



Société Anonyme au capital de 466 578 360 €  
Siège social : 14-16, rue des Capucines  
75002 PARIS  
592 014 476 R.C.S PARIS

## **DOCUMENT DE RÉFÉRENCE**

**EXERCICE 2005**

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 14 juin 2006 conformément aux articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

## SOMMAIRE


<b>CHAPITRE 1 : PERSONNES RESPONSABLES</b>	<b>6</b>
1.1 Responsable du document de référence	6
1.2 Attestation du responsable du document de référence	6
1.3 Responsables de la Communication financière	7
<b>CHAPITRE 2 : CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	<b>8</b>
2.1 Commissaires aux Comptes titulaires de la Société	8
2.2 Commissaires aux Comptes suppléants de la Société	8
<b>CHAPITRE 3 : INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES :</b>	
<b>CHIFFRES CLES</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE 4 : FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>16</b>
4.1 Gestion et contrôle des risques	16
4.2 Risques sanitaires et risques liés à l'environnement	16
4.3 Assurances – couverture des risques éventuels susceptibles d'être encourus par le Groupe	22
4.4 Autres risques afférents à la Société	24
<b>CHAPITRE 5 : INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	<b>28</b>
5.1 Histoire et évolution de GECINA	28
5.2 Investissements	30
<b>CHAPITRE 6 : APERCU DES ACTIVITES</b>	<b>32</b>
6.1 Principales activités	32
6.1.1 Nature des principales opérations	32
6.1.2 Nouveaux segments	32
6.2 Principaux marchés	34
6.2.1 Immobilier tertiaire	34
6.2.2 Immobilier résidentiel	39
6.2.3 Immobilier autre segment	43
6.3 Evènements exceptionnels ayant eu une influence sur les principales activités et principaux marchés	45
6.4 Dépendance à l'égard des brevets, licences ou contrats	45
<b>CHAPITRE 7 : ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES</b>	<b>46</b>
7.1 Organisation du Groupe	46
7.2 Activités et résultat des principales filiales	46
7.3 Liste des filiales	48
<b>CHAPITRE 8 : PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	<b>49</b>
8.1 Liste du patrimoine	49
8.2 Question environnementale	68
<b>CHAPITRE 9 : SITUATION FINANCIERE ET RESULTAT</b>	<b>72</b>
9.1 La situation financière	72
9.1.1 L'activité locative	72
9.1.2 Le patrimoine	73
9.2 Comptes de l'exercice 2005	77

9.2.1	Passage au nouvelles normes comptables IFRS pour les comptes consolidés	77
9.2.2	Comptes consolidés de l'exercice 2005	79
9.2.3	Comptes annuels de la société GECINA	82
9.2.4	Actif net réévalué	84
<b>CHAPITRE 10</b>	<b>: TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	<b>86</b>
10.1	Capitaux de l'émetteur	86
10.2	Sources et montant des flux de trésorerie	88
10.3	Financement	89
10.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	92
10.5	Sources de financement attendues pour honorer les engagements relatifs aux investissements	92
<b>CHAPITRE 11</b>	<b>: RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVET, LICENCES, POLITIQUE DE L'INNOVATION</b>	<b>93</b>
<b>CHAPITRE 12</b>	<b>: INFORMATIONS SUR LES TENDANCES</b>	<b>93</b>
<b>CHAPITRE 13</b>	<b>: PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	<b>94</b>
13.1	Déclaration sur les hypothèses de prévisions du bénéfice	94
13.2	Rapport des commissaires aux comptes sur les prévisions du bénéfice	95
<b>CHAPITRE 14</b>	<b>: ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE</b>	<b>97</b>
14.1	Information concernant les membres des organes d'Administration	98
14.1.1	Composition du Conseil d'Administration	98
14.1.2	Déclaration relative aux membres des organes d'Administration et de Direction	112
14.2	Conflits d'intérêts	112
<b>CHAPITRE 15</b>	<b>: REMUNERATION ET VANTAGES</b>	<b>113</b>
15.1	Rémunération et avantages versés en 2005	113
15.2	Rémunération et avantages : montant provisionnée	116
<b>CHAPITRE 16</b>	<b>: FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	<b>117</b>
16.1	Date d'expiration des mandats	117
16.2	Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'Administration et de Direction	117
16.3	Information sur les comités du Conseil d'Administration	117
16.3.1	Comité des nominations et des rémunérations	117
16.3.2	Comité des comptes et de l'audit	119
16.3.3	Comité pour la qualité et le développement durable	120
16.4	Conformité de l'émetteur sur le Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	120
16.4.1	Rapport du Président sur le Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	120
16.4.2	Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L 225-235 du Code de commerce	141
<b>CHAPITRE 17</b>	<b>: SALARIES</b>	<b>143</b>
17.1	Effectifs et politique de l'emploi	143
17.1.1	Effectifs	143

17.1.2 Organisation fonctionnelle	144
17.1.3 Cohésion sociale	144
17.1.4 Formation	144
17.1.5 Retraites	145
17.2 Participations et stock-options	147
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	147
17.3.1 Participation et intéressement	147
17.3.2 Options de souscription et options d'achat d'actions	147
17.3.3 Dix attributaires non mandataires sociaux ayant reçu le plus grand nombre d'options d'achat ou de souscription d'action au cours de l'exercice 2005	149
<b>CHAPITRE 18 : PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	<b>150</b>
18.1 Répartition du capital au 31 décembre 2005	150
18.2 Droits de vote différents	151
18.3 Contrôle	151
18.4 Accord relatif au changement de contrôle	151
<b>CHAPITRE 19 : OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES</b>	<b>152</b>
19.1 Opérations entre le Groupe GECINA et ses actionnaires	152
19.2 Opérations Mère-filiales	152
<b>CHAPITRE 20 : INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	<b>153</b>
20.1 Informations financières historiques	153
20.2 Comptes consolidés	154
20.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	199
20.4 Informations financières trimestrielles	201
20.5 Politique de distribution des dividendes	203
20.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	204
20.7 Changement significatif de la situation financière	204
<b>CHAPITRE 21 : INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>205</b>
21.1 Capital social	205
21.2 Actes constitutif et statuts	211
21.2.1 Objet social	211
21.2.2 Organes d'Administration et de Direction	212
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	216
21.2.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	217
21.2.5 Assemblées générales	218
21.2.6 Identification des actionnaires	219
21.2.7 Déclaration de franchissement de seuil	219

<b>CHAPITRE 22 : CONTRATS IMPORTANTS</b>	<b>220</b>
<b>CHAPITRE 23 : INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	<b>220</b>
<b>CHAPITRE 24 : DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	<b>221</b>
<b>CHAPITRE 25 : INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	<b>230</b>
<b>ANNEXE : HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RESEAU SUPPORTES PAR LE GROUPE EN 2005</b>	<b>231</b>

*Par convention, les montants sont indiqués en milliers d'euros (m€), millions d'euros (M€) ou milliards d'euros (Md€)*



## CHAPITRE 1 : PERSONNES RESPONSABLES

### 1.1 Responsable du document de référence

Monsieur Joaquín RIVERO VALCARCE exerçant les fonctions de Président Directeur Général de la société GECINA (ci-après la « Société » ou « GECINA »).

### 1.2 Attestation du responsable du document de référence

« 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'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 de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Les informations financières historiques et prévisionnelles présentées dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui, sans remettre en cause l'opinion qu'ils ont exprimée, ont formulé les observations suivantes :

- dans leur rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005 en attirant l'attention du lecteur sur la note 1.2 de l'annexe qui expose les changements de méthode comptable résultant de l'application des règlements du Comité de la Réglementation Comptable, CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs et CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs ;
- dans leur rapport sur les comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004 en attirant l'attention du lecteur sur la note 1.2 de l'annexe qui expose les changements de méthode comptable résultant de l'application de la recommandation n°2003-R.01 du Conseil National de la Comptabilité (CNC) relative à la comptabilisation des médailles du travail. »

Joaquín RIVERO VALCARCE  
Président Directeur Général

### **1.3 Responsables de la Communication financière**

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

Monsieur Juan-Carlos CALVO – 01 40 40 62 21

Communication financière, relations actionnaires individuels :

Régine WILLEMYS – 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976

**2.1 Commissaires aux Comptes titulaires de la Société**

- **MAZARS & GUERARD (SA)**  
(784 824 153 R.C.S PARIS)  
Le Vinci  
4, Allée de L'Arche - 92075 LA DEFENSE CEDEX

désigné pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Représentants : Philippe CASTAGNAC et Guy ISIMAT-MIRIN.

- **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**  
(672 006 483 R.C.S PARIS)  
63 Rue de Villiers - 92200 NEUILLY SUR SEINE

désigné pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Représentant : Eric BULLE.

**2.2 Commissaires aux Comptes suppléants de la Société**

- **Monsieur Patrick de CAMBOURG**  
Le Vinci  
4, Allée de L'Arche - 92075 LA DEFENSE CEDEX

désigné pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

- **Monsieur Pierre COLL**  
63, Rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE

désigné pour une durée de six ans par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.



**Le présent document de référence inclut :**

- au titre 20.3, le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005 comportant, la justification de leurs appréciations, établie en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce ;
- au titre 16.4.2, le rapport des Commissaires aux Comptes établi en application du dernier alinéa L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

## CHAPITRE 3 : INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES : CHIFFRES CLES

### Le premier propriétaire français coté de l'immobilier locatif

- Revenus locatifs

En M€	2001	2002	2003	2004	2005
Bureaux	99,4	122,5	259,8	291,1	308,2
Résidentiel	167,9	171,2	233,4	202,1	204,5
Autre segment	-	-	-	-	2,3
<b>TOTAL</b>	<b>267,3</b>	<b>293,7</b>	<b>493,2</b>	<b>493,2</b>	<b>515,0</b>

- Valeur réévaluée en bloc du patrimoine au 31.12<sup>1</sup>

En M€	2001	2002	2003	2004	2005
Bureaux	1 440,7	4 029,9	3 871,5	4 550,2	4 881,7
Résidentiel	2652,0	4 373,9	3 240,4	3 517,8	3 629,9
Autre segment	-	-	-	-	281,1
<b>TOTAL</b>	<b>4 091,7</b>	<b>8 403,8</b>	<b>7 111,9</b>	<b>8 068,0</b>	<b>8 792,7</b>

- Valeur réévaluée en lot du patrimoine au 31.12<sup>2</sup>

En M€	2001	2002	2003	2004	2005
Bureaux	1 479,0	4075,2	3 915,3	4 593,7	4 924,0
Résidentiel	3064,7	4942,7	3 878,1	4 216,8	4 309,9
Autre segment	-	-	-	-	281,1
<b>TOTAL</b>	<b>4543,7</b>	<b>9 017,9</b>	<b>7 793,4</b>	<b>8 810,5</b>	<b>9 515,0</b>

- Rendement brut du patrimoine (revenus locatifs/valeur réévaluée en bloc du patrimoine)

	2001	2002	2003	2004	2005
	6,53%	6,21% <sup>3</sup>	6,93%	6,11%	5,86%

- Surface totale du patrimoine au 31.12

m <sup>2</sup>	2001	2002	2003	2004	2005
Bureaux	536 189	1 014 167	929 621	1 147 349	1 131 413
Résidentiel	1 186 679	1 757 532	1 319 089	1 298 924	1 236 264
Autre segment	-	-	-	-	210 516
<b>TOTAL</b>	<b>1 772 868</b>	<b>2 771 699</b>	<b>2 248 710</b>	<b>2 446 273</b>	<b>2 578 193</b>

- **Nombre d'appartements**

	2001	2002	2003	2004	2005
	16 671	24 400	19 044	18 698	17 991

- **Investissements (en M€)**

	2001	2002	2003	2004	2005
	50,9	2 453,0	131,4	630,4	894,0

- **Cessions (en M€)**

	2001	2002	2003	2004	2005
	315,3	334,9	1 521,8	131,1	500,3

- **Evolution de l'activité**

En % des revenus locatifs	2001	2002	2003	2004	2005
Bureaux	37,2	41,7	52,7	59,0	59,8
Résidentiel	62,8	58,3	47,3	41,0	39,7
Autres segments	-	-	-	-	0,5

En % de la valeur réévaluée en bloc du patrimoine <sup>1</sup>	2001	2002	2003	2004	2005
Bureaux	35,2	48,0	54,4	56,4	56,0
Résidentiel	64,8	52,0	45,6	43,6	41,0
Autres segments	-	-	-	-	3,0

- **Répartition géographique du patrimoine en exploitation<sup>4</sup>**

En % des revenus locatifs	2001	2002	2003	2004	2005
Paris	61,0	64,4	62,5	62,1	58,7
Région parisienne	29,6	31,6	33,5	33,5	36,7
Lyon	8,1	3,9	4,0	4,1	3,9
Autres	1,3	0,1	-	0,3	0,7

<b>En % de la valeur réévaluée en bloc du patrimoine<sup>1</sup></b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Paris	64,5	69,1	65,4	63,6	58,2
Région parisienne	28,4	28,0	31,4	32,5	35,5
Lyon	6,4	2,9	3,2	3,7	4,0
Autres	0,7	-	-	0,2	2,3

<b>En % des surfaces</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Paris	52,2	54,4	49,3	48,1	41,2
Région parisienne	28,3	35,4	39,5	39,9	44,6
Lyon	17,3	10,0	11,0	11,3	10,2
Autres	2,2	0,2	0,2	0,7	4,0

- **Répartition par type d'actifs du patrimoine en exploitation<sup>4</sup>**

<b>En % des revenus locatifs</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Post 1975	29,6	39,5	44,3	44,1	48,1
1960 - 1975	43,5	24,5	37,6	38,6	35,5
Hausmannien	24,9	35,0	17,0	16,1	15,3
Divers	2,0	1,0	1,1	1,2	1,1

<b>En % de la valeur réévaluée en bloc du patrimoine<sup>1</sup></b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Post 1975	28,6	40,6	43,6	42,5	48,1
1960 - 1975	41,0	27,2	36,9	39,3	34,7
Hausmannien	29,6	31,8	19,0	17,7	16,3
Divers	0,8	0,4	0,5	0,5	0,9

<b>En % des surfaces</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Post 1975	24,3	32,8	33,6	33,9	44,4
1960 - 1975	52,0	44,6	50,5	51,5	42,1
Hausmannien	21,5	21,3	14,1	12,8	11,3
Divers	2,2	1,4	1,8	1,8	2,2

## Des performances en ligne

- **Evolution de la capitalisation boursière de GECINA (Md€)**

31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005
1,8	2,7	3,4	5,6	6,0

- **Endettement financier net (en M€)**

31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005
1 421,0	3 993,0	2 513,0	2 940,0	3 230,0

- **Répartition de l'endettement au 31 décembre 2005**

Obligations : 42%

Crédit-baux : 13%

Prêts bancaires : 33%

Billets de trésorerie : 12%

- **Endettement financier net / valeur du patrimoine réévaluée en bloc<sup>1</sup> et en lot<sup>2</sup> au 31.12**

%	2001	2002	2003	2004	2005
Bloc	34,7%	47,8%	35,3%	36,4%	36,7%
Lot	31,3%	44,5%	32,3%	33,4%	33,9%

- **Capitaux propres (en M€)**

31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005
1 113,3	3 515,4 <sup>5</sup>	3 773,1	4 601,9	5 082,3

- **Comptes de résultat simplifiés**

(en M€)	Déc. 2004	Déc. 2005	Variation
	IFRS	IFRS	
• . <b>Revenus locatifs</b>	<b>493,7</b>	<b>515,0</b>	<b>4,3%</b>
• . <b>Revenus locatifs nets</b>	<b>430,8</b>	<b>449,3</b>	<b>4,3%</b>
Services et autres revenus (marge)	17,8	7,6	-57,3%
Résultat net des opérations de stocks	-	3,4	-
Résultat de cessions d'actifs	6,9	23,4	238,0%
Charges d'exploitation	-59,5	-71,3	19,9%
• . <b>Excédent brut d'exploitation (avant variation de la juste valeur)</b>	<b>396,1</b>	<b>412,4</b>	<b>4,1%</b>
Variation de la juste valeur des immobilisations	424,4	393,1	-7,4%
• . <b>Excédent brut d'exploitation (après variation de la juste valeur)</b>	<b>820,5</b>	<b>805,5</b>	<b>-1,8%</b>
Amortissements	-1,4	-3,7	160,6%
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	-2,6	2,2	-184,3%
Résultat financier	-118,7	-123,0	3,7%
Variation de la juste valeur des instruments financiers et de la dette	-10,3	-2,9	-72,0%
• . <b>Résultat avant impôts</b>	<b>687,6</b>	<b>678,0</b>	<b>-1,4%</b>
Impôts courants	-12,6	-24,0	89,9%
Impôts différés et exit tax	-12,6	5,7	-145,4%
Intérêts minoritaires	-0,1	-9,8	-
• . <b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>662,2</b>	<b>649,9</b>	<b>-1,9%</b>

- **Cash flow courant avant impôt<sup>6</sup> (avant variation de juste valeur) en M€**

31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005
123,2	146,3	232,6	277,9	290,3

- **Actif net réévalué dilué après impôt**

En M€	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005
Bloc <sup>1</sup>	2 156,8	3 390,7	4 423,6	4 589,0	5 125,0
Lot <sup>2</sup>	2 448,7	3 782,7	5 105,0	5 332,0	5 847,0

• **Données par action en €<sup>9</sup>**

<b>En €</b>	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
Cash flow courant avant impôt <sup>1-2-6-7</sup>	3,32	3,77	4,11	4,61	4,87
Résultat net, part du Groupe	3,05	3,37	9,46	10,98	10,91
ANR dilué en bloc après impôt <sup>1-2-7-8</sup>	52,87	54,53	69,05	76,10	84,95
ANR dilué en lot après impôt <sup>2-7-8</sup>	60,02	60,83	79,68	88,41	96,92
Dividende net	1,80	2,00	2,45	3,70	3,90
Dividende brut	2,70	3,00	3,35	-	-

• **Nombre d'actions<sup>9</sup>**

	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
Nombre d'actions composant le capital social	38 476 100	54 092 752	58 038 246	62 101 841	62 210 448
Nombre d'actions hors autocontrôle	36 796 524	52 652 818	56 432 164	59 382 715	59 961 814
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle <sup>8</sup>	40 796 978	61 879 826	64 065 585	60 309 847	60 325 062
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle <sup>10</sup>	37 125 948	38 874 050	56 609 724	60 324 857	59 556 58

*En normes IFRS pour les données comptables des années 2004 et 2005*

<sup>1</sup> Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine

<sup>2</sup> Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lot pour les immeubles résidentiels

<sup>3</sup> Sur la base des revenus locatifs 2002 pro forma GECINA-SIMCO de 522,1 M€

<sup>4</sup> Hors surfaces en vente, immeubles acquis ou en construction

<sup>5</sup> Après réévaluation du bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2003

<sup>6</sup> Incluant le résultat des cessions de l'exercice pour 2004 et 2005

<sup>7</sup> des immeubles et activités de services et résultat des cessions de l'exercice déduction faite des frais de fonctionnement et avant juste valeur

<sup>8</sup> Dilué des obligations convertibles en circulation au 31 décembre 2001 et au 31 décembre 2002, des obligations convertibles en circulation ainsi que des options de souscription et d'achat d'actions au 31 décembre 2003 et des options de souscription et d'achat d'actions au 31 décembre 2004, et sur la base du nombre dilué d'actions (hors auto-contrôle) au 31 décembre 2004 et 2005

<sup>9</sup> Données ajustées de la division par deux du nominal de l'action au 2 janvier 2004

<sup>10</sup> Dilué des obligations convertibles en circulation en 2001 et 2002, des obligations convertibles en circulation ainsi que des options de souscription et d'achat d'actions en 2003 et des options de souscription et d'achat d'actions en 2004 et 2005

## **4 FACTEURS DE RISQUES**

La liste des risques présentés n'est pas exhaustive. D'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, sa situation financière ou ses résultats, peuvent exister.

### **4.1 – GESTION ET CONTROLE DES RISQUES**

En tant qu'investisseur immobilier, GECINA s'est doté d'une équipe de Risk-Management qui a engagé une démarche volontariste de gestion des risques environnementaux de son patrimoine immobilier. Des actions en faveur du développement durable et de la qualité environnementale du bâti sont systématiquement prises en compte dans toutes les grandes étapes de la gestion du patrimoine. Cette équipe assure la veille, le contrôle et le conseil concernant les risques opérationnels.

Le dispositif de veille 24/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un accident majeur est en place. Ce dispositif est constitué d'un service téléphonique externalisé à la disposition des locataires, d'une astreinte et d'une cellule de crise. Les locataires ont sollicité ce service pour 481 incidents mineurs (dégâts des eaux, pannes diverses, ...). Aucun accident grave n'ayant été constaté, il n'a pas été nécessaire de mobiliser la cellule de crise.

Le Comité Opérationnel des Risques (COR) destiné à analyser et déterminer les mesures à prendre en matière de risques, s'est réuni trois fois et a produit notamment :

- la nouvelle politique face aux risques liés aux ascenseurs,
- le référentiel applicable pour la bonne gestion de la qualité de l'eau et l'économie de cette ressource naturelle.

### **4.2 – RISQUES SANITAIRES ET RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT**

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

Toutefois, les immeubles détenus par le Groupe sont exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité, GECINA veut donc assurer la protection de ses clients, de ses actifs, de son personnel et de ses activités en s'appuyant sur une politique d'identification, de prévention et protection des risques, visant à réduire leur fréquence et leur gravité.

Cette catégorie de risques fait l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (notamment amiante, lutte contre le saturnisme et la



légionellose, sécurité incendie,...) pour lesquelles GECINA adopte une politique d'anticipation.

## **Amiante**

A fin 2005, tous les immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante.

Les diagnostics n'ont pas révélé de présence d'amiante dégradée susceptible d'entraîner des travaux importants excepté sur deux immeubles pour lesquels des travaux de désamiantage sont réalisés en même temps que la rénovation des plateaux.

Par ailleurs, les matériaux sont en général en bon état et nécessitent peu de travaux d'enlèvement. Tous les flocages d'amiante ont été enlevés.

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

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

Afin de préserver l'environnement pour les générations futures, GECINA traite tous ses déchets amiantés en déchets ultimes afin de les rendre inertes. Pour réduire le risque et assurer la conformité du patrimoine avec sa Charte, GECINA s'est associé à un consultant indépendant qui vérifie dans le détail l'adéquation entre la situation par actif et les engagements pris par le Groupe.

Pour remplir ses objectifs de communication et de transparence vis à vis des locataires et des entreprises intervenantes sur les immeubles à l'occasion des opérations de travaux et de maintenance, le même consultant met en place un service via Internet permettant aux parties prenantes de visualiser facilement et en temps réel les évolutions des actifs face à la présence éventuelle de matériaux amiantés. Au 15 février 2006, plus de la moitié des actifs sont couverts par ce service qui se développe pour couvrir 100% du patrimoine au 30 juin 2006.

## **Plomb dans les peintures**

Les peintures au plomb sont interdites en France depuis 1948. Elles sont présentes dans la plupart des immeubles construits avant cette date. La politique d'arbitrage du Groupe GECINA depuis plusieurs années a considérablement réduit son exposition à ce risque.

Les matériaux encore concernés dans le patrimoine du Groupe sont en bon état, avec ponctuellement la réalisation des travaux de suppression d'accessibilité. A l'occasion de travaux de rénovation des lots, les diagnostics sont réalisés ainsi que le traitement si nécessaire pour en supprimer l'accessibilité.

Aucun cas de saturnisme ni aucune plainte ne sont à signaler.

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

### **Légionellose**

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

Cinq incidents sont survenus en 2005 dont trois sur l'eau chaude sanitaire en immeubles résidentiels et deux sur les tours aérorefrigérantes en immeubles de bureau. A ces occasions, le Groupe GECINA a mis en œuvre immédiatement les mesures correctives et a informé sans délai les occupants des mesures de prévention à prendre à leur niveau.

### **Termites et autres parasites**

A fin 2005, aucun immeuble n'est concerné par la présence éventuelle de termites. Pour ce qui concerne les autres mesures relatives à l'hygiène, des sociétés agréées sont en charge de la dératisation, de la désinsectisation et de la désinfection des vide-ordures.

### **Ascenseurs**

Les accidents récents dans le logement social et les risques souvent liés aux quartiers difficiles ont encouragé le législateur à réglementer et renforcer la sécurité de ces équipements. Le Groupe GECINA se doit de fournir une bonne performance, révélatrice de la qualité et la sécurité fournies aux occupants.

Toutes les cabines sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé. Ces mêmes machines font actuellement 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 par un bureau de contrôle indépendant sont réalisés quand la réglementation l'exige, dans les Immeubles de Grande Hauteur notamment.

Face aux risques liés aux ascenseurs, le Groupe GECINA :

- adopte une politique générale d'anticipation du risque et de la réglementation,
- s'engage à toute transparence sur la sécurité liée aux ascenseurs dans ses immeubles,
- met tout en œuvre pour supprimer pour les usagers, les risques d'accidents liés aux ascenseurs,
- adopte un programme de modernisation du parc pour assurer la sécurité, la qualité et la continuité du service.

Ces engagements sont traduits dans la Charte que GECINA a adoptée en 2005 et qui comprend notamment les points suivants :

- la mission, la formation et les compétences des Responsables Techniques et des gardiens,
- la transparence et communication vis à vis des locataires ou leurs représentants
- la surveillance et le contrôle des ascensoristes
- les essais hebdomadaires
- la 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 de panne à l'exception des rénovations complètes des appareils).
- la désincarcération que GECINA a décidé de confier aux ascensoristes afin de maintenir une responsabilité unique,
- l'arrêt prolongé pendant lequel GECINA met en place un service d'assistance aux locataires : portage des courses, courrier, aide aux personnes âgées,...
- les aspects d' « entretien et contrôle technique » contenus dans le décret du 10 septembre 2004 qui sont appliqués.
- les travaux de mise en sécurité des ascenseurs par lesquels GECINA affirme sa volonté d'une sécurité optimum par une mise en conformité intégrale de son parc à fin 2010, c'est-à-dire-en 6 ans au lieu du délai de 15 ans autorisé.

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

Dans l'immobilier de bureau, le plan de régularisation des dossiers ICPE auprès des DRIRE est conforme aux prévisions. Cette mise en conformité est prévue pour fin avril 2006.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2004, les installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air sont désormais des installations classées. A fin 2005, 26 immeubles de bureau sont concernés par ces nouvelles obligations.

En 2005, le Groupe GECINA a remplacé une tour aérorefrigérante par un système ne présentant plus de risque pour l'environnement, et prévoit également cette opération sur deux immeubles début 2006.

Pour ses installations existantes, le Groupe a sollicité dans les délais l'administration pour obtenir le bénéfice de la réglementation antérieure, et s'est assuré de la conformité aux nouvelles dispositions applicables.

### **Ondes électromagnétiques**

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

Le Groupe GECINA renonce depuis plusieurs années à toutes nouvelles implantations.

### **L'eau**

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

Le seul problème de qualité relevé en 2005, dû à une corrosion du réseau, a entraîné des travaux d'enduction sur les canalisations d'un immeuble mixte (10 logements et bureaux).

Par ailleurs, le Comité Opérationnel des Risques a fixé le référentiel pour la Gestion de la ressource en eau et de sa qualité avec les objectifs suivants :

- \* Assurer le confort et la sécurité à nos clients
- \* Assurer la pérennité de nos équipements techniques et bâtiments
- \* Maîtriser les risques juridiques pesant sur le propriétaire

Sa prise en compte et son respect par l'ensemble des acteurs (internes et externes) sera un facteur déterminant dans la gestion du risque.

### **Lutte contre l'incendie**

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

Par ailleurs, le Groupe GECINA réalise des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine permettant d'identifier les actifs à risque, d'évaluer leur vulnérabilité et mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques notamment au niveau de la sécurité incendie.

Entre 2001 et 2005, 285 immeubles ont été diagnostiqués par le Risk - Management ou par des consultants indépendants.

## **Déchets**

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

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

## **Insécurité urbaine**

La demande des locataires en matière de sécurité est de plus en plus forte. Le Groupe GECINA n'a pas d'immeuble en zone particulièrement difficile. Les gardiens assurent l'entretien et la surveillance des résidences. Tous les immeubles de plus de 100 logements bénéficient de la présence d'un gardien et tous les halls et parties communes sont fermés. Les entrepôts acquis fin 2005 sont surveillés 24/24 par un service de gardiennage et de télésurveillance.

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

## **Risques liés à l'implantation des immeubles**

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

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

Concernant les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés dans la totalité des cas. Aucun immeuble ne fait l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

## **Vulnérabilité au risque de crue de la Seine**

Les pouvoirs publics ont mis en œuvre un Plan de Prévention aux Risques d'Inondation (P.P.R.I.) dans le cadre d'une crue importante de la Seine et de ses affluents. Moins d'une centaine d'immeubles sont situés dans le périmètre correspondant à la zone inondée lors de la crue de 1910.

Dans le cadre de l'évaluation globale des risques, le référentiel en cours de définition comprendra une politique de « Gestion du risque inondation », avec comme champ

d'application, les actifs existants comme les opérations de constructions neuves / rénovations ou d'acquisition.

D'ores et déjà, GECINA a réalisé fin 2005 une phase pilote de diagnostics de vulnérabilité au risque de crue de la Seine sur six actifs.

#### **4.3 – ASSURANCES – COUVERTURE DES RISQUES EVENTUELS SUSCEPTIBLES D'ETRE ENCOURUS PAR LE GROUPE**

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

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

GECINA utilise principalement les services de courtage d'assurance de SIACI-JLT. Le pool d'assureurs des couvertures d'assurances comprend principalement ACE EUROPE, AXA et AZUR.

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

#### **La couverture des dommages et responsabilités liés aux immeubles**

GECINA a souscrit un programme d'assurances Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers, la perte de loyers et les pertes et indemnités consécutives. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre :

- 88% sont couverts sans limite,
- 12 % sont couverts avec une Limite Contractuelle d'Indemnité (LCI) par sinistre de 76 M€, à l'exception de cinq entrepôts de petite taille qui ont fait l'objet d'une expertise préalable (LCI de 6,5 M€) et de trois entrepôts acquis à la fin de l'exercice 2005 (LCI de 25 M€).

Le programme a été renouvelé jusqu'au 30 juin 2007.

Du fait de la forte dispersion géographique de ses actifs et d'une couverture d'assurances adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu

d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement le sinistre total qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

Les niveaux de franchises du programme d'assurances permettent d'absorber sans effet les sinistres de fréquence qui se trouvent ainsi mutualisés entre tous les immeubles du Groupe. Au-delà des niveaux de conservation, les risques sont transférés au marché de l'assurance traditionnel.

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

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

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

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

### **La Responsabilité Civile générale et professionnelle**

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait de l'exploitation ou d'une faute professionnelle sont assurées par un contrat Groupe. Dans un contexte de renouvellement et de contraction de l'offre d'assurance, GECINA a maintenu sans difficulté au 1<sup>er</sup> janvier 2006 ses garanties, tout en obtenant une réduction des primes.

La garantie obligatoire de Responsabilité Civile Professionnelle des filiales dont les activités entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet est intégrée dans le programme Responsabilité Civile du Groupe.

### **Les sinistres**

Le nombre de sinistres déclarés en 2005 par GECINA est de 76. Le plus gros sinistre de 2005 est couvert par l'assurance et son estimation est inférieure à 0,5 M€. Le montant global des indemnités reçues ou provisionnées est de 1,1 M€. Le coût global des sinistres sous franchise ou en rétention est de 0,4 M€

## **4.4 – AUTRES RISQUES AFFERENTS A LA SOCIETE**

### **Risques liés à la concurrence et aux marchés**

Dans la conduite de ses activités, le Groupe est confronté à de nombreux acteurs et doit faire face à une concurrence de plus en plus forte.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe a entrepris fin 2005 une stratégie de diversification vers l'hôtellerie et la logistique. Au-delà de la division des risques par la multitude des actifs en propriété, cette orientation assure aussi une réduction du risque par la diversité de ses marchés.

Le marché concernant les transactions des grands actifs est très animé. A l'occasion de ses opérations de cessions, le Groupe bénéficie de la présence accrue de nouveaux acteurs. En revanche, les investisseurs étant plus nombreux, le Groupe doit faire face à une forte concurrence dans les projets d'acquisition avec un risque plus important d'une diminution du rendement.

### **Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC**

Le bénéfice du régime fiscal des SIIC est conditionné au respect de plusieurs obligations pouvant être contraignantes pour le Groupe. La perte de l'éligibilité au régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter le rendement, l'activité, les résultats et la situation financière du Groupe.

### **Risques locatifs**

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

Dans le cadre de son développement, le Groupe est sélectif dans sa stratégie d'acquisition d'actifs et veille particulièrement à la qualité des locataires et des sûretés fournies par ces derniers.

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

Le montant net pris en charge dans l'exercice au titre des pertes sur créances est inférieur à 0,22 % des sommes quittancées contre 0,38 % en 2004.

### **Risques liés à la qualité des prestations et aux sous-traitants/fournisseurs**

L'activité du Groupe GECINA repose sur un nombre important de sous-traitants et



fournisseurs.

Les fournisseurs sont sélectionnés, notamment, sur des valeurs que chaque collaborateur doit observer dans le cadre de son activité, particulièrement par une sélection équitable sur la base de critères objectifs de comparabilité et selon les procédures d'appel d'offres en vigueur au sein du Groupe.

Les procédures d'appel d'offres, applicables à la plupart des achats de travaux (entreprises) et de prestations de service (maintenance, sécurité-sûreté, nettoyage...) reposent sur des principes garantissant transparence et impartialité :

- ouverture collégiale des offres qui font l'objet d'une analyse comparative documentée,
- sélection collégiale de l'entreprise retenue,
- signature des contrats selon des règles de délégation clairement définies.

Les contrats et marchés conclus avec les fournisseurs comportent systématiquement des obligations relatives à la responsabilité sociale, et notamment :

- à la lutte contre le travail dissimulé (affiliation aux organismes sociaux, respect de la réglementation du travail, régularité d'embauche des éventuels salariés étrangers...),
- aux règles en matière d'hygiène et sécurité, adaptées en fonction des prestations concernées (préventions propres aux immeubles classés IGH ou ERP et aux ICPE ; mise en place d'un plan de prévention ou un plan général de coordination, par exemple), le non-respect de ces dispositions conduisant à l'application de pénalités ou à la résiliation pure et simple du contrat.

Enfin la qualité des engagements de responsabilité civile et des assurances des fournisseurs fait également l'objet d'une attention particulière.

Ainsi, le Groupe estime qu'il est peu exposé à des risques liés à ses fournisseurs susceptibles d'affecter son activité ou ses résultats de manière significative.

### **Risques juridiques et financiers**

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, le Groupe fixe ses objectifs régulièrement au-delà des obligations réglementaires. Ainsi toute modification éventuelle future des réglementations est susceptible d'avoir un impact limité sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe.

### Réglementation particulière

Les activités de commercialisation (offre locative, ventes par lots et gestion pour compte de tiers) entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet. Les filiales concernées par ces activités (LOCARE et CFG principalement) bénéficient d'une carte professionnelle délivrée par la Préfecture de Police de Paris pour l'exercice de leurs activités.

### Gestion des baux

Les baux des nouveaux locataires sont tous rédigés sur la base de standards étudiés par les services de gestion, en collaboration avec les Juristes et le Risk-Management. Dans le cas de rédactions exceptionnelles, et spécifiques à certaines opérations relatives aux baux commerciaux, les clauses d'assurances, de responsabilité et de sécurité peuvent être modifiées après l'aval des mêmes Juristes et du Risk-Management.

### Litiges

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.

### Risques financiers

Comme l'indique le tableau inséré dans la note 5.12.3 de l'Annexe des comptes consolidés, la situation financière de GECINA au 31 décembre 2005 respecte très largement les différentes limites contractuelles fixées concernant les ratios financiers tels que prévus dans les conventions de crédit. Un contrat d'émission obligataire et des contrats de financement bancaire de GECINA contiennent des clauses permettant aux créanciers d'en exiger le remboursement anticipé en cas notamment de non-respect de ces ratios, de changement de contrôle, de défaut croisé ou de dégradation significative de la note de GECINA par les agences de notation.

La présentation des risques financiers est traitée au titre 10.3 relatif à la politique de financement.

### Les risques de marché

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 détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur,
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif

#### Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 2000 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.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

#### Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

#### Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse de taux 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 et caps).

### 5.1 – HISTOIRE ET EVOLUTION DE GECINA

**Dénomination : GECINA**

**Registre du Commerce et des Sociétés :**

592 014 476 RCS PARIS

Numéro d'Identification : SIRET 592 014 476 00150

Code APE : 702 A.

**Date de constitution et d'expiration de la Société :**

La Société a été constituée le 23 février 1959 pour 99 ans. La date d'expiration sera le 22 février 2058.

**Siège social :**

14-16 rue des Capucines à PARIS (2ème). France

Téléphone : 01 40 40 50 50

**Forme juridique :**

Société Anonyme, régie par les articles L.225-1 et suivants du Code de Commerce et le décret du 23 mars 1967 et tous textes subséquents.

**Législation :**

Législation française.

**Présidence et direction générale :**

Le Conseil d'administration du 7 octobre 2005 a décidé de confier les fonctions de Directeur général de la Société au Président du Conseil d'administration.

### Evénements importants dans le développement des activités de GECINA

#### 1959

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

#### 1998

- Accélération de la croissance de la Société avec le rachat des sociétés UIF (parc locatif de 340 000 m<sup>2</sup>) et LA FONCIERE VENDÔME (parc locatif de 48 900 m<sup>2</sup>) composée d'immeubles haussmanniens parisiens à dominante de bureaux.
- GFC devient GECINA.

## 1999

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

## 2002

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

## 2003

- Association avec Apsys pour la restructuration du centre commercial Beaugrenelle à Paris 15<sup>ème</sup>.
- Lancement du chantier de l'immeuble Capucines, futur siège social du Groupe GECINA.
- Adoption du nouveau statut fiscal SIIC, rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2003.
- LOCARE devient la marque des activités de commercialisation (location et vente) du Groupe GECINA.
- Fusion - absorption de SIMCO par GECINA approuvée le 17 décembre.
- Cession d'un montant de 1,5 milliard d'€ d'actifs à dominante résidentielle.

## 2005

- 14 mars : acquisition de 30% du capital de GECINA par METROVACESA
- 1<sup>er</sup> avril – 19 mai : période d'ouverture de l'offre publique d'achat de METROVACESA visant les titres de GECINA
- 7 juin : METROVACESA détient 68,54% du capital de GECINA
- 29 juin : Joaquin Rivero est nommé Président de GECINA lors de l'Assemblée Générale Mixte
- 4<sup>ème</sup> trimestre : investissements pour près de 900 M€ (46 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 87 716 m<sup>2</sup> dans des murs d'hôtels, 122 800 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques). L'immeuble du siège social de GECINA est primé lors du SIMI

(Salon de l'Immobilier d'Entreprise) et se voit décerner le trophée « Immeuble de l'année 2005 » dans la catégorie immeuble rénové

## 2006

- 19 et 20 janvier : présentation de la stratégie 2006 - 2010 au cours de « Journées investisseurs ».
- Acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux à Paris 20<sup>ème</sup>
- Acquisition de murs d'établissement de santé en France pour 536 M€
- Poursuite des investissements en immobilier d'entreprise : 75M€ à Boulogne Billancourt
- Acquisition d'un immeuble avenue de Friedland de 5000 m<sup>2</sup>

## 5.2 – INVESTISSEMENTS

Au cours des trois dernières années, les investissements réalisés par GECINA se sont élevés à :

- en 2003 : 131 M€
- en 2004 : 630 M€
- en 2005 : 900 M€

En 2005, GECINA a investi près de 900 millions d'€ dans des actifs générateurs de rendements élevés, et diversifiés.

L'année 2005 a été principalement marquée par l'acquisition, au quatrième trimestre de dix actifs représentant 251 000 m<sup>2</sup> de surfaces se répartissant en 88 000 m<sup>2</sup> de murs d'hôtels, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 123 000 m<sup>2</sup> de logistique. Ces investissements d'un montant global de 553,2 M€ généreront un montant de loyers nets en année pleine de 37 M€ environ, soit un taux de rendement net de 6,7 %.

Par ailleurs, plusieurs projets immobiliers étaient en cours de développement en 2005 :

- L'immeuble du 159, avenue Charles de Gaulle à Neuilly (92), qui représente 3 826 m<sup>2</sup>, dont la rénovation s'est achevée en janvier 2006. Cet immeuble permet de constituer avec l'immeuble mitoyen du 157, avenue Charles de Gaulle un ensemble immobilier d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.
- L'immeuble du 122, avenue du Général Leclerc à Boulogne (92), qui représente un investissement de 37,4 M€ pour une surface de 11 411 m<sup>2</sup>, dont l'achèvement devrait intervenir en juin 2006.
- Le Centre commercial Beaugrenelle à Paris 15<sup>ème</sup>. Ce projet développé en commun avec APSYS, dans le cadre d'une association 50 %-50 %, portant sur 45 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale (GLA) pour un investissement total de l'ordre de 125 M€ pour GECINA, devrait être achevé pour une ouverture du nouveau centre commercial en 2009.
- L'immeuble du 37 rue du Louvre à Paris 2<sup>ème</sup>, ancien siège du Figaro, représente un investissement total de 62,8 M€ pour une surface de 8 196 m<sup>2</sup>. Sa restructuration devrait être achevée au début de l'été 2008.

- A Lyon, l'aménagement de Labuire, zone d'aménagement concerté de 140 000 m<sup>2</sup>, dont 68 000 m<sup>2</sup> d'activité commerciale et 64 000 m<sup>2</sup> de logements et 8 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics dans le cadre d'une association 60 % GECINA et 40 % Société Lyonnaise de Banque. L'opération d'aménagement doit se dérouler sur 7 ans, son prix de revient prévisionnel étant évalué à 34 M€.

En outre GECINA a signé un accord de partenariat avec Hines pour le développement de 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à Boulogne-Billancourt et à La Défense (Courbevoie) dans les Hauts-de-Seine représentant un investissement de 308 M€. La livraison de ces actifs s'échelonnera sur 2008 et 2009.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 mai 2006, le Groupe a signé des promesses d'acquisitions ou des actes authentiques pour des investissements de l'ordre de 900 M€ représentant plus de 77 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que les murs de 28 établissements de Santé situés en France, cédés par Générale de Santé.

### 6.1 – PRINCIPALES ACTIVITES

#### 6.1.1 NATURE DES PRINCIPALES OPERATIONS

En 2005, avec un patrimoine de près de 9 Md€, GECINA est le premier acteur privé français coté de l'immobilier locatif.

- **Bureaux**
- **Hôtels**
- **Résidentiel**
- **Logistique**

- 515 M€ de revenus locatifs
- Plus de 6 Md€ de capitalisation boursière
- 1 012 221 m<sup>2</sup> de bureaux
- 119 192 m<sup>2</sup> de commerces
- 1 236 264 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles
- 17 991 appartements
- 87 716 m<sup>2</sup> de surfaces hôtelières
- 122 800 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques

#### 6.1.2 NOUVEAUX SEGMENTS

##### **Une stratégie claire**

Accélération des investissements ...Diversification du portefeuille d'actifs ...Optimisation ...Flexibilité... Rentabilité.... Croissance

GECINA affirme sa volonté d'accroître et de dynamiser son portefeuille d'actifs et investit dans des produits immobiliers générateurs de rendements élevés, améliorant ainsi la qualité du patrimoine et les performances du Groupe.

Le plan stratégique décliné par le Groupe prévoit, pour les cinq prochaines années, de 2006 à 2010, un montant d'investissement significatif dans des actifs offrant des



rendements élevés, par le biais de la diversification et l'entrée de nouveaux produits dans le portefeuille. Parallèlement, pour la même période, l'optimisation du portefeuille portera sur la cession d'actifs, principalement résidentiels, et dans une moindre mesure, tertiaires. Les règles qui régissent la stratégie d'arbitrage du patrimoine reposent sur la cession d'actifs matures, de faible rendement, de petite taille et dont la localisation géographique n'est pas stratégique. Les réinvestissements, quant à eux, seront réalisés sur des secteurs géographiques de premier plan ou en développement, et concerneront des actifs de qualité, modernes et de taille importante.

A l'horizon 2010, le patrimoine du Groupe devrait se composer majoritairement de bureaux, d'une part toujours significative d'actifs résidentiels et enfin de nouveaux produits (hôtels, logistique...).

Les acquisitions réalisées au cours de l'année 2005 se sont traduites par le renforcement du pôle d'immobilier tertiaire, plus particulièrement dans les meilleures localités de l'ouest parisien, et des investissements dans des hôtels et des plates-formes logistiques. GECINA entend ainsi initier le rééquilibrage de son portefeuille d'actifs.

### **Un portefeuille dynamisé**

- Près de 900 millions d'euros d'investissement en 2005

Au cours de l'année 2005, GECINA a investi près de 900 millions d'euros dans des actifs générateurs de rendements élevés et diversifiés. Les acquisitions du Groupe, réalisées principalement au cours du quatrième trimestre, ont porté sur 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 87 716 m<sup>2</sup> dans des murs d'hôtels appartenant au Club Méditerranée, 122 800 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques. Ces nouvelles acquisitions porteront pleinement leurs fruits sur l'exercice 2006. Enfin le Groupe s'est engagé dans le développement de 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux dont la livraison s'échelonne sur la période de 2007 à 2008. D'autres projets de développement sont également menés par le Groupe. Au début de l'année 2006, GECINA a achevé la restructuration d'un immeuble de bureaux de près de 4 000 m<sup>2</sup> situé à Neuilly sur Seine (92).

