de Perreuse	1873	0	5 139	96	5 139	Gecimed
<b>78</b>	<b>78125 Vieille-Église-en-Yvelines</b>						
	Clinique d'Yvelines – Route de Rambouillet	1939/1997	0	6 042	120	6 042	Gecimed
	<b>78130 Chapet</b>						
	Clinique Bazincourt – Route de Verneuil	début xx <sup>e</sup> /1984	0	5 092	60	5 092	Gecimed
<b>85</b>	<b>85000 La-Roche-sur-Yon</b>						
	96, boulevard des Belges et 32 rue Abbé-Billaud	2009	0	3 750	75	3 750	Gecimed
	96, boulevard des Belges et 32 rue Abbé-Billaud	2009	0	1 961	35	1 961	Gecimed
<b>91</b>	<b>91480 Quincy-sous-Sénart</b>						
	CHP Claude-Galien – 20, route de Boussy	1996	0	20 481	235	20 481	Gecimed
<b>92</b>	<b>92130 Issy-les-Moulineaux</b>						
	Labo Diderot – 30/32, rue Diderot	1985	0	211		211	Gecimed

# 16 LISTE DU PATRIMOINE

		Année	Surface hôtellerie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Surface santé (en m <sup>2</sup> )	Nombre de lits	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>93</b>	<b>93250 Villemomble</b>							
	36, rue de la Montagne-Savart	2008	0		5 206	116	5 206	Gecimed
	<b>93604 Aulnay-sous-Bois</b>							
	Clinique Aulnay – 11, avenue de la République	1934/1998	0		11 567	191	11 567	Gecimed
	<b>Sous-total santé en exploitation</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367 005</b>	<b>4 520</b>	<b>367 005</b>	
	<b>Santé en développement</b>							
<b>45</b>	<b>45500 Gien</b>							
	2, avenue Jean Villejean	en cours	0		11 556	142	11 556	GEC 6
<b>76</b>	<b>76000 Le Havre</b>							
	505, rue Irène Joliot Curie	en cours	0		33 900	356	33 900	Gecimed
	<b>Sous-total santé en développement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 456</b>	<b>498</b>	<b>45 456</b>	
	<b>Sous-total santé</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412 461</b>	<b>5 018</b>	<b>412 461</b>	
	<b>Hôtels</b>							
<b>06</b>	<b>06650 Opio</b>							
	Village Club Med Opio – Domaine de la Tour – Chemin de la Tourreviste	1989	29 489	502	0		29 489	Gecitel
<b>26</b>	<b>26790 Roche-gude</b>							
	Château de Roche-gude	1750	1 916	25	0		1 916	Investibail Transactions
<b>73</b>	<b>73150 Val-d'Isère</b>							
	Village Club Med Le Legettaz	1990	17 460	376	0		17 460	Gecitel
	<b>73210 Peisey-Vallandry</b>							
	Village Club Med Plan-Peisey	2005	25 367	280	0		25 367	Gecitel
	<b>73214 Aime-La Plagne</b>							
	Village Club Med La Plagne	1990	17 991	436	0		17 991	Gecitel
<b>75</b>	<b>Paris 2<sup>e</sup></b>							
	5, rue de Marivaux	1790	1 420	37	0		1 420	Geciter
	<b>Paris 8<sup>e</sup></b>							
	50, rue des Mathurins	1840	913	38	0		913	Geciter
	<b>Paris 9<sup>e</sup></b>							
	32, boulevard Poissonnière – 2, rue du Faubourg Montmartre	1900	1 138	29	0		1 138	Geciter
	<b>Sous-total hôtels</b>		<b>95 694</b>	<b>1 723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 694</b>	
	<b>TOTAL IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION</b>		<b>95 694</b>	<b>1 723</b>	<b>412 461</b>	<b>5 018</b>	<b>508 155</b>	

**Synthèse du patrimoine immobilier de diversification**

	Nombre	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Nombre de lits
Hôtels	4	5 387	129	
Programmes Santé	39	412 461		5 018
Programmes Club Med	4	90 307	1 594	
<b>TOTAL DID</b>	<b>47</b>	<b>508 155</b>	<b>1 723</b>	<b>5 018</b>