- Optimisation du portefeuille

Les cessions d'actifs en exploitation se sont élevées à 500,3 millions d'euros pour l'année 2005. Les ventes par lot ont atteint 134,8 millions d'€ pour les immeubles résidentiels. Parallèlement, les ventes en bloc ont représenté 365,5 millions d'euros et ont essentiellement concerné des bureaux. Ces cessions ont généré un montant total de 23,4 millions d'euros de plus-values.

- De nouveaux relais de croissance

Outre les projets déjà initiés, GECINA a signé un accord de partenariat sur des immeubles en cours de construction et à développer. GECINA s'est ainsi associé au

Groupe Hines pour le développement de 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à Boulogne-Billancourt et à La Défense (Courbevoie), représentant un investissement de 308 millions d'euros. En juin 2005, GECINA a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux de près de 8 200 m<sup>2</sup>, ancien siège du Figaro, situé au 37, rue du Louvre à Paris 2<sup>ème</sup>, pour un montant d'investissement de 62,8 millions d'€ (y compris le prix d'acquisition de l'immeuble pour 29 millions d'€). Cet actif sera entièrement restructuré

#### 4 grands principes

- Accélération des arbitrages  
Investissement dans de nouveaux actifs  
Cession des actifs matures
- Croissance du portefeuille  
Investissement sur le marché français
- Diversification du portefeuille  
Investissement dans de nouveaux segments de marché
- Développement de projets  
Investissement pour une croissance plus rentable  
Extension des projets

## 6.2 – PRINCIPAUX MARCHES

### 6.2.1. IMMOBILIER TERTIAIRE

En 2005, l'activité tertiaire de GECINA a été soutenue, avec 308,2 millions d'euros de loyers, près de 60 % des revenus locatifs.

- Données clés
  - Paris  
478 513 m<sup>2</sup>
  - Lyon  
119 309 m<sup>2</sup>
  - Région parisienne  
529 519 m<sup>2</sup>
  - Autres  
4 072 m<sup>2</sup>
- Un parc locatif de bureaux et commerces de 1 131 413 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2005.
- Une localisation de premier plan avec 462 534 m<sup>2</sup> situés dans le Triangle d'Or (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissements de Paris) et 458 385 m<sup>2</sup> dans le Croissant d'Or (Boulogne, Courbevoie, Levallois, Neuilly, ...).

- **Répartition géographique du patrimoine tertiaire en % des revenus locatifs et en % de la valeur bloc**

en % des revenus locatifs	en % de la valeur bloc :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paris : 59,9%</li> <li>• Région Parisienne : 37,6%</li> <li>• Lyon : 2,5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paris : 60,5%</li> <li>• Région Parisienne : 36,8%</li> <li>• Lyon : 2,7%</li> </ul>

- **Répartition par type d'actifs du patrimoine tertiaire en % des revenus locatifs et en % de la valeur bloc**

en % des revenus locatifs	en % de la valeur bloc :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Post 1975 : 66,6%</li> <li>• Haussman : 16,3%</li> <li>• 1960 –1975 : 15,3%</li> <li>• Divers : 1,8%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Post 1975 : 66,2%</li> <li>• Haussman : 17,0%</li> <li>• 1960 –1975 : 15,3%</li> <li>• Divers : 1,5%</li> </ul>

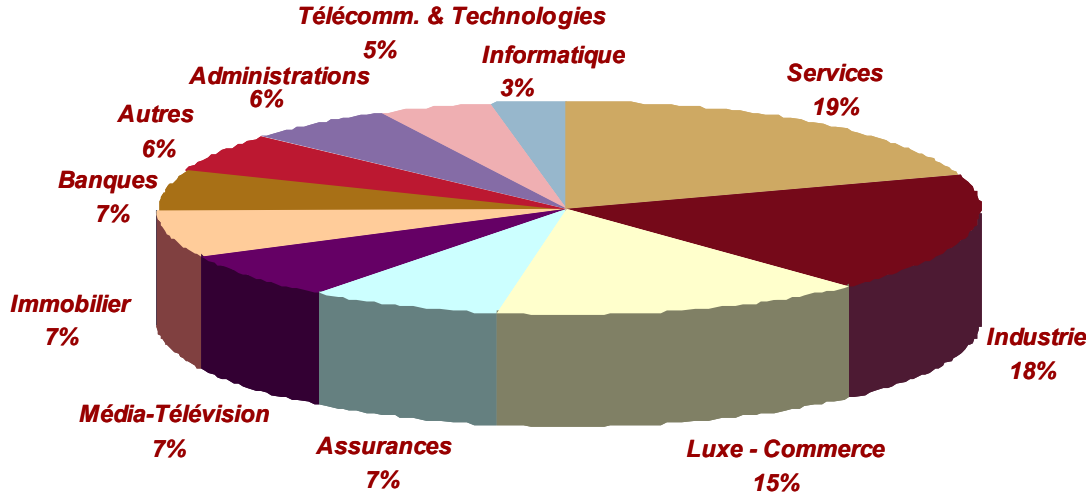
- **Taux de capitalisation des expertises du patrimoine tertiaire de GECINA réalisées au 31 décembre 2005**

- Paris : 5,5% - 9%
- Région Parisienne : 6,25% - 8,5%
- Lyon : 7,5% - 10%

- **Répartition du patrimoine tertiaire de GECINA par taille d'actifs au 31 décembre 2005**

	En % des loyers	En % des surfaces
Inférieur à 2 000 m <sup>2</sup>	8%	6%
Entre 2 000 m <sup>2</sup> et 5 000 m <sup>2</sup>	19%	47%
Entre 5 000 m <sup>2</sup> et 10 000 m <sup>2</sup>	32%	20%
Supérieur à 10 000 m <sup>2</sup>	41%	27%

- Répartition des revenus locatifs par secteur d'activité en 2005



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

12/95 : 90,1%	12/99 : 96,4%	12/03 : 94,9%
12/96 : 92,4%	12/00 : 98,8%	12/04 : 95,6%
12/97 : 93,3%	12/01 : 98,8%	12/05 : 94,0%
12/98 : 95,7%	12/02 : 96,3%	

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

1995 : -8,5%	1999 : 6,5%	2003 : 3,1%
1996 : ns	2000 : 5,8%	2004 : 4,3%
1997 : -1,3%	2001 : 8,0%	2005 : 2,1%
1998 : 2,0%	2002 : 5,3%	

- **Echéancier des baux tertiaires des actifs situés à Paris et dans sa région au 31 décembre 2005**

<b>Année</b>	<b>Par date d'expiration du bail m<sup>2</sup></b>	<b>Loyers (en M€)</b>
2006	52 566	12
2007	91 484	29
2008	41 684	14
2009	45 173	19
2010	109 267	33
2011	172 858	38
2012	70 178	22
2013	96 074	34
2014	190 344	67
2015	16 954	3
2018	7 996	10

- **Loyers « prime » en Europe en 2005 (HT HC/m<sup>2</sup>/an) – source CB Richard Ellis Bourdais**
  - Paris : 639 €
  - Londres West End : 1 254 €
  - Francfort : 402 €
  - Madrid : 324 €
- **Taux « prime » bureaux en Europe en 2005 – source CB Richard Ellis Bourdais**
  - Paris : 4,5%
  - Londres West End : 4,0%
  - Francfort : 5,3%
  - Madrid : 4,75%

### **Une bonne année pour le marché locatif francilien**

Pour l'année 2005, le taux de croissance estimé du PIB se situe à près de 1,6%, soutenu par la forte consommation des ménages, et des investissements toujours croissants des entreprises. Parallèlement, les créations d'entreprises ont été favorisées par le dynamisme de certains secteurs comme celui de l'immobilier ou de la construction mais également par certaines mesures fiscales. Les indicateurs économiques sont plus favorables par rapport à l'année précédente, et les perspectives en matière de croissance économique semblent orientées positivement.

En 2005, les stratégies de rationalisation immobilière des différents acteurs ont poussé le volume des transactions au-delà de 2 millions de m<sup>2</sup>. La demande placée a ainsi cru

de 12% par rapport à 2004 et de 28% par rapport à 2003. La majorité des transactions a été réalisée dans les secteurs d'affaires traditionnels. Paris et les Secteurs des Affaires de l'Ouest (dont La Défense) représentent respectivement 36% et 29% de la demande placée. 90% des transactions ont concerné des locations parmi lesquelles 68% portaient sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Les loyers moyens faciaux se sont globalement stabilisés. Ils se sont ainsi établis, en fin d'année, à 299 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles neufs ou restructurés, et à 209 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles de seconde main, s'expliquant en partie par trois années de réajustement marqué, et la volonté de maintenir des loyers faciaux à des niveaux satisfaisants. Après une tendance plutôt baissière au 1<sup>er</sup> semestre 2005, les loyers faciaux ont connu un rattrapage en seconde partie d'année. Cette variation a été plus prononcée à La Défense où le loyer moyen dans le neuf ou restructuré a augmenté de 11%. Les loyers moyens faciaux « prime » ont de nouveau été orientés à la hausse, avec des loyers « prime » atteignant, fin 2005, 639 € HT HC/m<sup>2</sup>/an dans le quartier central des affaires parisiens, 418 € HT HC/m<sup>2</sup>/an dans le secteur des affaires de l'ouest, 493 € HT HC/m<sup>2</sup>/an à La Défense. A la fin de l'année, l'offre immédiatement disponible était en baisse de 7,6% par rapport à 2004, et s'élevait à 2 770 000 m<sup>2</sup>. Corrélativement, le taux de vacance francilien a diminué et se situait à 5,8%. Le marché de La Défense a enregistré la plus forte baisse, grâce à des transactions significatives signées au cours du dernier trimestre. A Paris, au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le taux de vacance moyen était de 4,2%.

### **Un marché lyonnais en évolution**

Le nombre de transactions réalisées sur le marché lyonnais en 2005 est en progression significative par rapport à 2004, avec une demande placée à 195 000 m<sup>2</sup>, soit +18,9%. Le stock disponible à six mois s'est, quant à lui, établi à 289 000 m<sup>2</sup>, soit +0,8% par rapport à 2004. Le marché de l'investissement à Lyon a marqué une évolution significative pour atteindre 400 millions d'€ (+104,1% par rapport à 2004) représentant 194 000 m<sup>2</sup> (+84,8% par rapport à 2004). Le loyer moyen s'établissait dans une fourchette de 99 à 151 HT HC/m<sup>2</sup>/an. Les loyers prime, pour leur part, se situaient entre 130 et 210 HT HC/m<sup>2</sup>/an.

### **Une année 2005 record pour l'investissement**

15,7 Md€ ont été engagés en France en immobilier d'entreprise en 2005, en progression de 30% par rapport à 2004. Ce niveau historique a été atteint en raison de l'afflux de capitaux sur le marché français et de conditions de financement favorables. Cette année a été marquée par une diversification du marché de l'investissement en terme de produits (commerces, entrepôts, opérations en « blanc »), de localisation (engagements en deuxième périphérie francilienne et en province), de nationalités des investisseurs (France, Amérique du Nord, Allemagne, Grande Bretagne, Pays Bas, Irlande, Espagne, Italie, Moyen-Orient). Les engagements sur les bureaux demeurent majoritaires mais leur part diminue et passe en dessous du seuil de 80% (84% en 2004). En volume, les investissements en bureaux ont poursuivi leur progression.

Après une première phase d'ajustement en 2004, la baisse des taux de rendement s'est poursuivie en 2005. Cette compression des taux est due à l'effet conjugué de la

masse des capitaux disponibles sur le marché et de la forte concurrence des investisseurs sur les produits d'excellente qualité. Pour les meilleurs produits, dans les meilleures localisations, les taux de rendement nets immédiats ont atteint 4,5% pour les bureaux.

*Sources : CB RICHARD ELLIS BOURDAIS, Atis Real Auguste-Thouard, DTZ, Atisreal Auguste-Thouard, Centre d'Etudes de la Conjoncture Immobilière*

## **Un patrimoine de premier ordre**

Au 31 décembre 2005, le patrimoine tertiaire de GECINA était valorisé à 4,9 Md€ (bloc), dont 4,7 Md€ situés à Paris et en région parisienne. La valeur des actifs localisés dans le Triangle d'Or représentait plus de 43% de la valeur patrimoniale tertiaire, alors que la valeur des actifs du Croissant d'Or représentait plus de 28%.

Le portefeuille d'actifs tertiaires de GECINA présente la particularité d'offrir une variété d'immeubles de très grande qualité, et répond ainsi aux besoins les plus divers de sa clientèle. L'offre de GECINA permet de proposer aux entreprises aussi bien des immeubles de bureaux modernes, que des immeubles de type haussmannien, intégrant tous les meilleures prestations et proposant des surfaces adaptées.

Les acquisitions réalisées à la fin de l'année 2005 sont venues renforcer la part d'immeubles de bureaux proposant des surfaces importantes. Principalement au cours du dernier trimestre 2005, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été acquis par le Groupe, venant ainsi augmenter significativement la taille du patrimoine.

GECINA, de par la diversité des secteurs d'activité de ses locataires, peut aisément contrer les aléas conjoncturels, réduisant ainsi le risque locatif, et sécuriser ses loyers. En outre, GECINA s'est également doté, au début de l'année 2004, d'un système innovant et performant pour se prémunir contre les risques d'impayés sur les baux commerciaux de bureaux.

## **Une activité tertiaire porteuse**

Le pôle immobilier d'entreprise, avec 308,15 millions d'€ de loyers, a enregistré une croissance significative de +5,7% en 2005. Il représente désormais plus de 60% de l'activité locative de GECINA, contre 59% en 2004. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression a été de +2,1%. Les nouvelles acquisitions réalisées en 2005 porteront pleinement leurs fruits sur l'exercice 2006.

Enfin, 67 291 m<sup>2</sup> ont été reloués, dans un environnement de poursuite d'ajustement des valeurs locatives. Le taux d'occupation financier demeure quant à lui à 94%.

### **6.2.2 IMMOBILIER RESIDENTIEL**

En 2005, le pôle résidentiel de GECINA a enregistré une très bonne activité, avec 204,5 millions d'euros de loyers, 40 % des revenus locatifs.

- Données clés
  - Paris  
8 816 appartements  
583 057 m<sup>2</sup>
  - Région parisienne  
7 062 appartements  
498 604 m<sup>2</sup>
  - Lyon  
1 833 appartements  
143 702 m<sup>2</sup>
  - Autres  
280 appartements  
10 900 m<sup>2</sup>
- 17 991 appartements représentant une surface de 1 236 264 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2005
- Surface moyenne des logements du parc au 31 décembre 2005 : 69 m<sup>2</sup>
- **Répartition géographique du patrimoine résidentiel en % des revenus locatifs et en % de la valeur bloc**

en % des revenus locatifs	en % de la valeur bloc :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paris : 57,7%</li> <li>• Région Parisienne : 35,7%</li> <li>• Lyon : 6,1%</li> <li>• Autres : 0,5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paris : 59,6%</li> <li>• Région Parisienne : 34,1%</li> <li>• Lyon : 6,0 %</li> <li>• Autres : 0,3%</li> </ul>

- **Répartition par type d'actifs du patrimoine résidentiel en % des revenus locatifs et en % de la valeur bloc**

en % des revenus locatifs	en % de la valeur bloc :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Post 1975 : 19,7%</li> <li>• Haussman : 14,0%</li> <li>• 1960 –1975 : 66,3%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Post 1975 : 19,8%</li> <li>• Haussman : 16,7%</li> <li>• 1960 –1975 : 63,5%</li> </ul>

- **Taux de capitalisation des expertises du patrimoine résidentiel de GECINA réalisées au 31 décembre 2005 : Paris – Région parisienne – Lyon**
  - Paris : 4,0% - 6,0%
  - Région Parisienne : 4,75% - 7%
  - Lyon: 5,5% - 7,5 %



- **Loyers du patrimoine résidentiel de GECINA**

**Loyer moyen mensuel quittancé du parc résidentiel de GECINA au 31 décembre 2005**

- Paris : 16,4 €/m<sup>2</sup>
- Région Parisienne : 12,0 €/m<sup>2</sup>
- Lyon: 7,93 €/m<sup>2</sup>

**Loyer moyen mensuel des nouvelles locations en 2005**

- Paris : 17,7 €/m<sup>2</sup>
- Région Parisienne : 12,1 €/m<sup>2</sup>
- Lyon: 8,4 €/m<sup>2</sup>

- **Evolution des taux de croissance des loyers du pôle résidentiel hors surfaces en vente et à structure égale**

1995 : 2,6%	1999 : 3,3%	2003 : 4,3%
1996 : 2,3%	2000 : 3,8%	2004 : 2,8%
1997 : 2,7%	2001 : 4,9%	2005 : 4,8%
1998 : 3,5%	2002 : 5,9%	

- **Evolution du taux d'occupation financier du pôle résidentiel du Groupe GECINA**

12/95 : 98,2%	12/99 : 96,6%	12/03 : 97,3%
12/96 : 97,9%	12/00 : 98,7%	12/04 : 98,3%
12/97 : 97,5%	12/01 : 98,8%	12/05 : 98,5%
12/98 : 97,5%	12/02 : 98,3%	

### **Une situation économique plus favorable**

Dans un contexte économique plus favorable, la croissance française a été essentiellement soutenue par la demande intérieure et les investissements réalisés sur le marché de l'immobilier. La politique monétaire menée en faveur des taux directeurs historiquement bas a permis un accroissement du taux d'endettement des ménages français favorisant ainsi un redressement de leurs investissements et le maintien de la consommation.

### **Un marché dynamique**

L'année 2005, que ce soit à la vente, à la location ou à l'investissement, a été marquée par une activité importante du marché immobilier qui se caractérise, par un volume de transactions significatif et la poursuite de la hausse des prix à des niveaux élevés. La demande de logements reste très supérieure à l'offre, les taux d'intérêt sont modérés, et la durée des crédits à l'habitat s'est sensiblement allongée.

Les marchés résidentiels sont soutenus en termes de volumes de ventes. Sur les neuf premiers mois de l'année, les statistiques de la Chambre des Notaires font ressortir une progression globale des ventes, tous biens immobiliers confondus (appartements, maisons individuelles, parkings, immeubles, ...), de 0,9%, avec 183 687 transactions conclues en Ile-de-France. Les transactions pour les appartements anciens ont augmenté de 1% à Paris, 2% en petite couronne et 3,5% en grande couronne.

En Ile-de-France, la progression des prix constatée sur le marché des appartements anciens reste forte. Leur évolution sur douze mois glissants, du 4<sup>ème</sup> trimestre 2004 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2005 s'établit à +14,7% à Paris (contre +13,3% un an plus tôt), +16,3% dans les départements de la petite couronne (contre +16,8%), +17,1% dans ceux de la grande couronne (contre +16,9%). Pour la première fois, le prix moyen à Paris a franchi la barre des 5 000 €/m<sup>2</sup> au troisième trimestre 2005.

### **Une hausse contenue des loyers**

La progression plus modérée des loyers de marché constatée en 2004 s'est prolongée en 2005. Au cours des six premiers mois de l'année, le loyer moyen pour la France entière s'est établi à 11,8 €/m<sup>2</sup> (+3,5%) pour les appartements. Le marché parisien reste toutefois une exception, avec des valeurs locatives moyennes toujours en forte progression (19,8 €/m<sup>2</sup>, +5,2% en six mois).

Le nouvel indice, l'indice de référence des loyers (IRL) servant à réviser les loyers est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Il remplace désormais l'indice du coût de la construction (ICC, moyenne sur quatre trimestres), L'indice de référence des loyers qui tient compte à 60 % de l'indice des prix, à 20 % de l'indice de la construction et à 20 % de l'indice de l'entretien et de l'amélioration des logements, est communiqué tous les trimestres par l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes et des Etudes Economiques). L'indice publié pour le troisième trimestre 2005 est en augmentation de 2,3% (en variation annuelle), contre 2,6% (en variation annuelle) pour le deuxième trimestre.

Sources : Notaires Ile-de-France, FNAIM, CB RICHARD ELLIS BOURDAIS, UNPI

### **Un parc de qualité, une offre adaptée**

Au 31 décembre 2005, le patrimoine résidentiel de GECINA était valorisé à 3,6 Md€, sur la base d'une expertise des immeubles en bloc, et à 4,3 Md€, sur la base d'une expertise par lots des immeubles, soit respectivement une progression de 3,2% et de 2,2% par rapport au 31 décembre 2004. A périmètre constant, la valeur du parc de logements est en progression de 8,6% en valeur bloc, et de 6,5% en valeur lots.

Le patrimoine résidentiel comprenait 17 991 appartements à la fin de l'année 2005 pour une surface totale de 1 236 264 m<sup>2</sup>. D'une surface moyenne de 69 m<sup>2</sup>, 15 878 logements sont situés à Paris et en région parisienne, 1 833 à Lyon, le reste étant localisé en province.

GECINA propose une large gamme d'appartements qui permet de répondre aux besoins les plus divers, et d'offrir des prestations et des niveaux de loyers appropriés. Le portefeuille est ainsi composé d'immeubles haussmanniens (16,7% de la valeur du patrimoine résidentiel), de

résidences construites entre 1960 et 1975 (63,5%), et d'actifs plus récents (19,8%). Le maintien de la compétitivité de l'offre locative, l'optimisation de la valeur et du rendement des actifs sont assurés grâce à la politique de valorisation menée par le Groupe. Le parc résidentiel de GECINA offre, de façon permanente, des logements en parfait état : les travaux de maintenance et de rénovation sont effectués chaque fois que nécessaire.

### Une activité résidentielle soutenue en 2005

L'activité résidentielle du Groupe est restée bien orientée en 2005. Les revenus locatifs ont enregistré une croissance de 1,2% et ont ainsi atteint 204,47 M€. La part des loyers résidentiels représentait à la fin de l'année 40% de l'activité locative. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de 4,8%.

Le pôle résidentiel a enregistré une très bonne activité grâce aux nouvelles locations réalisées au cours de l'année 2005. 2 653 appartements ont été reloués (168 855 m<sup>2</sup>), soit un taux de rotation de 15,5%. A Paris, les loyers moyens de relocations se sont établis à 17,7 € le m<sup>2</sup>, et en région parisienne à 12,1 € le m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier est demeuré, tout au long de la période, à un niveau très satisfaisant pour se situer à fin décembre 2005 à 98,5%. Enfin, le délai de relocation a enregistré une réduction pour se situer à 48 jours en fin d'année.

### 6.2.3 IMMOBILIER AUTRE SEGMENT

En 2005, GECINA augmente la taille de son portefeuille et investit dans des murs d'hôtels et des plates-formes logistiques.

L'entrée de ces nouveaux actifs dans le patrimoine de GECINA en fin d'année a permis de générer un loyer additionnel de 2,34 millions d'euros.

- **Données clés**

- Hôtels  
1 569 chambres  
87 716 m<sup>2</sup>

- Logistique  
122 800 m<sup>2</sup>

- 210 516 m<sup>2</sup> de nouveaux actifs

- **Répartition géographique du patrimoine en % des revenus locatifs et en % de la valeur bloc - au 31 décembre 2005**

en % des revenus locatifs	en % de la valeur bloc :
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Région Parisienne : 14,2%</li> <li>• Autres : 85,8%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Région Parisienne : 31,7%</li> <li>• Autres : 68,3 %</li> </ul>

- **Répartition par type d'actifs du patrimoine autres segments au 31 décembre**

en % de la valeur bloc :

- Hôtels : 68,3%
- Logistique : 31,7%

## **Hôtels**

Le marché de l'hôtellerie a amorcé au cours de l'année 2004 une reprise, après trois années de faible demande, avec une amélioration de la situation économique. Le secteur de l'hôtellerie européen est entré dans une nouvelle phase de croissance. Les professionnels affichent un optimisme affirmé quant aux perspectives de développement et de performance du marché pour les années à venir.

Après une année 2003 difficile, en raison du recul du tourisme vers la France, et une année 2004 en voie de stabilisation, 2005 a montré des signes positifs amorçant une reprise du secteur. La France représente la première destination touristique européenne. Les taux d'occupation en 2005 ont progressé comparativement aux années passées et, pour 2006 et au-delà, ces derniers semblent être orientés à la hausse. Les investissements ont fortement augmenté, avec plus de 600 millions d'€ de transactions en 2005.

Le marché de l'hôtellerie est liquide, et est favorisé par un intérêt marqué de la part des investisseurs. Paris et les autres grandes villes françaises offrent les meilleures opportunités d'investissement en terme d'actifs existants, et de possibilité de nouveaux développements.

## **Le marché des entrepôts en Ile-de-France**

L'année 2005 semble annoncer un nouveau dynamisme, avec 967 000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées en Ile-de-France. La demande placée a progressé de +17% par rapport à 2004. Le marché des entrepôts est soutenu par l'importance des transactions. En effet, la part des transactions de plus de 10 000 m<sup>2</sup> est en augmentation et a représenté 64% de la demande placée totale en 2005 (662 000 m<sup>2</sup>) contre 57% en 2004 (472 000 m<sup>2</sup>).

Les valeurs locatives des entrepôts de moins de 10 000 m<sup>2</sup> ont été orientées à la hausse, +3% en moyenne. Les grands entrepôts, quant à eux, se situent en phase d'ajustement, entre 41 et 54 €/m<sup>2</sup>/an.

## **De nouveaux segments**

GECINA a résolument choisi de dynamiser son patrimoine, et a initié en fin d'année fin 2005 une stratégie de diversification afin d'optimiser la distribution des risques de son portefeuille. GECINA investit dorénavant dans des actifs offrant les rendements les plus élevés. Un nouveau segment de produits a ainsi été créé, intégrant les investissements réalisés au dernier trimestre 2005. Désormais, la Direction du Développement Stratégique assume la responsabilité de ces nouvelles lignes de produits

Au dernier trimestre, GECINA a franchi une première étape dans la diversification de son portefeuille. Le Groupe a ainsi réalisé l'acquisition des murs de quatre villages haut de gamme du Club Méditerranée. Localisés sur des sites d'exception, trois villages de montagne en Savoie, Val d'Isère, La Plagne 2100, Peisey Vallandry, et un village en Provence, Opio, constituent cet investissement d'un montant total de 227,5 millions d'€ intégrant 33 millions d'€ de travaux de rénovation de deux villages, et représentant 1 569 chambres. Au mois de décembre, GECINA investissait 89 millions d'€ dans un portefeuille logistique de 122 800 m<sup>2</sup>. Le portefeuille, situé en Région parisienne (Cergy-Pontoise, Roissy en Brie et Melun Senart), comprend trois plate-formes logistiques de très grande qualité, construites en 2002

L'entrée de ces actifs dans le patrimoine du Groupe a permis de générer un loyer supplémentaire de 2,34 millions d'€ en 2005 : 2,01 millions d'€ proviennent des hôtels et 0,33 millions d'€ de plates-formes logistiques, respectivement acquis en octobre et décembre 2005. Ces récentes acquisitions porteront pleinement leurs fruits sur l'exercice 2006

---

*Sources : CB RICHARD ELLIS BOURDAIS - Jones Lang LaSalle Hotels*

---

### **6.3 – EVENEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT EU UNE INFLUENCE SUR LES PRINCIPALES ACTIVITES ET PRINCIPAUX MARCHES**

A la suite d'une Offre Publique d'Achat réalisée au cours du second trimestre 2005, la société Metrovacesa détient 68,42% du capital de Gecina, représentant 70,99% des droits de vote au 31 décembre 2005.

Cette OPA a entraîné pour Gecina des charges exceptionnelles de 15 580 m€ correspondant aux honoraires de conseils, à la mise en œuvre des options de souscription d'actions consenties au bénéfice du personnel et des dirigeants, au changement de direction.

Le Groupe a procédé à des acquisitions d'immeubles pour un montant global de 581 950 m€ (hors droits), dont 89 000 m€ relatifs à un portefeuille logistique et 192 100 m€ relatifs à un portefeuille dans le secteur de l'hôtellerie de loisir. Ces acquisitions ayant été essentiellement réalisées au cours du dernier trimestre 2005 ont seulement contribué pour un montant de 2,34 m€ au chiffre d'affaires de l'exercice.

Des immeubles principalement à dominante tertiaire ont été cédés pour un montant de 500 319 m€.

### **6.4 – DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS**

Néant

## **CHAPITRE 7 : ORGANIGRAMME DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES**

### **7.1 – ORGANISATION DU GROUPE**

A la suite des opérations de développement (4 entités juridiques acquises) et de restructuration interne (suppression de 4 entités juridiques essentiellement par voie de fusion) réalisées au cours de l'année écoulée, le Groupe est constitué, au 31 décembre 2005, de 46 entités juridiques distinctes : 40 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, et 6 sociétés de services. GECINA détient directement 52 % des actifs du Groupe, près de 92 % du patrimoine résidentiel et 22 % des immeubles tertiaires.

Comme le montre l'organigramme présenté au titre 7.3, les filiales sont en règle générale détenues à 100 % par le Groupe à l'exception de :

- la Société des Immeubles de France - SIF, dont GECINA détient 99,28 % du capital,
- la SCI Beaugrenelle, dont GECINA détient 50 % du capital,
- la SCPI La Rente Immobilière, détenue à 69,83 % par le Groupe,
- la SGIL, dont GECINA possède 36,55 % du capital,
- la SAS Labuire Aménagement, dont GECINA détient 59,77 % du capital.

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 qui reste salarié des sociétés propriétaires. Les moyens généraux et informatiques sont regroupés au sein du GIE GESSI. Des conventions de refacturation intra-groupe assurent la juste répartition des frais liés au personnel et aux moyens mis en oeuvre entre les différentes sociétés du Groupe.

A l'exception de quelques financements spécifiques à certains actifs détenus par des filiales, le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé à partir de la Société-mère. Une convention de pool de trésorerie et des conventions de prêts d'associés permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie, en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

### **7.2 – ACTIVITE ET RESULTAT DES PRINCIPALES FILIALES**

Les caractéristiques des principales filiales du Groupe sont les suivantes :

#### **SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE**

La Société des Immeubles de France (SIF), cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, filiale directe de GECINA, détient en propre un patrimoine essentiellement parisien et à dominante tertiaire dont la valeur bloc hors droits est expertisée à 458 M€ au 31 décembre 2005. En février 2005, SIF a cédé, pour un prix de 152 M€ l'immeuble situé 3-5 boulevard de la Madeleine à Paris 1<sup>er</sup>.

Le montant des loyers facturés en 2005 s'élève à 28,4 M€ contre 35,2 M€ en 2004, cette diminution provenant notamment de l'impact en année pleine des cessions intervenues en 2004.

Le résultat net de l'exercice 2005 ressort à 93,2 M€ contre 47,4 M€ en 2004. En 2005, la SIF a distribué un dividende de 1,50 € par action.

## **PARIGEST**

Parigest, détenue à 100 % par GECINA, est propriétaire d'un patrimoine mixte, situé à Paris et en région parisienne, dont la valeur d'expertise bloc hors droits s'élève à 503 M€ au 31 décembre 2005.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice 2005 s'établit à 32,9 M€, contre 25,8 M€ en 2004. Le résultat net de l'exercice 2005 ressort à 20,1 M€, contre 15,8 M€ en 2004. En 2005, Parigest a distribué un dividende ordinaire de 2,60 € par action.

## **GECITER**

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 53 immeubles tertiaires, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 1 026 M€ au 31 décembre 2005.

Au cours de l'exercice, Geciter a acquis deux actifs tertiaires situés rue du Louvre à Paris et avenue Charles de Gaulle à Neuilly pour un montant total de 103 M€, et cédé un immeuble d'une valeur de 2,7 M€.

Le montant des loyers facturés en 2005 s'élève à 57,7 M€ contre 44,5 M€ en 2004. Le résultat net de l'exercice 2005 ressort à 35,1 M€ contre 18,5 M€ en 2004. En 2005, Geciter a distribué un dividende net de 0,74 € par action.

## **LOCARE**

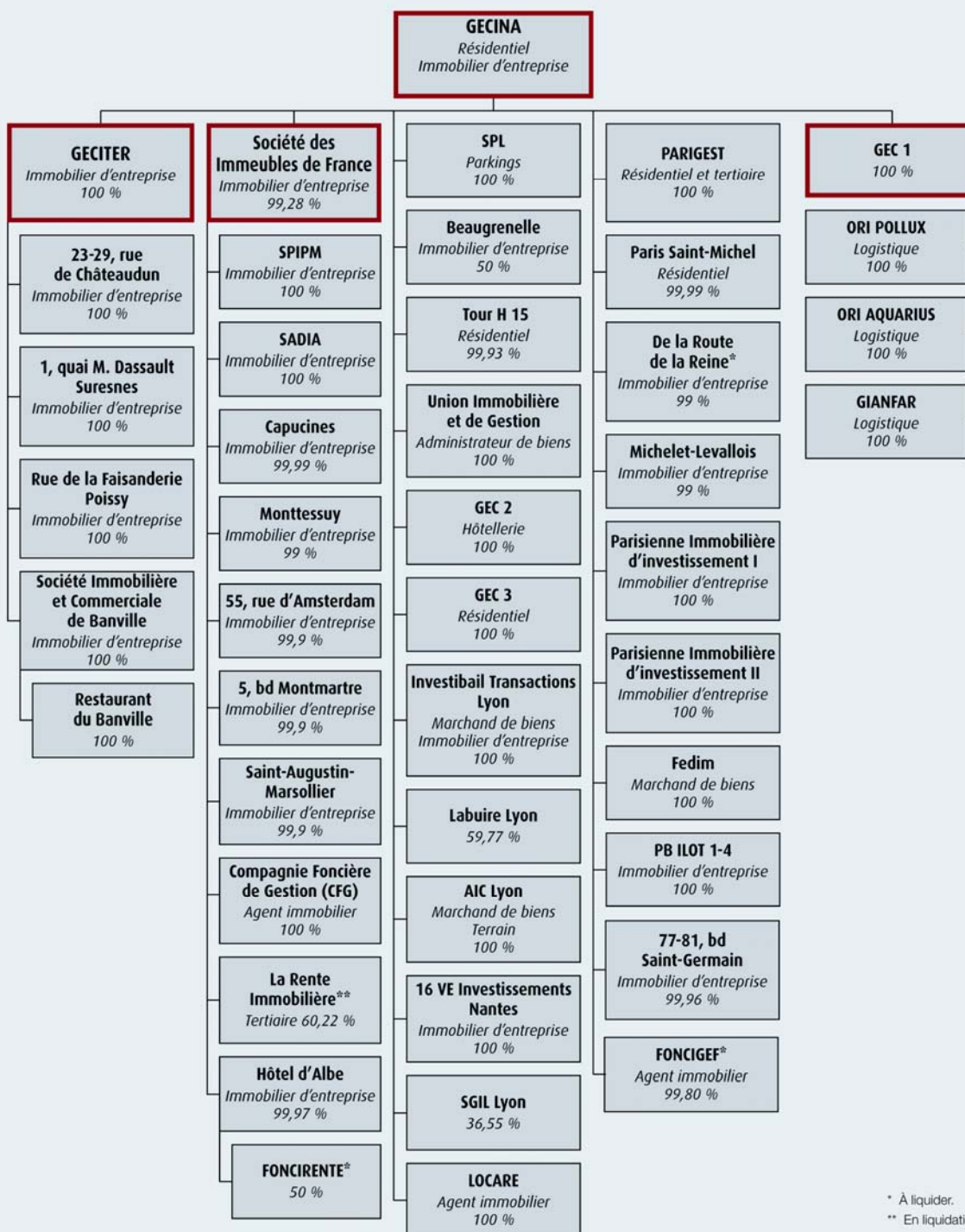
LOCARE est une société de prestations de services immobiliers, filiale à 100 % de Gecina. Elle exerce ses activités de commercialisation principalement dans l'immobilier résidentiel tant à la location qu'à la vente au détail d'appartements. Elle exerce également des activités de conseil en immobilier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

Les honoraires facturés en 2005 s'élèvent à 18,4 M€ contre 15,8 M€ en 2004. La part du chiffre d'affaires réalisé intra-groupe représente 62 % du total.

Le résultat net de l'exercice 2005 s'élève à 5,1 M€ contre 3,6 M€ en 2004. En 2005, LOCARE a distribué un dividende net de 1 000 € par action.

## 7.3 – LISTE DES FILIALES

# Organisation du Groupe au 31 décembre 2005





## CHAPITRE 8 : PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 – LISTE DU PATRIMOINE

# Patrimoine bureaux

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>75</b>								
<b>Paris 1<sup>er</sup></b>								
	•10/12, place Vendôme	1750	0	0	7 821	1 002	8 823	SIF
	•1, boulevard de la Madeleine	1996	6	548	1 144	684	2 376	SIF
	•16, rue Duphot	1988	0	0	1 405	0	1 405	GECINA
	•8/10, rue Villedo	1970	0	0	1 366	0	1 366	GECITER
	•55, boulevard de Sébastopol	1880	8	577	563	200	1 340	GECINA
	•7, place de Valois - 11, rue des Bons-Enfants	1800	0	0	1 028	0	1 028	GECITER
<b>Paris 2<sup>e</sup></b>								
	•14/16, rue des Capucines	1970/2005	0	0	10 570	0	10 570	GECITER
	•64, rue Tiquetonne - 48, rue Montmartre	1850	52	4 484	5 719	0	10 203	GECINA
	•5, boulevard Montmartre	1995	17	1 342	3 648	2 487	7 477	SCI du 5 bld Montmartre
	•31/35, boulevard des Capucines	1992	0	0	4 136	1 617	5 753	SCI CAPUCINES
	•29/31, rue Saint-Augustin	1996	6	445	4 531	274	5 250	SCI Saint-Augustin
	•4, rue de la Bourse	1750	10	823	3 570	382	4 775	GECITER
	•3, place de l'Opéra	1870	0	0	3 872	719	4 591	GECITER
	•38, rue des Jeûneurs	1870	5	307	3 617	0	3 924	GECITER
	•10, rue du Quatre-Septembre - 79, rue de Richelieu - 1, rue Ménars	1870	1	105	1 835	720	2 660	GECITER
	•35, avenue de l'Opéra - 6, rue Danielle-Casanova	1878	10	545	1 739	0	2 284	GECITER
	•36, rue des Jeûneurs	1869	10	619	926	356	1 902	GECITER
	•3, rue du Quatre-Septembre	1870	6	343	724	370	1 437	GECINA
	•5, rue de Marivaux	1790	0	0	0	1 420	1 420	GECITER
	•26/28, rue Danielle-Casanova	1800	3	252	822	308	1 382	GECITER
	•37, boulevard des Capucines	1880	0	0	584	0	584	GECINA
<b>Paris 3<sup>e</sup></b>								
	•4, rue Beaubourg	1928	0	0	2 329	0	2 329	GECITER
<b>Paris 6<sup>e</sup></b>								
	•77/81, boulevard Saint-Germain	2002	0	0	5 001	8 508	13 509	SCI 77, 81 bld St Germain
<b>Paris 7<sup>e</sup></b>								
	•3/7, rue de Monttessuy	1994	1	97	8 058	392	8 547	SCI Monttessuy
<b>Paris 8<sup>e</sup></b>								
	•9/15, avenue Matignon	1997	35	2 585	5 333	4 144	12 062	SIF
	•55, rue d'Amsterdam	1996	0	0	10 824	539	11 363	SCI du 55 rue d'Amsterdam
	•8, avenue Delcassé	1988	0	0	8 096	1 687	9 783	SA Hôtel d'Albe
	•55, avenue George-V	1995	0	0	6 363	2 212	8 575	SA Hôtel d'Albe
	•20, rue de la Ville-l'Evêque	1967	0	0	5 450	0	5 450	GECINA
	•17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	0	0	5 428	0	5 428	GECINA
	•44, avenue des Champs-Élysées	1925	0	0	2 781	2 242	5 023	SIF
	•64, rue de Lisbonne - rue Murillo	1987	0	0	4 700	0	4 700	GECINA
	•153, boulevard Haussmann	1880	17	666	4 021	0	4 687	GECITER
	•66, avenue Marceau	1997	0	0	4 660	0	4 660	SIF
	•155, boulevard Haussmann	1880	11	449	3 676	0	4 125	GECITER
	•59/61, rue du Rocher	1964	0	0	3 657	0	3 657	GECINA
	•151, boulevard Haussmann	1880	16	1 271	2 085	0	3 356	GECITER



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
	• 18/20, place de la Madeleine	1930	0	0	2 609	595	3 204	SA SPIPM
	• 27, rue de la Ville-l'Evêque	1962	0	0	3 169	0	3 169	GEICINA
	• 24, rue Royale	1996	0	0	1 609	1 287	2 896	SIF
	• 26, rue de Berri	1971	0	0	1 836	1 004	2 840	GEICITER
	• 7, rue de Bucarest	1972	0	0	2 749	0	2 749	GEICINA
	• 22, rue du Général-Foy	1894	1	33	2 579	0	2 612	GEICITER
	• 5, rue Royale	1850	1	128	1 968	181	2 277	GEICITER
	• 30, place de la Madeleine	1900	2	279	790	1 101	2 170	SIF
	• 31, rue d'Amsterdam	1895	9	760	1 335	0	2 095	GEICINA
	• 41, avenue Montaigne - 2, rue de Marignan	1924	2	106	1 375	583	2 064	GEICITER
	• 162, rue du Faubourg Saint-Honoré	1953	0	0	1 808	133	1 941	GEICITER
	• 57, avenue Franklin-D-Roosevelt - 24, rue du Colisée	1890	4	127	1 491	217	1 835	GEICITER
	• 6, rue de Penthièvre	1850	0	0	1 795	0	1 795	GEICITER
	• 169, boulevard Haussmann	1880	8	661	730	339	1 730	GEICINA
	• 43, avenue de Friedland - rue Arsène-Houssaye	1867	0	0	1 672	0	1 672	GEICITER
	• 50, rue de Londres	1993	0	0	1 480	0	1 480	GEICITER
	• 5, rue Tronchet	1890	8	242	1 000	222	1 464	SIF
	• 38, avenue George-V - 53, rue François-1 <sup>er</sup>	1961	0	0	496	856	1 352	GEICITER
	• 50, rue des Mathurins	1840	0	0	0	913	913	GEICITER
	• 89/91, rue du Faubourg Saint-Honoré	1972	0	0	758	0	758	SIF
	• 29, rue du Colisée	1950	0	0	686	0	686	SIF
	• 75, rue du Faubourg Saint-Honoré	1800	1	15	95	179	289	SA Hôtel d'Albe
	• Parking George-V	1977	0	0	0	0	0	SA Hôtel d'Albe
<b>Paris 9<sup>e</sup></b>								
	• 23/29, rue de Châteaudun	1995	0	0	11 968	0	11 968	SAS 23, 29 rue de Châteaudun
	• 26/28, rue Saint-Georges	1995	0	0	3 383	0	3 383	SAS 23, 29 rue de Châteaudun
	• 32, boulevard Haussmann	2002	0	0	2 513	537	3 050	SIF
	• 1/3, rue de Caumartin	1780	4	266	1 558	1 050	2 874	SIF
	• 44, rue Blanche	1890	12	957	1 158	0	2 115	GEICITER
	• 6, rue d'Amsterdam (Le Vermeer)	1990	0	0	1 771	0	1 771	GEICINA
	• 21, rue Auber - 24, rue des Mathurins	1866	6	300	799	428	1 527	GEICITER
	• 32, boulevard Poissonnière - 2, rue du Faubourg Montmartre	1900	0	0	0	1 138	1 138	GEICITER
	• 21, rue Drouot -12, rue de Provence	1861	5	140	355	502	997	GEICITER
<b>Paris 10<sup>e</sup></b>								
	• 2 ter, boulevard Saint-Martin - 1 ter, rue René-Boulanger	1972	0	0	6 400	0	6 400	GEICINA
	• 21, rue d'Hauteville	1850	11	750	1 850	0	2 600	GEICINA
<b>Paris 12<sup>e</sup></b>								
	• 193, rue de Bercy	1972	0	0	15 291	981	16 272	GEICINA
	• 2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	7 103	0	7 103	GEICITER
	• 2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	5 461	0	5 461	GEICITER
	• 58/62, quai de la Rapée (parkings)	1990	0	0	0	0	0	S.P.L.
<b>Paris 14<sup>e</sup></b>								
	• 37/39, rue Dareau	1988	0	0	4 857	0	4 857	GEICINA
	• 11, boulevard Brune	1973	0	0	2 544	237	2 781	GEICINA
	• 69/73, boulevard Brune - 10/18, rue des Mariniers	1970	0	0	0	2 305	2 305	GEICINA

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>75</b>								
<b>Paris 15°</b>								
	• 7/11, place des Cinq-Martyrs-du-Lycée-Buffon	1992	0	0	8 355	0	8 355	GECITER
	• 31, quai de Grenelle (Mercure)	1973	0	0	8 250	0	8 250	GECINA
	• 34, rue de la Fédération	1973	0	0	6 579	0	6 579	GECINA
	• 28/28 bis, rue du Docteur-Finlay - 5, rue Sextius-Michel	1960	0	0	3 444	0	3 444	GECITER
	• 33, avenue du Maine (Tour Maine-Montparnasse - 50 <sup>e</sup> étage)	1991	0	0	1 822	0	1 822	GECINA
<b>Paris 16°</b>								
	• 24, rue Erlanger	1965	0	0	5 956	0	5 956	GECITER
	• 58/60, avenue Kléber	1992	0	0	4 201	588	4 789	SA SADIA
	• 28, rue Dumont-d'Urville	1880	0	0	1 382	0	1 382	GECINA
	• 43, avenue Marceau - 14, rue Bassano	1928	0	0	1 314	0	1 314	GECITER
	• 17, rue Galilée	1960	0	0	680	0	680	GECITER
	• 100, avenue Paul-Doumer	1920	0	0	0	294	294	GECINA
	• 40, rue Lauriston	1900	0	0	0	0	0	SA SADIA
<b>Paris 17°</b>								
	• 153, rue de Courcelles	1991	0	0	21 681	0	21 681	SICB 153, rue de Courcelles
	• 32/34, rue Guersant	1992	0	0	13 175	0	13 175	SP2
	• 45, avenue de Clichy - 2/4, rue Hélène	1991	0	0	3 900	0	3 900	GECINA
	• 63, avenue de Villiers	1880	8	406	2 912	0	3 318	GECITER
	• 251, boulevard Péreire	1973	0	0	2 792	0	2 792	GECINA
	• 12/12 bis, rue Torricelli	1800/2003	0	0	2 620	0	2 620	GECITER
	• 16, rue Médéric	1970	0	0	1 338	0	1 338	GECINA
<b>Paris 18°</b>								
	• 88/92, boulevard Ney	1972	0	0	6 260	0	6 260	GECINA
<b>Paris 19°</b>								
	• 96/100, rue Petit	1977	0	0	4 185	0	4 185	SAS PARIGEST
	• 43 bis/45, rue d'Hautpoul	1977	12	786	2 988	0	3 774	GECINA
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS</b>			<b>308</b>	<b>21 414</b>	<b>344 957</b>	<b>45 933</b>	<b>412 305</b>	
<b>78</b>								
<b>Montigny-le-Bretonneux (78180)</b>								
	• 5/9, avenue Ampère	1986	0	0	5 534	0	5 534	GECINA
	• 4, avenue Newton	1978	0	0	4 398	0	4 398	GECINA
	• 1, avenue Niepce	1984	0	0	4 050	0	4 050	GECINA
	• 6, avenue Ampère	1981	0	0	3 204	0	3 204	GECINA
<b>St-Quentin en Yvelines (78280)</b>								
	• 2, avenue Gay Lussac	1985-1988	0	0	85 054	0	85 054	SAS PARIGEST
<b>Guyancourt (78280)</b>								
	• 3/9, rue Hélène-Boucher	1990	0	0	10 242	0	10 242	GECINA
<b>Poissy (78300)</b>								
	• 16/26, rue de la Faisanderie	2002	0	0	45 723	2 675	48 398	SAS rue de la Faisanderie Poissy



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>91</b>	<b>Brétigny-sur-Orge (91220)</b>							
	•ZI Les Bordes	1975	0	0	17 139	0	17 139	SAS PARIGEST
<b>92</b>	<b>Puteaux (Paris-La-Défense) (92000)</b>							
	•La Défense - Tour Franklin	1973	0	0	12 637	0	12 637	GEICINA
	•La Défense - Tour Atlantique	1970	0	0	6 376	0	6 376	GEICINA
	•La Défense - Tour Franklin	1973	0	0	4 559	0	4 559	GEICINA
	<b>Courbevoie (Paris-La-Défense) (92052)</b>							
	•Le Lavoisier - 4, place des Vosges	1989	0	0	8 473	0	8 473	GEICITER
	<b>Boulogne-Billancourt (92100)</b>							
	•73/77, rue de Sèvres	1973	0	0	5 790	0	5 790	GEICINA
	•42/44, rue de Bellevue	1989	0	0	4 121	0	4 121	GEICITER
	•32/36, rue de Bellevue	1988	0	0	4 006	0	4 006	GEICINA
	•38, rue Vauthier, 1bis, rue Bartholdi	1974	0	0	3 181	0	3 181	GEICINA
	•40, rue de l'Est	1989	0	0	2 024	0	2 024	GEICINA
	•220/224, boulevard Jean-Jaurès	1988	0	0	1 986	0	1 986	GEICINA
	•37/39, rue Marcel-Dassault	1993	0	0	1 343	0	1 343	GEICINA
	•52, rue Belle Feuille	1980	0	0	1 040	0	1 040	GEICITER
	•150, rue Galliéni - rue Henri-Martin	1970	0	0	542	0	542	GEICINA
	<b>Clichy (92110)</b>							
	•6, boulevard du Général Leclerc	1972	0	0	7 728	0	7 728	GEICINA
	•98, boulevard Victor-Hugo	1970	0	0	5 076	0	5 076	GEICINA
	<b>Montrouge (92120)</b>							
	•35, boulevard Romain Rolland	1999	0	0	10 429	0	10 429	GEICITER
	•25/31, boulevard Romain Rolland	2000	0	0	6 709	0	6 709	GEICITER
	<b>Issy-les-Moulineaux (92130)</b>							
	•12, boulevard des Îles	1991	0	0	5 370	0	5 370	GEICINA
	<b>Suresnes (92150)</b>							
	•1, quai Marcel Dassault	2003	0	0	12 692	0	12 692	SAS 1 quai M.Dassault Suresnes
	•10, rue du Chevreuil	1991	0	0	2 680	0	2 680	GEICINA
	<b>Vanves (92170)</b>							
	•66/68, rue Jean-Bleuzen	1990	0	0	2 960	0	2 960	GEICINA
	•17/19, rue Ernest-Laval	1976	0	0	1 518	0	1 518	GEICINA
	<b>Neuilly-sur-Seine (92200)</b>							
	•12/16, boulevard du Général Leclerc	1973	8	541	15 867	0	16 408	GEICINA
	•96/104, avenue Charles-de-Gaulle	1964	0	0	12 569	0	12 569	GEICITER
	•157, avenue Charles-de-Gaulle	1959	0	0	5 340	265	5 605	GEICITER
	•6 bis/8, rue des Gravières	1959	0	0	4 544	0	4 544	GEICINA
	•159, avenue Charles-de-Gaulle	1970	0	0	3 894	0	3 894	GEICITER
	•159/161, avenue Achille-Peretti - 17, rue des Huissiers	1914	0	0	3 830	0	3 830	GEICITER
	•163/165, avenue Achille-Peretti	1970	0	0	2 536	0	2 536	GEICINA
	•195, avenue Charles-de-Gaulle	1960	0	0	1 338	0	1 338	GEICINA

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>92</b>								
<b>La Défense (92215)</b>								
	• 47, rue Louis-Blanc	1992	0	0	7 609	0	7 609	GEICINA
<b>Levallois-Perret (92300)</b>								
	• 2/4, quai Michelet	1996	0	0	32 960	0	32 960	SNC MICHELET
	• 140/146, rue Anatole France	1991	0	0	27 031	400	27 431	PB ILOT 1-4
	• 101/109, rue Jean-Jaurès	1988	0	0	7 174	0	7 174	GEICINA
	• 55, rue Deguingand	1974	0	0	4 525	0	4 525	SAS PARIGEST
	• 109/113, rue Victor-Hugo	1992	0	0	4 459	0	4 459	GEICINA
	• 68 bis, rue Marjolin	1980	0	0	3 640	0	3 640	GEICITER
	• 16, rue Paul-Vaillant-Couturier	1982	0	0	2 078	0	2 078	GEICINA
	• 97, rue Anatole-France	1986	0	0	1 379	0	1 379	GEICINA
<b>Rueil-Malmaison (92500)</b>								
	• Cours Ferdinand-de-Lesseps (VINCI 1)	1992	0	0	24 312	1 351	25 663	SP1
	• Place de l'Europe (VINCI 2)	1993	0	0	8 870	916	9 786	SP1
	• 8, rue Henri-Becquerel - 6, rue E. et A. Peugeot	1987	0	0	4 500	0	4 500	GEICINA
	• 55/57, avenue de Colmar - 97/101, avenue Victor-Hugo	1988	0	0	2 950	0	2 950	GEICINA
<b>93</b>								
<b>Montreuil (93100)</b>								
	• 46, rue de Lagny - 88/92, rue Robespierre	1971	0	0	1 218	0	1 218	GEICINA
<b>Bagnolet (93170)</b>								
	• 59, rue Charles-Delescluze	1972	0	0	850	0	850	GEICINA
<b>94</b>								
<b>Créteil (94000)</b>								
	• 9/11, rue Georges-Enesco	1975	0	0	9 054	0	9 054	GEICINA
<b>Vincennes (94300)</b>								
	• 5/7, avenue de Paris	1988	0	0	3 579	0	3 579	GEICINA
	• 9, avenue de Paris	1971/2003	0	0	1 967	0	1 967	GEICINA
<b>Chevilly-Larue (94550)</b>								
	• 25, rue du Pont de Halles	1977-1996	0	0	15 442	0	15 442	SAS PARIGEST
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION RÉGION PARISIENNE</b>			<b>8</b>	<b>541</b>	<b>500 099</b>	<b>5 607</b>	<b>506 247</b>	
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS + RÉGION PARISIENNE</b>			<b>316</b>	<b>21 955</b>	<b>845 056</b>	<b>51 540</b>	<b>918 551</b>	
<b>01</b>								
<b>Saint-Génis-Pouilly (01630)</b>								
	• Technoparc GESSIEN - Bâtiment E'	1989	0	0	731	0	731	GEICINA
	• Technoparc - Bâtiment E	1989	0	0	731	0	731	INVESTIBAIL TRANSACTIONS



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>26</b>	<b>Rochegude (26790)</b>							
	• Château de Rochegude	1750	0	0	0	1 916	1 916	INVESTIBAIL TRANSACTIONS
<b>69</b>	<b>Lyon 2*</b>							
	• 29/30, quai Saint-Antoine	1650	6	460	0	2 373	2 833	GECINA
	• 27, quai Saint-Antoine	1650	0	0	0	350	350	GECINA
	• 28, quai Saint-Antoine	1650	0	0	0	45	45	GECINA
	<b>Lyon 3*</b>							
	• 74/78 et 82, rue de la Villette (Part-Dieu)	2004	0	0	13 087	0	13 087	GECITER
	• 19, rue de la Villette	1986	0	0	3 903	0	3 903	GECINA
	• 19/21, cours de la Liberté	1850	14	549	0	1 773	2 322	GECINA
	• 74, rue de Bonnel	1986	0	0	1 950	0	1 950	GECINA
	• 21, rue François-Garcin	1989	0	0	1 848	0	1 848	GECINA
	<b>Lyon 7*</b>							
	• 75, rue de Gerland	1850/1980/97	0	0	21 834	0	21 834	GECINA
	• 174/188, avenue Jean-Jaurès - 42, rue Pré-Gaudry	1950/70/94	0	0	12 078	0	12 078	GECINA
	• 174, avenue Jean-Jaurès	1950/70/94	0	0	3 783	0	3 783	GECINA
	• 81/85, rue de Gerland	1850/1980/97	0	0	1 635	0	1 635	GECINA
	<b>Villeurbanne (69100)</b>							
	• 1, avenue Paul-Kruger - 51, rue Emile-Decorps	1981	0	0	2 440	0	2 440	GECINA
	• 63, avenue Roger-Salengro	1981	0	0	2 136	0	2 136	GECINA
	<b>Ecully (69130)</b>							
	• 6, chemin Moulin-Carron	1984			700		700	GECINA
	<b>Irigny (69540)</b>							
	• Le BROTEAU	1980	0	0	10 400	0	10 400	GECINA
	<b>Génas (69740)</b>							
	• Rue de Genève	1991	0	0	5 565	0	5 565	GECINA
	<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION LYON + RÉGION LYONNAISE</b>		<b>20</b>	<b>1 009</b>	<b>82 821</b>	<b>6 457</b>	<b>90 287</b>	
<b>44</b>	<b>Nantes (44000)</b>							
	• 49, quai Malakoff	-	0	0	1 052	187	1 239	SCI 16 VE Investissement
<b>62</b>	<b>Arras (62004)</b>							
	• 37, rue Saint-Aubert (Saint-Jean)	1970	0	0	2 833	0	2 833	GECINA
	<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION AUTRES RÉGIONS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 885</b>	<b>187</b>	<b>4 072</b>	
	<b>TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PROVINCE</b>		<b>20</b>	<b>1 009</b>	<b>86 706</b>	<b>6 644</b>	<b>94 359</b>	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION</b>		<b>336</b>	<b>22 964</b>	<b>931 762</b>	<b>58 184</b>	<b>1 012 910</b>	



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>Programmes divers de ventes</b>								
<b>75</b>								
<b>Paris 12<sup>e</sup></b>								
	•173, rue de Charenton (SAINT-ÉLOI I)	1961	0	0	0	25	25	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES PARIS</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	
<b>92</b>								
<b>Neuilly-sur-Seine (92200)</b>								
	•163/165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	1	65	1 630	0	1 695	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES RÉGION PARISIENNE</b>			<b>1</b>	<b>65</b>	<b>1 630</b>	<b>0</b>	<b>1 695</b>	
<b>59</b>								
<b>Lille (59000)</b>								
	•Parc SAINT-MAUR - avenue de Mormal	1962	1	164	0	0	164	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AUTRES RÉGIONS</b>			<b>1</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164</b>	
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES</b>			<b>2</b>	<b>229</b>	<b>1 630</b>	<b>25</b>	<b>1 884</b>	
<b>En cours de construction</b>								
<b>75</b>								
<b>Paris 2<sup>e</sup></b>								
	•37, rue du Louvre - 25, rue d'Aboukir	1935	0	0	7 852	0	7 852	GECITER
	•122, rue Réaumur - 7/9, rue Saint-Joseph	1890	6	386	2 730	458	3 574	GECITER
	•120, rue Réaumur	1880	0	0	1 198	0	1 198	GECITER
<b>Paris 9<sup>e</sup></b>								
	•16, boulevard Montmartre	1820	36	1 457	2 314	936	4 707	GECINA
<b>Paris 15<sup>e</sup></b>								
	•16, rue Linois (Centre Commercial Beaugrenelle)	1979	0	0	3 118	9 886	13 004	SCI Beaugrenelle
<b>92</b>								
<b>Boulogne-Billancourt (92100)</b>								
	•122, avenue du Général-Leclerc	1968	0	0	9 387	1 578	10 965	SAS PARIGEST
<b>TOTAL IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION</b>			<b>42</b>	<b>1 843</b>	<b>26 599</b>	<b>12 858</b>	<b>41 300</b>	



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>Réserves foncières</b>								
	<b>69</b>							
	<b>Lyon 3*</b>							
	• 72/86, avenue Félix-Faure - 106, boulevard Vivier-Merle ZAC BUIRE	1880	0	0	20 815	0	20 815	SAS BUIRE AMENAGEMENT
	<b>Lyon 7*</b>							
	• 168/172, rue de Gerland (GERLYON) rue Simon Fread	-	0	0	0	0	0	A.I.C
	<b>TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 815</b>	<b>0</b>	<b>20 815</b>	
	<b>TOTAL GROUPE GECINA</b>		<b>380</b>	<b>25 036</b>	<b>980 806</b>	<b>71 067</b>	<b>1 076 909</b>	
	<b>PARIS</b>				<b>363 145</b>	<b>84 717</b>		
	Part tertiaire des actifs dominante résidentielle				18 188	38 784		
	Part tertiaire des actifs dominante tertiaire				344 957	45 933		
	<b>RÉGION PARISIENNE</b>				<b>507 676</b>	<b>8 908</b>		
	Part tertiaire des actifs dominante résidentielle				7 577	3 301		
	Part tertiaire des actifs dominante tertiaire				500 099	5 607		
	<b>LYON</b>				<b>87 183</b>	<b>9 756</b>		
	Part tertiaire des actifs dominante résidentielle				4 362	3 299		
	Part tertiaire des actifs dominante tertiaire				82 821	6 457		
	<b>AUTRES RÉGIONS</b>				<b>3 885</b>	<b>187</b>		
	Part tertiaire des actifs dominante résidentielle				0	0		
	Part tertiaire des actifs dominante tertiaire				3 885	187		
	<b>PATRIMOINE TERTIAIRE EN EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2005</b>				<b>961 889</b>	<b>103 568</b>		
	<b>PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AU 31 DÉCEMBRE 2005</b>				<b>2 888</b>	<b>1 241</b>		
	Part tertiaire des actifs dominante résidentielle				1 258	1 216		
	Part tertiaire des actifs dominante tertiaire				1 630	25		
	<b>PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION ET RÉSERVES FONCIÈRES</b>				<b>47 444</b>	<b>14 383</b>		
	<b>PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2005</b>				<b>1 012 221</b>	<b>119 192</b>		
	Part tertiaire des actifs dominante résidentielle				31 385	46 600		
	Part tertiaire des actifs dominante tertiaire				980 836	72 592		



# Patrimoine résidentiel

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>75</b>								
<b>Paris 1<sup>er</sup></b>								
	• 184, rue de Rivoli - 2, rue de l'Echelle	1880	12	1 264	257	661	2 182	GEICINA
<b>Paris 2<sup>e</sup></b>								
	• 6 bis, rue Bachaumont	1880	13	1 000	0	1 092	2 092	GEICINA
<b>Paris 3<sup>e</sup></b>								
	• 7/7 bis, rue Saint-Gilles	1987	42	2 713	0	135	2 848	GEICINA
<b>Paris 4<sup>e</sup></b>								
	• 2, rue Crillon	1969	36	2 160	390	213	2 763	GEICINA
<b>Paris 5<sup>e</sup></b>								
	• 7, rue Nicolas-Houël	1972	195	11 740	0	0	11 740	GEICINA
	• 21, rue Galande - 2, rue des Anglais	1800	37	656	50	108	814	GEICINA
<b>Paris 6<sup>e</sup></b>								
	• 1, carrefour Croix-Rouge	1876	14	982	0	209	1 191	GEICINA
<b>Paris 7<sup>e</sup></b>								
	• 262, boulevard Saint-Germain	1880	9	705	410	146	1 261	GEICINA
	• 266, boulevard Saint-Germain	1880	9	963	0	141	1 104	GEICINA
<b>Paris 8<sup>e</sup></b>								
	• 44, rue Bassano - 11, rue Magellan	1907	34	4 335	590	0	4 925	GEICINA
	• 80, rue du Rocher	1903	17	1 990	0	179	2 169	GEICINA
	• 21, rue Clément-Marot	1880	6	1 330	649	0	1 979	SIF
	• 165, boulevard Haussmann	1866	12	1 042	556	196	1 794	GEICINA
	• 51, rue de Rome	1865	13	1 211	138	363	1 712	GEICINA
	• 93, rue du Faubourg-Saint-Honoré	1880	15	1 066	186	324	1 576	GEICINA
	• 3, rue Treillard	1866	11	802	296	314	1 412	GEICINA
<b>Paris 9<sup>e</sup></b>								
	• 13/17, cité de Trévisé	1998	44	2 773	0	0	2 773	GEICINA
	• 21, rue Condorcet	1881	23	1 579	0	404	1 983	GEICINA
	• 6 bis, rue de Châteaudun	1880	8	857	0	53	910	GEICINA
	• 16, cité de Trévisé	1881	6	322	60	0	382	GEICINA
<b>Paris 10<sup>e</sup></b>								
	• 166/172, quai de Jemmapes	1982	139	8 753	0	0	8 753	GEICINA
	• 41/47, rue de la Grange-aux-Belles	1967	86	4 971	326	466	5 763	GEICINA
	• 141, rue La Fayette	1898	9	1 060	640	0	1 700	GEICINA
<b>Paris 11<sup>e</sup></b>								
	• 45/53, avenue Philippe-Auguste	1970	71	4 564	1 121	295	5 980	GEICINA
	• 44/50, rue Pétion	1978	40	2 820	420	0	3 240	GEICINA
	• 8, rue du Chemin-Vert	1969	42	2 200	0	713	2 913	GEICINA
	• 8 bis, rue Lacharrière	1967	42	2 486	0	0	2 486	GEICINA
<b>Paris 12<sup>e</sup></b>								
	• 46, boulevard de Reuilly - 38, rue Taine	1972	159	8 541	0	2 655	11 196	GEICINA
	• 24/26, rue Sibuet	1970	159	9 760	85	0	9 845	GEICINA
	• 220, rue du Faubourg-Saint-Antoine	1969	127	6 535	0	1 019	7 554	GEICINA
	• 18/20 bis, rue Sibuet	1992	63	4 423	73	0	4 496	GEICINA
	• 25, avenue de Saint-Mandé	1964	83	3 619	0	161	3 780	GEICINA
	• 9/11, avenue Ledru-Rollin	1997	62	3 047	0	177	3 224	GEICINA
	• 25/27, rue de Fécamp - 45, rue de Fécamp	1988	32	2 590	0	181	2 771	GEICINA



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
	•29, avenue Ledru-Rollin	1929	36	2 120	81	453	2 654	GEICINA
	•12/14, boulevard de Picpus	1966	22	1 628	0	52	1 680	GEICINA
<b>Paris 13<sup>e</sup></b>								
	•2/12, rue Charbonnel - 53, rue de l'Amiral-Mouchez - 65/67, rue Brillat Savarin	1966	181	12 007	0	490	12 497	GEICINA
	•10/18, passage Foubert	1989	92	6 233	0	0	6 233	GEICINA
	•49/53, rue Auguste-Lançon - 26, rue de Rungis -55/57, rue Brillat Savarin	1971	40	3 413	1 800	0	5 213	GEICINA
	•20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965	53	3 886	570	369	4 825	GEICINA
	•22/24, rue Wurtz	1988	68	4 471	0	248	4 719	GEICINA
	•53, rue de la Glacière	1970	53	646	0	99	745	GEICINA
<b>Paris 14<sup>e</sup></b>								
	•26, rue du Commandant-René-Mouchotte	1966	316	21 076	0	0	21 076	GEICINA
	•36/38, rue Cabanis	1975	83	3 911	1 124	0	5 035	GEICINA
	•3, villa Brune	1970	108	4 689	0	0	4 689	GEICINA
	•149/153, rue Raymond-Losserand - 1/5, rue Pauly	1979	67	3 564	0	599	4 163	GEICINA
	•83/85, rue de l'Ouest	1978	31	1 981	0	112	2 093	GEICINA
<b>Paris 15<sup>e</sup></b>								
	•6, rue de Vouillé	1969	588	28 215	804	1 157	30 176	GEICINA
	•159/169, rue Blomet - 334/342, rue de Vaugirard	1971	320	21 524	0	5 310	26 834	GEICINA
	•148, rue de Lourmel - 74/86, rue des Cévennes - 49, rue Lacordaire	1965	316	21 979	190	612	22 781	GEICINA
	•76/82, rue Lecourbe - rue François Bonvin (BONVIN-LECOURBE)	1971	247	13 875	0	6 581	20 456	GEICINA
	•85/89, boulevard Pasteur	1965	261	16 451	0	0	16 451	GEICINA
	•10, rue du Docteur-Roux - 189/191, rue de Vaugirard	1967	228	13 015	0	2 739	15 754	GEICINA
	•191, rue Saint-Charles - 17, rue Varet	1960	208	12 319	0	0	12 319	GEICINA
	•26, rue Linois (Tour H15)	1979	192	11 634	0	0	11 634	SCI H15
	•74, rue Lecourbe	1971	93	8 042	0	0	8 042	GEICINA
	•22/24, rue Edgar-Faure	1996	85	6 774	0	301	7 075	SAS PARIGEST
	•18/20, rue Tiphaine	1972	79	4 862	1 949	177	6 988	GEICINA
	•39, rue de Vouillé	1999	84	6 291	0	135	6 426	SAS PARIGEST
	•168/170, rue de Javel	1962	85	5 817	135	0	5 952	GEICINA
	•27, rue Balard	1995	64	5 798	0	0	5 798	SAS PARIGEST
	•20, rue de Cronstadt	1967	59	3 750	910	0	4 660	GEICINA
	•170, rue Saint-Charles - 55, rue des Bergers	1965	48	2 856	0	1 148	4 004	GEICINA
	•199, rue Saint-Charles	1967	59	3 253	0	0	3 253	GEICINA
	•44/50, rue Sébastien-Mercier	1971	40	2 464	0	703	3 167	GEICINA
	•75/77, rue Saint-Charles	1979	40	2 764	0	0	2 764	GEICINA
	•37/39, rue des Morillons	1966	37	2 212	212	312	2 736	GEICINA
	•89, rue de Lourmel	1988	23	1 487	0	245	1 732	GEICINA
	•12, rue Chambéry	1968	30	890	0	0	890	GEICINA
<b>Paris 16<sup>e</sup></b>								
	•6/14, rue de Rémusat - square Henri-Paté	1962	187	15 987	1 023	0	17 010	GEICINA
	•17/19, rue Mesnil - 48, rue Saint-Didier	1963	220	12 822	143	0	12 965	GEICINA
	•60, avenue Paul-Doumer - 7, rue Vital	1880	30	3 708	210	533	4 451	GEICINA
	•46 bis, rue Saint-Didier	1969	42	2 071	0	670	2 741	GEICINA
	•7, rue Georges-Ville	1911	14	1 879	0	0	1 879	GEICINA
	•12, avenue Boudon	1988	21	1 690	0	0	1 690	GEICINA
	•72, avenue Mozart	1862	14	1 673	0	0	1 673	GEICINA

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>Paris 17°</b>								
	•169/183, boulevard Péreire - 7/21, rue Faraday - 49, rue Laugier	1882	236	20 661	547	1 166	22 374	GECINA
	•6/8, rue Meissonnier	1885	34	4 881	152	482	5 515	GECINA
	•10, rue Nicolas-Chuquet	1995	54	3 159	455	0	3 614	GECINA
	•54, rue de Prony	1885	14	2 906	225	121	3 252	GECINA
	•75/79, rue Laugier - 12, rue Galvani	1980	39	2 693	0	0	2 693	GECINA
	•81, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	10	1 742	240	458	2 440	GECINA
	•4, rue Meissonnier	1885	14	1 882	183	306	2 371	GECINA
	•28, avenue Carnot	1882	24	2 367	0	0	2 367	SAS PARIGEST
	•79, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	9	1 345	411	365	2 121	GECINA
	•38/40, rue de Lévis	1966	22	1 304	0	466	1 770	GECINA
	•3, rue Meissonnier	1885	10	1 391	0	261	1 652	GECINA
	•25, rue du Colonel-Moll - 11, rue Saint-Ferdinand	1906	15	1 450	0	115	1 565	GECINA
	•30, avenue Carnot	1882	13	1 220	0	0	1 220	SAS PARIGEST
	•7, rue Montenotte	1800	11	1 032	0	186	1 218	GECINA
	•32, avenue Carnot	1882	9	1 034	0	161	1 195	SAS PARIGEST
	•121, rue de Courcelles	1908	13	960	0	218	1 178	GECINA
<b>Paris 18°</b>								
	•234, rue Championnet	1980	208	12 243	0	0	12 243	GECINA
	•40, rue des Abbesses	1907	33	1 951	0	188	2 139	GECINA
<b>Paris 19°</b>								
	•25/31, rue Pradier - 63, rue Fessart	1965	202	14 526	0	358	14 884	GECINA
	•8/10, rue Manin	1967	113	6 213	0	0	6 213	GECINA
	•29/33, rue des Ardennes	1984	69	5 084	0	0	5 084	GECINA
	•27/31, avenue de Flandre - 6/8, rue du Maroc	1996	54	3 336	0	219	3 555	GECINA
<b>Paris 20°</b>								
	•20/24, rue de la Plaine - 15/17, rue de Lagny	1965	218	12 591	0	0	12 591	GECINA
	•42/52 et 58/60, rue de la Py - 15/21, rue des Montibœufs	1967	141	7 967	498	0	8 465	GECINA
	•59/61, rue de Bagnolet	1979	57	3 227	0	101	3 328	GECINA
	•19/21, rue d'Annam	1981	57	2 907	0	0	2 907	GECINA
	•162, rue de Bagnolet	1992	32	2 305	79	55	2 439	GECINA
	•44/57, rue de Bagnolet	1992	30	1 926	0	308	2 234	GECINA
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS</b>			<b>8 275</b>	<b>534 889</b>	<b>18 188</b>	<b>38 784</b>	<b>591 861</b>	
<b>78</b>								
<b>Versailles (78000)</b>								
	•Petite place - 7/9, rue Sainte-Anne - 6, rue Madame - 20, rue du Peintre Le Brun	1968	192	13 899	2 675	0	16 574	GECINA
	•13, avenue du Général-Pershing	1972	152	10 895	0	0	10 895	GECINA
	•7, rue de l'Amiral-Serre	1974	75	5 577	0	0	5 577	GECINA
	•79, rue des Chantiers	1965	63	4 128	156	0	4 284	GECINA
	•48, rue Albert-Joly	1966	24	1 968	175	0	2 143	GECINA
	•6, boulevard du Roi	1966	23	1 732	0	0	1 732	GECINA



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



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>92</b>								
<b>Neuilly-sur-Seine (92200)</b>								
	• 47/49, rue Perronet	1976	46	3 503	0	0	3 503	GEICINA
	• 54/56, boulevard du Général-Leclerc - 70/72, rue Edouard-Nortier	1961	48	2 855	0	0	2 855	GEICINA
	• 77, rue Perronet	1963	32	1 497	0	0	1 497	GEICINA
	• 7 bis, rue Jacques-Dulud	1989	12	1 242	0	0	1 242	GEICINA
<b>Saint-Cloud (92210)</b>								
	• 165/185, boulevard de la République	1966	119	9 269	385	424	10 078	GEICINA
	• 9/11, rue Pasteur	1964	63	6 526	0	0	6 526	GEICINA
<b>Chatenay-Malabry (92290)</b>								
	• 148, rue d'Aulnay	1973	113	6 400	0	0	6 400	GEICINA
	• 97, avenue Roger-Salengro	1972	102	6 084	0	0	6 084	GEICINA
<b>Levallois-Perret (92300)</b>								
	• 136/140, rue Aristide-Briand	1992	73	4 699	0	0	4 699	GEICINA
<b>Sèvres (92310)</b>								
	• Allée des Acacias -15/17, route de Gallardon	1973	250	15 644	512	0	16 156	GEICINA
<b>Le Plessis-Robinson (92350)</b>								
	• 25, rue Paul-Rivet	1997	132	11 265	250	0	11 515	GEICINA
<b>Garches (92380)</b>								
	• 12, rue Sylvain-Vigneras	1972	158	10 776	0	0	10 776	GEICINA
	• 17/21, rue Jean-Mermoz	1974	32	1 946	0	0	1 946	GEICINA
	• 12, rue des Quatre-Vents	1987	8	1 120	0	0	1 120	GEICINA
<b>Courbevoie (92400)</b>								
	• 4/6/8, rue Victor-Hugo - 8/12, rue de l'Abreuvoir - 11, rue de L'industrie	1966	202	13 977	0	732	14 709	GEICINA
	• 102/110, avenue Marceau - 175/181, rue Jean-Pierre-Timbaud	1966	111	8 563	1 674	0	10 237	GEICINA
	• 161/165, rue Jean-Baptiste-Charcot	1965	89	6 314	0	0	6 314	GEICINA
	• 8/12, rue Pierre-Lhomme	1996	96	5 344	0	0	5 344	GEICINA
	• 3, place Charras	1985	67	4 807	0	0	4 807	GEICINA
	• 43, rue Jules-Ferry - 25, rue Cayla	1996	58	3 574	0	0	3 574	GEICINA
	• 6, rue des Vieilles-Vignes	1962	54	2 716	0	0	2 716	GEICINA
	• 9/15, rue Adélaïde	1971	38	2 407	152	0	2 559	GEICINA
	• 190, boulevard Saint-Denis	1965	30	2 281	0	0	2 281	GEICINA
	• 9, rue Killford	1966	13	1 120	0	0	1 120	GEICINA
<b>Ville-d'Avray (92410)</b>								
	• 1 à 33, avenue des Cèdres - 3/5, allée Forestière - 1, rue du Belvédère de la Ronce	1966	584	40 157	1 008	0	41 165	GEICINA
	• 14/18, rue de la Ronce	1963	159	15 902	0	0	15 902	GEICINA
	• 6, Chemin Desvallières	1965	81	6 234	0	0	6 234	GEICINA
<b>Asnières (92600)</b>								
	• 46, rue de la Sablière	1994	87	6 130	0	0	6 130	SAS PARIGEST



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>94</b>								
	<b>Créteil (94000)</b>							
	• 1/15, passage Saillenfait	1971	114	8 628	0	0	8 628	GECINA
	<b>Saint-Maur-des-Fossés (94100)</b>							
	• 4, quai du Parc - 69, rue Gabriel-Péri	1966	40	3 452	0	0	3 452	GECINA
	<b>Saint-Mandé (94160)</b>							
	• 7, rue de l'Amiral-Courbet	1975	63	4 524	0	0	4 524	GECINA
	<b>Saint-Maurice (94410)</b>							
	• 1/5, allée des Bateaux-Lavois - 4, promenade du Canal	1994	87	6 382	0	0	6 382	GECINA
	<b>Maisons-Alfort (94700)</b>							
	• 58/60, avenue Georges-Clemenceau	1967	124	7 168	0	0	7 168	GECINA
	<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION RÉGION PARISIENNE</b>		<b>6 921</b>	<b>484 145</b>	<b>7 577</b>	<b>3 301</b>	<b>495 023</b>	
	<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS + RÉGION PARISIENNE</b>		<b>15 196</b>	<b>1 019 034</b>	<b>25 765</b>	<b>42 085</b>	<b>1 086 884</b>	
<b>69</b>								
	<b>Lyon 2*</b>							
	• 26, quai Saint-Antoine	1650	4	362	0	91	453	GECINA
	<b>Lyon 3*</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
	• 113/119, cours Gambetta - 17, rue Dunois (SGIL)	1970	100	9 478	127	0	9 605	SGIL (quote-part 36,5455 %)
	<b>Lyon 4*</b>							
	• 104/110, rue Hénon	1966	93	7 899	283	0	8 182	GECINA
	<b>Lyon 5*</b>							
	• 85/92, quai Pierre-Scize	1890	101	7 900	0	1 638	9 538	GECINA
	<b>Lyon 6*</b>							
	• 47, avenue de Saxe	1932	10	969	550	228	1 747	GECINA
	<b>Lyon 7*</b>							
	• Le Fleuve - 40/43, avenue Leclerc	1969	87	7 392	0	0	7 392	GECINA
	• Le Fleuve Quai - 39, avenue Leclerc	1969	23	1 511	162	0	1 673	GECINA
	• Le Fleuve Sud - 9/11, rue Commandant Ayasse	1969	16	1 303	279	0	1 582	GECINA
	<b>Lyon 9*</b>							
	• La Clairière - 176, rue de Saint-Cyr	1972	120	9 987	0	0	9 987	GECINA
	<b>Villeurbanne (69100)</b>							
	• 83, cours de la République	1967	98	5 652	0	473	6 125	GECINA
	<b>Écully (69130)</b>							
	• 20/24, chemin de Charrière-Blanche	1968	426	35 718	0	380	36 098	GECINA



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>69</b>	<b>Caluire-et-Cuire (69300)</b>							
	• Bissardon - 23/29, rue de l'Oratoire	1962	211	17 876	0	489	18 365	GEICINA
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION LYON + RÉGION LYONNAISE</b>			<b>1 787</b>	<b>140 894</b>	<b>4 362</b>	<b>3 299</b>	<b>148 555</b>	
<b>13</b>	<b>Fos-sur-Mer (13778)</b>							
	• Les JARDINS	1966	36	2 967	0	0	2 967	GEICINA
<b>33</b>	<b>Gradignan (33170)</b>							
	• Chemin du Naudet	1974	240	7 560	0	0	7 560	GEICINA
<b>SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION AUTRES RÉGIONS</b>			<b>276</b>	<b>10 527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 527</b>	
<b>TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PROVINCE</b>			<b>2 063</b>	<b>151 421</b>	<b>4 362</b>	<b>3 299</b>	<b>159 082</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION</b>			<b>17 259</b>	<b>1 170 455</b>	<b>30 127</b>	<b>45 384</b>	<b>1 245 966</b>	
<b>Programmes divers de ventes</b>								
<b>75</b>	<b>Paris 7<sup>e</sup></b>							
	• 12, cité Vaneau	1880	2	396	0	0	396	SIF
	• 63 bis, rue de Varenne	1880	2	313	0	0	313	SIF
	• 7, cité Vaneau	1880	1	307	0	0	307	SIF
	• 3, cité Vaneau	1880	1	207	0	0	207	SIF
	• 9, cité Vaneau	1880	1	190	0	0	190	SIF
	<b>Paris 8<sup>e</sup></b>							
	• 40, rue d'Artois	1900	10	1 478	0	0	1 478	SAS PARIGEST
	• 7 bis, rue Monceau	1890	6	1 018	165	0	1 183	GEICINA
	• 7, rue Monceau	1880	3	480	519	0	999	GEICINA
	• 5, rue Monceau	1890	4	863	98	0	961	GEICINA
	• 30, rue de Laborde	1930	2	108	64	0	172	GEICINA
	<b>Paris 9<sup>e</sup></b>							
	• 34, rue Pierre-Semard	1869	0	63	0	152	215	GEICINA
	<b>Paris 12<sup>e</sup></b>							
	• 173 bis, rue de Charenton (SAINT-ÉLOI II)	1965	0	0	412	0	412	GEICINA
	• 26/36, rue Claude-Decaen - 42/46, rue de Fécamp	1965	1	110	0	0	110	GEICINA



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>Paris 13°</b>								
	•84, boulevard Massena (Tour BOLOGNE)	1972	0	0	0	270	270	GECINA
	•184, avenue de Choisy	1970	1	81	0	0	81	GECINA
	•75, rue du Javelot (Tour ATHÈNES)	1972	0	0	0	0	0	GECINA
	•82, boulevard Massena (Tour ANCONE)	1972	0	0	0	0	0	GECINA
<b>Paris 14°</b>								
	•8/20, rue du Commandant-René-Mouchotte	1967	1	42	0	0	42	GECINA
	•4/8, rue des Mariniers	1970	0	0	0	0	0	GECINA
<b>Paris 15°</b>								
	•52, avenue de Saxe	1905	5	842	0	0	842	GECINA
	•3, rue Jobbé-Duval	1900	13	586	0	0	586	GECINA
	•22, rue de Cherbourg - 25, rue de Chambéry	1965	4	332	0	0	332	GECINA
<b>Paris 16°</b>								
	•10, avenue d'Eylau	1880	9	2 286	0	0	2 286	SAS FEDIM
	•3, rue Franklin	1900	10	1 807	0	363	2 170	GECINA
	•4, avenue d'Eylau	1880	9	1 721	0	0	1 721	SAS FEDIM
	•10/12, rue de Saigon	1984	20	1 598	0	0	1 598	SAS PARIGEST
	•2, rue Poussin	1880	12	1 212	0	0	1 212	SIF
	•14, rue Raynouard	1913	5	844	0	0	844	GECINA
	•6, rue Poussin	1880	8	837	0	0	837	SIF
	•11, chaussée de La Muette	1897	4	526	0	0	526	GECINA
	•4, rue Poussin	1880	4	339	0	0	339	SIF
	•16, rue de Lübeck	1897	2	320	0	0	320	GECINA
	•11, rue du Conseiller-Collignon	1933	1	249	0	0	249	GECINA/SAS PARIGEST
	•8/10, rue Oswald-Cruz	1930	2	223	0	0	223	GECINA
	•12, rue Raynouard	1913	0	196	0	0	196	GECINA
	•8/9, avenue Saint-Honoré-d'Eylau	1880	1	138	0	0	138	GECINA
<b>Paris 17°</b>								
	•7, rue Saint-Senoeh	1909	16	2 082	0	0	2 082	GECINA
	•80, rue de Prony	1885	15	1 711	0	91	1 802	GECINA
	•4, rue Léon-Cosnard	1903	15	1 337	0	0	1 337	GECINA
	•15, villa Aublet	-	0	0	0	0	0	INVESTIBAIL TRANSACTIONS
<b>Paris 19°</b>								
	•104/106, rue Petit - 16, allée de Fontainebleau	1977	1	69	0	0	69	SAS PARIGEST
	•25/29, rue des Lilas	1970	0	0	0	0	0	GECINA
<b>Paris 20°</b>								
	•67/69, rue Saint-Blaise	1967	0	0	0	0	0	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES PARIS</b>			<b>191</b>	<b>24 911</b>	<b>1 258</b>	<b>876</b>	<b>27 045</b>	
<b>78</b>								
<b>Bois-d'Arcy (78390)</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





Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m²	Surface bureaux en m²	Surface commerces en m²	Surface totale en m²	Société
<b>91</b>								
<b>Massy (91300)</b>								
	• Avenue nationale - allée de Suède, Norvège, Pologne, Finlande, Danemark - square du Portugal	1967	1	77	0	0	77	GECINA
<b>Chilly-Mazarin (91380)</b>								
	• 5, rue des Dalhias	1972	1	94	0	0	94	GECINA
<b>92</b>								
<b>Neuilly-sur-Seine (92200)</b>								
	• 1/2/3/5/7/9, rue Théophile-Gautier - 2, rue Casimir Pinel	1880	103	10 120	0	185	10 305	GECINA
	• 8, rue Berteaux-Dumas	1910	12	1 892	0	155	2 047	GECINA
	• 41, boulevard du Commandant-Charcot	1950	14	1 574	0	0	1 574	SIF
<b>94</b>								
<b>Bry-sur-Marne (94360)</b>								
	• 106/108, avenue du Général-Leclerc - quai Louis-Ferber	1982	1	96	0	0	96	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES RÉGION PARISIENNE</b>			<b>132</b>	<b>13 853</b>	<b>0</b>	<b>340</b>	<b>14 193</b>	
<b>69</b>								
<b>Lyon 2<sup>e</sup></b>								
	• 1/3 et 12/22, cours Bayard - 44, rue Quivogne	1895	1	51	0	0	51	GECINA
<b>83</b>								
<b>Toulon (83000)</b>								
	• 2, rue Guiol - 7, boulevard de Strasbourg	1910	1	71	0	0	71	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES LYON ET RÉGION LYONNAISE</b>			<b>2</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	
<b>34</b>								
<b>Montpellier (34000)</b>								
	• Avenue Saint-Clément - 2/13, square Murillo	1967	2	138	0	0	138	GECINA
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AUTRES RÉGIONS</b>			<b>2</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138</b>	
<b>TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES</b>			<b>327</b>	<b>39 024</b>	<b>1 258</b>	<b>1 216</b>	<b>41 498</b>	



Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle en m <sup>2</sup>	Surface bureaux en m <sup>2</sup>	Surface commerces en m <sup>2</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>	Société
<b>En cours de construction</b>								
<b>69</b>								
<b>Lyon 3*</b>								
	•19/20, quai Augagneur	1860/1890	25	1 748	30	1 525	3 303	GECINA
<b>TOTAL IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION</b>			<b>25</b>	<b>1 748</b>	<b>30</b>	<b>1 525</b>	<b>3 303</b>	
<b>TOTAL GROUPE GECINA</b>			<b>17 611</b>	<b>1 211 227</b>	<b>31 415</b>	<b>48 125</b>	<b>1 290 767</b>	
<b>PARIS</b>			<b>8 583</b>	<b>556 303</b>				
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle			8 275	534 889				
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire			308	21 414				
<b>RÉGION PARISIENNE</b>			<b>6 929</b>	<b>484 686</b>				
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle			6 921	484 145				
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire			8	541				
<b>LYON</b>			<b>1 807</b>	<b>141 903</b>				
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle			1 787	140 894				
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire			20	1 009				
<b>AUTRES RÉGIONS</b>			<b>276</b>	<b>10 527</b>				
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle			276	10 527				
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire			0	0				
<b>PATRIMOINE RÉSIDENTIEL EN EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2005</b>			<b>17 595</b>	<b>1 193 420</b>				
<b>PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AU 31 DÉCEMBRE 2005</b>			<b>329</b>	<b>39 253</b>				
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle			327	39 024				
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire			2	229				
<b>PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION ET RÉSERVES FONCIÈRES</b>			<b>67</b>	<b>3 591</b>				
<b>PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2005</b>			<b>17 991</b>	<b>1 236 264</b>				
Part résidentielle des actifs dominante résidentielle			17 653	1 213 070				
Part résidentielle des actifs dominante tertiaire			338	23 193				



## Patrimoine autres segments

Département Ville	Adresse ou nom de l'immeuble	Année	Nombre de chambres	Hôtels en m²	Logistique en m²	Surface totale en m²	Société
<b>Hôtels</b>							
<b>06</b>							
<b>Opio (06650)</b>							
	• Village Club Med Opio Domaine de la Tour Chemin de la Tourreviste	1989	502	30 360		30 360	GEC 2
<b>73</b>							
<b>Peisey Vallandry (73210)</b>							
	• Village Club Med Plan Peisey	2005	280	25 367		25 367	GEC 2
<b>Aime La Plagne (73214)</b>							
	• Village Club Med La Plagne	1990	436	17 991		17 991	GEC 2
<b>Val-d'Isère (73150)</b>							
	• Village Club Med le Legettaz	1990	351	13 998		13 998	GEC 2
<b>SOUS-TOTAL HÔTELS</b>			<b>1 569</b>	<b>87 716</b>		<b>87 716</b>	
<b>Logistique</b>							
<b>77</b>							
<b>Vaux-le-Pénil (77000)</b>							
	• Zac du Tertre Chérisy	2002	0		70 300	70 300	SAS GIANFAR
<b>Roissy-en-Brie (77680)</b>							
	• Zac des Grands Champs	2002	0		36 000	36 000	SAS ORI AQUARIUS
<b>Saint-Ouen-l'Aumône (95310)</b>							
	• Zac des Béthunes	2002	0		16 500	16 500	SAS ORI POLLUX
<b>SOUS-TOTAL LOGISTIQUE</b>			<b>0</b>		<b>122 800</b>	<b>122 800</b>	
<b>TOTAL AUTRES SEGMENTS</b>			<b>1 569</b>	<b>87 716</b>	<b>122 800</b>	<b>210 516</b>	

## **8.2- QUESTION ENVIRONNEMENTALE**

Cette information est également développée au titre 4 « Facteurs de risques »

En matière de responsabilité environnementale, GECINA maîtrise les impacts de ses activités, en tant qu'acteur responsable et citoyen des évolutions urbaines.