	Surface hôtellerie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Surface santé (en m <sup>2</sup> )	Nombre de lits	Surface totale (en m <sup>2</sup> )
Paris	3 471	104	0	0	3 471
Région parisienne	0	0	53 738	818	53 738
Région lyonnaise	1 916	25	5 028	98	6 944
Autres régions	90 307	1 594	308 239	3 604	398 546
<b>Patrimoine DID en exploitation au 31 décembre 2009</b>	<b>95 694</b>	<b>1 723</b>	<b>367 005</b>	<b>4 520</b>	<b>462 699</b>
Programmes en cours de construction	0	0	45 456	498	45 456
<b>PATRIMOINE DID TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2009</b>	<b>95 694</b>	<b>1 723</b>	<b>412 461</b>	<b>5 018</b>	<b>508 155</b>

## Patrimoine BAMI (détenu à 49 % par Gecina)

	Année	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface activités (en m <sup>2</sup> )	Surface totale (en m <sup>2</sup> )	Société
<b>Autres pays</b>						
Espagne (Madrid)						
Adequa Park – Edificio 1 Sede Renault	2007	27 399	0		27 399	BAMI
Adequa Park – Edificio 2 Comercial	2008	0	5 013		5 013	BAMI
Adequa Park – Edificio 3	2008	15 937	0		15 937	BAMI
Manoteras, 20 – Chamartin – Fase I Edificio A	2007	9 691	0		9 691	BAMI
Manoteras, 20 – Chamartin – Fase I Edificio B	2007	9 691	0		9 691	BAMI
Manoteras, 20 – Chamartin – Fase II Edificio C	2008	9 396	0		9 396	BAMI
Manoteras, 20 – Chamartin – Fase II Edificios D	2008	9 396	0		9 396	BAMI
Manoteras, 48 – Edificio I	2009	6 714			6 714	BAMI
Manoteras, 48 – Edificio II	2009	6 728			6 728	BAMI
<b>Sous-total immeubles en exploitation autres pays</b>		<b>94 952</b>	<b>5 013</b>	<b>0</b>	<b>99 965</b>	
<b>Autres pays</b>						
Espagne (Madrid)						
Valdebedas – Valdebebas II Villarmir	-	0		23 886	23 886	BAMI
<b>Total réserves foncières</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 886</b>	<b>23 886</b>	
<b>Autres pays</b>						
Espagne (Madrid)						
Adequa Park – Edificio 4	en cours	16 007			16 007	BAMI
Adequa Park – Edificio 5	en cours	13 790			13 790	BAMI
Adequa Park – Edificio 6	en cours	13 789			13 789	BAMI
Adequa Park – Edificio 7 Torre	en cours	29 496			29 496	BAMI
<b>Total immeubles en restructuration</b>		<b>73 082</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 082</b>	
<b>TOTAL GROUPE GECINA</b>		<b>168 034</b>	<b>5 013</b>	<b>23 886</b>	<b>196 933</b>	

### Synthèse du patrimoine BAMI

	Surface bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface commerce (en m <sup>2</sup> )
<b>Autres pays</b>	<b>94 952</b>	<b>5 013</b>
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	94 952	5 013
<b>Patrimoine tertiaire en exploitation au 31 décembre 2009</b>	<b>94 952</b>	<b>5 013</b>
<b>Programmes en cours de construction et réserves foncières</b>	<b>96 968</b>	<b>0</b>
<b>Patrimoine tertiaire total au 31 décembre 2009</b>	<b>191 920</b>	<b>5 013</b>
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	191 920	5 013