### **Une démarche de progrès**

Inscrite dans le prolongement de sa politique initiée en matière de qualité, sécurité, environnement, fournisseurs, ressources humaines, la démarche de développement durable de GECINA fait depuis 2001 l'objet d'une organisation spécifique ainsi que d'engagements, d'indicateurs et d'objectifs de progrès. La conduite du développement durable est définie sur la base des responsabilités du Groupe vis-à-vis de ses parties prenantes (clients, salariés, partenaires, actionnaires, communautés locales et environnement).

### **Une structure de management et de contrôle**

Dès 2001, GECINA a mis en place un département de Risk management. Cette entité recoupe trois fonctions principales : une fonction technique d'expertise, une fonction d'accompagnement et d'encadrement des équipes opérationnelles, et une fonction de contrôle et de préconisation. En complément, le Risk management assure la gestion des contrats d'assurances. En 2003, un Comité pour la Qualité et le Développement Durable a été constitué. Ses missions sont triples : inventorier les principales catégories de risques, évaluer la qualité de service offert aux locataires, contribuer aux différents thèmes du développement durable (pollution, gestion des ressources,...). Ses travaux sont relayés en interne par le Comité Opérationnel des Risques. L'action de ce Comité porte principalement sur la définition des normes du Groupe et une prise de décision collégiale en matière de risque.

### **Des services spécifiques**

GECINA s'est mobilisé dès 2002 en créant un service d'urgence 24 heures sur 24 et de gestion de crise déclenché en cas de survenance d'un évènement dommageable important touchant ses activités. Ce dispositif est organisé à partir d'une plate-forme téléphonique à la disposition des locataires, d'une astreinte réunissant l'ensemble des compétences opérationnelles et d'une cellule de crise. Il a pour vocation de pourvoir à la réduction de conséquences d'une réaction trop tardive à un évènement préjudiciable tant pour GECINA que pour ses clients. Pour une efficacité optimale, une cellule de crise composée d'une équipe pluridisciplinaire, et intégrant des compétences dans les domaines informatique, technique, juridique, communication, ressources humaines, a également été mise en place.

## **Des actions au quotidien**

GECINA s'est engagé dans une démarche de développement responsable depuis plusieurs années. Ainsi les mesures nécessaires ont été prises très en amont pour assurer la conformité de l'activité du Groupe aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière d'environnement. Pour ce faire, GECINA mène de nombreuses actions au quotidien (amiante, plomb dans les peintures, légionellose, sécurité incendie, ascenseurs, ...).

Dès 2004, GECINA a anticipé les dispositions de la future directive européenne sur la réduction des composés organiques volatiles (COV) dans les peintures à compter de 2010. En conséquence, une charte de qualité a été élaborée pour déterminer les engagements réciproques de GECINA et de ses prestataires : utilisation de peinture en phase aqueuse certifiée NF environnement, garantie de réalisation des travaux, des délais et de la qualité de service pour l'occupant, .... Les entreprises signataires de cette charte détiennent obligatoirement la qualification Qualibat. De nouvelles chartes de qualité ont été validées par le Groupe en 2005, pour ce qui concerne les risques liés aux ascenseurs et la gestion de l'eau (qualité, économie de la ressource, ...).

L'année 2005 a été marquée par la réalisation du diagnostic tous matériaux sur les immeubles du Groupe et du Dossier Technique Amiante (DTA), imposé par la réglementation, et devant être achevé au plus tard fin décembre 2005. En 2003, GECINA avait adopté une charte de qualité amiante afin d'anticiper ce risque et la réglementation. Le Groupe est ainsi mobilisé depuis plusieurs années pour supprimer pour les occupants, les entreprises ou tout autre personne les risques liés à l'amiante, ou leur donner toute information nécessaire à la mise en place de mesures de prévention. L'ensemble des dossiers techniques amiante a été achevé comme prévu pour fin décembre 2005.

Conformément à sa démarche de développement responsable, le « principe de précaution » qui, en matière d'ondes électromagnétiques (antennes radiotéléphoniques des opérateurs), consiste jusqu'à aujourd'hui à renoncer à toute nouvelle implantation, est appliqué depuis plusieurs années. En outre, pour les déchets ménagers et de bureau, la plupart des immeubles est dotée du tri sélectif. Enfin, GECINA assure une surveillance des consommations annuelles en ressources (eau, énergie) pour l'ensemble de son patrimoine.

## **Responsabilité environnementale**

La démarche environnementale de GECINA est guidée par la volonté de prendre en compte et de réduire l'impact de ses activités sur l'environnement aux différents stades du cycle de vie des produits.

Mieux maîtriser le cycle de vie d'un immeuble en tenant en compte, dès la conception, de tous les impacts en termes de consommation de matériaux, de gestion d'énergie, de confort, d'insertion environnementale et de maintenance, tel est l'objet de la démarche haute qualité environnementale (HQE). GECINA apporte un soin attentif aux aspects environnementaux pour toutes ses opérations de développement. Des études rigoureuses, étapes incontournables, notamment pour les risques de pollution des sols, sont systématiquement conduites avant toute décision d'investissement. Les équipements techniques et les matériaux des projets de développements menés par

GECINA sont choisis pour leurs caractéristiques environnementales et de durabilité. Deux projets de développement en cours (la restructuration du centre commercial Beaugrenelle et la construction d'un immeuble de bureaux et commerces au 122, avenue du Général Leclerc à Boulogne-Billancourt – 92) s'inscrivent dans le cadre d'une démarche haute qualité environnementale, avec pour objectif la protection de l'environnement et la qualité de vie de l'occupant.

### **La satisfaction du client**

GECINA s'est mobilisé dès 2003 et s'est engagé dans une démarche de qualité de service auprès de ses clients. Une entité spécifique « qualité-satisfaction » a alors été créée au sein de la Direction du patrimoine résidentiel. En 2004 et 2005, de nombreuses enquêtes de mesure de la satisfaction ont ainsi été conduites : entreprises de peinture, motifs de départs des clients, sécurité, ascenseurs, réclamations clients, clients en place, clients entrant. Les résultats de l'enquête portant sur la satisfaction des locataires en place confirment l'orientation de GECINA dans sa démarche de qualité. 88% des clients affirment leur souhait de relouer un appartement à GECINA, et près de 88% recommanderaient de louer un appartement du patrimoine du Groupe. En 2005, GECINA a mis en place des plans d'action qualité : engagements des partenaires (entreprises de peinture, ascenseurs, espaces verts), élaboration du « livret locataire », suivi renforcé des réclamations. Un audit sur les entreprises de peinture, ayant pour objectif le contrôle technique de la qualité de réalisation des travaux de peinture à l'intérieur des appartements, a été mené au deuxième trimestre 2005. Cet audit a abouti à la mise en place d'un contrôle systématique, à la standardisation des normes et à la formation par les entreprises de leur personnel. Parallèlement, une enquête « clients entrant » a été lancée au mois de mai, avec pour objectif de mesurer la perception des locataires entrant à l'égard du premier contact avec GECINA, de leur résidence et des prestations délivrées.

### **Les ressources humaines en 2005**

La politique des ressources humaines de l'année 2005 a essentiellement permis d'accompagner les collaborateurs dans leur perception du changement d'actionnaire de référence et de poursuivre les actions engagées au cours des mois précédents.

### **Une concertation permanente**

Les instances représentatives ont joué leur rôle d'interlocuteurs privilégiés pour relayer les messages d'information auprès des autres collaborateurs du Groupe. Ces instances ont été régulièrement réunies pour permettre des échanges directs de communication et d'information, tant par rapport au groupe Metrovacesa en Espagne que sur l'opération d'acquisition elle-même. Les nouvelles orientations stratégiques, notamment en matière de diversification, ont été bien comprises. La volonté de dynamisation a également été admise, ce qui a permis de modifier sensiblement l'organisation structurelle du Groupe et les attributions de nombreux collaborateurs.

L'un des sommets de ces moments d'échange a été la réunion de tous les collaborateurs du siège autour du Président le 10 octobre 2005, pour une présentation des lignes de force de la nouvelle stratégie et de l'organisation nécessaire à sa mise en œuvre.

### **Des avantages sociaux préservés**

L'engagement a été pris de ne remettre en cause aucun des avantages sociaux existant au sein du Groupe et qui ont fait l'objet, au cours des années précédentes, de longs travaux d'harmonisation et de rationalisation entre les sociétés du Groupe. L'identité propre de Gecina est donc affirmée, dans un souci de maintien de sa cohésion sociale. Dernière pierre de cette architecture sociale, un Plan d'Épargne Retraite Collectif (PERCO) a été mis en place au cours de l'année 2005, venant se substituer aux précédents régimes de retraite collectifs qui existaient sous diverses formes au sein du Groupe, mais dont tous les collaborateurs n'étaient pas bénéficiaires. Bien que placé sous le signe du volontariat, le modernisme du Perco et l'accompagnement de l'entreprise sous forme d'un abondement mixé avec celui du plan d'épargne d'entreprise le rendent particulièrement attractif pour ceux des collaborateurs qui souhaitent se constituer un complément de retraite.

### **Une organisation adaptée**

C'est autour de la mise en œuvre de la nouvelle organisation que la Direction des Ressources Humaines a eu à déployer le plus d'efforts. Le renforcement de la responsabilisation des directions opérationnelles, qui intègrent désormais les process complets de développement et de commercialisation de leurs lignes respectives d'activités, a entraîné un redéploiement des équipes conséquent. De même, la décision d'engager un important plan de vente du patrimoine résidentiel a nécessité de corriger fortement l'organisation et de réfléchir aux évolutions futures des collaborateurs. En parallèle, l'émergence d'une direction totalement dédiée au développement de nouveaux produits et des lignes de métier subséquentes a nécessité, de la même manière, d'identifier scrupuleusement les profils de compétence aptes à satisfaire à ces nouvelles exigences. Afin de mettre les moyens suffisants au service de ses ambitions, le Groupe a engagé un certain nombre de recrutements de bon niveau, notamment dans le sens de ses nouvelles activités.

Enfin, un accompagnement majeur en termes de formation professionnelle, qu'elle soit technique ou comportementale, est engagé pour permettre à la fois de suivre le rythme des engagements pris en termes de développement et de préparer les collaborateurs du Groupe à de nouvelles fonctions ou évolutions de leurs savoir-faire traditionnels.

C'est dans le cadre bien compris d'une adaptation des compétences de chacun, ainsi que dans la mise en relief d'une volonté marquée de dynamisation des évolutions du Groupe que la politique des ressources humaines a joué et continuera de jouer son rôle d'appui auprès des directions opérationnelles et de la direction générale.

### 9.1- LA SITUATION FINANCIERE

Grâce à une structure financière qui lui permet de poursuivre une politique active de développement, la stratégie de GECINA en 2005 est clairement orientée vers les investissements. L'objectif est de poursuivre l'amélioration de la valorisation du patrimoine. Ainsi, au cours du quatrième trimestre le Groupe a annoncé près de 900 M€ d'investissements, 553 M€ étant réalisés dès 2005 dans des actifs en exploitation développant plus de 250 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires.

Les comptes consolidés du Groupe GECINA, au titre de l'exercice 2005, sont arrêtés pour la première fois en application des normes IFRS (International Financial Reporting Standards).

#### 9.1.1 - L'ACTIVITE LOCATIVE

Dans le contexte de marché présenté dans la première partie du document, l'année 2005 a été marquée sur le plan locatif par un bon niveau d'activité qui s'est traduit par la poursuite de la revalorisation des loyers et un taux d'occupation du patrimoine satisfaisant.

Les loyers consolidés de l'exercice 2005 ont atteint 515 M€ contre 493,7 M€ en 2004, enregistrant ainsi une croissance de 4,3 %. L'impact des acquisitions réalisées en 2004 et 2005 a permis de générer un loyer net additionnel de 26,8 M€, tandis que l'effet négatif lié aux cessions se monte à 20,7 M€. A structure égale les revenus locatifs ont progressé de 3,3 %.

Les revenus locatifs du pôle tertiaire ont représenté avec 308,2 M€, 59,8 % des revenus locatifs du Groupe. Ils enregistrent une augmentation de 5,7 % sur l'année précédente (291,6 M€), du fait notamment des acquisitions réalisées au cours de l'exercice. A périmètre constant et hors surfaces en vente, les loyers des immeubles en exploitation de ce secteur ont progressé de 2,1 %.

Malgré des conditions de marché rendues plus difficiles, l'exploitation des immeubles de bureaux a évolué de façon satisfaisante au cours de l'exercice 2005. Les relocations effectuées au cours de l'année 2005 ont porté sur 67 291 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation financier du patrimoine tertiaire en exploitation ressort à 94 % au 31 décembre 2005 contre 95,6 % à la fin de l'année 2004.

Le secteur résidentiel a représenté 39,7 % de l'activité locative avec un montant de loyers de 204,5 M€ contre 202,1 M€ en 2004, soit une progression de 1,2 %. A périmètre constant, le taux de progression des loyers des immeubles en exploitation de ce secteur est de 4,8 %.



Le loyer moyen des nouvelles locations réalisées en 2005, qui ont porté sur 2 653 logements, s'établit à 13,95 €/m<sup>2</sup>, en hausse de 2,5 % par rapport au loyer moyen des anciens baux. A fin 2005, le taux d'occupation financier du patrimoine de logements en exploitation s'élevait à 98,5 %, contre 98,3 % à fin 2004.

Au cours du quatrième trimestre 2005, le Groupe GECINA a initié une diversification de son activité, notamment dans les secteurs de l'hôtellerie et de la logistique. Les revenus générés par ces nouvelles activités se sont élevés à 2,3 M€, soit 0,5 % des loyers du Groupe.

### **9.1.2 - LE PATRIMOINE**

- **Les cessions**

Les ventes réalisées par le Groupe GECINA au cours de l'exercice 2005 se sont élevées à 500,3 M€ (hors activité marchand de biens). Du fait de la mise en juste valeur des immeubles de placement dans les comptes consolidés, les cessions n'ont pas entraîné la constatation de plus-values significatives dans le compte de résultat (23,4 M€ hors frais de vente).

Les ventes en bloc, d'un montant total de 365,5 M€, ont porté sur 20 immeubles de bureaux pour un montant 317,8 M€ et 4 immeubles résidentiels pour 47,7 M€. Les ventes par lots se sont élevées à 134,8 M€ et ont porté sur 690 logements.

- **Une politique active de valorisation du patrimoine**

Aux investissements décrits précédemment s'ajoutent les travaux réalisés dans le cadre de la politique de valorisation du patrimoine. Pour l'exercice 2005, le montant des travaux immobilisés au titre des rénovations effectuées au cours de l'exercice ont représenté 86,6 M€.

- **Expertise du patrimoine**

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 trois experts indépendants : CB Richard Ellis Bourdais, Atisreal Expertise, et Foncier Expertise.

Suivant les recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits. Les actifs acquis depuis moins de 6 mois à la date de clôture n'ont pas été expertisés.

## Immeubles tertiaires

### a) Méthodes de valorisation

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

- la première méthode est réalisée par comparaison directe par les prix au m<sup>2</sup>, à l'unité pour les parkings,,
- la seconde méthode est effectuée par capitalisation des revenus nets,
- la troisième méthode est celle de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) sur une période de dix ans.

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

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

### b) Valorisation des Immeubles tertiaires

<b>En M€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>Variation</b>
Expertise du patrimoine tertiaire	5 162,8	4 550,2	+ 13,5 %
Valeur bloc <sup>1</sup>	5 205,1	4 593,7	+ 13,3 %
Valeur lots <sup>2</sup>			
Expertise du patrimoine tertiaire à périmètre constant	4 180,2	3 946,7	+ 5,9 %
Valeur bloc <sup>1</sup>	4 221,6	3 987,8	+ 5,9 %
Valeur lots <sup>2</sup>			

<sup>1</sup> sur la base des valeurs d'expertise en bloc des immeubles

<sup>2</sup> sur la base de valeurs d'expertise en bloc pour les actifs tertiaires, en lots pour la partie résidentielle des immeubles mixtes.

Du fait des acquisitions réalisées au cours de l'exercice, la valeur « bloc » des immeubles tertiaires s'élève à 5 162,8 M€, en hausse de 13,5 % par rapport à la valeur du 31/12/2004. A périmètre comparable, la valeur « bloc » des immeubles tertiaires a progressé de 5,9 % passant de 3 946,7 M€ à 4 180,2M€ à fin 2005.

### *Immeubles en exploitation hors acquisitions 2005*

	<b>Valeur d'expertise « bloc » en M€</b>	<b>Valeur / m<sup>2</sup>en €</b>	<b>Loyers 2005 / valeur d'expertise</b>
PARIS	2 705	6 218	6,63 %
REGION	1 381	3 005	7,66 %
PARISIENNE			
LYON	94	995	7,70 %

Par région et par rapport aux loyers facturés en 2005, le rendement moyen brut des immeubles tertiaires en exploitation s'établit 6,63 % pour Paris, 7,66 % pour la région parisienne et 7,70 % pour la région lyonnaise.

#### *Acquisitions 2005*

	Valeur d'expertise « bloc » en M€	Valeur / m <sup>2</sup> en €	Loyers potentiels / valeur d'expertise
Bureaux REGION PARISIENNE	272	6 740	6,25 %
Logistique	89	725	7,40 %
Villages Club Med	192	2 190	7,00 %

Par rapport au montant des loyers annuels potentiels, les acquisitions de l'exercice présentent une rentabilité brute de 6,25 % sur la région parisienne, de 7,4 % pour le parc logistique et de 7,0 % pour les Villages Club Med.

### **Immeubles résidentiels**

#### a) Méthodes de valorisation

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

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

- la première approche est celle de la comparaison directe par les prix au m<sup>2</sup> habitable ou à l'unité pour les parkings en définissant une valeur en bloc pour l'ensemble de l'immeuble,
- la seconde approche est effectuée par capitalisation des revenus bruts.

La valeur d'expertise retenue repose sur la moyenne arithmétique des résultats de ces deux méthodes.

Dans le cas où une différence de plus de 10 % apparaît entre les résultats de ces deux méthodes il est procédé à une analyse au cas par cas avant de fixer la valorisation retenue.

## b) Valorisation des Immeubles Résidentiels

<b>En M€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>Variation</b>
Expertise du patrimoine résidentiel			
Valeur bloc <sup>1</sup>	3 629,9	3 517,8	+ 3,2 %
Valeur lots <sup>2</sup>	4 309,9	4 216,8	+ 2,2 %
Expertise du patrimoine résidentiel à périmètre constant			
Valeur bloc <sup>1</sup>	3 444,1	3 171,7	+ 8,6 %
Valeur lots <sup>2</sup>	4 100,1	3 850,3	+ 6,5 %

<sup>1</sup> sur la base des valeurs d'expertise en bloc des immeubles du patrimoine

<sup>2</sup> sur la base de valeurs d'expertise en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour la partie tertiaire des immeubles mixtes.

La variation de valorisation du patrimoine résidentiel entre 2004 et 2005 est limitée, compte tenu des cessions réalisées, à 3,2 % pour la valeur « bloc » et à 2,2 % pour la valeur « lots ». A périmètre comparable, cette progression est de 8,6 % en valeur « bloc » et 6,5 % en valeur « lots ».

### *Immeubles résidentiels en exploitation*

	<b>Valeur d'expertise bloc en M€</b>	<b>Valeur / m<sup>2</sup>en €</b>	<b>Loyers 2005 / valeur d'expertise</b>
PARIS	2 041	3 668	5,41 %
REGION PARISIENNE	1 179	2 433	5,99 %
LYON	214	1 511	5,78 %
AUTRES REGIONS	10	945	10,77 %

## **Immeubles en cours de construction ou en restructuration**

Les immeubles en cours de construction ou en restructuration ont fait l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Ces valorisations ont été retenues pour l'appréciation de l'actif net réévalué.

## **Immeubles en cours de vente**

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

Les immeubles en vente par lots ont fait l'objet d'une expertise si le stock restant à vendre est supérieur à 60 %. Ils sont valorisés en tenant compte des divers coûts, délais et aléas qui seront supportés du fait de leur commercialisation. Les autres immeubles en vente par lots sont valorisés sur la base des dernières transactions réalisées.

Les immeubles détenus en stock (activité marchand de biens) ont également fait l'objet d'une expertise. Ces valorisations ont été retenues pour l'appréciation de l'actif net réévalué.

## **Synthèse du patrimoine**

<b>En M€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>	<b>Variation</b>
Expertise du patrimoine			
Valeur bloc <sup>1</sup>	8 792,7	8 068,0	+ 9,0 %
Valeur lots <sup>2</sup>	9 515,0	8 810,5	+ 8,0 %
Expertise du patrimoine à périmètre constant			
Valeur bloc <sup>1</sup>	7 624,3	7 118,4	+ 7,1 %
Valeur lots <sup>2</sup>	8 321,7	7 838,0	+ 6,2 %

<sup>1</sup> sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine

<sup>2</sup> sur la base de valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en « lots » pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire

Au 31/12/2005, la valeur bloc du patrimoine du groupe GECINA est en hausse de 9,0 % à 8 792,7 M€ et la valeur lots progresse de 8,0 % à 9 515 M€. Cette progression tient compte des variations de périmètre. A périmètre comparable, la valeur bloc augmente de 7,1 % à 7 624,3 M€ et la valeur lots de 6,2 % à 8 321,7 M€.

## **9.2 - COMPTES DE L'EXERCICE 2005**

### **9.2.1 PASSAGE AUX NOUVELLES NORMES COMPTABLES IFRS POUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

L'exercice 2005 constitue le 1<sup>er</sup> exercice d'application des nouvelles normes IFRS. Les montants comparatifs 2004 ne correspondent pas aux comptes 2004 en principes comptables français publiés et présentés à l'Assemblée Générale de juin 2005, mais aux comptes comparatifs établis suivant les nouvelles normes IFRS.

Il est rappelé que, compte tenu de son activité, les principales conséquences pour GECINA du passage aux normes IFRS concernent les règles de comptabilisation des immobilisations et des instruments financiers, et de façon moins significative quelques autres domaines : reconnaissance des revenus, actualisation des différés de paiement, reclassement en capitaux propres d'actions auto-détenues et traitement des avantages accordés au personnel.

#### **Comptabilisation des immobilisations**

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les "immeubles de placement", qui constituent l'essentiel du patrimoine en exploitation du Groupe, sont dans le nouveau référentiel comptable valorisés à leur "juste valeur". Les immeubles ne sont donc plus amortis et l'impact sur leur valorisation des variations de marché est enregistré dans le compte de résultat.

## **Comptabilisation des instruments financiers**

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

Les instruments dérivés, mis en place pour couvrir le risque de taux d'intérêt de la dette, sont portés au bilan pour leur "juste valeur".

GECINA pratiquant principalement une politique de couverture globale, la variation de "juste valeur" de l'essentiel des instruments dérivés utilisés (89% des couvertures au 01/01/2005) est constatée dans le compte de résultat. La variation de "juste valeur" des instruments dérivés correspondant aux couvertures strictement adossées (11% des couvertures au 01/01/2005) est directement inscrite dans les capitaux propres pour leur partie efficace.

## **Reconnaissance des revenus**

En application de la norme IAS 17, le montant des revenus locatifs figurant dans le compte de résultat consolidé ne correspond plus aux loyers quittancés, mais il prend désormais en compte l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les dispositions prévues au contrat de bail, principalement les franchises et paliers de loyers.

## **Avantages sociaux, plans de stock options et PEE**

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

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

## **Actualisation des différés de paiement**

Les normes IFRS prévoient l'actualisation des dettes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants. Ceci s'applique à l'actualisation de la dette correspondant à l'impôt de sortie (exit tax) dû à la suite de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, dont le paiement sur quatre ans, à compter du 15 décembre 2003, a été fixé par la loi. Au 31 décembre 2005, la dette d'exit tax dont l'échéance est inférieure à un an n'est plus actualisée.

## **Incidence sur les capitaux propres au 01/01/2004 et le résultat consolidé 2004**

L'application des nouvelles normes comptables IFRS a eu sur les capitaux propres consolidés d'ouverture et le résultat consolidé de l'exercice 2004 de GECINA les conséquences suivantes :

- sur les réserves consolidées	+ 257,4 M€
- sur le résultat 2004	+ <u>487,4 M€</u>
- sur les Capitaux Propres au 31/12/2004	+ <u>744,8 M€</u>

Ces nouvelles normes comptables IFRS entraînent désormais une importante volatilité du résultat consolidé comme le montrent les conséquences de leur application sur les résultats des exercices 2004 et 2005.

## **9.2.2 COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2005**

### **Bilan consolidé au 31/12/2005**

L'actif non courant s'élève au 31/12/2005 à 8 476 M€ contre 7 540,4 M€ au 31/12/2004. Il est principalement constitué par le patrimoine d'immeubles de placement du Groupe. Il convient toutefois de noter que, dans le cadre des nouvelles normes comptables IFRS, les immeubles en vente sont désormais inscrits dans les actifs courants pour 220,6 M€ au 31/12/2005 et 520 M€ pour les données comparatives au 31/12/2004.

En regroupant les différentes rubriques (immeubles de placement, immeubles en cours, immeubles en vente, immeuble d'exploitation et autres immobilisations) sous lequel il est inscrit, le patrimoine du Groupe figure au bilan au 31/12/2005 pour un montant de 8 673 M€ en augmentation de 637 M€ par rapport au 31/12/2004.

Les variations sont les suivantes :

• Acquisitions de l'exercice	591 M€
• Dépenses capitalisées	128 M€
• Valeur nette comptable des actifs cédés	- 472 M€
• Variation de la juste valeur	393 M€
• Amortissements	- 3 M€
	<hr/>
	637 M€

A l'exception de l'inscription des immeubles en vente dans les éléments courants du bilan, les autres principales variations du bilan consolidé concernent les stocks qui enregistrent l'incidence de la première consolidation de LaBuire et des cessions réalisées au cours de l'exercice, ainsi que la trésorerie disponible dont le solde au 31/12/2005 s'établit à 69 M€ contre 129 M€ au 31/12/2004.

Au passif, la dette financière s'établit à 3 299 M€ au 31/12/2005 contre 3 069 M€ au 31/12/2004. Corrigée de la trésorerie disponible, l'endettement net consolidé s'établit à

fin 2005 à 3 230 M€ en augmentation de 290 M€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

La valorisation du portefeuille de dérivés figure au bilan de clôture de l'exercice. Elle est négative de – 31 M€ contre –63 M€ au 31/12/2004.

A la suite des paiements effectués le 15 décembre 2005, la dette d'Exit tax figure au bilan dans les dettes à court terme pour un montant non actualisé de 150 M€ correspondant à l'échéance de décembre 2006 et dans les dettes à long terme pour 9 M€.

Les capitaux propres consolidés s'établissent au 31/12/2005 à 5 106 M€, en augmentation de 473 M€ sur leur montant (4 633 M€) au 31/12/2004.

Les principales variations de l'exercice concernent :

	M€
Capitaux Propres consolidés au 31/12/2004 (publié)	3 887,4
Impact du passage aux IFRS sur les capitaux Propres au 01/01/2004	257,7
Impact du passage aux IFRS sur le résultat 2004	487,4
Capitaux Propres consolidés (Part du Groupe) au 31/12/2004 (normes IFRS)	4 632,5
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	6,9
Dividendes versés en 2005	-221,4
Variation des actions auto-détenues	39,1
Autres variations	-11,0
Résultat net consolidé (Part du Groupe) de l'exercice 2005	659,7
Capitaux Propres consolidés (Part du Groupe) au 31/12/2005	5 105,8

### Résultat consolidé de l'exercice 2005

Pour l'exercice 2005, le montant des loyers consolidés s'établit à 515 M€, en augmentation de 4,3% sur celui de l'exercice précédent.

En M€	2005	2004
Loyers tertiaires	308,2	291,6
Loyers résidentiels	204,5	202,1
Loyers des nouvelles activités	2,3	0
Total	515,0	493,7

L'impact des nouvelles acquisitions principalement réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 est peu significatif (3,6 M€). Ceci explique notamment la contribution modeste en 2005 des loyers des nouvelles activités dans le chiffre d'affaires total.



La part du secteur tertiaire représente, comme en 2004, environ 60% du total des loyers. Ils progressent de 5,7%. A structure constante, leur progression est de 2,1%.

Les loyers résidentiels représentent quant à eux représentent environ 40% du total. Ils progressent de 1,2%. A structure égale et hors surfaces en vente, ils progressent de 4,8%.

Hors résultats de cessions, l'Excédent Brut d'Exploitation des immeubles et activités de service s'établit en 2005 à 460 M€ contre 439,2 M€ en 2004, en augmentation de 4,7%. Toutes activités confondues, le ratio charges nettes / loyers ressort à 12,75%, comparable à celui de 2004. Par secteur d'activité, il s'établit à 18,7% pour l'immobilier résidentiel et 7% pour l'immobilier tertiaire.

Les frais de structure s'élèvent à 69 M€ en 2005 contre 57 M€ en 2004. Il est rappelé qu'ils enregistrent des charges non récurrentes liées à l'OPA et à la prise de contrôle de Gecina par Metrovacesa (levées de stock-options, honoraires des avocats et banques, changement de direction) pour un montant de 15,6 M€. Ainsi, hors ces charges non récurrentes, les frais de structure diminuent de 6,5% d'un exercice sur l'autre.

Par ailleurs, en 2004, les autres produits tenaient compte de l'indemnité de 5,7 M€ reçue suite au jugement favorable rendu par la Cour d'appel dans un litige qui opposait la Société des Immeubles de France au Crédit Foncier de France.

Le résultat d'exploitation s'établit à 387,5 M€ pour l'exercice 2005 contre 385,2 M€ en 2004. Retraité des éléments non récurrents indiqués ci-dessus, il s'établit pour l'exercice 2005 à 403,1 M€ marquant une progression de +4,6% par rapport au résultat retraité de l'exercice précédent.

Les frais financiers nets s'établissent en 2005 à 123 M€ contre 118,7 M€ en 2004 (soit +3,6%), représentant un coût moyen de la dette, dont l'encours moyen s'établit à 2 763 M€ en 2005, de 4,63% en 2005 contre 4,37% en 2004.

Le résultat courant avant impôts et cessions ressort ainsi à 264,5 M€ pour l'exercice 2005 contre 266,6M€ en 2004. Après retraitement des éléments non récurrents mentionnés précédemment, il serait de 279,5 M€ en augmentation de 4,9 %.

Les cessions de l'exercice 2005 s'élèvent à 500 M€, dont 135 M€ concernent des ventes par lots. Elles ont entraîné la constatation 23,4 M€ de plus-values.

Après prise en compte des résultats de cessions, le résultat avant impôts et ajustements de valeur de l'exercice s'établit à 287,8 M€ contre 273,5 M€ en 2004.

Les postes de variation de la juste valeur, résultant de l'application des normes IFRS, s'élevèrent à :

- |   |            |
|---|------------|
| • Variation de la juste valeur des immeubles de placement | + 393,0 M€ |
| • Variation de la juste valeur des instruments financiers | + 7,6 M€   |
| • Actualisation de la dette d'exit tax                    | - 10,5 M€  |

La charge d'impôt courant de l'exercice s'élève à 24 M€, dont 6,2 M€ au titre des résultats des sociétés non SIIC et 17,8 M€ au titre des sociétés SIIC, principalement la SIF du fait de l'imposition des plus-values réalisées par la SCPI La Rente Immobilière (11,8 M€) et de l'imposition des produits financiers enregistrés par la société (7,8 M€). Cette charge d'impôt courant est pour partie compensée par une reprise d'impôt différé.

Le résultat net consolidé de l'exercice 2005 s'établit ainsi à 659,8 M€ contre 662,4 M€ pour 2004. Sous déduction de la part des intérêts minoritaires qui représentent 9,8 M€, principalement au titre de leur part dans les plus-values réalisées lors de la cession du patrimoine de la SCPI La Rente Immobilière, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 649,9 M€ contre 662,2 M€ en 2004.

### Données par action

Rapporté au nombre moyen d'actions le cash-flow courant (avant résultats de cessions et impôts) ressort à 4,48 € pour l'exercice 2005 (4,49 € en 2004).

Après prise en compte des résultats de cessions, le cash-flow par action ressort à 4,87 € en 2005 contre 4,61 € en 2004.

Prenant en compte l'incidence des variations de juste valeur, le résultat net consolidé par action s'établit quant à lui à 10,91 € en 2005 contre 10,98 € en 2004.

### 9.2.3 COMPTES ANNUELS DE LA SOCIETE GECINA

Le total du bilan de la Société au 31/12/2005 s'établit à 7 456 M€ contre 7 169 M€ au 31/12/2004.

Les capitaux propres diminuent quant à eux de 89 M€ à la suite des mouvements suivants :

	<u>M€</u>
Capitaux Propres au 31/12/2004	3 946,8
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	4,9
Dividendes versés en 2005	-221,4
Incidence de l'application des nouveaux principes comptables	-30,9
Autres variations	-1,0
Résultat de l'exercice 2005	159,7
Capitaux Propres au 31/12/2005	<u>3 858,1</u>

Au bilan, l'actif immobilisé est constitué par :

1. Le patrimoine immobilier détenu en direct par GECINA elle-même, dont le montant s'élève à 3 684 M€ à fin 2005 contre 3 819 M€ à fin 2004 en diminution de 135 M€ du fait principalement des cessions réalisées au cours de l'exercice.  
A compter du 1er janvier 2005, Gecina a procédé à la mise en place de l'approche par composants conformément aux dispositions du règlement CRC 2002-10 complété par le règlement CRC 2003-07. 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. L'application de cette ventilation de la valorisation des immeubles au 1er janvier 2003, date d'option de GECINA pour le nouveau régime fiscal des SIIC (ou à leur date d'acquisition pour les immeubles entrés dans le patrimoine postérieurement) a conduit à procéder à une nouvelle répartition de la valeur des immeubles entre terrains et constructions.

L'application rétrospective de la nouvelle méthode comptable a conduit à recalculer les amortissements sur les bases et durées nouvelles. La différence de 27,6 M€ constatée au 01/01/2005 entre les amortissements ainsi calculés et les amortissements cumulés inscrits dans les comptes au 31 décembre 2004 ont été portés en réduction du report à nouveau.

2. Les titres des filiales et participations et les créances rattachées représentent un montant de 3 387 M€ au 31/12/2005 contre 2 950 M€ à fin 2004. Leur augmentation de 437 M€ traduit soit sous la forme d'acquisitions directes de titres, soit sous la forme d'avances aux filiales, les investissements réalisés par le Groupe.

Au 31/12/2005, les participations les plus significatives sont : SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE (SIF) (1 299 M€), GECITER (597 M€), PARIGEST (415 M€).

3. Parmi les autres titres immobilisés, figurent pour 140 M€ les 2 201 913 actions propres détenues par la Société, auxquelles s'ajoutent 46 721 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 2,3 M€ détenues en représentation des plans d'options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres auto-détenus représente 3,6% du capital social.

L'actif circulant s'élève à 237 M€ au 31/12/2005 contre 206 M€ au 31/12/2004. Il est très largement constitué (160 M€) par les créances intra-groupe.

Les dettes financières au 31/12/2005 s'élèvent à 3 256 M€ contre 2 834 M€ à fin 2004, dont 400 M€ sont représentés par des dettes intra-groupe. La dette externe augmente au cours de l'exercice de 176 M€.

Les dettes fiscales et sociales, principalement constituées par la dette de l'impôt de sortie résultant de l'option pour le régime SIIC, diminuent au cours de l'exercice de 107

M€ à la suite de l'échéance payée le 15 décembre 2005 (1/4 du montant de l'exit tax initiale).

Au compte de résultat, les loyers de l'exercice 2005 s'élèvent à 276 M€ contre 268 M€ en 2004, ils sont en augmentation de +2,9%.

Les charges d'exploitation enregistrent à hauteur de 15,6 M€ les charges liées à l'OPA réalisée par Metrovacesa et au changement de contrôle. Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 146,1 M€ contre 142,2 M€ l'année précédente.

Les autres produits sont constitués à hauteur de 13,7 M€ par les facturations intra-groupe. Leur augmentation s'explique par la mise en place à compter du 01/01/2005 d'une nouvelle organisation dans laquelle l'ensemble du personnel administratif, hors personnel de Locare, est désormais salarié de la Société.

Le résultat financier de l'exercice est un produit net de 10,6 M€ contre 41,5 M€ l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (net des produits financiers) qui s'élèvent à 115,4 M€ contre 118,4 M€ en 2004,
- les dividendes reçus des filiales pour un montant de 112,9 M€ contre 192,1 M€, étant rappelé qu'en 2004 Parigest avait procédé à une distribution exceptionnelle de 116 M€ de dividendes prélevés sur des réserves,
- les produits des participations correspondant à la remontée des résultats des sociétés fiscalement transparentes pour 11,5 M€, des dotations (42,8 M€) et des reprises (43,3 M€) de provisions financières qui correspondent d'une part aux dotations et reprises de provisions pour dépréciation des titres de filiales (dont la reprise de la provision de 36 M€ constituée à la clôture de l'exercice précédent sur les titres Parigest) et la prise en compte des pertes et profits réalisés sur les instruments dérivés.

Le résultat de cessions d'actifs s'élève à 23,9 M€ contre 10,3 M€ en 2004.

Le résultat net de l'exercice 2005 s'établit ainsi à 159,7 M€ contre un résultat net de 195,4 M€ pour l'exercice 2004.

Pour sa part, le résultat des opérations SIIC, déterminé sur la base des règles fiscales, s'élève pour l'exercice 2005 à 182 M€, entraînant une obligation de distribution minimum au titre du régime SIIC de 152,5 M€.

#### **9.2.4 ACTIF NET REEVALUE**

La note 8.12 de l'Annexe aux comptes consolidés détaille le calcul au 31 décembre 2005 de l'actif net réévalué par action, sur la base de l'expertise du patrimoine exposée au titre 9.1.2 du présent document.

### **Actif Net Réévalué (ANR) en valeur bloc**

Sur la base d'une valorisation bloc (hors droits) du patrimoine au 31/12/2005 de 8 793 M€ et après ajustement de la dette à sa valeur de marché, l'actif net réévalué s'élève à 5 106 M€, soit 85,16 € par action non diluée en augmentation de 11,5% sur l'ANR par action à fin 2004 (76,40 €).

Sur une base diluée, tenant compte des options d'achat ou de souscription en circulation, l'ANR diluée par action s'établit au 31/12/2005 à 84,95 €.

### **Actif Net Réévalué (ANR) valeur lots**

En retenant une valorisation (hors droits) du patrimoine, par lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les immeubles tertiaires, de 9 515 M€ l'actif net réévalué au 31/12/2005 s'élève à 5 828 M€, soit 97,20 € par action avant dilution et à 96,92 € sur une base diluée.

## CHAPITRE 10 : TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1 – CAPITAUX DE L'EMETTEUR (en m€)

	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Solde au 31 décembre 2003</b>	<b>29 019 123</b>	<b>435 287</b>	<b>3 337 842</b>	<b>3 773 129</b>	<b>38 148</b>	<b>3 811 277</b>
Division du nominal par deux (7,50 €)	29 019 123			0		0
Conversion d'obligations (1)	6 895 814	51 718	279 878	331 596		331 596
Réduction du capital (2)	-3 000 000	-22 500	22 500	0		0
Dividende versé en juin 2004 (2,45 € par action)			-133 908	-133 908	-1 379	-135 287
Rachat d'intérêts minoritaires (3)				0	-8 505	-8 505
Ajustement de l'écart de réévaluation 2004 (4)			-31 618	-31 618	-689	-32 307
Valeur des actions propres imputée (11)			-260 823	-260 823		-260 823
Autres augmentations de capital (5)	167 781	1 259	6 083	7 342		7 342
Autres variations (6)			-3 431	-3 431	2 551	-880
<b>Résultat exercice 2004</b>			<b>174 830</b>	<b>174 830</b>	<b>130</b>	<b>174 960</b>
<b>Solde au 31 décembre 2004 (publié)</b>	<b>62 101 841</b>	<b>465 764</b>	<b>3 391 353</b>	<b>3 857 117</b>	<b>30 256</b>	<b>3 887 373</b>
<b>Impacts du passage aux IFRS</b>						
sur les réserves consolidées			257 365	257 365	376	257 741
sur le résultat de l'exercice 2004			487 394	487 394		487 394
<b>Solde au 31 décembre 2004 IFRS</b>	<b>62 101 841</b>	<b>465 764</b>	<b>4 136 112</b>	<b>4 601 876</b>	<b>30 632</b>	<b>4 632 508</b>
Dividende versé en juillet 2005 (3,70 € par action)			-221 394	-221 394		-221 394
Dividende versé aux associés de La Rente Immobilière				0	-19 058	-19 058
Valeur des actions propres imputées (11)			39 130	39 130		39 130
Variation juste valeur des instruments dérivés (7)			6 774	6 774		6 774
Retraitements liés aux stocks options (8)			1 144	1 144		1 144
Augmentation de capital (9)	108 607		4 898	4 898		4 898
Augmentation de capital (10)				0	2 015	2 015
Autres variations				0	7	7
<b>Résultat exercice 2005</b>			<b>649 900</b>	<b>649 900</b>	<b>9 840</b>	<b>659 740</b>
<b>Solde au 31 décembre 2005</b>	<b>62 210 448</b>	<b>465 764</b>	<b>4 616 564</b>	<b>5 082 328</b>	<b>23 436</b>	<b>5 105 764</b>

\*\* après division du nominal par deux.

#### • Opérations 2004

1. Création de 6 895 814 actions nouvelles, à la suite de la conversion de 7 821 obligations GFC, de 3 647 014 obligations GECINA, de 146 338 obligations SIMCO 1997-2006.
2. Réduction du capital social correspondant à l'annulation de 3 000 000 d'actions auto-détenues
3. Acquisition par le Groupe de titres de SIF et de LA RENTE IMMOBILIERE.
4. Imputation sur l'écart de réévaluation des baisses de valorisation intervenues au 31 décembre 2004 par rapport aux valeurs du 31 décembre 2002 ayant servi de base à la réévaluation intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2003 dans le cadre de l'option au régime SIIC.
5. Création de 36 920 actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de

placement, et création de 130 862 actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du groupe.

6. Ajustement de la part des intérêts minoritaires dans les impôts différés de LA RENTE IMMOBILIERE pour 2 551 m€, et imputation de 881 m€ représentant l'impact de la première prise en compte des primes anniversaire de présence des salariés.

- **Opérations 2005**

7. Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés en « cash-flow hedge » (cf.3.7.)
8. Ajustement des avantages liés à la levée anticipée des options d'achat d'actions (IFRS 2) dans le cadre de l'OPA présentée par Metrovacesa.
9. Création de 108 607 actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du groupe.
- 10 Part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la SAS Labuire.
11. Actions auto-détenues :

	<b>Au 31/12/2005</b>		<b>Au 31/12/2004</b>	
	Nombre d'actions	Montant net (en m€)	Nombre d'actions	Montant net (en m€)
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 248 634	141 521	2 719 126	181 341
Auto-détention en %	<b>3.6 %</b>		<b>4.4 %</b>	

## 10.2 – SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE	31/12/2005	31/12/2004
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	659 740	662 354
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 453	4 035
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	-390 199	-414 077
Charges et produits calculés liés aux stocks options	996	430
Plus et moins-values de cession	-23 359	-6 909
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	18 296	25 200
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>266 927</b>	<b>271 032</b>
Autres produits et charges calculés	-2 860	41
Coût de l'endettement financier net	123 022	118 624
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)</b>	<b>387 089</b>	<b>389 698</b>
Impôts versé (B)	-19 009	-6 767
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	27 123	-12 167
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>395 204</b>	<b>370 763</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-417 112	-605 522
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	483 860	128 198
Incidence des variations de périmètre	-57 465	-15 184
Autres flux liés aux opérations d'investissement	493	613
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	-118 153	-140 434
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>-108 376</b>	<b>-632 329</b>
Apport en capital des actionnaires de la société mère	0	0
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	2 015	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options	43 991	7 343
Rachats et reventes d'actions propres	0	-260 012
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-221 394	-133 908
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-19 058	-1 379
Nouveaux emprunts	242 202	1 368 908
Remboursements d'emprunt	-259 260	-602 009
Intérêts financiers nets versés	-137 688	-122 637
Autres flux liés aux opération de financement	7 024	-341
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>-342 169</b>	<b>255 965</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>-55 341</b>	<b>-5 601</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>122 914</b>	<b>128 516</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>67 574</b>	<b>122 914</b>



## 10.3 – FINANCEMENT

Au 31/12/2005, la dette financière nette consolidée s'élevait à 3 230 M€ contre 2 931 M€ au 31/12/2004. L'annexe aux comptes consolidés (note 5.12) donne une présentation détaillée de la dette du Groupe à la clôture de l'exercice.

### Sources de financement

Comme le montre le tableau ci-dessous, la part des ressources obtenues par GECINA auprès du marché financier (EMTN et Billets de Trésorerie) représente au 31/12/2005, comme au 31/12/2004, plus de la moitié des financements du Groupe.

En M€	31/12/2005		31/12/2004	
Obligations	1 348	41 %	1 350	44 %
Billets de Trésorerie	400	12 %	400	13 %
Financements bancaires	1 058	32 %	887	29 %
Crédit-bail	425	13 %	371	12 %
Découverts et intérêts	68	2 %	63	2 %
Dette financière brute	3 299	100 %	3 071	100 %

### Sécurité des financements

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

Ainsi, au 31 décembre 2005, GECINA disposait d'un montant de 585 M€ de lignes de crédit non tirées, d'une durée de vie moyenne de 3 années, dont 400 M€ étaient utilisés comme ligne de "Back-up" pour les Billets de Trésorerie. Les 185 M€ de lignes disponibles devraient permettre à GECINA de tirer parti de toute opportunité d'investissement.

### Echéancier de la dette

Comme en témoigne l'échéancier de la dette (après affectation des lignes de crédit) détaillé ci-après, 42,1 % de l'endettement de GECINA a, au 31/12/2005, une maturité supérieure à 5 ans.

	M€	%
Echéance < 1an	280	7,2 %
1 an <Echéance < 2 ans	435	11,2 %
2 ans <Echéance < 3 ans	27	0,7 %
3 ans <Echéance < 4 ans	879	22,6 %
4 ans <Echéance < 5 ans	629	16,2 %
Echéance > 5 ans	1 634	42,1 %
	3 884	100,0 %

La duration moyenne de la dette est au 31/12/2005, comme à fin 2004, de 4,6 ans.

## Coût moyen de la dette et risque de taux

La dette consolidée de GECINA est pour l'essentiel composée de financements bancaires à taux variables ou de dettes émises à taux fixes transformées en taux variables concomitamment à l'émission. Au 31/12/2005, la dette brute à taux variable est couverte à hauteur de 84 % par un portefeuille d'instruments dérivés constitué de "swaps, caps et floors". GECINA a également en portefeuille au 31/12/2005 un montant de 3 520 M€ d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les exercices à venir.

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31/12/2005 un coût de résiliation de 30,6 M€ contre 62,8M€ au 31/12/2004, étant rappelé qu'il a été procédé au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 à un arbitrage comportant l'annulation et la renégociation d'un ensemble de contrats de couverture représentant un coût de 24,2 M€. Cette opération d'arbitrage devrait permettre à GECINA de bénéficier dans les années à venir d'un coût de la dette moins élevé.

La valorisation de la dette à la valeur de marché dégage pour sa part au 31/12/2005 une moins-value potentielle supplémentaire de 50M€ contre 67,4M€ à la fin de l'année 2004.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31/12/2005, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 15 M€ sur les charges financières de l'exercice 2006. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait, quant à elle, un impact positif de 5 M€ sur ces mêmes charges financières.

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

Le coût moyen de la dette au cours de l'exercice 2005 s'établit à 4,63% contre 4,37% en 2004, étant rappelé que l'exercice 2004 a bénéficié de l'impact favorable de la gratuité des ressources correspondant aux obligations convertibles dont la conversion est intervenue en cours d'année (358 M€, prime de remboursement comprise). Par ailleurs, le coût de la dette a supporté en 2005 les conséquences d'une sur-couverture temporaire et du maintien à un niveau relativement élevé des lignes de crédit non utilisées durant les premiers mois de l'année, du fait de la réalisation essentiellement au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2005 des investissements prévus.

S'appliquant à un encours moyen de financement de 2 762 M€ en 2005 contre 2 767 M€ en 2004, la charge financière nette consolidée de l'exercice 2005 ressort à 123 M€ contre 118,7 M€ pour l'exercice précédent.

## Garanties données

Le montant de la dette consolidée garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire) s'élève à 445 M€ à fin 2005. A la suite des acquisitions réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2005, le nombre d'immeubles financés par crédit-bail est passé de trois à sept, représentant au 31/12/2005 un montant total de 425 M€.

Ainsi, au 31/12/2005, le montant total des garanties accordées représente 5,06 % seulement de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu pour un ratio de 20% autorisé dans les différentes conventions de crédit.

## Solvabilité

La situation financière de GECINA au 31/12/2005 satisfait très largement 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 résume les principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2005
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50% (*)	36,7 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / Frais financiers	minimum 2,25/2,50 (*)	3,16
Valeur des garanties / Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20%	5,06 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 6 000 M€	8 793 M€

(\*) Sauf exception temporaire

Avec des ressources de provenances diversifiées, un niveau d'endettement qui ne représente que 36,7% d'un patrimoine dont la valeur bloc est de 8,8 Md€ et 34% de sa valeur par lots (9,5 Md€), GECINA dispose d'une forte capacité financière lui permettant de conduire activement sa politique de développement.

## Notation

Le 22 juin 2005, à l'issue de l'offre publique d'achat réalisée par Metrovacesa au 2<sup>ème</sup> trimestre 2005, et en dépit de la solidité de la situation financière de GECINA, l'agence Standard & Poor's a révisé à la baisse la notation à long terme de GECINA en la passant de la note "A-"; qu'elle lui avait attribuée le 21 février 2005, à la note "BBB-" avec perspective stable. La notation à court terme "A-3" a de ce fait été attribuée.

#### **10.4 – RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX**

Cette information est développée au titre 10.3.

#### **10.5 – SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS RELATIFS AUX INVESTISSEMENTS**

La part des investissements réglée au cours de l'exercice sera financé par des crédits spécifiques et par l'utilisation de lignes de crédit dont disposaient GECINA au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, GECINA a obtenu en mars 2006 un crédit syndiqué de 500 M€ à 7 ans, mis en place par CDC IXIS.

## **CHAPITRE 11 : RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS, LICENCES, POLITIQUE DE L'INNOVATION**

Néant

## **CHAPITRE 12 : INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**

L'année 2006 sera marquée par la mise en oeuvre de la stratégie déclinée pour les années 2006 à 2010. Le Groupe GECINA poursuivra ses investissements dans des produits immobiliers offrant les rendements les plus élevés afin d'accroître la valeur et la qualité de son portefeuille, ainsi que son optimisation. Cette dynamique patrimoniale devrait favoriser la croissance durable des résultats et du cash flow.

### 13.1 – DECLARATION SUR LES HYPOTHESES DE PREVISIONS DU BENEFICE

Pour l'exercice 2006, le Groupe Gecina a pour objectif une progression des loyers de 9% et d'une croissance prévisionnelle de l'EBITDA de 17 %.

Le résultat courant devrait augmenter de 11 % environ.

La réalisation de ces objectifs devrait s'inscrire dans le cadre du respect de l'équilibre du bilan à savoir un ratio de dettes financières sur la valeur bloc des immeubles de l'ordre de 40 %.

Ces projections reposent principalement sur les hypothèses suivantes :

- pour l'immobilier d'entreprise Paris et Région Parisienne :
  - taux d'occupation de 95,3 %
  - loyers stables à périmètre comparable et en hausse de 4,8 % globalement
  - marge d'exploitation de 94,1 %
  - investissements de 375 millions d'euros à 5,5 % de rendement net
  - cessions d'un montant global de 256 millions d'euros
  
- pour l'immobilier résidentiel Paris et Région Parisienne :
  - taux d'occupation de 98,3 %
  - loyers en hausse de 4,0 % à périmètre comparable et stables globalement
  - marge d'exploitation de 84,8 %
  - investissements de 50 millions d'euros
  - cessions prévues de 266 millions d'euros
  
- pour l'immobilier de la Région Lyonnaise :
  - taux d'occupation de 95,1 %
  - loyers en hausse de 2,4 % à périmètre comparable
  - marge d'exploitation de 82,0 %
  - cessions prévues de 46 millions d'euros

Pour les autres secteurs immobiliers : logistique, hôtels, autres produits....

- contribution aux loyers prévisionnels 2006 du groupe de l'ordre de 34 millions d'euros
- 500 millions d'investissement prévus à 6,75 % de rendement net

Les prévisions, objectifs et informations prospectives résumés ci-dessus sont centrées sur les éléments courants et sont notamment fondées sur les données, hypothèses et estimations énoncées ci-avant et considérées comme raisonnables par le Groupe Gecina.

Le lecteur est mis en garde sur le fait que ces déclarations prospectives dépendent de circonstances ou de faits qui devraient se produire dans le futur. Ces déclarations ne

sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les prévisions annoncées se produiront et/ou que les objectifs seront atteints. Par nature, ces données, hypothèses et estimations ainsi que l'ensemble des éléments pris en compte pour la détermination desdits objectifs, déclarations et informations prospectives pourraient ne pas se réaliser et sont susceptibles d'évoluer et d'être modifiés en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel du Groupe.

### **13.2 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PREVISIONS DU BENEFICE**

Monsieur le Président Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de résultat de la société GECINA relatives à l'exercice 2006, incluses dans le chapitre 13 (paragraphe 13.1) de son document de référence 2005.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) n° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux prévisions.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.3 du règlement (CE) n° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en place par la Direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société GECINA. Ils ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

A notre avis :

- les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société GECINA.

Ce rapport est émis en application du règlement (CE) n° 809/2004 aux seules fins d'une offre au public, en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine et La Défense, le 13 juin 2006

### **Les Commissaires aux Comptes**

PricewaterhouseCoopers  
Audit

Mazars & Guérard

Eric Bulle  
Associé

Philippe Castagnac  
Mirin  
Associé

Guy Isimat-  
Associé



## CHAPITRE 14 : ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE

Le 29 juin 2005, le Conseil d'Administration a nommé :

- Président : Monsieur Joaquín Rivero Valcarce
- Co-Président : Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani
- Vice-Président : Monsieur Roman Sanahura Pons.

Le même jour, le Conseil a confié à Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, jusqu'au 30 avril 2006, la mission particulière :

- de faciliter la période de transition qui suit l'arrivée de Metrovacesa dans le capital de Gecina afin qu'elle se déroule dans les meilleures conditions ;
- d'assister et conseiller le Président du Conseil dans l'exercice de son mandat ;
- de représenter la Société avec Monsieur Rivero, afin de la mettre en valeur auprès de la place de Paris ou de toute institution française incluant la communauté politique et la communauté financière en France.

Cette mission particulière confiée à Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani entre dans le champ d'application des articles L. 225-46 et L. 225-38 du Code de commerce, Monsieur Jeancourt-Galignani occupant les fonctions d'Administrateur de Gecina. Le Conseil a fixé à 176 000 € le montant de la rémunération de cette mission.

Revenant sur l'organisation qu'il avait adopté le 5 juin 2002, le Conseil d'Administration a décidé, le 7 octobre 2005, de confier la Direction Générale au Président du Conseil d'Administration. Il a supprimé les limitations des pouvoirs du Directeur Général et modifié en conséquence son Règlement Intérieur.

Le Conseil a enregistré les démissions de Messieurs Serge Grzybowski, Luis Portillo Munoz et Domingo Diaz de Mera Lozano.

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani a été renouvelé pour trois ans par l'Assemblée générale du 23 mai 2006.

L'Assemblée générale du 23 mai 2006 a également nommé aux fonctions d'Administrateur Madame Victoria Soler Lujan, Monsieur Santiago de Ibarra y Churruca et la société Metrovacesa pour un mandat d'une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008. La Société Metrovacesa a désigné Monsieur Antonio Traun Laka comme représentant permanent. En conséquence, Monsieur Antonio Traun Laka a démissionné le même jour de son poste de Censeur.

La Société a par ailleurs été informée du changement de représentant permanent :

- de Prédica, Monsieur Jean-Yves Hocher remplaçant Monsieur Jean-Pierre Bobillot à compter du 21 février 2006, et

- de Bancaja, Monsieur Aurelio Izquierdo Gómez remplaçant Monsieur Arturo Alario Mifsud à compter du 7 mars 2006.

Entre le 29 juin 2005 et le 14 mars 2006, le Conseil d'Administration s'est réuni 9 fois et les différents Comités ont tenu 14 réunions au total, ce qui montre l'importance des travaux réalisés et des sujets traités.

Compte tenu des règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de la Société et pour garantir la meilleure qualité possible des travaux tant du Conseil que de ses trois Comités spécialisés ; l'Assemblée générale du 23 mai 2006 a porté à 1 100 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloué aux membres du Conseil.

## 14.1 – INFORMATION CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION

### 14.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Joaquín Rivero Valcarce</b> Né le 28 novembre 1943 à Jerez de la Frontera (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : Plaza Carlos Trias Bertran 7 28020 Madrid (Espagne)	AGM du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2007.	Président-Directeur Général  (Président du Conseil d'Administration nommé par le CA du 29 juin 2005 et Président Directeur Général nommé par le CA du 7 octobre 2005)	Président du Conseil d'administration et de la Commission exécutive de METROVACESA

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

#### Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :

- Président de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE (depuis le 11/10/2005)
- Président Directeur Général de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE (depuis le 20/12/2005)
- Représentant légal de GECINA, gérant des SCI (depuis le 7/10/2005)  
 SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BEAUGRENELLE ; SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA TOUR H 15 ; SCI DU 77/81 BLD SAINT-GERMAIN ; SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « 16 VE INVESTISSEMENT » ; SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PARIS SAINT-MICHEL ; SCI DE LA ROUTE DE LA REINE.
- Représentant légal de GECINA, gérant de la SNC MICHELET LEVALLOIS (depuis le 7/10/2005)
- Représentant légal de GECINA, Président des SAS (depuis le 7/10/2005)  
 SPL ; UNION IMMOBILIERE ET DE GESTION – UIG ; GECITER ; 23/29 RUE DE CHATEAUDUN ; GECI 1 ; GEC 2 ; GEC 3 ; INVESTIBAIL TRASCTIONS ; AMENAGEMENT INNOVATION ET CONSTRUCTION ; LOCARE ; PARIGEST ; SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 1 ; SAS PARISIENNE IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT 2 ; SAS FEDIM; PB ILOT 1-4

- Représentant légal de GECINA, Président de GEC 1, elle-même Président des SAS : ORI POLLUX ; ORI AQUARIUS ; GIANFAR
- Représentant légal de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE, gérant des SCI (depuis le 20/12/2005)  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CAPUCINES ; MONTESSUY 357 ; SOCIETE IMMOBILIERE DU 55 RUE D'AMSTERDAM ; IMMOBILIERE DU 5 BOULEVARD MONTMARTRE ; IMMOBILIERE SAINT-AUGUSTIN MARSOLLIER.
- Représentant légal de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE, président des SAS : (depuis le 20/12/2005)  
SOCIETE PARISIENNE IMMOBILIERE DE LA PLACE DE LA MADELEINE ; SADIA ; COMPAGNIE FONCIERE DE GESTION.
- Représentant légal de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE, Président de la COMPAGNIE FONCIERE DE GESTION, elle-même gérant des SCI (depuis le 20/12/2005)
- SCI SACCEF CHAMPS-ELYSEES ; SCI SACCEF LA BOETIE.

### Expérience :

Entrepreneur immobilier de grande expérience dans le secteur.

Fondateur de l'entreprise de construction Riobra, associé de Edinco et de Patron Inmobiliario et actionnaire d'autres sociétés de promotion aux Etats-Unis, Costa Rica, Belgique, Hollande et Allemagne, développant plus de 25.000 logements.

Depuis 1997, avec l'acquisition d'un pourcentage de référence dans la compagnie immobilière Bami, il concentre son activité immobilière dans le secteur boursier avec l'absorption de différentes entreprises régionales. Bami, en peu d'années et avec l'acquisition de Zabalburu, est devenue la quatrième compagnie immobilière en bourse.

En 2002, Mr. 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.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Antoine Jeancourt-Galignani</b> Né le 12 janvier 1937 Nationalité française Adresse : 14-16 rue des Capucines 75002 Paris	AG du 23 mai 2000.	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2008	Président du Conseil d'Administration (jusqu'au 29 juin 2005)  Co-Président (depuis le 29 juin 2005)	-

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 11 363

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA
- Membre du Conseil de Surveillance d'Oddo & Cie SCA
- Administrateur de : Société des Immeubles de France - S.I.F ; Société Générale ; AGF ; TOTAL ; Kaufman et Broad.

**Mandats sociaux dans des sociétés étrangères :**

- SNA HOLDING LTD, BERMUDES (PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION)
- SNA SAL, LIBAN (ADMINISTRATEUR)
- SNA-RE LTD, BERMUDES (ADMINISTRATEUR)
- JETIX EUROPE, PAYS-BAS (MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE jusqu'en septembre 2005)
- HYPO REAL ESTATE HOLDINGS, ALLEMAGNE (MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE)

**Expérience :**

Co-Président de GECINA depuis juin 2005

Président de GECINA de juillet 2001 à juin 2005

Président des AGF de 1994 à 2001

Directeur Général puis Président de la Banque Indosuez de 1979 à 1994

Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole de 1973 à 1979

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

<b>Identité</b>	<b>Date de la 1<sup>ère</sup> nomination</b>	<b>Date d'échéance du mandat</b>	<b>Fonction principale exercée dans la société</b>	<b>Fonction principale exercée en dehors de la Société</b>
<b>Patrick Arrosteguy</b> Né le 13 avril 1953 à ANGLET (64) Nationalité française Adresse : Villa Gure Borda Chemin Larre Bidea 64 Arcangues	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Administrateur	-

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 500**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :** Néant

**Expérience :**

Ingénieur diplômé en 1976 de l'Institut National des Sciences Appliquées de LYON (option Génie Civil et Urbanisme)

Il commence sa carrière à la SCREG, puis aux Autoroutes du Sud de la France:

Diplômé en 1982 du M.B.A. de H.E.C. il crée différentes sociétés dans le secteur de l'immobilier, du tourisme et de la santé.

En 1996 il étend ses activités en Espagne et administre plusieurs sociétés tant en France qu'en Espagne.

Il est également administrateur du Biarritz Olympique depuis 1991.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Román Sanahuja Pons</b> Né le 17 mars 1939 à Barcelone (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : AV Pearson n°70 CP 08034 Barcelone (Espagne)	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Vice-Président  Administrateur	Président du Group Sacresa, compagnie immobilière nationale qui opère à Madrid, Barcelone, Malaga et Valence.

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 400

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa, S.A.

**Expérience :**

Il a fait des études de Gestion d'Entreprise et le Programme PADE à l'IESE de Barcelone.

Professionnel d'une expérience variée dans le secteur immobilier.

Il faut souligner le grand nombre de logements construits depuis le début de sa carrière, même si actuellement ses entreprises comprennent tout le panorama immobilier, résidentiel, commercial, industriel et loisir.

Son activité a été longtemps dirigée vers la construction de logements sociaux, plus tard il a évolué vers la construction de logements de vente libre.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :**

Père de Javier Sanajufa Escofet

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Victoria Soler Lujān</b> Née le 3 décembre 1959 à Valencia (Espagne) Nationalité espagnole	AG du 23 mai 2006	AG statuant sur les comptes de 2008	Administrateur	-

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 0 (acquisition en cours de 400 actions)

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Administrateur de :
  - METROVACESA
  - ENSANCHE URBANO SA
  - KALITE DESARROLLO

**Expérience :**

Licence de Droit à l'Université de Valence.

Membre de l'illustre Collège des Avocats de Valence

Au cours des cinq dernières années, elle a exercé des fonctions de conseil juridique auprès des entreprises suivantes :

- E.U.S.A. SA
- E.M.V.I. SA
- FILMOFONO SA

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Santiago Fernandez Valbuena</b> Né le 22 avril 1958 à Madrid (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : Gran VI A 28 20013 Madrid (Espagne)	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Administrateur	Directeur Général des Finances (CFO) et développement de l'Entreprise du Groupe Telefonica.

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 400

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Vice-président du Conseil d'Administration de Metrovacesa
- Président de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa.

**Expérience :**

Licencié en Sciences Economiques de l'université Complutense. PHD en Economics & Finance par la Northeastern University de Boston.

Professeur à l'école Manchester Business School, à l'Institut de Empresa et à l'Université Complutense. Il a été Président de la Commission de Formation et Recherche de l'Institut Espagnol des Analystes Financiers et Directeur de Portfolio Management dans le cours de AFI.

En entreprise, il a été Directeur des Analyses et de la Bourse chez Beta Capital, Directeur Général de Société Générale Valores, Vice-président et Conseiller Délégué de Fonditel, Directeur Général de Telefonica Capital et Directeur Général des Finances de Telefonica.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>José Gracia Barba</b> Né le 4 mars 1948 à Terrassa (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : Zurbano 91 Madrid (Espagne)	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Administrateur	Assesseur de projets industriels, d'opérations corporatives et d'investissement en bourse à €igma, Conseiller Délégué chez Fastibex et Bami, Conseiller indépendant de Alusigma et Zabalburu.

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 400

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Président de Megasigma.
- Membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa
- Membre de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa.

**Expérience :**

Ingénieur Industriel diplômé de l'Ecole Supérieure des Ingénieurs Industriels de Barcelone.

Son expérience professionnelle s'est d'abord développée dans des services techniques dans le prolongement de sa formation chez Control y Aplicaciones SA et Empresa Nacional del Alumino (ENDASA) où il a eu les responsabilités de Directeur d'Exportation. Ensuite, il s'est orienté vers le commerce international des lingots d'aluminium pour son propre compte.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Philippe Geslin</b> Né le 9 juillet 1940 Nationalité française Adresse : 19, rue Decamps 75016 Paris	AG du 20 décembre 2002	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2007.	Administrateur	-

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Administrateur de :
  - CALYON
  - ARC International
  - Crédit Foncier de Monaco
  - Union Financière de France Banque
- Membre du Conseil de Surveillance de : ETIM Développement
- Censeur de : INVELIOS Capital
- Gérant de : Gestion Financière Conseil

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration : Néant**

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Serafin Gonzalez Morcillo</b> Né le 13 août 1946 à Granollers (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : Calle la Maso 99 Madrid (Espagne)	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Administrateur	Président de TSI Ingeniería de Imagen et du Centre des Etudes Agora.

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Conseiller de ICC (Isolux Corsán Corviám). Aéroport de Ciudad Real, SES Iberia Private Equity.



**Expérience :**

Ingénieur industriel diplômé de l'Ecole Supérieure des ingénieurs industriels

Il a participé à différentes opérations de Buy out : Achat de Crédit y Docks à Banco Central Hispano (1996 y venta 1998). Achat de Iso lux à Banesto (2001). Achat de TSI Ingeniería de Imagen (1991). Et de Cualladó, S.A.

Il a été Fondateur et Conseiller Délégué de BANCOVAL (1990 – 1991). Directeur Général de Caja de Ahorros de Cuenca y Ciudad Real (1986 – 1990). Il a crée la Compagnie d'Assurance-vie CASTIMA (1987). Directeur Général de la Association d'Agents Boursiers (AGUILAR Y FERNÁNDEZ FLORES) (1986). Directeur Régional de Caja de Zaragoza, Aragón y Rioja (aujourd'hui Ibercaja, 1982 – 1985).

Professeur à l'Ecole Supérieure des Ingénieurs Industriels de l'Université de Saragosse.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>BANCAJA</b>  Représenté par  Monsieur <b>Aurélio Izquierdo Gómez</b> Né le : 20 mars 1961 à MURCIA (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : 8 rue Pintor Sorolla Valecia (Espagne)	AG du 29 juin 2005  .....	AG statuant sur les comptes de 2007  .....	Administrateur  .....	..... Directeur Général Adjoint de BANCAJA

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 400

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société par monsieur Aurélio Izquierdo Gómez:**

- Représentant de BANCAJA, en qualité d'Administrateur de :
  - NH Hoteles
  - Aseguradora Valenciane
  - SBB Participaciones
  - Arcalia
  - Cartera de Inmuebles
  - Terra Mítica

**Expérience :**

Directeur Général Adjoint de BANCAJA, Directeur du Département Financier ayant la responsabilité de la Trésorerie et du Marché de Capitaux, de la Banque Internationale, de la Banque de Gros, des Investissements et des Participations, du Contrôle de Gestion et de l'Audit. Précédemment, il a développé au sein de la Caja de Ahorros de Valencia le projet de l'organisation actuelle du Groupe :

- fusions avec las Cajas de Ahorro de Segorbe, Castellón y Sagunto y Carlet,
- acquisitions de Banco de Murcia, Banco de Valencia y Sindibank ;
- création d'un Groupe de sociétés ayant une forte implantation dans les domaines des assurances, des fonds d'investissements, de l'immobilier, et des services financiers

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Santiago de Ibarra y Churruca</b> Né le 2 avril 1935 à Guecho Vizcaya (Espagne) Nationalité espagnole	AG du 23 mai 2006	AG statuant sur les comptes de 2008	Administrateur	

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 0 (acquisition en cours de 400 actions)

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

**Expérience :**

Prix extraordinaire de l'examen du Baccalauréat de l'Université de Valladolid. Docteur Ingénieur Industriel. Université de Bilbao et de Madrid.

Il commença sa carrière professionnelle dans l'industrie du cuivre SECEM (avec participation française de Tréfinmétaux). Quelques années plus tard, il fut nommé Directeur Général de « Oxígeno del Norte » (OXINORTE), compagnie appartenant aux multinationales Air Liquide et Praxair.

En 1989, il fut nommé Président du groupe multimédia « Grupo Correo de Comunicación » et « Prensa Española (ABC) », « Vocento », il est nommé son Président jusqu'à ce jour (15 journaux en Espagne, 2 en Argentine, TV, radio, agences de presse, etc.).

Il appartient ou a appartenu à la Haute Direction ou aux Conseils d'Administration de sociétés des secteurs de la chimie, la communication et l'immobilier.

Autres activités en rapport avec la culture :

Ancien Président de Hispania Nostra, Membre du Conseil de Europa Nostra, de IPI (International Press Institute) et de la SIP (Inter American Press Association). Membre de plusieurs comités de patronage (Príncipe de Asturias, Museo Guggenheim de Bilbao, Fundación Nacional del Vidrio) et de plusieurs Jurés culturels.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Bertrand de Feydeau</b> Né le 5 août 1948 Nationalité française Adresse : 7, rue Saint-Vincent 75018 Paris	AG du 20 décembre 2002	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2007.	<b>Administrateur</b>	Directeur Général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- **Administrateur de :**
  - AXA Aedificandi (Sicav)
  - Bail Investissement
- Membre du Conseil de Surveillance de Klépierre
- Censeur d'Affine – Sefri-Cime
- Président de l'Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier (AFSMI)
- Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors au Royaume Uni (FRICS)
- Administrateur et trésorier de la Fondation du Patrimoine
- Délégué des Vieilles Maisons Françaises pour le Département de la Vienne

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration : Néant**

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>PREDICA,</b> représentée par  <b>Monsieur Jean-Yves HOCHER</b> Né le 24 août 1955 Nationalité française Adresse : 15 rue du Pont des Monards 17100 SAINTES	AG du 20 décembre 2002  .....	AG statuant sur les comptes de l'exercice 2007.  .....	Administrateur  .....	..... Directeur Général Adjoint de La Compagnie d'Assurance PREDICA

**Nombre d'actions GECINA détenues : 7 588 990**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société par Monsieur Jean-Yves HOCHER :**

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration : Néant**

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<p><b>Michel VILLATTE</b>  Né le 30 octobre 1945 à Saint-Amand Montrond (Cher)  Nationalité française  Adresse : 144 bis boulevard du Montparnasse 75014 Paris</p>	<p>AG du 29 juin 2005</p>	<p>AG statuant sur les comptes de 2007</p>	<p>Administrateur</p>	

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Mandats de représentation :  
Administrateur de SUREN (mars 2004)  
Membre du Bureau de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances  
Vice-Président de la Fédération Française des Sociétés d'Assurance Mutuelle (FFSAM)  
Président du Groupement Français des Bancassureurs
- **Au sein du Groupe Crédit Agricole**  
Administrateur de l'IFCAM (Institut de Formation du Crédit Agricole)  
Administrateur de PACIFICA Filiale d'Assurance Dommages du Crédit Agricole  
Président du Conseil de Surveillance d'Unipierrre Assurance (Crédit Agricole)  
Professeur titulaire du cours du Crédit Agricole et Technique Bancaire au Centre d'Enseignement Technique du Crédit Agricole (CETCA)
- **A l'étranger au sein du Groupe Crédit Agricole**  
Administrateur de Banco Espirito Santo (Portugal)  
Administrateur de PARTRAN, société holding de la Compagnie d'assurance Tranquilidade, première compagnie d'assurance au Portugal  
Administrateur de Bancassurance SAL, Fransabank – Liban,  
Président du Conseil d'Administration de Predicaï-Europe au Grand Duché du Luxembourg,  
Vice-Président du Conseil d'Administration de « Emporiki Life Insurance Company », Société d'assurance vie, filiale de Predica et de la Banque Commerciale de Grèce
- A titre personnel :  
Président du Conseil d'Administration du Groupe Ecole Nationale d'Assurances

**Expérience :****Carrière : Crédit Agricole**

Caisse Nationale de Crédit Agricole : Chargé de mission  
(1971 – 1976)

**Fédération Nationale du Crédit Agricole**

Sous-Directeur (1977)

Chef du service Direction auprès du Directeur Général  
de la FNCA (novembre 1979-février 1981)

Chef du service Administration Générale (mars 1981-mai 1982)

Chef du Département Communication (mai 1982-février 1983)

Caisse Régionale du Cantal : Directeur Général Adjoint  
(février 1983-octobre 1989)

Caisse Régionale de la Meuse : Directeur Général  
(novembre 1989-décembre 1991)

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Javier Sanahuja Escofet</b> Né le 4 décembre 1967 à BARCELONA (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : Av mare de deu de Iorda 26-28 CP 08034 Barcelona (Espagne)	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Administrateur	Directeur Administratif et Financier de Sacresa Terrenos Promocion.

**Nombre d'actions GECINA détenues :** 400

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa

**Expérience :**

Master de Esade en Direction Financière à Barcelone.

Son activité professionnelle s'est développée dans le cadre des entreprises du groupe Sanahuja.

Il occupe de nombreux postes de responsabilité et participe activement à la prise de décisions des entreprises du groupe.

**Lien familiale avec d'autres membres des organes d'administration :**

Fils de Román Sanahuja Pons

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Françoise Monod</b> Née le 18/07/1938 Nationalité française Adresse : 174, avenue Victor Hugo 75116 Paris	AG du 20 décembre 2002	AG statuant sur les comptes 2007.	Administrateur	Avocat au Barreau de Paris (Cabinet PDGB)

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société :**

- Administrateur de :
  - SIPAREX Associés
  - SIPAREX Ventures Gestion
  - CAIXABANK France

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration : Néant**

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<b>Joaquin Meseguer Torres</b> Né le 25 avril 1954 à ALICANTE (Espagne) Nationalité espagnole Adresse : Alicante Avda Oscasespla 37 CP – 03007 (Espagne)	AG du 29 juin 2005	AG statuant sur les comptes de 2007	Administrateur	-

**Nombre d'actions GECINA détenues : 400**

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société : -**

- Il est membre du Comité de Direction de CAM depuis 20 ans, ainsi que membre de son Conseil d'Administration.
- Il est membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa.
- Il est conseiller de nombreuses compagnies comme Gestion, CAM-AEGON Holding Financiero, S.L., Mediterraneo Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros, S.U., CAMGE Financiera, E.F.C., S.A., S.U., et Media Planning Levante, S.L.

**Expérience :**

Licencié en Sciences Economiques et Gestion d'entreprise à l'ICADE de l'Université Pontificia de Comillas.

Il a commencé sa carrière professionnelle comme employé de bureau à Caja de Ahorros del Mediterraneo, où il a développé une intense carrière professionnelle en contribuant à l'expansion de l'établissement bancaire à la zone du Levante espagnol.

En 1998, il est devenu Conseiller Délégué du Banco Sanpaolo, SAE.

Il a été nommé Directeur des Ressources en 1994, Directeur Territorial à Alicante et depuis 2001, il est Directeur Général du Négoce des Particuliers.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

Identité	Date de la 1 <sup>ère</sup> nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la Société
<p><b>METROVACESA</b> Représentée par</p> <p><b>Antonio Truan Laka</b> Né le 26 août 1959 à BILBAO (ESPAGNE) Nationalité espagnole Adresse : Plaza Carlos Trias Bertran 7 28020 Madrid (Espagne)</p>	<p>AG du 23 mai 2006</p> <p>.....</p>	<p>AG statuant sur les comptes de 2008</p> <p>.....</p>	<p>Administrateur</p> <p>.....</p> <p>Adjoint au Président</p>	<p>.....</p> <p>Directeur Général Adjoint auprès du Président de Metrovacesa</p>

Nombre d'actions GECINA détenues : 42 566 410

**Autres mandats et fonctions exercées dans toute société par Monsieur Antonio Truan Laka :**

- Administrateur de la SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE

**Expérience :**

Licencié en Droit de l'université de Deusto, avec honneurs.

IESE PDG.

Stage : DPW (New York – Etats-Unis)

Du côté professionnel, il a été Avocat Assesseur de Altos Hornos de Vizcaya, et Directeur du Cabinet Juridique du Group Immobilier de Altos Hornos de Vizcaya.

Il a également été Directeur de Supervision et des Affaires Légales de la Bourse de Bilbao, Conseiller de Bilbao Plaza Financiera et membre de la commission technique de SIBE, Renta Variable y Renta Fija (Sociedad de Bolsas, S.A.)

Ensuite, il a développé sa carrière professionnelle au sein du groupe Argentaria comme Secrétaire Général technique et des affaires légales et comme secrétaire du conseil d'administration. Il a été membre du conseil de Argentaria Valores, Argentaria International Securities, NCO Dealer et Aceria Compacta de Vizcaya.

Il a été Conseiller de Astilleros Españoles, du Banco Inversion et Président de BL Capital AV.

Après avoir rempli les fonctions de Directeur Général de Invercaixa Valores pendant cinq ans.

**Lien familial avec d'autres membres des organes d'administration :** Néant

#### **14.1.2 DECLARATION RELATIVE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

A 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.

#### **14.2 – CONFLITS D'INTERETS**

A la connaissance de GECINA, il n'existe pas de conflits d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de GECINA, des membres du Conseil d'Administration et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration approuvé le 24 octobre 2005 prévoit à l'article 2 relatif aux devoirs des administrateurs que « l'Administrateur devra faire part au Conseil d'Administration de toutes situations de conflit d'intérêt même potentiel et devra s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante. »

Hors conventions réglementées, il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs, ou autre, en vertu duquel un membre du Conseil d'Administration a été sélectionné.



### 15.1 – REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES EN 2005

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de GECINA au titre de l'exercice 2005 s'élèvent à 591 m€.

La rémunération annuelle des mandataires sociaux s'est élevée à 6 553 m€.

Selon le règlement intérieur du Conseil d'Administration, les jetons de présence versés en 2005 à chaque Administrateur ou censeur sont déterminés comme suit :

#### **Au titre du Conseil :**

- attribution d'une somme variable de 3 000 € par séance, en fonction de la participation effective aux séances du Conseil.

#### **Au titre des Comités :**

- attribution à chaque Président d'une somme fixe individuelle de 3 000 € ;
- attribution à chaque membre d'une somme variable de 2 000 € par séance, en fonction de la participation effective aux séances des Comités.

Les jetons de présence sont versés lors de chaque séance du Conseil ou des Comités.

Au cours de l'exercice 2005, les mandataires sociaux ont perçu les rémunérations brutes suivantes :

#### 1. Monsieur Joaquín Rivero Valcarce (à compter du 29 juin 2005) :

- Rémunération fixe : 88 m€
- Jetons de présence : 26 m€

En outre une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce ne bénéficie pas de régime de retraite et n'a pas eu d'attribution de stock-options..

#### 2. Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani.

- Rémunération fixe en qualité de Président (jusqu'au 29 juin 2005) : 88 m€ contre 176 m€ en 2004 et 155 m€ en 2003
- Rémunération au titre de la mission particulière à compter du 29 juin 2005 : 88 m€
- Plus-value d'acquisition de stock-options : 2 537 m€
- Jetons de présence : 36 m€

En outre une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani.

Monsieur Jeancourt-Galignani ne bénéficiait pas de régime de retraite.

Au 31 décembre 2005 Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani restait bénéficiaire de 13 000 options d'achat d'actions au titre du seul plan 2004.(attribué par le Conseil d'Administration le 12 octobre 2004 ; date d'expiration : 11 octobre 2014 ; prix d'exercice : 64,92 €/action)

3. Monsieur Serge Grzybowski (Directeur Général et Administrateur jusqu'au 7 octobre 2005) :

- Rémunération fixe : 257 m€ contre 280 m€ en 2004 et 244 m€ en 2003
- Part variable au titre de l'exercice 2004 : 207 m€ contre 136 m€ au titre de l'exercice 2003 et 123 m€ au titre de l'exercice 2002
- Part variable au titre de l'exercice 2005 : 95 m€
- Avantages en nature (voiture) : 4 m€
- Plus-value d'acquisition de stock-options : 1 795 m€
- Indemnité de cessation de mandat : 1 332 m€

Une voiture de fonction était mise à la disposition de Monsieur Serge Grzybowski,

Monsieur Serge Grzybowski ne percevait pas de jetons de présence.

Au 31 décembre 2005, Monsieur Serge Grzybowski n'était plus bénéficiaire de stock-options non exercées.

Monsieur Serge Grzybowski ne bénéficie pas d'un régime de retraite supplémentaire.

4. Patrick Arrostegey

Monsieur Patrick Arrostegey a perçu au sein du Groupe 41 500 € de jetons de présence.

5. Román Sanahuja Pons

Monsieur Román Sanahuja Pons a perçu au sein du Groupe 25 500 € de jetons de présence.

6. Domingo Diaz de Mera Lozano (Administrateur jusqu'au 5 avril 2006)

Monsieur Domingo Diaz de Mera a perçu au sein du Groupe 3 000 € de jetons de présence.

7. Santiago Fernandez Valbuena

Monsieur Santiago Fernandez Valbuena a perçu au sein du Groupe 12 000 € de jetons de présence.

8. José Gracia Barba

Monsieur José Gracia Barba a perçu au sein du Groupe 31 500 € de jetons de présence.

9. Monsieur Philippe Geslin

Monsieur Philippe Geslin a perçu au sein du Groupe 49 500 € de jetons de présence.

10. Serafin Gonzalez Morcillo

Monsieur Serafin Gonzalez Morcillo a perçu au sein du Groupe 25 500 € de jetons de présence.

11. BANCAJA

Représenté par Monsieur Arturo Alario Mifsud (jusqu'au 7 mars 2006) puis par Monsieur Aurelio Izquierdo Gómez

BANCAJA a perçu au sein du Groupe 12 000 € de jetons de présence.

12. Luis Portillo Muñoz ( Administrateur jusqu'au 21 février 2006)

Monsieur Luis Portillo Munoz a perçu au sein du Groupe 6 000 € de jetons de présence.

13. Monsieur Bertrand de Feydeau

Monsieur Bertrand de Feydeau a perçu au sein du Groupe 50 000 € de jetons de présence.

14. PREDICA, représentée par Monsieur Jean-Pierre Bobillot, jusqu'au 21 février 2006, puis par Monsieur Jean-Yves Hocher

Monsieur Jean-Pierre Bobillot a perçu au sein du Groupe 43 500 € de jetons de présence.

15. Michel VILLATTE

Monsieur Michel Villatte a perçu au sein du Groupe 31 500 € de jetons de présence.

16. Javier Sanahuja Escofet

Monsieur Javier Sanahuja Escofet a perçu au sein du Groupe 25 500 € de jetons de présence.

17. Madame Françoise Monod

Madame Françoise Monod a perçu au sein du Groupe 40 000 € de jetons de présence.

18. Joaquin Meseguer Torres

Monsieur Joaquin Meseguer Torres a perçu au sein du Groupe 22 500 € de jetons de présence.

19. Antonio Truan Laka (Censeur jusqu'au 23 mai 2006)

Monsieur Antonio Truan Laka a perçu au sein du groupe 47 500 € de jetons de présence.

## **15.2 – REMUNERATION ET AVANTAGES : MONTANT PROVISIONNE**

Au 31/12/05, il n'y a pas de mandataires sociaux, bénéficiaires de régime de retraite spécifique.

Aucun plan d'options d'achat ou de souscription d'actions n'a été attribué en 2005.

## **CHAPITRE 16: FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS**

Cette information est indiquée au titre 14.1.1 « Composition du Conseil d'Administration en 2005 »

### **16.2 INFORMATION SUR LES CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

#### **Conventions réglementées autorisées en 2005**

Dans sa réunion du 29 juin 2005, le Conseil d'Administration de GECINA a nommé Co-Président, Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani et lui a confié, jusqu'au 30 avril 2006, une mission spéciale d'assistance, de conseil et de représentation.

Au titre de cette mission, le Conseil d'Administration a fixé à 176 000 € brut la rémunération de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani et décidé la mise à sa disposition d'une voiture de fonction avec chauffeur et les services d'une assistante.

Au titre de l'exercice 2005, la rémunération versée à Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani s'est élevée à 88 000 € au titre de cette prestation.

Par ailleurs, il n'existe pas d'autres contrats de service liant un membre des organes d'administration et de Direction à GECINA ou à l'une de ses filiales, prévoyant l'octroi d'avantages.

### **16.3 INFORMATION SUR LES COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

#### **16.3.1 COMITE DES NOMINATIONS ET DES REMUNERATIONS**

- **Composition**

Le Comité est composé, pour la majorité de ses membres d'administrateurs indépendants.

Le Comité est composé de Madame Françoise MONOD Présidente, et de Messieurs José GRACIA BARBA, Michel VILLATTE et Antonio TRUAN LAKA.

- **Fonctionnement**

Le Comité se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil d'Administration.

La présence de la moitié des membres du Comité est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Président du Conseil d'Administration, s'il en est membre, ne participe pas aux réunions ou parties de réunions traitant des questions relatives aux rémunérations.

Le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

- **Mission**

En tant que Comité des Nominations :

- Faire des propositions ou donner des avis au Conseil pour l'élection de mandataires sociaux (membres du Conseil et Directeur Général) ;
- Définir les critères d'indépendance des administrateurs ;
- Evaluer pour chaque administrateur son niveau d'indépendance par rapport à ces critères ;
- Proposer 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.

En tant que Comité des Rémunérations :

- Faire des propositions au Conseil pour la rémunération des mandataires sociaux ;
- Donner un avis sur le mode de rémunération des membres du comité exécutif ;
- Faire des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, aux règlements et à l'attribution de celles-ci.

### **16.3.2 COMITE DES COMPTES ET DE L'AUDIT**

- **Composition**

Le Comité des Comptes est composé, pour les deux tiers au moins de ses membres, d'administrateurs indépendants. Le Président est choisi parmi les administrateurs indépendants.

Le Comité est composé de Monsieur Philippe GESLIN, Président, et de Messieurs Patrick ARROSTEGUY, Antonio TRUAN LAKA, Jean-Pierre BOBILLOT et Bertrand de FEYDEAU.

- **Fonctionnement**

Le Comité se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil d'Administration.

Le Comité se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié des membres du Comité est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Le Président-Directeur Général peut demander à être entendu par le Comité.

- **Mission**

Analyser les comptes en dialogue direct avec les responsables financiers de la Société et les Commissaires aux Comptes, et faire rapport au Conseil sur le sujet.

Donner un avis au Conseil sur les résolutions d'assemblées générales concernant les Commissaires aux Comptes, leur choix, leur rotation, leur rémunération. Définir et proposer les règles que la Société devra suivre en la matière.

Examiner le fonctionnement du contrôle interne, ses principales observations et les mesures prises pour y faire suite.

### **16.3.3 COMITE POUR LA QUALITE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- **Composition**

Le Comité est composé de Monsieur Bertrand de FEYDEAU, Président et de Messieurs Jean-Pierre BOBILLOT, Patrick ARROSTEGUY et Antonio TRUAN LAKA.

- **Fonctionnement**

Le Comité se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil d'Administration.

La présence de la moitié des membres du Comité est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

- **Mission**

Inventorier les principales catégories de risques menaçant GECINA et suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face. Examiner également à ce titre les programmes d'assurances de la société.

Evaluer, autant qu'il est possible, la qualité du service offert aux locataires, principalement aux locataires résidentiels. Connaître les principaux conflits qui s'élèvent à ce sujet avec la société. Se faire rendre compte des programmes d'actions engagées par GECINA pour améliorer cette qualité.

Examiner dans quels domaines et jusqu'où la société doit se fixer des objectifs de contribution aux thèmes du développement durable (économies d'énergies, promotion d'espaces verts...). Suivre les actions mises en œuvre à cet effet.

### **16.4 CONFORMITE DE L'EMETTEUR AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR**

#### **16.4.1 RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**

Le Président doit, en application de la loi de Sécurité Financière du 1er août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, rendre compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société. Etabli dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des deux points visés par la loi. Il a été



préparé avec l'appui de l'Audit Interne et du Secrétariat Général. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe.

## **1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil**

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de GECINA s'inscrivent dans le cadre des recommandations énoncées dans le rapport de l'AFEP et du MEDEF publié en octobre 2003.

- **Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil**

Le Conseil d'Administration de GECINA est constitué au 31 décembre 2005 de dix-sept membres. Sa composition a été profondément remaniée lors de la réunion de l'Assemblée générale du 29 juin 2005 qui a également nommé un Censeur.

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 et 24 octobre 2005, 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. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président de la séance est prépondérante.

### **Actions détenues**

Pendant la durée de son mandat, chaque Administrateur doit être propriétaire de 400 actions de 7,50 € de nominal, en application du Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

L'Administrateur déclare dans le délai de 5 jours de bourse, auprès du Secrétariat Général de GECINA, les opérations sur les titres de la Société qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées sur les comptes de l'Administrateur par son conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat.

## **Rémunération des Administrateurs**

Des jetons de présence sont attribués à chaque Administrateur. Chacun bénéficie d'une rémunération variable de 3 000 € en fonction de l'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration.

Pour les Comités spécialisés, chaque Président reçoit, au titre des jetons de présence, une somme fixe individuelle d'un montant de 3 000 €. Chaque membre se voit attribuer une somme variable de 2 000 € par séance, en fonction de la participation effective aux séances.

## **Administrateurs indépendants**

Dans sa séance du 20 avril 2004, le Conseil d'Administration avait examiné les conclusions présentées par le Comité des Nominations et des Rémunérations relatives à la qualification d'Administrateur indépendant.