# Documentation

## Document d'information annuel 2009/2010

(Article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>Informations financières publiées au BALO</b>			
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) – Comptes sociaux et comptes consolidés au 31 décembre 2008	27 juillet 2009	BALO n° 89 n° d'affaire 0905787 Site Gecina	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<b>Informations déposées au greffe</b>			
Lettre du Crédit Agricole du 19 février 2009 : changement de représentant permanent de Predica au Conseil d'Administration de Gecina	Dépôt n° 31443 du 10 avril 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Lettre de Metrovacesa du 23 février 2009 : changement de représentant permanent au Conseil d'Administration de Gecina	Dépôt n° 31443 du 10 avril 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Statuts à jour au 26 février 2009	Dépôt n° 31443 du 10 avril 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 26 février 2009 : augmentation de capital	Dépôt n° 31443 du 10 avril 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 5 mai 2009 : changement de Directeur Général	Dépôt n° 42617 du 25 mai 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 20 mai 2009 : changement d'administrateurs	Dépôt n° 54986 du 1 <sup>er</sup> juillet 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 3 juin 2009 : démission et cooptation d'administrateurs	Dépôt n° 57407 du 7 juillet 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 : nomination et ratification de nomination d'administrateurs et modifications statutaires	Dépôt n° 67610 du 5 août 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Statuts mis à jour au 15 juin 2009	Dépôt n° 67610 du 5 août 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Acte du 14 septembre 2009 : attestation de non-renouvellement d'un administrateur et composition du Conseil d'Administration	Dépôt n° 81813 du 24 septembre 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 : autorisation d'augmentation de capital	Dépôt n° 102980 du 2 décembre 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 7 avril 2009 : décision d'augmentation de capital	Dépôt n° 102980 du 2 décembre 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 30 octobre 2009 : augmentation de capital – démission et cooptation d'administrateurs	Dépôt n° 102980 du 2 décembre 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 – Changement de Directeur Général	Dépôt n° 102980 du 2 décembre 2009	Greffe du tribunal de commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Statuts à jour au 30 octobre 2009	Dépôt n° 102980 du 2 décembre 2009	Dépôt n° 102980 du 2 décembre 2009	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>Convocations aux Assemblées Générales</b>			
Convocations – Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation	15 avril 2009	BALO n° 45 n° d'affaire 0901949	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
	11-12-13 et 14 avril 2009	Le Publicateur Légal n° 43, n° d'affaire 7601980 Site Gecina	
Avis de convocation	1 <sup>er</sup> -2-3 et 4 mai 2009	Le Publicateur Légal n° 50, n° d'affaire 7693267	
Convocations – Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts – Ajournement de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009	15 mai 2009	BALO n° 58 n° d'affaire 0903141	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
	8-9-10 et 11 mai 2009	Le Publicateur Légal n° 52, n° d'affaire 772360 Site Gecina	
Convocations – Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts – Ajournement de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009	15 mai 2009	BALO n° 58 n° d'affaire 0903122 Site Gecina	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Convocations – Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de convocation rectificatif	29 mai 2009	BALO n° 64 n° d'affaire 0904011	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
	28 et 29 mai 2009	Le Publicateur Légal n° 60, n° d'affaire 717818509 Site Gecina	
<b>Avis divers</b>			
Conseil d'Administration du 5 mai 2009 : démission de M. Rivero Valcarce de Directeur Général et nomination de M. Truan en qualité de Directeur Général	19 et 20 mai 2009	Le Publicateur Légal n° 56, n° d'affaire 7785529	
Conseil d'Administration du 25 mai 2009 : cooptation d'administrateurs	25 et 26 juin 2009	Le Publicateur Légal n° 71, n° d'affaire 7990164	
Conseil d'Administration du 3 juin 2009 : nomination d'un administrateur	4-5 et 6 juillet 2009	Le Publicateur Légal n° 75, n° d'affaire 8014807	
Assemblée Générale du 15 juin 2009 : nomination d'un administrateur	25-26 et 27 juillet 2009	Le Publicateur Légal n° 83, n° d'affaire 78045187	
Conseil d'Administration du 30 octobre 2009 : augmentation de capital et cooptation d'administrateurs	24 et 25 novembre 2009	Le Publicateur Légal n° 132, n° d'affaire 8576603	
Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 : nomination d'un nouveau Directeur Général			
<b>Rapports et Documents de référence</b>			
Gecina – Rapport financier semestriel 2009	30 juillet 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Gecina – Actualisation en date du 2 décembre 2009 du Document de référence – exercice 2008	2 décembre 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<b>Présentations 2009</b>			
Gecina – Résultats annuels 2008	27 février 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Gecina – Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2009	30 juillet 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<b>Assemblée Générale</b>			
<i>Communiqué de presse</i> : Assemblée Générale Mixte	15 avril 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Avis de réunion valant avis de convocation – Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009	15 avril 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Assemblée Générale Mixte	4 mai 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Avis de convocation – Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009	4 mai 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Report de l'Assemblée Générale	7 mai 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<i>Communiqué de presse : Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009</i>	29 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de convocation rectificatif – Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009	29 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Document convocation Assemblée Générale 2009	29 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Candidats administrateurs proposés à l'Assemblée Générale du 15 juin 2009	1 <sup>er</sup> juin 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse : Compte-rendu de l'Assemblée Générale</i>	16 juin 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Détails des votes de l'Assemblée	21 juillet	Site Gecina	www.gecina.fr
Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009	9 septembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>Communiqués de presse et autres communiqués</b>			
Cession d'actions autodétenues ( <i>communiqué de presse</i> )	6 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Cession d'actions autodétenues ( <i>communiqué de presse</i> )	9 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Résultats annuels 2008 ( <i>communiqué de presse</i> )	27 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué de mise à disposition du projet de note relatif au projet d'offre publique alternative d'achat visant les actions de la société Gecimed par la société Gecina	3 mars 2009	Conformité AMF Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Abandon définitif de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation – Date de l'Assemblée Générale ( <i>communiqué de presse</i> )	7 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation du Document de référence 2008 ( <i>communiqué de presse</i> )	9 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Assemblée Générale Mixte ( <i>communiqué de presse</i> )	15 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de réunion valant avis de convocation – Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009	15 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration de conformité de l'Autorité des marchés financiers – OPA/OPE Gecina sur Gecimed	23 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration de conformité de l'Autorité des marchés financiers – OPA/OPE Gecina sur Gecimed	24 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Mise à disposition du document incluant les autres informations – OPA/OPE de Gecina	24 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Assemblée Générale Mixte ( <i>communiqué de presse</i> )	4 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de convocation – Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2009	4 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration de franchissement