Le Comité a retenu les principes d'indépendance des Administrateurs contenus dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le MEDEF et l'AFEP en octobre 2003 :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou de son Groupe,
  - ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'Administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la Société et que le pourcentage de détention est inférieur à 10 % ; au-delà de ce seuil, le Conseil sur rapport du Comité des Nominations et des Rémunérations doit statuer en tenant compte de la composition du capital et l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

Suivant ces recommandations, le Conseil d'Administration avait qualifié six Administrateurs comme n'étant pas indépendants. Un Administrateur est encore en fonction : Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani, qualifié d'Administrateur non indépendant en raison de son statut de mandataire social au sein du Groupe au cours des cinq dernières années.

Le Conseil avait en conséquence qualifié huit administrateurs comme étant indépendants. Les Administrateurs encore en fonction sont les suivants :

- Madame Françoise Monod, Messieurs Bertrand de Feydeau et Philippe Geslin ;
- la société PREDICA, représentée par Monsieur Jean-Pierre Bobillot.

Dans sa séance du 24 octobre 2005, le Conseil d'Administration rappelle que Metrovacesa est actionnaire de contrôle de GECINA, puisqu'elle en détient 68,54 % du capital.

Le Conseil a décidé, en conséquence, de modifier le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 1 de son règlement intérieur, en ramenant au tiers au moins, au lieu de la moitié, la part des Administrateurs indépendants au sein du Conseil. Le Conseil du même jour a également pris acte de la position du Comité des Nominations et des Rémunérations, qui a estimé dans sa séance du 12 octobre 2005 que Monsieur José Gracia Barba, Administrateur indépendant de Metrovacesa, pouvait aussi être considéré comme Administrateur indépendant de GECINA. Messieurs Patrick Arrostéguy, Serafin Gonzalez Morcillo et Michel Villatte sont également qualifiés comme Administrateurs indépendants.

Depuis le 21 février 2006, Monsieur Jean-Yves Hocher remplace Monsieur Jean-Pierre Bobillot comme représentant permanent de la société PREDICA.

### **Missions du Conseil**

Le Conseil d'Administration a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la Société. Il peut se saisir de toute question intéressant la bonne marche de l'Entreprise. Il est tenu régulièrement informé de l'évolution de l'activité du Groupe et de son patrimoine ainsi que de sa situation financière et de sa trésorerie. Il lui est également rendu compte des engagements significatifs pris par le Groupe.

L'approbation du Conseil d'Administration doit être recueillie pour toute opération entraînant une orientation stratégique nouvelle dans le développement des activités de la Société.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée générale des actionnaires, le Conseil d'Administration décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la Société.

- **Organisation des travaux préparatoires aux réunions du Conseil**

Pour améliorer la qualité de ses travaux et l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, le Conseil d'Administration de GECINA a constitué, lors de sa réunion du 15 janvier 2003, trois comités spécialisés : le Comité des Nominations et des Rémunérations, le Comité des Comptes et de l'Audit, et le Comité pour la Qualité et le Développement Durable.

Le règlement intérieur de chacun des Comités précise leur mode de fonctionnement et leurs missions. Chacun de ces règlements a été modifié lors de la réunion du Conseil d'Administration du 24 octobre 2005.

### **Le Comité des Nominations et des Rémunérations**

Jusqu'au 29 juin 2005, ce Comité était composé de cinq Administrateurs : Monsieur Laurent Mignon, Président, Madame Sophie Beuvadén, Monsieur Christian de Gournay, Madame Françoise Monod et Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani.

Le Président du Conseil d'Administration, s'il en est membre, ne participe pas aux réunions ou parties de réunion lorsque le Comité se réunit en tant que Comité des Rémunérations.

Le Conseil d'Administration du 29 juin 2005 a arrêté la nouvelle composition de ce Comité. Il est maintenant composé de trois Administrateurs et d'un censeur : Madame Françoise Monod, Président, Messieurs José Gracia Barba, Michel Villatte et Antonio Truan Laka.

Il est chargé de faire des propositions ou de donner des avis au Conseil pour l'élection de mandataires sociaux. Il a également pour mission d'identifier les Administrateurs indépendants, lui-même devant en être composé pour la majorité de ses membres, et d'organiser les travaux préparatoires à l'évaluation de l'organisation du fonctionnement du Conseil d'Administration.

En seule formation de Comité des Rémunérations, il est chargé de faire des propositions au Conseil pour la rémunération des mandataires sociaux, de donner un avis sur le mode de rémunération des membres du Comité Exécutif et de faire toute proposition quant aux programmes de stock-options.

Ce Comité s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice 2005 :

- le 14 mars 2005 : propositions au Conseil d'Administration concernant Monsieur Serge Grzybowski, Directeur Général, sur le bonus pour 2004, les dispositions relatives à son mandat et sa rémunération fixe ;
- le 12 octobre 2005 : examen de la composition du Comité, du montant du bonus à verser à Monsieur Serge Grzybowski au titre de l'exercice 2005, du versement aux salariés d'une prime exceptionnelle, de la modification de la période de souscription dans le cadre du PEE ;
- le 14 décembre 2005 : proposition de progression de la rémunération du Président-Directeur Général à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, examen du mode de rémunération des membres du Comité Exécutif et d'une proposition de rémunération pour le censeur et pour trois collaborateurs de METROVACESA remplissant une mission ponctuelle pour GECINA, examen d'un projet de mise en place future d'une attribution d'options d'achat d'actions mixée avec un plan d'actions gratuites, examen d'une proposition de versement d'un jeton de présence

complémentaire aux Administrateurs les plus assidus et aux membres des Comités.

Le taux de participation global en 2005 à l'ensemble des séances du Comité a été de 91,67 %.

### **Le Comité des Comptes et de l'Audit**

Jusqu'au 29 juin 2005, ce Comité était composé de quatre Administrateurs : Messieurs Philippe Geslin, Président, Bertrand Letamendia, Jean-Pierre Bobillot et Bruno Legros. Le Conseil d'Administration du 29 juin 2005 a arrêté ainsi la nouvelle composition de ce Comité : quatre Administrateurs et un Censeur, à savoir Monsieur Philippe Geslin, Président, Messieurs Patrick Arroste, Jean-Pierre Bobillot, Bertrand de Feydeau et Antonio Truan Laka.

Monsieur Jean-Yves Hoher remplace Monsieur Jean-Pierre Bobillot depuis le 21 février 2006.

Les deux tiers de ses membres au moins doivent être des administrateurs indépendants. Son Président est choisi parmi les administrateurs indépendants.

Il est chargé d'analyser les comptes en dialogue direct avec les responsables financiers de la Société et les Commissaires aux comptes, de donner un avis sur toute question relative aux Commissaires aux comptes et d'examiner le fonctionnement du contrôle interne du Groupe.

Ses membres se sont réunis à cinq reprises au cours de l'exercice 2005. Les principaux sujets spécifiques abordés ont été les suivants :

- Le 21 février 2005 : analyse des comptes de l'exercice 2004, examen de l'évaluation du patrimoine, de l'impact de l'application des normes IFRS et du projet de distribution.
- Le 1<sup>er</sup> juin 2005 : examen des travaux du contrôle interne.
- Le 26 juillet 2005 : examen des expertises immobilières au 30 juin 2005 et des comptes du premier semestre 2005.
- Le 26 septembre 2005 : proposition de procédure pour les expertises du patrimoine, rapport d'audit des ventes par lots, rapports d'audit des comptes de suspens.
- Le 19 décembre 2005 : procédures d'expertises immobilières, passage aux normes IFRS, honoraires des Commissaires aux comptes, rapport d'audit sur la cession du 21 rue Hérold, avancement du projet de formalisation des procédures.

Le taux de participation global en 2005 à l'ensemble des séances du Comité a été de 86,96 %.

## **Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable**

Jusqu'au 29 juin 2005, ce Comité était composé de quatre Administrateurs : Monsieur Charles Ruggieri, Président, Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Bertrand de Feydeau et Jean-Paul Sorand, rapporteur.

Le Conseil d'administration du 29 juin 2005 a arrêté ainsi la nouvelle composition de ce Comité : trois Administrateurs et un Censeur, à savoir Monsieur Bertrand de Feydeau, Président, Messieurs Jean-Pierre Bobillot, Patrick Arrosteguy et Antonio Truan Laka.

Monsieur Jean-Yves Hocher remplace Monsieur Jean-Pierre Bobillot depuis le 21 février 2006.

Ce Comité a pour mission d'inventorier les principales catégories de risques menaçant GECINA et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux locataires et d'examiner la contribution du Groupe au développement durable. Il a également pour mission d'examiner les programmes d'assurances.

En fonction des sujets examinés, le Comité fait éventuellement appel au Risk-Manager ou à des responsables opérationnels du Groupe.

Il s'est réuni trois fois en 2005. Les principaux sujets spécifiques abordés ont été les suivants :

- le 6 septembre 2005 : examen des risques de quelque nature qu'ils soient.
- Le 26 septembre 2005 : examen des actions engagées concernant la qualité du service rendu aux clients, et plus particulièrement de la perception qu'il en ont.
- Le 28 novembre 2005 :
  - Examen de l'outil de mesure synthétique de la qualité en interne, proposé par la Direction de GECINA et validation des quatre indicateurs présentés : le pourcentage de quittancements réglés dans les 30 jours du terme, le suivi des redditions de charges, le délai de relocation, l'indice sur les contentieux. Ce dernier indicateur n'a pas été validé en l'état par le Comité qui a demandé à ce qu'il soit revu.
  - Présentation du projet de mise en ligne sur Internet des Dossiers Techniques Amiante.

Le taux de présence global en 2005 à l'ensemble des séances du Comité a été 91,67 %.

- **Activité du Conseil au cours de l'exercice**

Le Conseil s'est réuni douze fois au cours de l'exercice 2005. A la plupart des séances, un compte rendu de l'activité du Groupe (activité locative, cessions et financement, investissements notamment) est exposé.

Au cours de ces réunions, les principaux sujets spécifiques abordés ont été les suivants :

- le 23 février 2005 : augmentation du capital de la Société et mise à jour des statuts; arrêté des comptes de l'exercice 2004 ; projet d'affectation du résultat et projet de distribution ; budget 2005 ; ouverture d'une période de souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise.
- Le 14 mars 2005 : propositions du Comité des Rémunérations concernant Monsieur Serge GRZYBOWSKI, Directeur général ; projet d'investissement de METROVACESA dans GECINA.
- Le 5 avril 2005 : examen de l'offre publique d'achat initiée par METROVACESA et avis motivé du Conseil d'administration ; préparation de l'Assemblée générale annuelle ; annulation de la décision d'ouvrir une période de souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise, renouvellement des autorisations d'avals et cautions données par GECINA au profit de ses filiales.
- Le 7 juin 2005 : examen du résultat de l'offre publique d'achat initiée par METROVACESA ; convocation de l'Assemblée générale ; point sur une affaire judiciaire; compte-rendu des travaux du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations.
- Le 29 juin 2005 : séance préalable à l'Assemblée Générale : élaborations des réponses aux questions écrites des actionnaires ; séance post Assemblée Générale : nomination du Président, d'un Co-Président et d'un Vice-Président, détermination de la composition des Comités, confirmation dans ses fonctions du Secrétaire du Conseil, mise à jour du règlement intérieur du Conseil et des Comités, délégation de pouvoirs au Président du Conseil d'Administration.
- Le 27 juillet 2005 : arrêté des comptes au 30 juin 2005, établis en application des nouvelles normes comptables IAS/IFRS ; compte-rendu des travaux du Comité des Comptes et de l'Audit ; augmentation de capital éventuelle dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise ; autorisation donnée au Directeur Général à céder librement, en accord avec le Président, les actions auto-détenues autres que celles en représentation de plans d'options d'achat.
- Le 27 septembre 2005 : décision d'ouverture d'une période de souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise ; compte-rendu des travaux du Comité des Comptes et de l'Audit et du Comité de la Qualité et du Développement Durable ; examen des documents liés à la Loi sur la prévention des difficultés des entreprises ; renouvellement de la délégation de pouvoirs au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général pour l'émission d'obligations ; mise en vente des titres formant rompus.
- Le 7 octobre 2005 : abandon de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général mise en place le 5 juin 2002.

- Le 24 octobre 2005 : compte-rendu des travaux du Comité des Nominations et des Rémunérations ; modification du règlement intérieur du Conseil d'administration ; autorisation de donner la garantie de GECINA (caution solidaire pour GEC2).
- Le 29 novembre 2005 : compte-rendu des travaux du Comité de la Qualité et du Développement Durable ; présentation des lignes d'activité et des budgets 2006 par chaque Direction ; régime des jetons de présence et autorisation de remboursement de frais.
- Le 20 décembre 2005 : compte-rendu des travaux du Comité des Comptes et de l'Audit et du Comité des Nominations et des Rémunérations ; régime des jetons de présence.

Le taux de présence global à l'ensemble des séances du Conseil a été de 92,82 %.

- **Pouvoirs du Directeur Général**

Le Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le règlement intérieur du Conseil, afin de bien affirmer la convergence des deux fonctions, précisait que certaines décisions devaient faire l'objet d'une concertation préalable entre le Président et le Directeur Général (nomination et rémunération des membres du Comité Exécutif ; acquisitions et cessions d'immeubles et opérations bancaires et financières d'un montant supérieur à 15 M€).

Depuis la décision du Conseil d'Administration du 7 octobre 2005, la Direction générale de la Société est assurée par le Président du Conseil d'Administration. Le règlement intérieur a donc été modifié en conséquence. Les limitations des pouvoirs du Directeur Général ont été supprimées.

- **Evaluation des travaux du Conseil**

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son règlement intérieur :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités ;
- débat éventuel tous les deux ans, en dehors des mandataires sociaux et sous la présidence du Président du Comité des Nominations et des Rémunérations, sur la qualité du management et ses relations avec le Conseil et les recommandations qu'il souhaite faire au management ;
- évaluation tous les trois ans de sa composition, son organisation et son fonctionnement.



## **2. Contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne en vigueur chez GECINA a pour objet :

- De veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, conformément aux lois et règlements applicables, et aux règles internes de l'entreprise ;
- De prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ;
- De s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Ce dispositif, comme tout système de contrôle, ne peut cependant fournir une garantie absolue d'élimination totale des risques.

Le référentiel utilisé pour la description du présent dispositif est un référentiel interne, inspiré pour partie du référentiel « COSO ».

- **Organisation et Direction de la Société**

### **Direction de la Société**

Le Conseil d'Administration de GECINA a décidé, en date du 7 octobre 2005, de renoncer à la séparation de la fonction de Président du Conseil d'Administration de celle de Directeur Général, ce mode d'organisation ne correspondant plus à la nouvelle configuration actionnariale de l'entreprise. La Direction Générale de la Société est donc depuis lors assumée par le Président du Conseil d'Administration, qui agit en qualité de Président Directeur Général.

Les fonctions de contrôle de gestion, d'audit interne et de relations investisseurs ont par ailleurs été regroupées dans une même Direction directement rattachée au Président-Directeur Général, afin d'optimiser le pilotage de la société. Enfin, le Président-Directeur Général est également assisté dans ses fonctions par un Adjoint en charge de l'intégration du Groupe et de la coordination des actions des différentes Directions.

### **Organisation de la Société**

Afin de renforcer le dynamisme et la mobilité de l'entreprise, l'organisation de GECINA a été repensée sous l'impulsion de son nouveau Président. Les principaux traits de la nouvelle organisation ont été présentés au Conseil d'Administration le 29 novembre 2005.

Cette nouvelle organisation prévoit notamment :

- Une organisation par lignes d'activités s'étendant sur l'ensemble du territoire national ;

- Le renforcement des responsabilités des Directions Opérationnelles au travers de l'intégration, au sein de ces dernières, des fonctions d'arbitrage, de construction des immeubles et de commercialisation ;
- La création d'une structure de Développement Stratégique, pleinement dédiée à la recherche de diversification de produits.

L'organisation opérationnelle de GECINA restera 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.

Les directions du Groupe assurant les fonctions de gestion des ressources humaines, de gestion administrative et financière, ainsi que la Direction Juridique et le Secrétariat Général resteront pour leur part organisées sur le mode classique propre à ces structures.

Compte tenu de sa récente élaboration, la nouvelle organisation ne sera néanmoins pleinement effective qu'en 2006. Il importe donc de souligner que la Société a fonctionné en 2005 sous son mode d'organisation antérieur.

Pour mémoire, ce dernier regroupe les entités patrimoniales au sein de trois directions distinctes du point de vue opérationnel : la Direction du Patrimoine Immobilier d'Entreprise, la Direction du Patrimoine Résidentiel, la Direction Régionale de Lyon.

Les activités de commercialisation y sont développées au travers d'une filiale spécialisée, LOCARE, qui intervient sur le marché de la relocation et de la vente, aussi bien pour le compte du Groupe, que pour celui de mandants extérieurs.

Les opérations de gestion d'actifs (arbitrages) et de construction (suivi des grands travaux et des projets de développement) y sont enfin réalisées sous la responsabilité de la Direction du Développement.

### **Comités de Direction**

La direction du Groupe GECINA s'appuie sur les Comités Exécutif, Investissement, Patrimoine, Financier et Résultats.

- La structure de Direction du Groupe est complétée par le Comité Exécutif qui réunit sur une base hebdomadaire autour du Président-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 de préparer et de piloter les différentes actions du Groupe dans les domaines concernés :

- Le Comité d'Investissements se réunit en tant que de besoin afin de statuer sur les projets d'acquisitions ou de cessions en cours.
- Le Comité Patrimoine, dont la formation est plus large, se réunit tous les deux mois. Il rend compte de l'évolution de la situation du patrimoine, ainsi que des principales actions et grands projets.
- Le Comité Financier se tient sur une base mensuelle pour examiner la situation financière de la Société, les prévisions de trésorerie, ainsi que les propositions de financement, de couverture et de placement.
- Le Comité Résultats se réunit trimestriellement pour examiner le suivi budgétaire et les différents indicateurs d'activité du Groupe. A partir des éléments explicatifs fournis avec l'appui du Contrôle de Gestion, il permet d'identifier les éléments de risque et les facteurs d'amélioration des résultats.

### **Procédures de gestion**

Les premières procédures du nouveau référentiel ont été diffusées aux collaborateurs de GECINA au cours de l'exercice 2005. Ces nouvelles procédures, qui concernent une large part des activités opérationnelles, sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne. Elles intègrent les meilleures pratiques antérieurement définies et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à la mise en place du référentiel de procédures sont désormais assurés par l'audit interne et resteront suivis par un Comité de Pilotage.

Le périmètre à couvrir en 2006 concernera principalement l'adaptation du référentiel à la nouvelle organisation opérationnelle, ainsi que la diffusion ou la formalisation de procédures relatives aux domaines fonctionnels.

### **Indicateurs de qualité**

Le projet de mise en place d'un tableau de bord d'indicateurs de qualité s'est poursuivi cette année avec la sélection d'une série d'indicateurs synthétiques, qui ont été renseignés et présentés aux membres du Comité pour la Qualité et le Développement Durable. Ces indicateurs concernent à la fois des aspects fonctionnels et opérationnels. Ils permettront de suivre dans le temps la qualité des processus retenus et participeront au pilotage du contrôle interne.

### **Organisation du groupe**

Le groupe est constitué pour l'essentiel de filiales dont GECINA détient le contrôle exclusif ou quasi exclusif. Sa gestion est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

- **Structures exerçant des activités de pilotage du contrôle interne**

GECINA est dotée de trois structures exerçant des activités de pilotage du contrôle interne: le risk-management, le contrôle de gestion et l'audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Juridique / Secrétariat Général pour ce qui est du risk-management et au Président-Directeur Général pour ce qui est du contrôle de gestion et l'audit interne. Elles rendent compte de leurs activités au Président-Directeur Général, aux Comités spécialisés du Conseil, et notamment au Comité des Comptes et de l'Audit pour ce qui est des travaux de l'audit interne et au Comité pour la Qualité et le Développement Durable pour ce qui est des travaux du risk-management.

### **Le risk-management**

La fonction risk-management est chargée, en relation avec les directions opérationnelles et fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs, des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de l'environnement.

Le risk-management constitue un département expert responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires. Il est composé de 5 personnes.

Ce département, chargé d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes directions du Groupe, est également amené à réaliser des contrôles et faire des recommandations.

Plus particulièrement, il a la charge :

- de procéder à des diagnostics des risques par inspection directe et à la définition de préconisations techniques, grâce à son expertise entretenue par une veille technologique et réglementaire ;
- d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions et dans le suivi et la maîtrise des risques des immeubles dont ils ont la charge ;
- d'assurer la centralisation et le contrôle du suivi des risques ;
- d'informer le Président-Directeur Général et de formuler les propositions appropriées ;
- d'assister la conduite de projets transversaux ou ayant une dimension générale : choix des solutions techniques, établissement des cahiers des charges et sélection des prestataires, suivi et contrôle des réalisations ;
- de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Des diagnostics sécurité sont effectués périodiquement sur les immeubles du patrimoine sous la responsabilité du département du risk-management, qui supervise également la réalisation des Dossiers Techniques Amiante de l'ensemble du

Patrimoine, ainsi que leur mise à disposition (en ligne) aux locataires et aux prestataires externes intervenant sur les immeubles.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur est également en place. Il est constitué notamment d'une plate-forme externalisée à la disposition des locataires et de règles d'astreinte.

Les activités du département de risk-management sont également appuyées par un Comité Opérationnel des Risques (COR) chargé de définir des normes internes et d'organiser une prise de décision collégiale en matière de risques. Au cours de l'exercice 2005, le COR a notamment vu aboutir, au travers de la validation de la « Politique de Gestion de l'eau » et de la « Charte Ascenseurs », les travaux précédemment initiés sur les thèmes de la consommation de l'eau et de la sécurité des ascenseurs.

Enfin, en complément de ses fonctions, le risk-management assure la gestion des contrats d'assurances et des sinistres déclarés. Il assiste également, en tant que de besoin, les Directions Opérationnelles lors de la négociation des clauses particulières d'assurances figurant dans les baux des nouveaux locataires.

### **Le contrôle de gestion**

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion du Groupe contribue significativement à la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle de gestion de GECINA est assuré à un double niveau : sur un plan opérationnel au niveau de chacune des directions et à un niveau centralisé par la Direction du Contrôle de Gestion. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

La Direction du Contrôle de Gestion, actuellement composée de 7 personnes, sera renforcée en 2006 par le recrutement d'un nouveau collaborateur. Elle travaille également au renforcement de ses outils de gestion et de reporting. Ces derniers seront par ailleurs adaptés à la nouvelle organisation par lignes d'activité.

La Direction du Contrôle de Gestion est plus particulièrement chargée de l'élaboration et du contrôle budgétaire, du suivi des indicateurs clés de l'activité, de l'analyse de la rentabilité des immeubles et des expertises immobilières.

### *Elaboration et contrôle budgétaire*

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les autres charges immobilières. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation sont retenues par immeuble, étant précisé que, pour le secteur immobilier d'entreprise, le budget est élaboré en examinant chaque bail de l'état locatif.

Le suivi budgétaire des immeubles est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et au trimestre pour les autres charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés.

En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, les budgets sont élaborés sur des bases mensuelles. Les frais de personnel sont suivis mensuellement, et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

### *Suivi des indicateurs de gestion*

Des indicateurs d'activité ont été mis en place pour chaque secteur afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les congés annoncés, les sorties et lots en relocation et les nouvelles locations. Le Contrôle de Gestion, en liaison avec les directions opérationnelles, analyse ainsi de manière récurrente, la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

### *Analyse de la rentabilité des immeubles*

La rentabilité des immeubles est évaluée par référence aux dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par 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.

### *Expertises immobilières*

Le Contrôle de Gestion a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation et l'actualisation des expertises immobilières effectuées 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.

### **L'audit interne**

Les missions principales de l'audit interne, ainsi que les responsabilités des directions opérationnelles et fonctionnelles en matière de contrôle interne, sont définies dans la charte d'audit du Groupe.

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'audit et validé par le Président-Directeur Général. Les rapports d'audit sont diffusés, au Président-Directeur Général, à son Adjoint et aux membres des Directions concernées. Le plan d'audit annuel et les rapports de missions sont également diffusés au Comité des Comptes et de l'Audit.

Les missions de contrôle réalisées en 2005 ont notamment porté, pour les domaines opérationnels, sur le quittance, le suivi de la vacance, la gestion des travaux et le reporting des ventes par lots. Des contrôles ont aussi été effectués sur la fonction comptable (analyse des comptes d'attente) et sur la gestion de la paie. Enfin, un outil de suivi des recommandations de l'audit interne a été élaboré au cours de l'exercice.

L'audit interne a par ailleurs travaillé cette année à l'élaboration d'une démarche d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, à partir de la cartographie précédemment réalisée. Cette démarche, qui intègre une évaluation de l'adéquation du contrôle interne, doit être finalisée et mise en œuvre en 2006. Cette mise en œuvre devrait s'effectuer avec la participation des différentes Directions de l'entreprise, et en relation avec la fonction de risk-management pour les risques qui la concernent.

Un renforcement de l'audit interne, actuellement composé de trois personnes, est prévu en 2006 afin de lui permettre de mener à bien les différentes missions dont il a la charge : audit, accompagnement dans la mise en place du référentiel de procédures et évaluation des risques.

- **Les processus opérationnels majeurs et activités de contrôle interne associées**

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la Société, sont décrites ici au travers de trois processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative et les fonctions supports.

### **Valorisation du patrimoine**

#### *Expertises immobilières*

Les immeubles font l'objet deux fois par an d'expertises immobilières réalisées par des experts indépendants. Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

Dans le contexte actuel de publication des premiers comptes annuels en normes IFRS, incluant la comptabilisation des immeubles en juste-valeur, le processus des expertises immobilières a été renforcé en 2005 par la mise à jour de la procédure dédiée totalement applicable à compter de l'exercice 2006. Cette procédure définit notamment les principes de sélection et de rotation des experts, et de fonctionnement des campagnes d'expertises. Elle prévoit une information régulière au Comité des Comptes et de l'Audit sur le déroulement du processus des expertises immobilières. A l'issue de

chaque campagne, ce dernier consacre désormais une séance exclusivement dédiée à la revue des expertises des immeubles et fait procéder, en tant que de besoin, à des contre-expertises sur certains 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, jusqu'alors piloté par la Direction du Développement, sera désormais mené par les Directions Opérationnelles pour chaque ligne d'activité. Il intègre également, le cas échéant, l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers.

Les décisions d'investissement sont validées par le Comité d'Investissements, notamment constitué du Président-Directeur Général, des Directeurs Opérationnels et du Directeur Administratif et Financier. Ce Comité se réunit en tant que de besoin et à chaque étape significative du processus.

Les actes liés aux acquisitions sont par ailleurs sécurisés par l'intervention des notaires et / ou des avocats.

### *Désinvestissements*

Un plan de cession pluriannuel est élaboré par les Directions Opérationnelles pour chaque ligne d'activité, portant sur l'ensemble des actifs ne répondant pas aux critères de maintien en patrimoine retenus par le Groupe. Ce plan porte sur des hypothèses de désinvestissements en bloc ou par lots. Les propositions d'arbitrage ainsi définies sont validées par le Contrôle de Gestion : les prix de cession projetés sont confrontés aux valeurs d'expertises, afin de s'assurer - sauf situation particulière dûment justifiée - que les prix sont conformes aux données du marché.

Le plan de cessions est soumis à l'approbation du Comité d'Investissements.

De la même manière que pour les investissements, la mise en œuvre du plan de cession sera désormais pilotée par les Directions Opérationnelles, qui auront recours en tant que de besoin à des intervenants extérieurs (avocats, fiscalistes, notaires, géomètres, experts...).

La réalisation des transactions est ensuite sécurisée par les diligences spécifiques attachées à l'établissement des actes notariés ou des actes de cession de titres validés par des cabinets d'avocats.

### *Ventes par lots*

La mise en œuvre des ventes par lots fait l'objet, pour chaque immeuble concerné, d'une procédure spécifique intégrant la constitution d'un dossier détaillé, tant sur le plan



juridique que technique. Les lots sont commercialisés par les équipes de LOCARE ou par des commercialisateurs extérieurs, choix effectué à l'issue d'une mise en concurrence. 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 les protections qui leurs sont accordées.

### *Sécurité, entretien et amélioration du patrimoine*

Les Directions Opérationnelles de GECINA participent activement à la gestion des risques physiques des immeubles : elles sont notamment associées à la revue des diagnostics sécurité réalisés sous la supervision du département du risk-management, et prennent en charge la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction qui en découlent.

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. Un suivi budgétaire des engagements et des réalisations est par la suite réalisé par les Directions Opérationnelles. Une mesure de la rentabilité des travaux d'amélioration est également établie pour les engagements 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 € et par une procédure d'appels d'offres aux règles strictement définies pour les chantiers de plus de 45 000 €.
- La validation des commandes et des factures de travaux est par ailleurs sécurisée 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 mensuel.

### **Gestion locative**

#### *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 suivant une grille de critères précis et sont régulièrement revus en cours

de commercialisation au travers de réunions hebdomadaires communes avec les équipes de LOCARE.

- Pour l'immobilier d'entreprise, la fixation des loyers des locaux à commercialiser est également faite à partir des références de marché (prix constatés, statistiques publiées...) et, pour les surfaces les plus importantes, après une étude de marché spécifique faite en relation avec les commercialisateurs. Les loyers et les conditions de bail ainsi fixés font l'objet d'un contrôle hiérarchique systématique et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes 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 certains commerces de taille significative, locaux monovalents ou surfaces atypiques de l'immobilier d'entreprise, les conditions de renouvellement sont arrêtées après une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu. Le suivi du renouvellement des baux commerciaux fait également l'objet d'un Comité Trimestriel.

### *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, désignés en fonction de leur présence et leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. Pour l'immobilier résidentiel, la commercialisation est exclusivement réalisée par les équipes de LOCARE.

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 hebdomadaire, recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

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. Cette anticipation s'appuie notamment sur la réalisation de pré-états des lieux effectués au plus tard deux à trois semaines après la réception du congé.

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 qui s'attache à l'analyse complète de chaque candidature présentée, tout en restant particulièrement attentif au risque d'insolvabilité et à la réglementation relative à la non-discrimination.

Les nouveaux locataires du patrimoine immobilier d'entreprise sont sélectionnés après une étude de solvabilité.

### *Recouvrement*

Pour l'ensemble du patrimoine, 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 est dotée d'un service chargé de la qualité et de la satisfaction des clients résidentiels. Ce service est notamment responsable de la mise en place d'un « baromètre de satisfaction ». Cette action s'est poursuivie au cours de l'exercice 2005, avec la réalisation d'enquêtes de satisfaction sur un nouvel échantillon de résidences, et la mise en œuvre des plans d'actions sur les résidences du premier échantillon.

Le service qualité réalise également diverses études à thème, permettant de cerner les points d'amélioration en matière de satisfaction des clients. A ce titre, l'étude réalisée en 2004 sur le fonctionnement des ascenseurs a vu cette année son prolongement dans des mesures de rationalisation des relations avec les fournisseurs, afin d'améliorer la qualité des prestations dans ce domaine. Une importante étude a par ailleurs été lancée en 2005 sur la satisfaction des « clients entrants » : près de 1 400 nouveaux locataires ont ainsi fait l'objet d'une enquête de satisfaction, dont le taux de réponse a été de 51%. Cette étude permet notamment de mesurer la perception des nouveaux entrants à l'égard de leur résidence et de leur premier contact avec GECINA.

## **Fonctions supports**

### *Systèmes d'information*

La gestion des risques liés à l'exploitation du système d'information est assurée par un ensemble de contrôles informatiques, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, de contrôle du bon déroulement des traitements effectués et des

procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Un contrat de "back-up" permet également d'assurer la poursuite de l'activité de la Société en cas d'indisponibilité du système d'information suite à un sinistre majeur.

Les actions menées par la fonction informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur le renforcement de la sécurité logique du système: authentification et connexion au réseau.

Un Comité Informatique se réunit tous les deux mois afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. 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.

#### *Elaboration de l'information financière et comptable*

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 exercés par les différentes structures du groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par les Directions opérationnelles, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée. Enfin, le suivi budgétaire établi à partir du plan de compte Groupe et les analyses comparatives développées par le Contrôle de Gestion assurent un contrôle de second niveau.

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.

#### *Fonction juridique*

La majeure partie des risques juridiques, et en particulier ceux liés aux opérations d'acquisition / cession d'actifs, sont suivis soit avec l'appui d'avocats ou de conseils juridiques extérieurs, soit en interne par la fonction juridique.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards étudiés par les services de gestion. Les contentieux locataires font l'objet d'un suivi par une équipe spécialisée.

Enfin, le service juridique assure l'ensemble du suivi juridique des sociétés du groupe.

### *Gestion financière*

Les risques financiers sont gérés par la fonction trésorerie et financement qui suit régulièrement l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe, les projections de trésorerie et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon permanente. La gestion du risque de taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la société des évolutions des taux. La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources.

Le Comité Financier définit la politique de gestion financière et en suit régulièrement la mise en oeuvre.

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.

#### **16.4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 225-235 DU CODE DE COMMERCE**

**Sur le rapport du Président du Conseil d'Administration pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Gecina et en application des dispositions 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 2005.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en oeuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de

contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à La Défense, le 31 mars 2006

**Les Commissaires aux comptes**

---

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

Eric Bulle

---

**MAZARS & GUERARD**

Philippe Castagnac

---

Guy Isimat-Mirin

---



## CHAPITRE 17: SALARIES

### 17.1 – EFFECTIFS ET POLITIQUE DE L'EMPLOI

#### 17.1.1 EFFECTIFS

Au 31 décembre 2005, les effectifs consolidés du Groupe GECINA sont de 732 personnes, dont 704 salariés sous contrat de travail à durée indéterminée et 28 salariés sous contrat à durée déterminée.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle des effectifs à durée indéterminée est la suivante au 31 décembre 2005 :

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	103	88	191
Agents de maîtrise	24	114	138
Employés	142	233	375
Total	269	435	704

L'évolution des effectifs du Groupe entre le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005 est reproduite dans le tableau ci-dessous :

Catégorie professionnelle	Sexe	Effectifs au 31/12/2003	Effectifs au 31/12/2004	CDI		CDD		Promotions		Effectifs au 31/12/2005
				Entrants	Sortants	Entrants	Sortants	+	-	
Cadres	H	109	110	21	25	1	4	1		104
	F	87	89	17	17	7	7	2		91
Agents de maîtrise	H	17	21	6	4	1	2		1	21
	F	109	115	28	27	12	14	9	2	121
Employés administratifs	H	33	26	6	5	27	32			22
	F	70	52	9	11	37	39		9	39
Gardiens immeubles et employés immeubles	H	140	142	10	17	267	275			127
	F	233	229	10	30	295	297			207
<b>Totaux</b>		<b>798</b>	<b>784</b>	<b>107</b>	<b>136</b>	<b>647</b>	<b>670</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>732</b>

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

Le groupe Gecina a, par ailleurs, eu recours à 30 intérimaires en 2005, parmi lesquels 5 ont été effectivement embauchés.

### **17.1.2 – ORGANISATION FONCTIONNELLE**

Avec le changement d'actionnaire de référence au début de l'été 2006, la mise en œuvre d'une nouvelle organisation a demandé à la Direction des Ressources le déploiement d'efforts conséquents.

Le renforcement de la responsabilisation des directions opérationnelles, qui intègrent désormais les process complets de développement et de commercialisation de leurs lignes respectives d'activités, a entraîné un redéploiement des équipes assez important.

La décision d'engager un important plan de vente du patrimoine résidentiel a nécessité de corriger fortement l'organisation et de réfléchir aux évolutions futures des collaborateurs. En parallèle, l'émergence d'une direction totalement dédiée au développement de nouveaux produits et des lignes de métier subséquentes a nécessité, de la même manière, d'identifier scrupuleusement les profils de compétence aptes à satisfaire à ces nouvelles exigences.

Afin de mettre les moyens suffisants au service de ses ambitions, le Groupe a engagé un certain nombre de recrutements de bon niveau, notamment dans le sens de ses nouvelles activités.

### **17.1.3 – COHESION SOCIALE**

L'engagement a été pris de ne remettre en cause aucun des avantages sociaux résultant de longs travaux d'harmonisation et de rationalisation entre les sociétés du Groupe entrepris au cours des années précédentes. L'identité propre de Gecina est ainsi affirmée, dans un souci de maintien de sa cohésion sociale.

L'année 2005 a vu se finaliser cette architecture sociale, avec la mise en place d'un Plan d'Epargne Retraite Collectif (PERCO) venant se substituer aux précédents régimes collectifs qui existaient au sein du Groupe, mais qui ne bénéficiaient pas à tous les collaborateurs.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a utilisé, le 27 septembre 2005, l'autorisation qui lui a été donnée par la trente septième résolution votée par l'Assemblée du 29 juin 2005. En particulier, il a ouvert une période de souscription réservée au Fonds «GECINA RELAIS », le prix de souscription ayant été fixé à 78,68 €. A l'issue de cette période, le Conseil a constaté la création de 15 215 actions nouvelles, jouissance du 1<sup>er</sup> janvier 2005, représentant 0,02 % du capital social.

### **17.1.4 – FORMATION**

L'année 2005 a été marquée par l'important chantier des formations aux Procédures (102 personnes formées, 1263 heures de formation), ce chantier visant à harmoniser les pratiques internes au sein de la Direction de l'Immobilier Résidentiel, de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise et de Locare.



GECINA a également poursuivi en 2005 son ambitieux plan de formation initié en 2004 en direction du management de niveau N-2 par rapport aux membres du Comex. Une cinquantaine de cadres (Responsables de gestion, Responsables techniques essentiellement) ont participé à cette formation.

Par ailleurs, afin de mieux prendre en compte le management transversal existant au sein de Gecina, une formation «management de projet » a été mis en place, suivie par une trentaine de cadres.

Aux côtés de ces deux grands axes de formation, ont constitué également une part importante du Plan de formation 2005 : les actions liées aux évolutions technologiques à l'approfondissement des connaissances métiers (baux commerciaux ..) ou encore à la sécurité (52 personnes formées à l'évacuation en tant que guides / serre-files et à la manipulation des extincteurs).

Au total, 6100 heures de formation ont été réalisées en 2005, concernant 300 salariés (160 cadres, 140 non cadres).

### **17.1.5 – RETRAITES**

#### **Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite**

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

Le montant des engagements est ajusté chaque année selon des méthodes actuarielles tenant compte de l'âge de départ, la mortalité, l'ancienneté et la rotation du personnel.

Une hypothèse de revalorisation annuelle des salaires est retenue. Ces indemnités étant seulement versées au moment du départ effectif à la retraite, elles sont actualisées.

- Engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés et mandataires sociaux

#### **Engagements envers certains salariés**

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

Leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

- RECOGAN :

Ce régime concerne les salariés administratifs originaires de l'Union Immobilière de France « UIF ». Il garantit un niveau de retraite globale de 2 % du salaire moyen des 36 mois précédant le départ à la retraite, par année d'ancienneté,

dans la limite de 37,5 années, et sous réserve d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite.

Le régime a été fermé en décembre 1998 avec maintien des droits pour les seuls salariés ayant atteint 13 années d'ancienneté à cette date, 19 en restant potentiellement bénéficiaires au 31 décembre 2005.

- **Fonds Intérieur de Retraite**

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

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

- **AXA**

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

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

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

- **Régime de Retraite supplémentaire des mandataires sociaux**

En 2001 a été mis en place auprès de Cardif un régime de retraite supplémentaire pour les mandataires sociaux. Pour en bénéficier le départ à la retraite doit être initié également chez GECINA, et justifier d'un minimum de 5 ans d'ancienneté en tant que mandataire social. Les fonds versés au titre de ce régime assurent le règlement à un ancien mandataire de la rente qui lui est garantie.

Les engagements au titre de ces différents régimes sont couverts à la fois par des versements effectués auprès de ces compagnies d'assurances et par des provisions complémentaires dans les comptes de GECINA.

## **17.2 – PARTICIPATIONS ET STOCK-OPTIONS**

Cette information est développée au titre 14.1.1

## **17.3 – ACCORD PREVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE L'EMETTEUR**

### **17.3.1 PARTICIPATION ET INTERESSEMENT**

- **Accord de participation**

Un accord de participation a été conclu avec les sociétés regroupées au sein de l'Unité Economique et Sociale (UES) du Groupe.

La méthode de calcul utilisée dans cet accord est identique à celle prévue par le Code du travail.

- **Accord d'intéressement**

Un accord d'intéressement, qui concerne l'UES du Groupe, a été mis en place avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2004 pour une durée de trois ans, au titre des années 2004, 2005 et 2006.

L'appréciation des performances est mesurée par rapport à l'évolution du cash-flow courant consolidé avant impôt. L'enveloppe globale d'intéressement est plafonnée à 10 % de la masse salariale totale brute de l'UES du Groupe, sous déduction de la participation telle que définie au paragraphe précédent.

### **17.3.2 OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET OPTIONS D'ACHAT D'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.

## Historique des attributions d'option d'achat et de souscription d'actions

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

	(1) (2)	(1) (2)				(1)		
Date de l'assemblée	7 juin 2000	7 juin 2000	6 juin 2001	6 juin 2001	6 juin 2001	5 juin 2002	6 juin 2001	2 juin 2004
Date du conseil d'administration	27 sept. 2000	26 sept. 2001	6 juin 2001	26 sept. 2001	5 juin 2002	25 sept. 2002	25 nov. 2003	12 oct. 2004
Point de départ d'exercice des options	27 sept. 2000	26 sept. 2001	6 juin 2001	26 sept. 2001	5 juin 2002	25 sept. 2002	25 nov. 2003	12 oct. 2004
Date d'expiration	27 sept. 2010	26 sept. 2011	5 juin 2009	25 sept. 2009	4 juin 2010	25 sept. 2012	24 nov. 2011	11 oct. 2014
Nombre d'actions consenties	127 356	133 766	55 591	47 501	123 329	169 322	275 974	313 000
Prix de souscription ou d'achat	40,13 €	39,16 €	47,87 €	46,99 €	47,20 €	44,28 €	51,82 €	64,92 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées	106 935	72 243	45 847	47 501	86 352	79 041	201 022	243 650
<b>Nombre d'actions pouvant être levées</b>	<b>20 421</b>	<b>61 523</b>	<b>9 744</b>	<b>0</b>	<b>36 977</b>	<b>90 281</b>	<b>74 952</b>	<b>69 350</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

1. L'Assemblée du 2 juin 2004 a donné au Conseil d'Administration l'autorisation de consentir au bénéfice de membres du personnel ainsi qu'à des dirigeants de la Société et des sociétés du Groupe des options de souscription et/ou d'achat d'actions dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 2,5 % du nombre d'actions composant le capital social totalement dilué.

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil n'a pas mis en place de nouveau plan d'options.

2. L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2005 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.

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil n'a pas utilisé cette délégation de compétence.

**17.3.3 DIX ATTRIBUTAIRES NON MANDATAIRES SOCIAUX AYANT REÇU LE PLUS GRAND NOMBRE D'OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTION AU COURS DE L'EXERCICE 2005**

Il n'a été attribué aucune option d'achat ou de souscription d'action au cours de l'exercice 2005.

## CHAPITRE 18: PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2005

Ainsi, au 31 décembre 2005, la répartition du capital, telle qu'elle est connue de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Capital	
	Nombre	%
Metrovacesa	42 566 410	68,42%
Predica	7 591 318	12,20%
Actionnaires non-résidents	3 643 939	5,86%
Actionnaires individuels	3 424 127	5,50%
Autres institutionnels résidents	2 736 020	4,40%
Actions propres	2 248 634	3,61%
Total	62 210 448	100,00%

Le pourcentage en capital détenu par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction est de 12,29 % .

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2005 directement 100 267 actions GECINA et indirectement 37 456 actions GECINA dans le cadre du FCPE GECINA actionnariat soit au total 0,22 % du capital.

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

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

### Evolution de la répartition du capital durant les trois dernières années :

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	au 31/01/2004	au 31/12/2004	au 31/12/2005
Metrovacesa			68,4%
GROUPE A.G.F.	24,0%	22,4%	
GROUPE AZUR	13,6%	10,5%	
Groupe Crédit Agricole-PREDICA	9,7%	12,4%	12,2%
Autres institutionnels résidents	21,4%	15,7%	4,4%
Actionnaires non-résidents	17,8%	24,2%	5,9%
Actionnaires individuels	9,8%	10,1%	5,5%
Actions propres	3,7%	4,7%	3,6%
	100,0%	100,0%	100,0%

## Opérations de la Société sur ses propres actions :

L'Assemblée du 29 juin 2005 a renouvelé l'autorisation donnée à la Société d'acquérir en bourse ses actions pour une période de dix huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 130 €. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu est fixé à 10 % du capital social au moment de la transaction. Cette autorisation n'a pas été utilisée en 2005. Son renouvellement a été décidé par l'Assemblée générale mixte du 23 mai 2006.

Au 31 décembre 2005 la Société détenait 2 248 634 actions propres.

## 18.2 DROITS DE VOTE DIFFERENTS

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double.

Au 31 décembre 2005, la répartition des droits de vote, telle qu'elle est connue de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Droits de vote	
	Nombre	%
Metrovacesa	42 566 410	70,99%
Predica	7 591 318	12,66%
Actionnaires non-résidents	3 643 939	6,08%
Actionnaires individuels	3 424 127	5,71%
Autres institutionnels résidents	2 736 020	4,56%
Actions propres	-	-
Total	59 961 814	100,00%

Le pourcentage en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction est de 12,75%.

## 18.3 CONTROLE

A la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

## 18.4 ACCORD RELATIF AU CHANGEMENT DE CONTROLE

A la date du présent document, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son mode de contrôle.

## CHAPITRE 19: OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES

### 19.1 OPERATIONS ENTRE LE GROUPE GECINA ET SES ACTIONNAIRES

Il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires

### 19.2 OPERATIONS MERE-FILIALES

Comme le montre l'organigramme présenté précédemment, les filiales sont en règle générale détenues à 100 % par le Groupe à l'exception de :

- la Société des Immeubles de France - SIF, dont GECINA détient 99,28 % du capital,
- la SCI Beaugrenelle, dont GECINA détient 50 % du capital,
- la SCPI La Rente Immobilière, détenue à 69,83 % par le Groupe,
- la SGIL, dont GECINA possède 36,55 % du capital,
- la SAS Labuire Aménagement, dont GECINA détient 59,77 % du capital.

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 qui reste salarié des sociétés propriétaires. Les moyens généraux et informatiques sont regroupés au sein du GIE GESSI. Des conventions de refacturation intra-groupe assurent la juste répartition des frais liés au personnel et aux moyens mis en oeuvre entre les différentes sociétés du Groupe.

A l'exception de quelques financements spécifiques à certains actifs détenus par des filiales, le financement des besoins de l'ensemble du Groupe est organisé à partir de la Société-mère. Une convention de pool de trésorerie et des conventions de prêts d'associés permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie, en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

ACTIF		PASSIF		RESULTAT FINANCIER	
Immobilisations financières	3 401 174	Dettes Financières	399 398	Charges financières	32 705
Créances clients	33	Fournisseurs	1 322		
Autres créances	160 204	Autres dettes	0	Produits financiers	188 738
Cautions données par GECINA au bénéfices de sociétés liées :			468 152		



## CHAPITRE 20: INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE , LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

### 20.1 INFORMATIONS FINANCIERES 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 2003 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférents figurent dans le document de référence déposé le 13 mai 2004 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous la Référence D04-0723.
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2004 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférents figurent dans le document de référence déposé le 5 avril 2005 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous La référence D05-0340 respectivement aux pages 53 à 127. Le document de référence 2004 a fait l'objet d'une mise à jour, déposée le 30 novembre 2005 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.
- 
- 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.fr](http://www.amf-France.fr)
-

## 20.2 COMPTES CONSOLIDES

<b>COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDE</b>		
<b>En m€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
Loyers résidentiels	204 468	202 118
Loyers tertiaires	308 149	291 579
Loyers hotellerie	2 012	
Loyers logistique	334	
<b>Chiffre d'affaires : loyers</b>	<b>514 963</b>	<b>493 697</b>
Résultat net des opérations de stocks	3 380	
Autres produits	10 526	10 363
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>528 869</b>	<b>504 060</b>
Charges sur immeubles	-140 584	-149 938
Charges refacturées	74 908	87 082
Autres charges (activités de services)	-3 111	-2 047
<b>Total des charges d'exploitation directes</b>	<b>- 68 787</b>	<b>-64 903</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles &amp; activités de service</b>	<b>460 082</b>	<b>439 157</b>
Charges de personnel	-42 912	-35 883
Autres frais de gestion	-26 087	-21 216
Autres produits	196	9 518
Autres charges (créances irrécouvrables)	-2 260	-2 351
Amortissements	-3 697	-1 419
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	2 156	-2 558
<b>Résultat d'exploitation après frais de structure</b>	<b>387 478</b>	<b>385 248</b>
Frais financiers nets	-123 087	-118 624
Amortissements et provisions à caractère financier	87	- 58
<b>Résultat financier</b>	<b>-123 000</b>	<b>-118 682</b>
<b>Résultat courant avant impôt et cessions</b>	<b>264 478</b>	<b>266 566</b>
Provisions sur immeubles		
<b>Résultat de cessions d'actifs</b>	<b>23 359</b>	<b>6 910</b>
<b>Résultat opérationnel avant impôts et ajustements de valeur</b>	<b>287 837</b>	<b>273 476</b>
Variation de la juste valeur des immobilisations	393 085	424 368
Variation de la juste valeur des instruments financiers	7 663	439
Actualisation des dettes et créances	-10 549	-10 730
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>678 036</b>	<b>687 553</b>
Impôts courants	-23 996	-12 634
Impôts différés	5 700	-12 566
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>659 740</b>	<b>662 353</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>9 840</b>	<b>129</b>
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>	<b>649 900</b>	<b>662 224</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>10,91 €</b>	<b>10,98 €</b>

## BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31/12/2005		31/12/2004 proforma IFRS	
En m€	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
<b>Eléments non courants</b>	<b>8 484 958</b>	<b>8 945</b>	<b>8 476 013</b>	<b>7 540 358</b>
Immeubles de placement	8 233 847		8 233 847	7 319 431
Immeubles en cours	144 656		144 656	124 697
Immeuble d'exploitation	75 347	1 252	74 094	71 967
Autres immobilisations corporelles	5 433	2 324	3 109	2 836
Immobilisations incorporelles	7 588	5 369	2 219	3 068
Immobilisations financières	10 140		10 140	10 687
Impôts différés	7 948		7 948	7 672
<b>Eléments courants</b>	<b>478 411</b>	<b>14 855</b>	<b>463 556</b>	<b>823 113</b>
Immeubles en vente	220 569		220 569	519 946
Stocks	34 922		34 922	25 357
Clients et autres créances	58 297	14 713	43 584	48 049
Autres créances	51 705	142	51 564	51 228
Charges constatées d'avance	3 095		3 095	2 699
Instruments dérivés	40 452		40 452	47 146
Disponibilités et valeurs mobilières	69 371		69 371	128 688
<b>Total ACTIF</b>	<b>8 963 369</b>	<b>23 800</b>	<b>8 939 569</b>	<b>8 363 471</b>

PASSIF	31/12/2005		31/12/2004 proforma IFRS
En m€			
<b>Capital et réserves</b>		<b>5 105 764</b>	<b>4 632 509</b>
Capital		466 578	465 764
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 854 018	1 876 037
Réserves consolidées		2 111 832	1 597 852
Résultat consolidé du Groupe		649 900	662 224
<b>capitaux propres Groupe</b>		<b>5 082 328</b>	<b>4 601 877</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>23 436</b>	<b>30 632</b>
<b>Dettes non courantes</b>		<b>2 774 692</b>	<b>2 757 359</b>
Dettes financières		2 657 465	2 498 610
Instruments dérivés		13 929	20 801
Impôts différés passifs		59 969	56 958
Dettes fiscales et sociales		8 919	148 362
Provisions pour risques et charges		34 410	32 628
<b>Dettes courantes</b>		<b>1 059 113</b>	<b>973 603</b>
Part court terme des dettes financières		642 045	569 880
Instruments dérivés		57 116	89 103
Dépôts de garantie		64 591	64 050
Fournisseurs		63 512	32 395
Dettes fiscales et sociales		192 082	181 220
Autres dettes		38 350	33 782
Produits comptabilisés d'avance		1 417	3 173
<b>Total PASSIF</b>		<b>8 939 569</b>	<b>8 363 471</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Solde au 31 décembre 2003</b>	<b>29 019 123</b>	<b>435 287</b>	<b>3 337 842</b>	<b>3 773 129</b>	<b>38 148</b>	<b>3 811 277</b>
Division du nominal par deux (7,50 €)	29 019 123			0		0
Conversion d'obligations (1)	6 895 814	51 718	279 878	331 596		331 596
Réduction du capital (2)	-3 000 000	-22 500	22 500	0		0
Dividende versé en juin 2004 (2,45 € par action)			-133 908	-133 908	-1 379	-135 287
Rachat d'intérêts minoritaires (3)				0	-8 505	-8 505
Ajustement de l'écart de réévaluation 2004 (4)			-31 618	-31 618	-689	-32 307
Valeur des actions propres imputée (11)			-260 823	-260 823		-260 823
Autres augmentations de capital (5)	167 781	1 259	6 083	7 342		7 342
Autres variations (6)			-3 431	-3 431	2 551	-880
<b>Résultat exercice 2004</b>			<b>174 830</b>	<b>174 830</b>	<b>130</b>	<b>174 960</b>
<b>Solde au 31 décembre 2004 (publié)</b>	<b>62 101 841</b>	<b>465 764</b>	<b>3 391 353</b>	<b>3 857 117</b>	<b>30 256</b>	<b>3 887 373</b>
<b>Impacts du passage aux IFRS</b>						
sur les réserves consolidées			257 365	257 365	376	257 741
sur le résultat de l'exercice 2004			487 394	487 394		487 394
<b>Solde au 31 décembre 2004 IFRS</b>	<b>62 101 841</b>	<b>465 764</b>	<b>4 136 112</b>	<b>4 601 876</b>	<b>30 632</b>	<b>4 632 508</b>
Dividende versé en juillet 2005 (3,70 € par action)			-221 394	-221 394		-221 394
Dividende versé aux associés de La Rente Immobilière				0	-19 058	-19 058
Valeur des actions propres imputées (11)			39 130	39 130		39 130
Variation juste valeur des instruments dérivés (7)			6 774	6 774		6 774
Retraitements liés aux stocks options (8)			1 144	1 144		1 144
Augmentation de capital (9)	108 607		4 898	4 898		4 898
Augmentation de capital (10)				0	2 015	2 015
Autres variations				0	7	7
<b>Résultat exercice 2005</b>			<b>649 900</b>	<b>649 900</b>	<b>9 840</b>	<b>659 740</b>
<b>Solde au 31 décembre 2005</b>	<b>62 210 448</b>	<b>465 764</b>	<b>4 616 564</b>	<b>5 082 328</b>	<b>23 436</b>	<b>5 105 764</b>

\*\* après division du nominal par deux.

## Tableau des flux de trésorerie nette

<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	659 740	662 354
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 453	4 035
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	-390 199	-414 077
Charges et produits calculés liés aux stocks options	996	430
Plus et moins-values de cession	-23 359	-6 909
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	18 296	25 200
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>266 927</b>	<b>271 032</b>
Autres produits et charges calculés	-2 860	41
Coût de l'endettement financier net	123 022	118 624
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)</b>	<b>387 089</b>	<b>389 698</b>
Impôts versé (B)	-19 009	-6 767
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	27 123	-12 167
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>395 204</b>	<b>370 763</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-417 112	-605 522
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	483 860	128 198
Incidence des variations de périmètre	-57 465	-15 184
Autres flux liés aux opérations d'investissement	493	613
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	-118 153	-140 434
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>-108 376</b>	<b>-632 329</b>
Apport en capital des actionnaires de la société mère	0	0
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	2 015	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options	43 991	7 343
Rachats et reventes d'actions propres	0	-260 012
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-221 394	-133 908
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-19 058	-1 379
Nouveaux emprunts	242 202	1 368 908
Remboursements d'emprunt	-259 260	-602 009
Intérêts financiers nets versés	-137 688	-122 637
Autres flux liés aux opération de financement	7 024	-341
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>-342 169</b>	<b>255 965</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>-55 341</b>	<b>-5 601</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>122 914</b>	<b>128 516</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>67 574</b>	<b>122 914</b>

## **ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES**

**1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

**2 - PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

**3 – METHODES COMPTABLES**

**4 – GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

**5 – NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE**

-

**6 – NOTES SUR LE RESULTAT CONSOLIDE**

**7 - INFORMATION SECTORIELLE**

**8 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION**

### **1 – FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

#### **Exercice 2005**

A la suite d'une Offre Publique d'Achat réalisée au cours du second trimestre 2005, la société Metrovacesa détient 68,42% du capital de Gecina, représentant 70,99% des droits de vote au 31 décembre 2005.

Cette OPA a entraîné pour Gecina des charges exceptionnelles de 15 580 m€ correspondant aux honoraires de conseils, à la mise en œuvre des options de souscription d'actions consenties au bénéfice du personnel et des dirigeants, au changement de direction.

Le Groupe a procédé à des acquisitions d'immeubles pour un montant global de 581 950 m€ (hors droits), dont 89 000 m€ relatifs à un portefeuille logistique et 192 100 m€ relatifs à un portefeuille dans le secteur de l'hôtellerie de loisir. Ces acquisitions ayant été essentiellement réalisées au cours du dernier trimestre 2005 ont seulement contribué pour un montant de 3 572 m€ au chiffre d'affaires de l'exercice.

Des immeubles principalement à dominante tertiaire ont été cédés pour un montant de 500 319 m€.

## **Exercice 2004**

Neuf immeubles représentant environ 230 000 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires ont été acquis pour une valeur de 540 937 m€ (cf. 3.1). Compte tenu des dates d'acquisition, cet investissement qui génère en année pleine un loyer d'environ 46 000 m€, n'a contribué qu'à hauteur de 27 067 m€ aux revenus locatifs de l'exercice.

Sur le plan financier, GECINA a exercé la faculté de remboursement anticipé des obligations convertibles GECINA novembre 2002 et ex-SIMCO juillet 1997 entraînant ainsi la conversion ou le remboursement de 3 838 831 obligations et la création corrélative de 6 880 172 actions (cf. 3.6).

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

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

## **2 – PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

### **2.1 – Référentiel**

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») au titre de l'exercice 2005 ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Les états financiers consolidés ont été établis selon la convention du coût historique, à l'exception des terrains et constructions, des actifs financiers disponibles à la vente, des instruments dérivés, évalués à la juste valeur.

Les comptes consolidés du Groupe au titre des exercices antérieurs au 1er janvier 2005 avaient été préparés en conformité avec la méthodologie de consolidation définie par le règlement n° 99-02 du comité de réglementation comptable publié le 22 juin 1999 et relatif aux sociétés commerciales.

Afin d'assurer la comparabilité avec les comptes présentés au titre de l'exercice 2005, les comptes de l'exercice 2004 ont été retraités pour les rendre conformes aux IFRS. Les principales différences entre les règles et principes comptables français et les IFRS sont reprises ci-après. Les comptes arrêtés et publiés au titre des exercices 2004 et 2003 sont incorporés dans le document de référence déposé auprès de l'AMF et sont disponibles sur simple demande.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

La préparation des états financiers conformément aux 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 élevés en termes 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 4.1.

**Les amendements et interprétations suivants sont d'application obligatoire pour l'exercice 2005 :**

- IFRIC 1, Variations des passifs existants relatifs au démantèlement, à la remise en état et similaires (entrée en vigueur à compter du 1er septembre 2004)
- IFRIC 2, Parts détenues par les membres d'entités coopératives et instruments similaires (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2005)
- SIC 12 (Amendement), Consolidation – Entités ad hoc (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2005)
- IAS 39 (Amendement), Transition et comptabilisation initiale des actifs financiers et passifs financiers (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2005)

Après analyse de ces amendements et interprétations, Gecina a conclu que leur impact sur les états financiers 2005 n'est pas significatif.

**Normes, interprétations et amendements aux normes déjà publiées, non encore entrés en vigueur**

Les nouvelles normes, interprétations et amendements à des normes existantes applicables aux périodes comptables ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 ou postérieurement et qui n'ont pas été adoptés par anticipation par le Groupe sont :

- IAS 19 (Amendement), Avantages du personnel
- IAS 39 (Amendement), Option juste valeur
- IFRS 7, Instruments financiers : informations à fournir et amendement complémentaire à IAS 1, Présentation des états financiers – informations sur le capital
- IFRIC 4, Déterminer si un accord contient un contrat de location
- IFRIC 5, Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement
- IFRIC 6, Passifs résultant de la participation à un marché spécifique : déchets d'équipements électriques et électroniques.
- IAS 39 (Amendement), Couverture de flux de trésorerie au titre de transactions intra-groupe futures
- IAS 39 et IFRS 4 (Amendement), Garanties IFRS 1 (Amendement), Première adoption des IFRS et IFRS 6 (Amendement), Prospection et évaluation de ressources IFRS 6, Prospection et évaluation de ressources minérales

Le Groupe appliquera les normes qui le concernent et procède à une évaluation des impacts sur l'exercice 2006.

**Options retenues par le Groupe dans le cadre des dispositions de la transition prévue par la norme IFRS 1**

La norme IFRS 1 prévoit des dispositions spécifiques pour le retraitement rétrospectif en IFRS des actifs et des passifs selon les normes IFRS. Dans ce cadre, le Groupe a retenu les options suivantes :

- Immobilisations corporelles  
Le Groupe a choisi d'utiliser l'option (IAS 40) consistant à évaluer, à la date de transition, les immobilisations corporelles pour leur juste valeur.
- Regroupements d'entreprises  
Le Groupe a choisi de ne pas retraiter, selon les dispositions prévues par la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2004.
- Engagements de retraite (IAS 19)  
Les écarts actuariels existants au 1er janvier 2004 sont enregistrés en provisions pour retraites, en contrepartie d'une diminution des capitaux propres. Les écarts actuariels nés après le 1er janvier 2004 sont reconnus de façon prospective directement en compte de résultat.
- Instruments financiers  
Le Groupe applique depuis le 1er janvier 2004 les normes IAS 32 et IAS 39.

## **2.2 - Méthodes de consolidation**

Entrent dans le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale toutes les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif. Sont consolidées par intégration proportionnelle les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un autre partenaire. Ne sont pas consolidées certaines sociétés non significatives conformément aux dispositions générales des normes IAS 27 et IAS 28.

## **2.3 – Périmètre de consolidation**

Au 31 décembre 2005, le périmètre de consolidation comprend 46 sociétés dont la liste est présentée ci-après.

Sociétés	SIREN	2005	consolidation	2004	2003
		% d'intérêts		% d'intérêts	% 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	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Capucines	332 867 001	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Beaugrenelle	307 961 490	50,00%	PROP	50,00%	50,00%
Compagnie Foncière de Gestion	432 028 868	99,28%	IG	99,28%	99,13%
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%
Fedim	440 363 513	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Foncirente	403 282 353	99,28%	IG	99,28%	99,13%
26/28 rue Saint Georges	334 874 260	Fusionnée	IG	100,00%	100,00%
Geciter	399 311 331	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Gessi	409 790 276	100,00%	IG	100,00%	99,98%
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	99,96%	99,76%
Michelet	419 355 854	100,00%	IG	100,00%	100,00%

5 rue Montmartre	380 045 773	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Parigest	642 030 571	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SPIPM	572 098 465	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Paris Saint-Michel	344 296 710	100,00%	IG	100,00%	100,00%
150 route de la reine à Boulogne	399 945 153	100,00%	IG	100,00%	100,00%
La Rente Immobilière	306 865 270	70,26%	IG	69,83%	59,70%
Sadia	572 085 736	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Saint Augustin Marsolier	382 515 211	99,28%	IG	99,28%	99,13%
S.G.I.L.	964 505 218	36,55%	PROP	36,55%	36,55%
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Société des Immeubles de France	572 231 223	99,28%	IG	99,28%	99,13%
Sogecil	969 502 756	Liquidée	IG	100,00%	100,00%
Parisienne Immobilière d'Investissement 1	434 021 200	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Parisienne Immobilière d'Investissement 2	434 021 309	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SPL	397 840 158	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Montessuy	423 852 185	99,28%	IG	99,28%	99,13%
77/81 Bld Saint Germain	431 570 530	100,00%	IG	100,00%	100,00%
Union Immobilière et de gestion	414 372 367	100,00%	IG	100,00%	100,00%
16 VE Investissements	352 396 899	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>Entrées de périmètre 2004</b>					
Compagnie Financière de Banville	350 589 901	Fusionnée	IG	100,00%	-
153 rue de Courcelles	383 501 892	Fusionnée	IG	100,00%	-
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00%	IG	100,00%	-
Rue de la Faisanderie	442 504 999	100,00%	IG	100,00%	-
Gec3	428 818 512	100,00%	IG	100,00%	-
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00%	IG	100,00%	-
Restaurant du Banville	381 487 099	100,00%	IG	100,00%	-
<b>Entrée de périmètre 2005</b>					
Labuire Aménagement	444 083 901	59,77%	IG	-	-
Gec1	428 819 130	100,00%	IG	-	-
Gec2	428 819 064	100,00%	IG	-	-
Gianfar	433 567 849	100,00%	IG	-	-
PB Ilot 1-4	437 592 672	100,00%	IG	-	-
Ori Aquarius	433 896 214	100,00%	IG	-	-
Ori Pollux	433 672 185	100,00%	IG	-	-

IG : Intégration globale  
PROP : Intégration proportionnelle

## **2.4 - Date de clôture des comptes**

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes au 31 décembre.

## **2.5 - Retraitements de consolidation et éliminations**

### ***2.5.1 – Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux***

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

### ***2.5.2 – Opérations réciproques***

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

### ***2.5.3 – 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 et évalué à son coût, c'est à dire 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.

## **2.6. Impôts différés (IAS 12)**

### ***Régime de droit commun***

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

### ***Régime S.I.I.C.***

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

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

### **3 – METHODES COMPTABLES**

#### **3.1. Patrimoine immobilier**

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

Les immeubles destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple sont considérés comme des immeubles de placement (IAS 40).

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

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

Les biens acquis en crédit-bail correspondent à 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, c'est à dire à la valeur en bloc, hors droits de mutation, déterminée par des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice.

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

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

Les immeubles tertiaires sont valorisés en bloc selon les trois méthodes suivantes :

- la comparaison directe par les prix au mètre carré, à l'unité pour les parkings ;
- la capitalisation des revenus nets ;
- l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) ;

Une analyse bail par bail est faite pour les deux dernières approches.

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

La valorisation en bloc des immeubles résidentiels est déterminée par l'utilisation de deux méthodes :

- la comparaison directe par les prix au mètre carré habitable ou à l'unité pour les parkings en définissant une valeur en bloc pour l'ensemble de l'immeuble ;
- la capitalisation des revenus bruts ;

Les immeubles acquis depuis moins de 6 mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêt.

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

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration dans la perspective de leur exploitation future en tant qu'immeubles de placement restent par application de l'IAS 16 valorisés au coût historique majoré des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement des travaux et sont comptabilisés en immeubles en cours.

Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration relèvent de l'IAS 16 pendant la durée des travaux. En conséquence, ils sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement de la construction et sont comptabilisés en immeubles en cours.

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

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe a entrepris de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente en actifs courants au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

- Immeubles mis en vente en blocs : 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 lot 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)**

Conformément à l'IAS 16, l'immeuble du siège social situé 14-16 rue des Capucines est valorisé à son prix de revient. Il fait l'objet d'amortissement selon la méthode des composants, chaque composant étant amorti sur sa durée d'utilité (de 10 à 60 ans).

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

La valeur comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur recouvrable lorsque la valeur comptable de l'actif est supérieure à sa valeur recouvrable estimée. La valeur recouvrable de l'immeuble d'exploitation est déterminée à partir des expertises indépendantes décrites en note 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– Participations non consolidées**

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

### **3.3 – 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 leur valeur nominale. 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 provisions ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

### **3.5 – Disponibilités et valeurs mobilières**

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de sicav monétaires et 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 – Instruments dérivés (IAS 39)**

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

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

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

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 de test d'efficacité de la comptabilité de couverture. De plus, certains dérivés, notamment les options et les swaps de taux variable contre variable 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.

### **3.8 – 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.



### **3.9 – Provisions et passifs non financiers à long terme**

La norme IAS 37 impose l'actualisation des passifs à long terme non rémunérés. L'impact de l'actualisation des dépôts de garantie est considéré comme non significatif.

La dette d'« exit tax » liée à l'option pour le régime SIIC dont l'échéance finale au 31/12/2005 est essentiellement à moins d'un an, inscrite en « dettes fiscales et sociales », ne fait plus l'objet d'une actualisation. L'écart de valorisation constaté entre le 1er janvier et le 31 décembre 2005 est inscrit au compte de résultat.

### **3.10 – 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.

Ces engagements (il s'agit de régime à prestations définies pour les retraites supplémentaires) font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

L'engagement net résultant de la différence entre les fonds versés et la valeur probable des avantages consentis est calculé par un actuairé 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. Le calcul résulte de nombreuses hypothèses techniques dont le taux d'inflation estimé à 2% l'an et un taux d'actualisation de 4%.

### **3.11 – 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). L'incidence des services rendus par les salariés en échange de l'octroi d'options 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 options octroyées.

A chaque date de clôture, l'entité réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables. Le cas échéant, elle comptabilise au compte de résultat l'impact de la révision de ses estimations 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.

### **3.12 – Reconnaissance des loyers (IAS 17)**

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.

### **3.13 – Résultat ou données d'exploitation par action**

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

### **3. 14. 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 du patrimoine immobilier est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites au paragraphe 3.1.1. Il est toutefois 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.

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

## **4 – GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

### **4. 1. Les risques de marché**

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 détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur,
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif

## **4. 2. Le risque de contrepartie**

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 2000 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.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec des institutions financières de premier plan.

## **4. 3. Le risque de liquidité**

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

## **4. 4. Le risque de taux d'intérêt**

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse de taux 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 et caps).

## **5 – NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ**

### **5.1 – Immobilisations corporelles et incorporelles** (en m€)

- **tableau de mouvements des immobilisations du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2004 (en m€)**

<b>Valeurs brutes</b>	<b>Au 01/01/2004</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Cessions</b>	<b>Variation de périmètre</b>	<b>Variation juste valeur</b>	<b>Virements de poste à poste</b>	<b>Au 31/12/2004</b>
Immobilisations incorporelles	7 650	227	-650	457	0	0	7 684
Immeubles de placement	6 783 230	34 989	-239	540 938	345 468	-384 957	7 319 429
Immeubles en cours	59 515	37 026			28 157	0	124 698
Immeubles en vente (actif courant)	212 367	947	-119 365		50 743	375 254	519 946
Immeuble d'exploitation	48 220	14 044				9 703	71 967
Autres immobilisations corporelles	3 983	1 658	-1 388	91		0	4 344
	0	0			0	0	0
<b>Total immobilisations non courantes &amp; courantes</b>	<b>7 114 965</b>	<b>88 891</b>	<b>-121 642</b>	<b>541 486</b>	<b>424 368</b>	<b>0</b>	<b>8 048 068</b>

<b>Amortissements</b>	<b>Au 01/01/2004</b>	Dotation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Variation de périmètre	Variation de périmètre	Virements de poste à poste	<b>Au 31/12/2004</b>
Immobilisations incorporelles	4 287	891	-561				4 617
Ecart d'acquisition							0
Immeuble d'exploitation							0
Autres immobilisations corporelles	1 162	1 052	-706				1 508
<b>Total</b>	<b>5 449</b>	<b>1 943</b>	<b>-1 267</b>				<b>6 125</b>
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>7 109 516</b>	<b>86 948</b>	<b>-120 375</b>	<b>541 486</b>	<b>424 368</b>	<b>0</b>	<b>8 041 943</b>

- **Tableau de mouvements des immobilisations du 1er janvier au 31 décembre 2005 (en m€)**

<b>Valeurs brutes</b>	<b>Au 31/12/2004</b>	Acquisitions	Cessions	Variation juste valeur	Virements de poste à poste	<b>Au 31/12/2005</b>
Immobilisations incorporelles	7 685	1 440	-65	-1 839	367	7 588
Immeubles de placement	7 319 429	648 627	-11 640	425 970	-148 539	8 233 847
Immeubles en cours	124 698	62 547		-36 810	-5 779	144 656
Immeubles en vente ( <b>actif courant</b> )	519 946	1 539	-460 085	4 978	154 191	220 569
Immeubles d'exploitation	71 967	3 380				75 347
Autres immobilisations corporelles	4 344	1 475	-108		-278	5 433
<b>Total immobilisations non courantes &amp; courantes</b>	<b>8 048 069</b>	<b>719 008</b>	<b>-471 898</b>	<b>392 299</b>	<b>-38</b>	<b>8 687 440</b>

<b>Amortissements</b>	<b>Au 31/12/2004</b>	Dotation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Variation juste valeur	Virements de poste à poste	<b>Au 31/12/2005</b>
Immobilisations incorporelles	4 617	1 498		-786	40	5 369
Immeubles d'exploitation		1 252				1 252
Autres immobilisations corporelles	1 509	948	-56	0	-78	2 323
<b>Total</b>	<b>6 126</b>	<b>3 698</b>	<b>-56</b>	<b>-786</b>	<b>-38</b>	<b>8 944</b>
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>8 041 943</b>	<b>715 310</b>	<b>-471 842</b>	<b>393 085</b>		<b>8 678 496</b>

La valeur comptable des immeubles de placement construits sur sol d'autrui s'élève à 125 167 m€ au 31/12/2005.

- Les **acquisitions** (droits et frais inclus) s'analysent de la manière suivante :

En m€	2005	2004
acquisitions d'immeubles (1)	591 045	540 937
travaux sur immeubles en restructuration	35 116	37 026
travaux de rénovation	86 552	36 168
immeuble d'exploitation	3 380	14 044
autres immobilisations	2 915	2 203
<b>Total acquisitions immobilisations corporelles</b>	<b>719 008</b>	<b>630 378</b>

(1) Les principales acquisitions réalisées ont concerné :

2005 :

- secteur logistique : trois entrepôts 89 829
- secteur loisirs : quatre villages de vacances 194 616
- secteur tertiaire : quatre immeubles de bureaux 306 600

2004

- huit immeubles de bureaux

Les acquisitions d'immeubles de l'exercice 2005 incluent pour 100 291m€ des écarts de première consolidation totalement affectés aux immeubles.

- Les **produits de cession** se décomposent de la manière suivante :

En m€	2005	2004
Ventes en bloc	365 509	24 608
Ventes en lots	134 810	106 894
<b>Produits de cession</b>	<b>500 319</b>	<b>131 502</b>
<b>Plus-values de cessions</b>	<b>23 360</b>	<b>19 619</b>

- **Immeubles de placement détenus en crédit bail :**

Au 31 décembre 2004 le Groupe détenait 3 immeubles en crédit bail. Du fait de l'acquisition des contrats de crédit bail relatifs aux villages du Club Méditerranée, 7 immeubles sont détenus sous cette forme au 31 décembre 2005. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 15 ans auprès d'organismes de référence.

Valeur au bilan : 543 588 m€.

<u>Montant des redevances restant dues en m€ :</u>	<u>31/12/2005</u>	<u>31/12/2004</u>
à moins d'un an	40 285	26 981
entre 1 et 5 ans	160 945	115 581
à plus de 5 ans	352 795	282 962
TOTAL	<u>554 025</u>	<u>425 524</u>

Les options d'achat en fin de contrat s'élèvent à 147 399 m€.

## **5.2 – Immobilisations financières**

En m€	31/12/2005	31/12/2004
Titres de participation non consolidés	0	0
Créances rattachées à des participations (1)	7 432	7 390
Prêts	1 010	1 134
Autres immobilisations financières (2)	1 698	2 163
<b>TOTAL</b>	<b>10 140</b>	<b>10 687</b>
(1) dont avance à SCI Beaugrenelle	6 633	6 586
(2) dépôts et cautionnements		

## **5.3 – Impôts différés**

Les impôts différés actifs d'un montant de 7 948 m€ comprennent essentiellement les déficits reportables ainsi que l'impact fiscal des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

## **5.4 – Immeubles mis en vente**

Les mouvements 2005 relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau global de variation des immobilisations courantes et non courantes (cf. 5.1).

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

en m€	31/12/2005	31/12/2004
immeubles en vente par bloc	40 318	334 072
immeubles en vente par lots	180 251	185 874
<b>TOTAL</b>	<b><u>220 569</u></b>	<b><u>519 946</u></b>

## **5.5 – Stocks**

Il s'agit de deux immeubles situés avenue d'Eylau ainsi que des terrains détenus à Lyon par la SAS Labuire, acquis sous le régime fiscal de marchand de biens.

Les valeurs d'expertise de ces immeubles sont supérieures aux valeurs inscrites en comptabilité justifiant l'absence de dépréciation.

## **5.6 – Clients et comptes rattachés**

<b>en m€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
Clients	48 712	62 374
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	9 585	3 749
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>58 297</b>	<b>66 123</b>
Dépréciation de créances	-14 713	-18 074
<b>TOTAL NET CLIENTS DEBITEURS</b>	<b>43 584</b>	<b>48 049</b>

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

<b>En m€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
Taxe sur la valeur ajoutée	18 163	9 136
Impôt sur les sociétés	12 514	25 603
Autres créances de l'actif courant	21 029	17 141
<b>VALEURS BRUTES</b>	<b>51 705</b>	<b>51 880</b>
Dépréciation	-142	-350
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>51 564</b>	<b>51 530</b>

## **5.8 – Disponibilités et valeurs mobilières**

<b>En m€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
OPCVM monétaires et dépôts à terme (1)	20 992	104 203
Autres titres de placement		0
Comptes courants bancaires	48 379	24 665
<b>Disponibilités et valeurs mobilières brut</b>	<b>69 371</b>	<b>128 868</b>
Découverts bancaires	-1 797	-5 957
<b>Disponibilités et valeurs mobilières net</b>	<b>67 574</b>	<b>122 911</b>

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

## 5.9. – Capitaux propres consolidés

	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Solde au 31 décembre 2003</b>	<b>29 019 123</b>	<b>435 287</b>	<b>3 337 842</b>	<b>3 773 129</b>	<b>38 148</b>	<b>3 811 277</b>
Division du nominal par deux (7,50 €)	29 019 123			0		0
Conversion d'obligations (1)	6 895 814	51 718	279 878	331 596		331 596
Réduction du capital (2)	-3 000 000	-22 500	22 500	0		0
Dividende versé en juin 2004 (2,45 € par action)			-133 908	-133 908	-1 379	-135 287
Rachat d'intérêts minoritaires (3)				0	-8 505	-8 505
Ajustement de l'écart de réévaluation 2004 (4)			-31 618	-31 618	-689	-32 307
Valeur des actions propres imputée (11)			-260 823	-260 823		-260 823
Autres augmentations de capital (5)	167 781	1 259	6 083	7 342		7 342
Autres variations (6)			-3 431	-3 431	2 551	-880
<b>Résultat exercice 2004</b>			174 830	174 830	130	174 960
<b>Solde au 31 décembre 2004 (publié)</b>	<b>62 101 841</b>	<b>465 764</b>	<b>3 391 353</b>	<b>3 857 117</b>	<b>30 256</b>	<b>3 887 373</b>
<b>Impacts du passage aux IFRS</b>						
sur les réserves consolidées			257 365	257 365	376	257 741
sur le résultat de l'exercice 2004			487 394	487 394		487 394
<b>Solde au 31 décembre 2004 IFRS</b>	<b>62 101 841</b>	<b>465 764</b>	<b>4 136 112</b>	<b>4 601 876</b>	<b>30 632</b>	<b>4 632 508</b>
Dividende versé en juillet 2005 (3,70 € par action)			-221 394	-221 394		-221 394
Dividende versé aux associés de La Rente Immobilière				0	-19 058	-19 058
Valeur des actions propres imputées (11)			39 130	39 130		39 130
Variation juste valeur des instruments dérivés (7)			6 774	6 774		6 774
Retraitements liés aux stocks options (8)			1 144	1 144		1 144
Augmentation de capital (9)	108 607		4 898	4 898		4 898
Augmentation de capital (10)				0	2 015	2 015
Autres variations				0	7	7
<b>Résultat exercice 2005</b>			649 900	649 900	9 840	659 740
<b>Solde au 31 décembre 2005</b>	<b>62 210 448</b>	<b>465 764</b>	<b>4 616 564</b>	<b>5 082 328</b>	<b>23 436</b>	<b>5 105 764</b>

\*\* après division du nominal par deux.

### a) Opérations 2004

- (1) Création de 6 895 814 actions nouvelles, à la suite de la conversion de 7 821 obligations GFC, de 3 647 014 obligations GECINA, de 146 338 obligations SIMCO 1997-2006.
- (2) Réduction du capital social correspondant à l'annulation de 3 000 000 d'actions auto-détenues.
- (3) Acquisition par le Groupe de titres de SIF et de LA RENTE IMMOBILIERE.



- (4) Imputation sur l'écart de réévaluation des baisses de valorisation intervenues au 31 décembre 2004 par rapport aux valeurs du 31 décembre 2002 ayant servi de base à la réévaluation intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2003 dans le cadre de l'option au régime SIIC.
- (5) Création de 36 920 actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement, et création de 130 862 actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du groupe.
- (6) Ajustement de la part des intérêts minoritaires dans les impôts différés de LA RENTE IMMOBILIERE pour 2 551 m€, et imputation de 881 m€ représentant l'impact de la première prise en compte des primes anniversaire de présence des salariés.

#### **b) Opérations 2005**

- (7) Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés en « cash-flow hedge » (cf.3.7.)
- (8) Ajustement des avantages liés à la levée anticipée des options d'achat d'actions (IFRS 2) dans le cadre de l'OPA présentée par Metrovacesa.
- (9) Création de 108 607 actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du groupe.
- (10) Part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la SAS Labuire.
- (11) Actions auto-détenues :

	<b>Au 31/12/2005</b>		<b>Au 31/12/2004</b>	
	Nombre d'actions	Montant net (en m€)	Nombre d'actions	Montant net (en m€)
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 248 634	141 521	2 719 126	181 341
Auto-détention en %	3,6%		4,4%	

#### **5.10 – Impôts différés passifs**

Les impôts différés passifs d'un montant de 59 969 m€ sont principalement constitués de la fiscalité latente reconnue sur les écarts entre les valeurs fiscales et les valeurs consolidées des immeubles appartenant à des sociétés ne relevant pas du régime SIIC (cf 2.6).

### **5.11. – Provisions pour risques et charges**

<b>Milliers d'€</b>	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2004</b>
Redressements fiscaux	23 237	22 842
Engagements sociaux	4 367	5 061
Autres litiges	6 806	4 725
<b>Total</b>	<b>34 410</b>	<b>32 628</b>

Les notifications de redressements fiscaux d'un montant de 23 237 m€ sont contestées.

Les engagements sociaux (cf 3.10) 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 4%, d'un taux annuel d'inflation de 2% et d'une évolution annuelle de la masse salariale de 2.5%.

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

Les écarts actuariels sont enregistrés au compte de résultat.

La provision de 4 367 m€ couvre l'insuffisance de couverture des engagements du Groupe (16 417 m€) par la valorisation des versements effectués auprès d'organismes extérieurs (12 050 m€).

## 5.12. – Emprunts, dettes financières & instruments de couverture

### 5.12.1 – Dettes financières

en m€	Echéances			Total	Total
	à moins 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans	31/12/2005	31/12/2004
Emprunts obligataires (1) hors intérêts courus	0	850 521	497 811	1 348 332	1 347 771
Billets de trésorerie	400 000			400 000	400 000
Dettes bancaires et autres dettes financières	242 045	171 214	1 137 919	1 551 178	1 320 719
<b>TOTAL</b>	<b>642 045</b>	<b>1 021 735</b>	<b>1 635 730</b>	<b>3 299 510</b>	<b>3 068 490</b>

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

**1 348 332 000,00 €**

Date d'émission	19 février 2003	17 avril 2003	17 octobre 2003	1 juin 2004
Montant d'émission	496 670 000 €	99 049 000 €	249 587 500 €	498 280 000 €
Prix d'émission	993,34 €	990,49 €	998,35 €	996,56 €
Prix de remboursement	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
Nombre de titres émis	500 000	100 000	250 000	500 000
Taux facial	4,875%	4,875%	3,625%	4,875%
Date d'échéance	19 février 2010	19 février 2010	17 octobre 2007	25 janvier 2012

En m€	ENCOURS 31/12/2005	Remboursements < 1 an	ENCOURS 31/12/2006	Remboursements 1 à 5 ans	ENCOURS 31/12/2010	Remboursements au delà de 5 ans
<b>DETTE A TAUX FIXE</b>	<b>1 619 037</b>	<b>-142 944</b>	<b>1 476 093</b>	<b>-888 983</b>	<b>587 111</b>	<b>-587 111</b>
Obligations	1 348 332	0	1 348 332	-850 521	497 811	-497 811
Emprunts bancaires	92 822	-78 142	14 680	-8 354	6 326	-6 326
Crédits-baux	111 849	-5 199	106 650	-23 677	82 974	-82 974
Intérêts provisionnés et autres dettes	66 034	-59 603	6 431	-6 431		
<b>DETTE A TAUX VARIABLE</b>	<b>1 680 472</b>	<b>-499 101</b>	<b>1 181 371</b>	<b>-132 752</b>	<b>1 048 619</b>	<b>-1 048 619</b>
Billets de trésorerie	400 000	-400 000				
Emprunts à taux variables et révisables	368 049	-77 659	290 390	-5 982	284 408	-284 408
Lignes de crédit	597 622		597 622	-57 622	540 000	-540 000
Crédits-baux	313 003	-19 645	293 358	-69 148	224 211	-224 211
Découverts bancaires	1 797	-1 797				
<b>DETTE BRUTE</b>	<b>3 299 509</b>	<b>-642 045</b>	<b>2 657 464</b>	<b>-1 021 735</b>	<b>1 635 730</b>	<b>-1 635 730</b>
<b>TRESORERIE (taux variable)</b>						
Sicav et placements	20 992	-20 992				
Disponibilités	48 379	-48 379				
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>69 371</b>	<b>-69 371</b>				

En m€	ENCOURS 31/12/2005	Remboursements < 1 an	ENCOURS 31/12/2006	Remboursements 1 à 5 ans	ENCOURS 31/12/2010	Remboursements au delà de 5 ans
<b>DETTES NETTES</b>						
à taux fixe	1 619 037	-142 944	1 476 093	-888 983	587 111	-587 111
à taux variable	1 611 101	-429 730	1 181 371	-132 752	1 048 619	-1 048 619
<b>TOTAL DETTES NETTES</b>	<b>3 230 138</b>	<b>-572 674</b>	<b>2 657 464</b>	<b>-1 021 735</b>	<b>1 635 730</b>	<b>-1 635 730</b>
<b>LIGNES DE CREDIT DISPONIBLES</b>	585 000		585 000	-585 000		
dont 400 millions servant de back-up aux billets de trésorerie						
<b>PORTEFEUILLES DES DERIVES en vigueur au 31 décembre 2005</b>						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 267 735	-779 662	488 073	-151 110	336 964	-336 964
Caps et corridors	1 273 580	-183 495	1 090 085	-1 090 085	0	
Swaps taux variables contre taux fixes	1 345 000	0	1 345 000	-847 000	498 000	-498 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 886 315</b>	<b>-963 156</b>	<b>2 923 158</b>	<b>-2 088 195</b>	<b>834 964</b>	<b>-834 964</b>
<b>PORTEFEUILLES DES DERIVES à effet différé</b>						
Swaps taux fixes contre taux variables		1 000 000	1 000 000	-330 000	670 000	-670 000
Caps et corridors		300 000	300 000	950 000	1 250 000	-1 250 000
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 300 000</b>	<b>620 000</b>	<b>1 920 000</b>	<b>-1 920 000</b>
<b>TOTAL PORTEFEUILLES DES DERIVES</b>						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 267 735	220 338	1 488 073	-481 110	1 006 964	-1 006 964
Caps et corridors	1 273 580	116 505	1 390 085	-140 085	1 250 000	-1 250 000
Swaps taux variables contre taux fixes	1 345 000	0	1 345 000	-847 000	498 000	-498 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 886 315</b>	<b>336 844</b>	<b>4 223 158</b>	<b>-1 468 195</b>	<b>2 754 964</b>	<b>-2 754 964</b>

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

<b>COUVERTURE DE LA DETTE BRUTE</b>	<b>31-déc-2005</b>
<b>Dettes brutes à taux fixe</b>	1 619 037
Dettes à taux fixe transformée à taux variable	-1 345 000
<b>Dettes résiduelles à taux fixe</b>	<b>274 037</b>
<b>Dettes brutes à taux variable</b>	1 680 472
dettes à taux fixe transformée en taux variable	1 345 000
<b>Dettes brutes à taux variable après transformation de dette à taux variable</b>	<b>3 025 472</b>
swaps taux fixes	-1 267 735
<b>Dettes brutes à taux variable non swappées</b>	<b>1 757 737</b>
options	-1 273 580
Dettes à taux variable non couvertes	484 157

## 5.12.2 – Exposition aux risques de taux : instruments dérivés

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31/12/2005, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 15,4 M€ sur le résultat de l'exercice 2006. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat de 5 M€.

Le **portefeuille d'instruments dérivés** au 31/12/05 comprend :

- Des contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps) pour 2 613 M€, dont 1 268 M€ payeur taux fixe/receveur taux variable et 1 345 M€ payeur taux variable/receveur taux fixe.
- Des instruments conditionnels de couverture : 1 273 M€ de caps et corridors.

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

En m€	31-déc-2005	31-déc-2004
<b>Actif courant :</b>	40 452	47 146
<b>Passif non courant</b>	-13 929	-20 527
<b>Passif courant</b>	-57 117	-89 378
<b>Total</b>	<b>-30 594</b>	<b>-62 759</b>

La variation de 32 165 m€ s'explique pour partie par des arbitrages de swaps réalisés au cours du quatrième trimestre 2005 ayant représenté un coût de réalisation 24 190 m€. La variation de valorisation du portefeuille ainsi que les profits réalisés au cours de l'exercice sur les instruments de couverture ont généré un profit de 7 663 m€ inscrit au compte de résultat, ainsi qu'une augmentation de 6 774 m€ des réserves consolidées.