de seuil et déclaration d'intention publiée le 2 juillet 2008 ( <i>communiqué de presse</i> )	4 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué du Conseil d'Administration sur sa recomposition ( <i>communiqué de presse</i> )	6 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Activité au 31 mars 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	6 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Report de l'Assemblée Générale	7 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Limitation des droits de vote ( <i>communiqué de presse</i> )	14 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué du Conseil d'Administration sur la démission et la cooptation de quatre administrateurs ( <i>communiqué de presse</i> )	20 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Communiqué du Conseil d'Administration sur la démission et la cooptation d'un administrateur ( <i>communiqué de presse</i> )	3 juin 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué de Metrovacesa relatif à l'Accord de Séparation ( <i>communiqué de presse</i> )	11 juin 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Arrêt de la cour d'appel du 10 juin 2009 sur le contrôle de la feuille de présence et le décompte des votes ( <i>communiqué de presse</i> )	11 juin 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina cède un immeuble de bureaux pour 98 millions d'euros et revoit à la hausse son objectif de cession au-delà de 700 millions d'euros en 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	3 juillet 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Résultat du 1 <sup>er</sup> semestre 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	30 juillet 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina vend 27 000 m <sup>2</sup> de bureaux à Levallois-Perret ( <i>communiqué de presse</i> )	6 août 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation du rapport semestriel 2009	25 août 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Activité au 30 septembre 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	30 octobre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Nomination d'un nouveau Directeur Général – Renforcement de la Gouvernance – Composition des Comités ( <i>communiqué de presse</i> )	16 novembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation d'une actualisation du Document de référence 2008 ( <i>communiqué de presse</i> )	3 décembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de deux administrateurs ( <i>communiqué de presse</i> )	11 décembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Nomination du Secrétaire du Conseil ( <i>communiqué de presse</i> )	18 janvier 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué de presse : communiqué de presse du Conseil d'Administration	16 février 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué de presse : résultats 2009	3 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Présentation : résultat 2009	3 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>Informations périodiques</b>			
Résultats annuels 2008 ( <i>communiqué de presse</i> )	27 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Activité au 31 mars 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	6 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Résultats 1 <sup>er</sup> semestre 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	30 juillet 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Activité au 30 septembre 2009 ( <i>communiqué de presse</i> )	30 octobre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>Opérations de marché</b>			
Programme <i>Euro Medium Term Note</i> de 1 500 000 000 euros (Bourse de Luxembourg)	21 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué relatif au dépôt d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué relatif à une offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Projet de note d'information en réponse à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Projet de note d'information relative à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Note d'information relative à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina. Termes modifiés de l'offre publique	23 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Document autres informations : offre publique alternative d'achat ou d'échange – OPA/OPE Gecina sur Gecimed	24 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Programme de billets de trésorerie – Documentation financière établie en application des articles L. 213-1 à L. 213-4 et D. 213-1 à D. 213-14 du Code monétaire et financier – 20 juillet 2009	20 juillet 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Programme de billets de trésorerie – Documentation financière établie en application des articles L. 213-1 à L. 213-4 et D. 213-1 à D. 213-14 du Code monétaire et financier – 23 novembre 2009	23 novembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>Décisions et informations financières AMF</b>			
<b>Rapports annuels et Document de référence</b>			
Dépôt d'un Document de référence (rapport annuel 2008)	9 avril 2009	Fiche de dépôt n° D.09-0222 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Actualisation du Document de référence (comptes semestriels et communiqués)	2 décembre 2009	Bordereau d'actualisation n° D.09-0222-A01 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
<b>Décisions et informations financières AMF</b>			
<b>Offre publique</b>			
Offre publique d'achat – Offre publique d'échange (dépôt d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société)	3 mars 2009	Dépôt AMF N° 209C0355 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Offre publique d'achat – Offre publique d'échange (décision de conformité d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société)	22 avril 2009	Conformité AMF N° 209C0559 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>Décisions et informations financières AMF</b>			
<b>Seuil</b>			
Déclaration de franchissement de seuils ( <i>article L. 233-7 du Code de commerce</i> )	26 février 2009	Décision et information n° 209C0338	www.amf-france.org
Déclaration de fin d'une action de concert ( <i>article L. 233-10 du Code de commerce</i> )	5 mai 2009	Décision et information n° 209C0616	www.amf-france.org
Déclaration de franchissement de seuils ( <i>article L. 233-7 du Code de commerce</i> )			
<b>Décisions et informations financières AMF</b>			
<b>Déclarations individuelles</b>			
Déclarations des achats et cessions par les sociétés de leurs propres actions ( <i>article L. 225-209 du Code de commerce</i> )	6 février 2009	Décision et information n° 209C0203	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	13 mars 2009	Information n° 209D1494	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	19 mars 2009	information n° 209D1599	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	19 mars 2009	Information n° 209D1600	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	30 mars 2009	Information n° 2089D1706	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 avril 2009	Information n° 209D1926	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 avril 2009	Information n° 209D1918	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique ( <i>article 231-38 du règlement général</i> )	27 mai 2009	Décision et information n° 209C0741	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	25 septembre 2009	Information n° 209D5220	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	19 janvier 2010	Information n° 210D0270	www.amf-france.org
<b>Autres informations réglementées</b>			
<b>Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions d'entreprise</b>			
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions ( <i>au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers</i> )	6 janvier 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions ( <i>au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers</i> )	3 février 2009	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	5 mars 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	2 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	6 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	3 juin 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	3 juillet 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	4 août 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	2 septembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	5 octobre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	3 novembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	3 décembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	5 janvier 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>État des droits de vote</b> Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	4 février 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>Autres informations réglementées</b>			

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>Information permanente</b>			
Documentation – Document d'information annuel 2008/2009		Site Gecina	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<b>Descriptif des programmes de rachat d'actions propres</b>			
Descriptif du programme de rachat d'actions approuvé par l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009		Site Gecina	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<b>Contrat de liquidité</b>			
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	6 janvier 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	8 juillet 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	5 janvier 2010	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
<b>Déclaration des transactions sur actions propres</b>			
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 6 janvier 2009 et le 12 janvier 2009	13 janvier 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 13 janvier 2009 et le 20 janvier 2009	21 janvier 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 21 janvier 2009 et le 27 janvier 2009	28 janvier 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 28 janvier 2009 et le 30 janvier 2009	2 février 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 2 février 2009 et le 4 février 2009	6 février 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 10 février 2009 et le 13 février 2009	16 février 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 16 février 2009 et le 20 février 2009	23 février 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 23 février 2009 et le 2 mars 2009	3 mars 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 3 mars 2009 et le 9 mars 2009	10 mars 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 10 mars 2009 et le 16 mars 2009	17 mars 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 17 mars 2009 et le 20 mars 2009	25 mars 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 30 avril 2009 et le 6 mai 2009	6 mai 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 8 juillet 2009 et le 15 juillet 2009	15 juillet 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 8 juillet 2009 et le 17 juillet 2009	21 juillet 2009	Site Gecina	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>



Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 5 août 2009 et le 12 août 2009	13 août 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 12 août 2009 et le 20 août 2009	21 août 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres réalisées entre le 21 août 2009 et le 28 août 2009	28 août 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>Autres informations réglementées</b>			
<b>Modalités de mise a disposition du prospectus</b>			
Document de référence 2008 – Modalités de mise à disposition ou de consultation du Document de référence 2008	9 avril 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
<b>Gouvernance d'entreprise et contrôle interne</b>			
Gouvernance et contrôle interne : Rapport du président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne – exercice 2008		Site Gecina	www.gecina.fr
Publication de la rémunération différée du directeur général en application de l'article R. 225-34-1 du Code de commerce ainsi que des autres éléments de rémunération	11 mai 2009	Site Gecina	www.gecina.fr
Conditions relatives à la fin du mandat du Directeur général	23 novembre 2009	Site Gecina	www.gecina.fr

## Plan du site Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr))

### Gecina

*"Bien plus que des mètres carrés"*

#### Profil

- Présentation
- Stratégie
- Valeurs
- Gouvernance
- Développement durable
- Marque & Communication
- Fondation

#### Finance

- Données financières
- Publications
- L'action Gecina
- Actionnaires
- Agenda
- Contact

#### Carrières

- L'Esprit RH
- Nos métiers
- Progresser ensemble
- Rejoignez-nous
- Contact

#### Découvrez les activités du groupe Gecina

##### Bureaux

- Présentation
- Empreinte architecturale
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

##### Résidentiels

- Présentation Résidences traditionnelles
- Résidences étudiants
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

##### Logistique

- Présentation
- Gecilog
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

##### Santé

- Présentation Patrimoine
- Gecimed
- Actualités
- Contact

**Hôtels**

- Présentation
- Ils nous font confiance
- Patrimoine
- Contact

**Découvrez la Fondation Gecina**

- Gecina : flux institutionnel
- Gecina : flux finance
  
- Mentions légales
- Crédits
- Copyright

## Document de référence contenant un rapport financier annuel

18.1. Documents accessibles au public .....	232
18.2. Informations financières historiques .....	233
18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel .....	233
18.4. Table de concordance du Document de référence .....	234
18.5. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel .....	236

### 18.1. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document de référence sont disponibles sans frais auprès de Gecina, 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, ainsi que sur les sites Internet de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Disponibilité des actes et des statuts (Annexe 1.24).

#### Responsable du Document de référence

Monsieur Christophe Clamageran, Directeur Général de Gecina (ci-après la "société" ou "Gecina").

#### Responsables de la communication financière

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

Laurence Chalmet : 01 40 40 52 22

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Communication financière, relations actionnaires individuels :

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976

[actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

## 18.2. Informations financières historiques

---

Conformément à l'article 28 du règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 9 avril 2008 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 08-0223 aux pages 62 à 97 et 223 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 9 avril 2009 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 09-0222 aux pages 27 à 60 et 183.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des marchés financiers et de Gecina :

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

## 18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel

---

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 232, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2009 présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 15.3 du présent document, qui contient une observation. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 09-0222 le 9 avril 2009 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 183 dudit document. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 08-0223 le 9 avril 2008 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 233 dudit document, qui contient une observation."

Christophe Clamageran

Directeur Général

## 18.4. Table de concordance du Document de référence

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
<b>1</b>	<b>Personnes responsables</b>	232
<b>2</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>	191
<b>3</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>	4-5
<b>4</b>	<b>Facteurs de risques</b>	144-149, 160-167
<b>5</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1.	Histoire et évolution de la société	6
5.2.1	Investissements de l'exercice	44
5.2.2	Investissements à venir	10-15, 190
<b>6</b>	<b>Aperçu des activités</b>	
6.1.	Principales activités	7-15
6.2.	Principaux marchés	7-15
6.3.	Événements exceptionnels	36
6.4.	Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	173
6.5.	Position concurrentielle	164
<b>7</b>	<b>Organigramme</b>	
7.1.	Organisation du Groupe et liste des filiales	82
7.2.	Activité et résultats des principales filiales	84-87
<b>8</b>	<b>Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	
8.1.	Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	197-220
8.2.	Questions environnementales	123-159
<b>9</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>	
9.1.	Résultats et situation financière	24-31
9.2.1	Principaux facteurs de performance	160
9.2.2	Changements importants affectant les revenus	24-26
9.2.3	Valorisation expertisée du patrimoine immobilier	20-23
<b>10</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	34
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	35
10.3.	Financement	16-19
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	19
10.5.	Sources de financement attendues	190
<b>11</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>	173
<b>12</b>	<b>Informations sur les tendances</b>	
12.1.	Évolutions récentes	190
12.2.	Perspectives d'avenir	190
<b>13</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>	Néant
<b>14</b>	<b>Organes d'administration et direction générale</b>	
14.1.	Composition des organes de direction et de contrôle	104-114
14.2.	Conflits d'intérêts	115
<b>15</b>	<b>Rémunération et avantages</b>	
15.1.	Rémunération et avantages versés	61-62, 98-100, 105
15.2.	Rémunération et avantages : montant provisionné	106
<b>16</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1.	Date d'expiration des mandats	107-111
16.2.	Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	115
16.3.	Comités constitués par le Conseil d'Administration	177-180
16.4.	Gouvernement d'entreprise	174-183

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
<b>17</b>	<b>Salariés</b>	
17.1.	Effectifs et politique de l'emploi	116-122
17.2.	Participations et stock-options	98-100
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	121
<b>18</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	
18.1.	Répartition du capital au 31 décembre 2009	91
18.2.	Droits de vote différents	91, 171-172
18.3.	Contrôle	91
18.4.	Accord relatif au changement de contrôle	96
<b>19</b>	<b>Opérations avec des parties liées</b>	60, 79, 87, 181
<b>20</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats</b>	
20.1.	Comptes consolidés	32-62
20.2.	Informations pro forma	Néant
20.3.	Comptes annuels	66-81
20.4.	Rapports des Commissaires aux Comptes	193-195
20.5.	Informations financières intermédiaires	Néant
20.6.	Politique de distribution des dividendes	88-90
20.7.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	59-165
20.8.	Changement significatif de la situation financière	Néant
<b>21</b>	<b>Informations complémentaires</b>	
21.1.	Informations concernant le capital social	92-103
21.2.	Acte constitutif et statuts	168-173
<b>22</b>	<b>Contrats importants</b>	Néant
<b>23</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	23
<b>24</b>	<b>Documents accessibles au public</b>	221-231
<b>25</b>	<b>Informations sur les participations</b>	81

## 18.5. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Le Document de référence comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

Information requise par le rapport financier annuel	Paragraphe dans le présent document	Pages dans le présent document
<b>Attestation du responsable du document</b>	18.3	232
<b>Rapport de gestion</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)</li> </ul>	2, 3, 4.1 à 4.3, 5.1 à 5.2, 7.2.6 à 7.2.7, 10.6, 11	16-31, 63-64, 93-95, 144-149, 160-167
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informations requises par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique</li> </ul>	2.10, 7.3.3	19, 96
<ul style="list-style-type: none"> <li>Informations relatives aux rachats d'actions (art. L. 225-211, al. 2, du Code de commerce)</li> </ul>	7.2.7, 7.3.4	95, 97
<b>États financiers</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comptes annuels</li> </ul>	5.4	66-81
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels</li> </ul>	15.3.2	194
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comptes consolidés</li> </ul>	4.3	32-64
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés</li> </ul>	15.3.1	193







Ce rapport a été imprimé sur un papier certifié **FSC**

(Forest Stewardship Council – Label international garantissant la gestion durable de l'exploitation forestière)

chez un imprimeur respectant la norme environnementale Imprim'vert.

Conception et réalisation : SEQUOIA FRANKLIN



14-16, rue des Capucines – 75002 Paris – Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50  
Adresse postale : 16, rue des Capucines – 75084 Paris cedex 02  
29, quai Saint-Antoine – 69002 Lyon – Tél. : + 33 (0) 4 72 77 11 40

**[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)**