### 5.12.3. – Clauses de défaut (« covenants »)

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

	Norme de référence	Situation au 31/12/2005
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50% (1)	36,74%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / Frais financiers	minimum 2,25/2,50 (1)	3,16
Valeur des garanties / Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20%	5,06%
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 6 000 M€	8 793 M€

(1) Sauf exception temporaire

### 5.13. – Autres dettes

En m€	31/12/2005	31/12/2004
Dettes sociales	17 343	15 629
Taxe de sortie ("exit tax") (1)	159 066	304 153
Autres dettes fiscales (dont taxes locales)	24 592	20 709
<b>Dettes fiscales et sociales (1)</b>	<b>201 001</b>	<b>340 491</b>
Clients créditeurs	26 158	25 043
Créditeurs divers (2)	12 191	8 739
<b>Autres dettes</b>	<b>38 349</b>	<b>33 782</b>
<b>(1) dont inscrits en dettes non courantes</b>	<b>8 919</b>	<b>148 362</b>
(2) dont avance Lyonnaise de Banque à SAS Labuire	6 747	

## **5.14 – Engagements hors bilan**

en m€	31/12/2005	31/12/2004
<b>Engagements reçus</b>		
Swaps (1)	2 612 735	3 373 040
Caps (2)	1 573 580	1 276 931
Lignes de crédit non utilisées	585 000	715 000
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles	308 000	222 356
Autres	6 530	6 530
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	2 110	2 110
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>5 087 955</b>	<b>5 595 967</b>
<b>Engagements donnés</b>		
Swaps (1)	2 612 735	3 373 040
Floors (2)	1 573 580	1 180 000
Dettes garanties par des sûretés réelles (3)	20 062	31 877
Droits d'exclusivité ou de préemption consentis sur cessions d'immeubles	308 000	222 356
<b>Total des engagements donnés</b>	<b>4 514 377</b>	<b>4 807 273</b>

(1) dont couverture à terme : 1 000 000 m€

(2) dont couverture à terme 300 000 m€

(3) liste des immeubles faisant l'objet d'une sûreté réelle :

26 rue Linois 75 015 Paris.

17 rue Galilée & 12-12 bis rue de Torricelli 75017 Paris.

2-8 rue du Maroc et 27-31 rue de Flandre 79019 Paris.

28/28 bis Dr Finlay et 5 rue Sextius Michel 75015 Paris

Les instruments financiers (swaps, caps et floos) sont inscrits à leur juste valeur au bilan.

## **6 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

### **6.1 – Loyers**

hors taxes (en m€)	2005	2004
Loyers résidentiels	204 468	202 118
Loyers tertiaires	308 149	291 579
Loyers hôtellerie et entrepôts	2 346	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>514 963</b>	<b>493 697</b>

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

Millions d'€	31/12/2005	31/12/2004
à moins d'un an	110	201
entre 1 et 5 ans	313	320
à plus de 5 ans	43	53
<b>TOTAL</b>	<b>466</b>	<b>574</b>

## **6.2 – Autres produits**

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

- Produits des activités de services 7 832
- Indemnités sur sinistres 1 025
- Reprises de subventions d'équipement 1 114

## **6.3 – Frais de structure**

D' un montant global de 71 063 m€ en 2005, ils sont essentiellement constitués des charges de personnel et des autres frais de gestion pour 68 999 m€, contre 47 099 m€ en 2004. Ils incluent en 2005 la charge non récurrente relative à l'offre publique d'achat réalisée par Metrovacesa pour 15 580 m€.

## **6.4 – Résultat net des cessions d'immeubles**

Le montant des cessions réalisées au cours de l'exercice 2005 s'élève à 500 319 m€ . Le résultat de ces cessions calculé par rapport à la juste valeur des immeubles inscrite au bilan du 31 décembre 2004 s'élève à 23 359 m€ (après déduction de 5 117 m€ de frais de cessions).

## **6.5. Variation de la juste valeur des immeubles de placement**

en m €	31/12/2004	31/12/2005	Variation
<b>Expertises bloc</b>	<b>8 067 989</b>	<b>8 792 701</b>	
immeubles non valorisés en juste valeur au bilan	-104 045	-193 629	
<b>Immeubles de placement inscrits au bilan</b>	<b>7 963 944</b>	<b>8 599 072</b>	<b>635 128</b>
variations de périmètre (acquisitions moins cessions 2005)			-110 225
<b>Variation juste valeur à périmètre comparable</b>	<b>7 963 944</b>	<b>8 599 072</b>	<b>524 903</b>
éléments 2005 imputés sur la juste valeur (travaux immobilisés, frais d'acquisition, frais financiers capitalisés)			-131 815
<b>Variation de juste valeur inscrite au compte de résultat 2005</b>			<b>393 085</b>
dont patrimoine résidentiel			237 766
dont patrimoine tertiaire			155 319

## **6.6. Variation de la juste valeur des instruments financiers (en m€)**

Variation de la juste valeur du portefeuille d'instruments dérivés	+ 1 377
Impact des primes reçues sur swaptions et des profits sur swaps	+ 6 286
<b>TOTAL</b>	<b>+ 7 663</b>

## **6.7 – Impôt sur les sociétés**

<b>En m€</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Impôt sur les bénéfices	-23 996	-12 634
Taxe de sortie	0	-21 320
Impôts différés	5 700	8 754
<b>TOTAL IMPOTS</b>	<b>-18 296</b>	<b>-25 200</b>

La cession des immeubles du patrimoine de La Rente Immobilière a généré un impôt courant de 13 718 m€, ainsi qu'une reprise corrélative d'impôts différés de 9 266 m€.

## **6.8 – Intérêts minoritaires**

Le résultat des intérêts minoritaires provient essentiellement de la cession du portefeuille d'immeubles de La Rente Immobilière (6 357 m€).

## **6.9 – Cash-flow courant avant cessions et impôts (données comptables)**

<b>En m €</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Résultat d'exploitation après frais de structure	<b>387 478</b>	<b>385 248</b>
Amortissements	<b>3 697</b>	<b>1 419</b>
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	<b>-2 156</b>	<b>2 558</b>
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>389 019</b>	<b>389 225</b>
annulation impact IFRS 2 (stock options) (inscrit en frais de personnel)	<b>996</b>	<b>430</b>
<b>sous-total</b>	<b>390 015</b>	<b>389 655</b>
Frais financiers nets	<b>-123 087</b>	<b>-118 624</b>
<b>Cash-flow courant avant résultat de cessions et impôt</b>	<b>266 928</b>	<b>271 031</b>



## 7 –INFORMATION SECTORIELLE (IAS 14)

Le Groupe qui n'exerce son activité que sur le territoire français est organisé en quatre secteurs :

- secteur résidentiel comprenant le patrimoine de logements
- secteur tertiaire comprenant le patrimoine de bureaux et de commerces
- secteur diversification comprenant les entrepôts et l'activité hôtellerie
- secteur activités de services (Locare et CFG)

m€	Résidentiel	Tertiaire	Diversification	Prestations de services	Total des secteurs
<b>Produits d'exploitation</b>					
Loyers résidentiels	196 112	8 356			204 468
Loyers tertiaires	18 795	289 354			308 149
Loyers Hotellerie			2 012		2 012
Loyers Logistiques			334		334
<b>Chiffre d'affaires : loyers</b>	<b>214 907</b>	<b>297 710</b>	<b>2 346</b>		<b>514 963</b>
Autres produits	1 739	955		7 832	10 526
Résultat net des opérations de stocks	2 511	869			3 380
<b>Total produits</b>	<b>219 157</b>	<b>299 534</b>	<b>2 346</b>	<b>7 832</b>	<b>528 869</b>
<b>Charges d'exploitation</b>					
Autres charges externes	52 669	35 958	123	2 149	90 899
Impôts et taxes	17 670	23 498	97	516	41 781
Charges de personnel	8 904	1 200	0	0	10 104
Autres charges	247	205	0	459	911
Remboursements de charges locatives	-34 908	-39 913	-74	-13	-74 908
<b>Total charges nettes</b>	<b>44 582</b>	<b>20 948</b>	<b>146</b>	<b>3 111</b>	<b>68 787</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des activités</b>	<b>174 575</b>	<b>278 586</b>	<b>2 200</b>	<b>4 721</b>	<b>460 082</b>
Frais de structure					-71 063
<b>Excédent brut d'exploitation</b>					<b>389 019</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions					-1 541
<b>Résultat d'exploitation après frais de structure</b>					<b>387 478</b>
<b>Actifs par secteur</b>					
Immeubles en location au 31/12/2005	3 765 582	4 552 390	281 100		8 599 072
dont acquisitions 2005		300 850	281 100		581 950
dont immeubles en vente au 31/12/2005	180 251	40 318			220 569
Montants dûs par les locataires au 31/12/2005	23 612	32 750	478	1 457	58 297
Immeubles en location au 31/12/2004	3 632 797	4 331 277			7 964 074
dont acquisitions 2004		540 937			540 937
dont immeubles en vente au 31/12/2004	210 909	309 037			519 946
Montants dûs par les locataires au 31/12/2004	27 977	34 883		3 262	66 122

## 8 – AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 8.1 – Evénements postérieurs à l'établissement des comptes consolidés

Néant

### 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 – Identité de la société Mère Consolidante

Au 31 décembre 2005 la Société de droit espagnol METROVACESA consolide GECINA dont elle détient 68,42% du capital et 70,99% des droits de vote.

### 8.4 – Actionnariat du Groupe au 31/12/2005

	nb de titres	%
Fonds Commun de Placement	552 624	0,9%
Autres institutionnels résidents	2 736 020	4,4%
Actionnaires individuels	3 424 127	5,5%
Metrovacesa	42 566 410	68,4%
Predica	7 591 318	12,2%
Actionnaires non résidents	3 643 939	5,9%
Actions propres	2 248 634	3,6%
<b>TOTAL</b>	<b>62 210 448</b>	<b>100,0%</b>

### 8.5 – Effectifs du Groupe

Effectif moyen	2005	2004
Cadres	195	199
Employés	209	216
Personnel d'immeubles	334	357
<b>TOTAL</b>	<b>738</b>	<b>772</b>

### 8.6 - 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 2005 s'élèvent à 591 m€.

La rémunération annuelle des mandataires sociaux s'est élevée à 6 553 m€.

Au cours de l'exercice 2005, les mandataires sociaux ont perçu les rémunérations suivantes :

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce (à compter du 29 juin 2005) :

- Rémunération fixe : 88 m€
- Jetons de présence : 26 m€

En outre une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani.

- Rémunération fixe en qualité de Président (jusqu'au 29 juin 2005) : 88 m€
- Rémunération au titre de la mission particulière à compter du 29 juin 2005 : 88 m€
- Plus-value d'acquisition de stock-options : 2 537 m€
- Jetons de présence : 36 m€
- Nombre d'options d'achat d'actions disponibles au 31 décembre 2005 : 13 000

En outre une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani.

Monsieur Serge Grzybowski (Directeur Général jusqu'au 7 octobre 2005) :

- Rémunération fixe : 257 m€
- Part variable au titre de l'exercice 2004 : 207 m€
- Part variable au titre de l'exercice 2005 : 95 m€
- Avantages en nature (voiture) : 4 m€
- Plus-value d'acquisition de stock-options : 1 795 m€
- Indemnité de cessation de mandat : 1 332 m€

Une voiture de fonction était mise à la disposition de Monsieur Serge Grzybowski, Monsieur Serge Grzybowski ne percevait pas de jetons de présence.

Au 31/12/05, il n'y a pas de bénéficiaire de régime de retraite spécifique concernant les mandataires sociaux.

La rémunération globale brute pour l'exercice 2005 concernant les membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à : 6 527 K €.

Il n'y a pas, à fin 2005, de retraite spécifique concernant les membres du Comité Exécutif.

Aucun plan d'options 2005 n'a été attribué.

Au 31 décembre 2005 les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 56 541 options d'achat et de souscription d'actions.

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

Néant.

## 8.8 - Options de souscription ou d'achat d'actions

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

	(1) (2)	(1) (2)				(1)		
Date de l'assemblée	7 juin 2000	7 juin 2000	6 juin 2001	6 juin 2001	6 juin 2001	5 juin 2002	6 juin 2001	2 juin 2004
Date du conseil d'administration	27 sept. 2000	26 sept. 2001	6 juin 2001	26 sept. 2001	5 juin 2002	25 sept. 2002	25 nov. 2003	12 oct. 2004
Point de départ d'exercice des options	27 sept. 2000	26 sept. 2001	6 juin 2001	26 sept. 2001	5 juin 2002	25 sept. 2002	25 nov. 2003	12 oct. 2004
Date d'expiration	27 sept. 2010	26 sept. 2011	5 juin 2009	25 sept. 2009	4 juin 2010	25 sept. 2012	24 nov. 2011	11 oct. 2014
Nombre d'actions consenties	127 356	133 766	55 591	47 501	123 329	169 322	275 974	313 000
Prix de souscription ou d'achat	40,13 €	39,16 €	47,87 €	46,99 €	47,20 €	44,28 €	51,82 €	64,92 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées	106 935	72 243	45 847	47 501	86 352	79 041	201 022	243 650
<b>Nombre d'actions pouvant être levées</b>	<b>20 421</b>	<b>61 523</b>	<b>9 744</b>	<b>0</b>	<b>36 977</b>	<b>90 281</b>	<b>74 952</b>	<b>69 350</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

## 8.9 – Dividende distribué au cours de l'exercice 2005

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2004 un dividende unitaire de 3,70€ pour un montant global de 221 394 m€.

## 8.10 – Coentreprises

Le Groupe développe en partenariat avec Apsys la restructuration du centre commercial Beaugrenelle, dans le cadre d'une association 50%-50% au sein de la SCI Beaugrenelle consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

## 8.11 --Entreprises liées

Il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires.

## 8.12 -- Actif Net Réévalué

L'Actif Net Réévalué est calculé à partir des fonds propres consolidés qui intègrent la juste valeur des immeubles de placement et des instruments dérivés.

S'y ajoutent les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation les immeubles en stock et les immeubles en construction ou restructuration, calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits, après prise en compte de la fiscalité afférente aux sociétés ne relevant pas du régime SIIC. Est également prise en compte la juste valeur des dettes financières.

L'Actif Net Réévalué par action est calculé en rapportant l'ANR au nombre d'actions en fin d'exercice 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'Actif Net Réévalué par lots est calculé en appliquant la même méthode que l'ANR bloc, en prenant en compte les valeurs d'expertise lots hors droits pour les immeubles résidentiels et les valeurs d'expertise bloc hors droits pour les immeubles tertiaires.

### 8.12.1 - A.N.R. bloc

M €	31/12/2005	31/12/2004
Capital et réserves consolidées	5 082,3	4 601,9
+ Plus-values	84,6	6,7
- Minoritaires	-6,8	0,0
+/- Impôts / Autres	-4,0	-4,3
+/- Dette	-50,1	-67,3
<b>= ANR (non dilué) – bloc</b>	<b>5 106,1</b>	<b>4 537,0</b>
Nombre d'actions (hors auto-détention)	59 961 814	59 382 715
<b>= ANR non-dilué par action (€) – bloc</b>	<b>85,16</b>	<b>76,40</b>
ANR (non-dilué)	5 106,1	4 537,0
+ Impact stock Options	18,5	52,4
<b>= ANR (dilué) – bloc</b>	<b>5 124,6</b>	<b>4 589,4</b>
Stock Options	363 248	927 132
Nombre dilué d'actions (hors auto-détention)	60 325 062	60 309 847
<b>= ANR (dilué) (€) – bloc</b>	<b>84,95</b>	<b>76,10</b>

## 8.12.2 - A.N.R. lots

M €	31/12/2005	31/12/2004
Capital et réserves consolidées	5 082,3	4 601,9
+ Plus-values	806,9	749,2
- Minoritaires	-6,8	0,0
+/- Impôts / Autres	-4,3	-4,3
+/- Dette	-50,1	-67,3
<b>= ANR (non dilué) – lot</b>	<b>5 828,1</b>	<b>5 279,5</b>
Nombre d'actions (hors auto-détention)	59 961 814	59 382 715
<b>= ANR non-dilué par action (€) – lot</b>	<b>97,20</b>	<b>88,91</b>
ANR (non-dilué)	5 828,1	5 279,5
+ Impact des stock options	18,5	52,4
<b>= ANR (dilué) – lot</b>	<b>5 846,6</b>	<b>5 331,9</b>
Stock Options	363 248	927 132
Nombre dilué d'actions (hors auto-détention)	60 325 062	60 309 847
<b>= ANR (dilué) (€) – lot</b>	<b>96,92</b>	<b>88,41</b>

## **APPLICATION DES NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS)**

Ci-après est reprise in extenso l'information publiée au 31 décembre 2004 conformément à la réglementation.

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

- passage du bilan de clôture du 31/12/2003 établi selon les normes françaises au bilan d'ouverture au 01/01/2004 établi en normes IFRS.
- passage du compte de résultat de l'exercice 2004 établi selon les normes françaises au compte de résultat 2004 établi en normes IFRS.
- passage du bilan de clôture au 31/12/2004 établi selon les normes françaises au bilan au 31/12/2004 établi en normes IFRS.

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

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

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

Il est rappelé que les informations financières présentées sont des projets établis en l'état des textes et interprétations disponibles à ce jour. Ils ne présentent donc pas un caractère définitif et pourront être ajustés pour tenir compte des évolutions susceptibles d'intervenir du fait de nouvelles dispositions ou de l'évolution de la situation de marché. Il est donc possible que le bilan présenté au 31/12/2004 selon les normes IFRS ne soit pas le bilan d'ouverture à partir duquel les comptes consolidés de l'exercice 2005 seront définitivement établis.

**ETAT DE PASSAGE DU BILAN D'OUVERTURE AU 1ER JANVIER 2004 DES NORMES FRANCAISES AUX NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES IFRS**

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



**notes explicatives du passage du bilan d'ouverture au 1er janvier 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales (IFRS)**

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

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

**ETAT DE PASSAGE DU COMPTE DE RESULTAT 2004 DES NORMES FRANCAISES AUX NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS)**

En m€	2004	Ecritures de passage				2004
	Normes françaises	IAS 40	IAS 39	autres IFRS (IAS 17, 12, 19 & IFRS 2)	total des ajustements IFRS	Normes IAS
Loyers résidentiels	202 118					202 118
Loyers tertiaires	291 037			542 <sup>11</sup>	542	291 579
Total des loyers	493 155			542	542	493 697
Autres produits	10 363					10 363
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>503 518</b>			<b>542</b>	<b>542</b>	<b>504 060</b>
Charges sur immeubles	-149 938					-149 938
Charges refacturées	87 082					87 082
Autres charges	-2 047					-2 047
<b>Total des charges d'exploitation directes</b>	<b>-64 903</b>					<b>-64 903</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles et activités de service</b>	<b>438 615</b>			<b>542</b>	<b>542</b>	<b>439 157</b>
Frais de personnel	-35 453			-430 <sup>12</sup>	-430	-35 883
Autres frais de gestion	-19 605		-1 611 <sup>6</sup>		-1 611	-21 216
Frais de structure	-55 058		-1 611	-430	-2 041	-57 099
Autres produits	9 518					9 518
Autres charges	-2 351					-2 351
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	-1 627			-931 <sup>13</sup>	-931	-2 558
Amortissements	-83 367	80 270 <sup>1</sup>	1 678 <sup>7</sup>		81 948	-1 419
<b>Résultat brut d'exploitation après frais de structure</b>	<b>305 730</b>	<b>80 270</b>	<b>67</b>	<b>-819</b>	<b>79 518</b>	<b>385 248</b>
Frais financiers (net)	-119 471		847 <sup>8</sup>		847	-118 624
Amortissements et provisions à caractère financier	4 549		-4 607 <sup>9</sup>		-4 607	-58
<b>Résultat financier</b>	<b>-114 922</b>		<b>-3 760</b>	<b>0</b>	<b>-3 760</b>	<b>-118 682</b>
<b>Résultat courant avant impôts et cessions</b>	<b>190 808</b>	<b>80 270</b>	<b>-3 693</b>	<b>-819</b>	<b>75 758</b>	<b>266 566</b>
Provisions sur immeubles	-11 087	11 087 <sup>2</sup>			11 087	0
Résultats de cession d'actifs	19 619	-12 709 <sup>3</sup>			-12 709	6 910
<b>Résultat opérationnel avant impôts et ajustements de valeurs</b>	<b>199 340</b>	<b>78 648</b>	<b>-3 693</b>	<b>-819</b>	<b>74 136</b>	<b>273 476</b>
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		424 368 <sup>4</sup>			424 368	424 368
Variation de la juste valeur des instruments financiers			439 <sup>10</sup>		439	439
Actualisation des dettes et créances				-10 730 <sup>14</sup>	-10 730	-10 730
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>199 340</b>	<b>503 016</b>	<b>-3 254</b>	<b>-11 549</b>	<b>488 213</b>	<b>687 553</b>
Impôt courant	-12 634					-12 634
Impôts différés et taxe de sortie	-11 747	-819 <sup>5</sup>			-819	-12 566
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>174 959</b>	<b>502 197</b>	<b>-3 254</b>	<b>-11 549</b>	<b>487 394</b>	<b>662 353</b>
intérêts minoritaires	-130					-130
<b>Résultat net consolidé part du groupe</b>	<b>174 829</b>	<b>502 197</b>	<b>-3 254</b>	<b>-11 549</b>	<b>487 394</b>	<b>662 223</b>

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

**notes explicatives du passage du compte de résultat 2004 des normes françaises aux normes comptables internationales (IFRS)**

<i>Note</i>	<i>Retraitements</i>	<i>En m€</i>
<b>IAS 40 - immeubles de placement</b>		
1	Annulation des amortissements comptabilisés suivant les normes françaises	80 270
2	Annulation des provisions pour immeubles comptabilisées suivant les normes françaises	11 087
3	Ajustement des plus-values de cession en fonction de la juste valeur au 01/01/2004.	-12 709
4	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	424 368
5	impact des impôts différés	-819
<b>Incidence sur le résultat des ajustements relatifs à la valorisation des "immeubles de placement"</b>		<b>502 197</b>
<b>IAS 39 - instruments financiers</b>		
6	Retraitement des frais d'emprunts émis en 2004 (commissions)	-1 611
7	Retraitement de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts (commissions)	1 678
8	Retraitement des éléments liés aux instruments financiers et impact du coût amorti des lignes obligataires.	847
9	Retraitement des amortissements et provisions liés aux instruments financiers.	-4 607
10	Variation de la juste valeur des instruments dérivés	439
<b>Incidence sur le résultat des ajustements relatifs aux "instruments financiers"</b>		<b>-3 254</b>
<b>Autres normes IAS</b>		
11	Retraitement de la reconnaissance des revenus selon les normes de l'IAS 17	542
12	Retraitement selon IFRS 2 des stock-options et PEE .	-430
13	Retraitement selon IAS 19 des avantages consentis au personnel.	-931
14	Actualisation de la dette "d'exit tax" en application de la norme IAS 12 relative au différé de paiement	-10 730
<b>Incidence sur le résultat des ajustements relatifs aux autres normes IFRS</b>		<b>-11 549</b>
<b>Incidence sur le résultat de l'ensemble des ajustements relatifs aux normes IFRS</b>		<b>487 394</b>

**ETAT DE PASSAGE DU BILAN AU 31 DECEMBRE 2004 DES NORMES FRANCAISES AUX NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS)**

	31/12/2004			Ecritures de passage						31/12/2004				
	Publié	reclassements	31/12/2004 reclassé	IAS 40		IAS 39		autres IFRS (IAS 17, 12, 19 & IFRS 2)		Total des ajustements IFRS				
				ajustements au 01/01/04	ajustements 2004	ajustements au 01/01/04	ajustements 2004	ajustements au 01/01/04	ajustements 2004	Ajuste- ments au 01/01/04	Ajuste- ments 2004	ajustements au 31/12/2004	selon IFRS	
<b>ACTIF</b>														
Immeubles de placement	7 228 585	-71 967 <sup>1</sup>	7 156 618	268 655	538 801 <sup>5</sup>						268 655	538 801	807 456	7 964 074
Autres immobilisations	2 836	71 967 <sup>1</sup>	74 803								0	0	0	74 803
Immobilisations financières, incorporelles et impôts différés	13 755	7 140 <sup>4</sup>	20 895	532							532	0	532	21 427
<b>Actifs non courants</b>	<b>7 245 176</b>	<b>7 140</b>	<b>7 252 316</b>	<b>269 187</b>	<b>538 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>269 187</b>	<b>538 801</b>	<b>807 988</b>	<b>8 060 304</b>
Stocks	25 357		25 357								0	0	0	25 357
Clients	44 300		44 300					3 207	542 <sup>19</sup>		3 207	542	3 749	48 049
Autres créances	51 228		51 228								0	0	0	51 228
Charges constatées d'avance et autres comptes de régularisation	32 720	-7 140 <sup>4</sup>	25 580	-337	-661 <sup>6</sup>	-29 075	7 191 <sup>10</sup>				-29 412	6 530	-22 882	2 698
Disponibilités et valeurs de placement	139 623		139 623					-11 805	869 <sup>20</sup>		-11 805	869	-10 936	128 687
Instruments financiers						4 138	43 008 <sup>11</sup>				4 138	43 008	47 146	47 146
<b>Actifs courants</b>	<b>293 228</b>	<b>-7 140</b>	<b>286 088</b>	<b>-337</b>	<b>-661</b>	<b>-24 937</b>	<b>50 199</b>	<b>-8 598</b>	<b>1 411</b>		<b>-33 872</b>	<b>50 949</b>	<b>17 077</b>	<b>303 165</b>
<b>Total Actif</b>	<b>7 538 404</b>	<b>0</b>	<b>7 538 404</b>	<b>268 850</b>	<b>538 140</b>	<b>-24 937</b>	<b>50 199</b>	<b>-8 598</b>	<b>1 411</b>		<b>235 315</b>	<b>589 750</b>	<b>825 065</b>	<b>8 363 469</b>

**ETAT DE PASSAGE DU BILAN AU 31 DECEMBRE 2004 DES NORMES FRANCAISES AUX NORMES COMPTABLES INTERNATIONALES (IFRS)**

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

notes explicatives du passage du bilan au 31 décembre 2004 des normes françaises  
aux normes comptables internationales (IFRS)

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

<b>Note</b>		<b>Montant (en m€)</b>
-	<b>Pour les ajustements correspondant au bilan d'ouverture au 01/01/2004 se reporter aux notes accompagnant le tableau de passage correspondant</b>	-
-	<b>Reclassements</b>	-
1	Reclassement du siège social en immeuble d'exploitation	71 967
2	Reclassement en dettes courantes de la partie à moins d'un de la dette financière	569 880
3	Reclassement en dettes non courantes de la partie exigible à plus d'un an de la dette "d'exit tax"	158 911
4	Reclassement en actif non courant des impôts différés actif	7 140
	<b>IAS 40 - immeubles de placement</b>	
5	Variation 2004 de la juste valeur des "immeubles de placement" (dont annulation des dotations aux amortissements et provisions, annulation de la correction de l'écart de réévaluation, et correction de la valeur nette des sorties)	538 801
6	retraitement des travaux sur vente à amortir	-661
7	annulation de la correction de l'écart de réévaluation intervenue en 2004, sans incidence sur le résultat.	_-35 124
8	Variation des impôts différés sur la variation de juste valeur des "immeubles de placement	_-819
9	<b>Incidence sur le résultat des ajustements relatifs à la valorisation des "immeubles de placement"</b>	<b>502 197</b>
	<b>IAS 39 - instruments financiers</b>	
10	Retraitement des charges restant à amortir figurant à l'actif du bilan.	7 191
11	Variation de la juste valeur des instruments dérivés à l'actif .	43 008
12	Variation de la juste valeur des instruments dérivés dans le passif non courant (182) et annulation des éléments relatifs à la conversion de l'emprunt obligataire (7).	175
13	Reclassement des provisions sur swaps en instruments dérivés courants.	3 100
14	Retraitement de la valorisation des lignes obligataires	-19 304
15	Variation de la juste valeur des instruments dérivés dans le passif non courant.	-182
16	Comptabilisation de la juste valeur des instruments dérivés dans le passif courant.	-42 569
17	Retraitement des produits restant à étaler figurant au passif du bilan.	5 327
18	<b>Incidence sur le résultat des ajustements relatifs à la valorisation des instruments financiers</b>	<b>-3 254</b>
	<b>Autres normes IAS</b>	
19	Retraitement de la reconnaissance des revenus selon les normes de l'IAS 17	542
20	Annulation de la diminution des actions auto-détenues	869
21	Imputation sur les capitaux propres de l'annulation de la diminution des actions auto-détenues (869) selon l'IAS 32 et et des stock-options (430) selon l'IFRS 2.	-1 299
22	Retraitement selon IAS 19 des avantages consentis au personnel .	-931
23	Actualisation de la dette "d'exit tax" en application de la norme IAS 12 relative au différé de paiement	-10 730
24	<b>Incidence sur le résultat des ajustements relatifs aux autres IFRS</b>	<b>-11 549</b>

## **20.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GECINA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles.

### **1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **2. JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS**

*En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :*

- 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 3.1.1 de l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé et la note 5.1 de l'annexe était effectuée sur la base de ces expertises. Nous nous sommes par ailleurs assurés que, pour les immeubles valorisés au coût historique dans les comptes consolidés, le niveau de dépréciation était suffisant au regard de ces expertises externes. Comme indiqué dans la note 3.14 de l'annexe, les évaluations indépendantes 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 de l'évaluation effectuée en date d'arrêt.

- Comme indiqué dans la note 3.7 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 3.14 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'arrêt.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE**

Nous avons également procédé à la vérification des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et La Défense, le 31 mars 2006

#### **Les Commissaires aux Comptes**

PricewaterhouseCoopers  
Audit

Mazars & Guérard

Eric Bulle  
Associé

Philippe Castagnac  
Associé

Guy Isimat-Mirin  
Associé



## 20.4 INFORMATIONS FINANCIERES TRIMESTRIELLES

**REVENUS LOCATIFS DU PREMIER TRIMESTRE 2006 : + 2,6%**

**RESULTAT NET PART DU GROUPE : + 47.6%**

<b>En millions d'euros</b>	1T 2006 non audité	1T 2005 non audité	$\Delta$
Revenus locatifs	135,5	132,0	2,6%
Bureaux	79,3	80,9	-1,9%
Résidentiel	51,6	51,2	0,8%
Autres segments	4,6	-	ns
Excédent brut d'exploitation <sup>1</sup>	111,0	100,2	10,7%
Cash-flow courant avant impôt <sup>2</sup>	78,5	65,8	19,3%
Résultat net part du Groupe <sup>3</sup>	171,7	116,3	47,6%

<i>Par action – en euros</i> <sup>4</sup>			
Résultat net par action <sup>4</sup>	2,86	1,97	45,6%
Cash-flow courant avant impôt par action <sup>2-4</sup>	1,31	1,11	17,7%

<sup>1</sup> des immeubles et activités de services et résultat des cessions de l'exercice déduction faite des frais de fonctionnement et avant ajustement de juste valeur des immeubles

<sup>2</sup> incluant le résultat des cessions de l'exercice

<sup>3</sup> après variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers

<sup>4</sup> sur la base du nombre moyen d'actions (hors auto-contrôle) : 59 963 300 au premier trimestre 2006 et 59 157 294 au premier trimestre 2005

Pour une plus grande transparence vis-à-vis des marchés financiers, GECINA a décidé de publier dès 2006, des résultats trimestriels (non audités), en complément des indicateurs d'activité habituels (revenus locatifs).

### • **Activité locative du premier trimestre 2006**

Les loyers de GECINA ont enregistré une hausse sensible de 2,6% au cours du premier trimestre 2006, et ont atteint 135,5 millions d'euros. Par segment, les bureaux et les actifs résidentiels ont majoritairement contribué à cette évolution, avec respectivement 79,3 millions et 51,6 millions d'euros de revenus locatifs. Les nouveaux actifs acquis à la fin de l'année 2005, logistique et hôtels, ont, quant à eux, généré 4,6 millions d'euros de loyers. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression moyenne est de 3,1% : 2,0% pour les bureaux et 4,9% pour les actifs résidentiels.

Le taux d'occupation reste élevé, à 96,3% en moyenne (93,8% pour les bureaux, 98,4% pour le patrimoine résidentiel et 97,9% pour les nouveaux produits), comparé à 96,6% au premier trimestre 2005. Plus de 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été reloués au cours du premier trimestre, se traduisant par une augmentation moyenne de 4,4% du loyer de relocation. En outre, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux ont fait l'objet d'une première location. Enfin, 491 appartements ont été reloués au cours du trimestre, sur la base d'une hausse moyenne de 1,4% du loyer de relocation.

- **Acquisitions récentes et cessions**

Au début de l'année, conformément à son plan stratégique, GECINA a réalisé de nombreuses acquisitions et a investi 791 millions d'euros dans de nouveaux actifs. Ces nouvelles acquisitions comprennent trois immeubles de bureaux situés à Paris, représentant une surface totale de 44 500 mètres carrés, et intégrant de nouveaux projets de développement. Le Groupe s'est également porté acquéreur de murs d'établissements de santé (28 hôpitaux) cédés par Générale de Santé, leader du secteur privé hospitalier en France.

Cette récente acquisition permet à GECINA d'intégrer un nouveau segment, l'immobilier de la santé, conformément à sa politique de diversification. Cet investissement initial de 536 millions d'euros fera l'objet d'un partenariat financier que la Société a l'intention de concrétiser par la mise en place d'une structure dédiée (SIIC - Société d'Investissement Immobilier Coté) dès la finalisation de l'acquisition prévue au troisième trimestre 2006. L'opération s'accompagne de baux d'une durée de 10 à 14 ans et de loyers fixes, révisables tous les ans en fonction de l'inflation.

Lors du premier trimestre 2006, GECINA a cédé 25 millions d'euros d'actifs comprenant 32 appartements (4 362 m<sup>2</sup>). Au cours de cette même période, le Groupe n'a pas réalisé de cession d'immeubles de bureaux. Les cessions ont été effectuées à un prix supérieur de 23% par rapport aux valeurs d'expertise enregistrées dans les comptes au 31 décembre 2005 et ont généré 3,6 millions d'euros de plus-values, et à un prix supérieur de 8% par rapport à la valeur lot. Conformément au plan stratégique, GECINA prévoit d'accélérer le rythme des rotations d'actifs, à la fois de bureaux et résidentiels, à partir du deuxième semestre 2006.

- **Résultats avant variation de juste valeur**

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est en progression de 10,7% et s'élève à 111 millions d'euros. La baisse des frais généraux et des frais de personnel, -33,4% au total, vient également contribuer à l'amélioration des performances du Groupe, en complément de la croissance des revenus locatifs. Cette baisse s'explique notamment par la provision d'une partie des frais liés à l'offre publique d'achat sur le premier trimestre 2005.

La dette financière nette est de 3 185 millions d'euros à fin mars 2006, en légère baisse par rapport à la fin de l'année 2005 (3 230 millions d'euros). Le coût de la dette est en baisse et s'établit à 4,15% contre 4,63% en 2005 (moyenne annuelle), malgré l'augmentation des taux, et grâce à sa couverture à 98% par des taux fixes.

Au premier trimestre 2006, le résultat net consolidé part du Groupe, avant variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, atteint 74,6 millions d'euros, en progression de 26%.

- **Résultat après variation de la juste valeur**

GECINA estime à 62 millions d'euros la variation de la juste valeur de son portefeuille d'immeubles pour le premier trimestre 2006. Cette estimation est basée sur une analyse interne des immeubles dont les conditions ont changé depuis le 31 décembre 2005 (nouveaux baux signés, hausses de loyers supérieures à l'indexation du marché, restructurations achevées ou offres reçues d'acheteurs potentiels), et conduit à une hausse, à structure égale, de 0,88% par rapport à la dernière expertise externe effectuée en décembre 2005. Les hypothèses concernant les loyers de marché ou les taux de capitalisation demeurent inchangées par rapport à la précédente évaluation. Cette évaluation sera, par conséquent, revue par les experts lors de la prochaine campagne d'expertises, en vue de la publication des résultats du premier semestre 2006.

En complément, GECINA a enregistré, après variation de la juste valeur des instruments financiers et en raison de l'évolution des taux d'intérêt, un profit de 36,1 millions d'euros.

Le résultat net part du Groupe, après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, s'établit à 171,7 millions d'euros pour le premier trimestre 2006, en progression de 47,6% par rapport au premier trimestre 2005.

## **20.5 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES**

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

En application de ces dispositions, il a été décidé de distribuer en 2006 au titre du régime SIIC un dividende de 2,60 € par action auquel s'ajouterait un dividende complémentaire de 1,30 € par action, soit au total 3,90 € par action. Le dividende complémentaire est prélevé sur des réserves distribuables. Ce dividende de 3,90 € est éligible, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

En conséquence, l'Assemblée Générale a décidé de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2005 de la manière suivante :

d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à	159 688 661 €
diminué du report à nouveau	- 30 882 790 €
augmenté d'un prélèvement sur le poste de réserves distribuables	113 814 876 €
soit au total la somme de	242 620 747 €
à la distribution du dividende représentant un montant maximum de	242 620 747 €

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 sont ajustés en conséquence.

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, il devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

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

Exercice	Distribution	Nombre d'actions	Dividende	Revenu par action	
				Avoir fiscal	Revenu global
2001	69 256 980 €	38 476 100	1,80 €	0,90 €	2,70 €
2002	108 185 504 €	54 092 752	2,00 €	1,00 €	3,00 €
2003 (1)	37 724 860 €	58 038 246	0,65 €		0,65 €
2003 (2)	104 468 843 €	58 038 246	1,80 €	0,90 €	2,70 €
2004 (1)	124 203 682 €	62 101 841	2,00 €		2,00 €
2004 (2)	105 573 130 €	62 101 841	1,70 €		1,70 €
2005 (3)	242 620 747 €	62 210 448	*3,90 €		3,90 €

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de 5 ans sont prescrits et versés à la Direction Générale des Impôts.

(1) Relevant du régime SIIC

(2) Relevant du régime de droit commun

(3) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée du 26 avril 2006.(relevant du régime SIIC)

(4) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée du 26 avril 2006.(relevant du régime de droit commun)

\* éligible à l'abattement de 40 % pour les personnes physiques

## 20.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

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.

## 20.7 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE

Depuis le 31 décembre 2005, aucun changement significatif de la situation financière du Groupe n'est survenu.

### 21.1 CAPITAL SOCIAL

- **Conditions de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à la modification du capital social et au nombre d'actions notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

- **Capital social :**

Le capital social s'élève, au 31 décembre 2005, à 466 578 360 € divisé en 62 210 448 actions de 7,50 € nominal chacune entièrement libérées, toutes de même catégorie.

- **Montant du capital autorisé et non émis :**

1. L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2005 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 350 M€ de nominal, montant auquel s'ajoutera le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la Loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

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

Ces autorisations, valables pour une durée de vingt six mois, à compter de l'Assemblée générale du 29 juin 2005, n'ont pas été utilisées.

2. L'Assemblée du 2 juin 2004 a donné au Conseil d'Administration l'autorisation de consentir au bénéfice de membres du personnel ainsi qu'à des dirigeants de la Société et des sociétés du Groupe des options de souscription et/ou d'achat d'actions dans la limite d'un nombre total d'actions ne pouvant excéder 3% du nombre d'actions composant le capital social totalement dilué.

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil n'a pas mis en place de nouveau plan d'options.

3. L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2005 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.

Au cours de l'exercice 2005, le Conseil n'a pas utilisé cette délégation de compétence.

- **Tableau récapitulatif des autorisations financières**

Type d'autorisation	Date d'autorisation	Fin d'autorisation	Montant autorisé
Emission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	29/06/2005	28/08/2007	200 M€
Émission - sans droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	29/06/2005	28/08/2007	200 M€
Émission - sans droit préférentiel de souscription - d'actions en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital	29/06/2005	28/08/2007	10% du capital
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	29/06/2005	28/08/2007	100 M€
Achat, par la société, de ses propres actions au cours maximum de 130 €	29/06/2005	28/12/2006	10% du capital
Annulation, par la société, de ses propres actions	29/06/2005	28/08/2007	10% du capital
Options de souscription et/ou d'achat d'actions	02/06/2004	01/08/2007	3% du capital dilué
Émission d'actions réservées aux adhérents de plan d'épargne d'entreprise	29/06/2005	28/08/2007	15 M€
Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié ou des mandataires sociaux du Groupe	29/06/2005	28/08/2007	3% du capital

- **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 2005, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription s'élève à 81 944.
- La Société n'a pas émis de parts de fondateurs, ni de certificats de droits de vote.
- Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

• **Evolution du capital depuis le 1er janvier 2001**

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital (en €uros)	Prime d'émission ou de fusion (en €uros)
2001	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2001 (nominal : 15 €)	19 237 876	288 568 140	
	Fusion avec la Société INVESTIBAIL	2	30	39
	Conversion de 44 obligations ex-GFC 3,25%	44	660	3 365
	Conversion de 208 obligations ex-SEFIMEG 3,75%	128	1 920	990
	Situation au 31 décembre 2001	19 238 050	288 570 750	
2002	Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2002	19 238 050	288 570 750	
	Offre Publique d'Echange SIMCO	7 808 046	117 120 690	628 981 500
	Conversion de 9 obligations ex-GFC 3,25%	9	135	823
	Conversion de 338 obligations ex-SEFIMEG 3,75%	208	3.120	28 855
	Conversion de 71 obligations 3,25% novembre 02	63	945	6 242
Situation au 31 décembre 2002	27 046 376	405 695 640		
2003	Situation au 1er janvier 2003	27 046 376	405 695 640	
	Fusion avec la société SIMCO	671 148	10 067 220	67 015 561
	Conversion de 1 299 315 obligations ex-GFC 3,25%	1 299 315	19 489 725	99 357 852
	Conversion de 2 539 obligations 3,25% novembre 2002	2 284	34 260	188 850
	Situation au 31 décembre 2003	29 019 123	435 286 845	
2004	Situation au 1er janvier 2004 (1)	58 038 246	435 286 845	
	Conversion de 7 821 obligations ex-GFC 3,25%	15 642	117 315	586 340
	Conversion de 3 647 014 obligations 3,25% novembre 2002	6 564 697	49 235 228	265 520 311
	Conversion de 146 338 obligations ex-SIMCO 3,25% juillet 1997	263 425	1 975 688	8 885 874
	Ajustement parité conversion obligations 3,25% novembre 2002	51 719	387 893	386 854
	Ajustement parité conversion obligations ex-SIMCO 3,25% juillet 1997	331	2 483	2 259
	Levées d'options de souscription d'actions	130 861	981 458	4 342 025
	Souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise	36 920	276 900	1 624 111
	Annulation d'actions	-3 000 000	-22 500 000	-147 480 000
Situation au 31 décembre 2004	62 101 841	465 763 807,50		
2005	Situation au 1er janvier 2005	62 101 841	465 763 808	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Epargne d'Entreprise	15 215	114 113	1 083 004
	Levées d'options de souscription d'actions	93 392	700 440	3 000 319
	Situation au 31 décembre 2005	62 210 448	466 578 360	

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

- **Répartition du capital et des droits de vote :**

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2005, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la Société, est la suivante :

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	Nombre	%	Nombre	%
Metrovacesa	42 566 410	68,42%	42 566 410	70,99%
Predica	7 591 318	12,20%	7 591 318	12,66%
Actionnaires non-résidents	3 643 939	5,86%	3 643 939	6,08%
Actionnaires individuels	3 424 127	5,50%	3 424 127	5,71%
Autres institutionnels résidents	2 736 020	4,40%	2 736 020	4,56%
Actions propres	2 248 634	3,61%		
<b>Total</b>	<b>62 210 448</b>	<b>100,00%</b>	<b>59 961 814</b>	<b>100,00%</b>

A la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

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 12,29 % et 12,75%.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2005 directement 100 267 actions GECINA et indirectement 37 456 actions GECINA dans le cadre du FCPE GECINA actionnariat soit au total 0,22 % du capital.

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

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

- **Evolution de la répartition du capital durant les trois dernières années :**

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	au 31/01/2004	au 31/12/2004	au 31/12/2005
Metrovacesa			68,4%
GROUPE A.G.F.	24,0%	22,4%	
GROUPE AZUR	13,6%	10,5%	
Groupe Crédit Agricole-PREDICA	9,7%	12,4%	12,2%
Autres institutionnels résidents	21,4%	15,7%	4,4%
Actionnaires non-résidents	17,8%	24,2%	5,9%
Actionnaires individuels	9,8%	10,1%	5,5%
Actions propres	3,7%	4,7%	3,6%
	100,0%	100,0%	100,0%



- **Opérations de la Société sur ses propres actions :**

L'Assemblée du 29 juin 2005 a renouvelé l'autorisation donnée à la Société d'acquérir en bourse ses actions pour une période de dix huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 130 €. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu est fixé à 10 % du capital social au moment de la transaction. Cette autorisation n'a pas été utilisée en 2005. Son renouvellement a été décidée par l'Assemblée générale mixte du 23 mai 2006.

Au 31 décembre 2005 la Société détenait 2 248 634 actions propres d'une valeur nominale de 7,50 €.

Elle représente un investissement total de 142,2 M€, pour un prix de revient unitaire moyen de 63,25 € par action.

## MARCHE 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 CACMid100, SBF120 et SBF80.

Classification ICB « Industry Classification Benchmark » : 8733 Participation et promotion immobilière

- **Autres places de cotation :**

<b>DATE D'EMISSION</b>	<b>19 FEVRIER 2003</b>	<b>17 OCTOBRE 2003</b>	<b>25 JUIN 2004</b>
Montant de l'émission	600 millions d'euros	250 millions d'euros	500 millions d'euros
Prix de l'émission	99,334% à hauteur d'un montant 500 millions 99,049% à hauteur d'un montant 100 millions	99,835%	99,656 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros
Echéance	19 février 2010	17 octobre 2007	25 janvier 2012
Intérêt annuel	4,875 %	3,625 %	4,875 %
Code ISIN	FR0000472441	FR0010021220	FR0010095422
Cotation	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange	Luxembourg Stock Exchange

- **Volumes traités en titres et capitaux :**

- **Actions** (code ISIN FR0010040865)

Volume des transactions et évolution des cours.

Mois	Nombre de titres	Capitaux échangés en	Cours	Cours
	Traités mensuellement	moyenne par mois (en millions d'€)	extrêmes plus haut (en €)	extrêmes plus bas (en €)
octobre-04	1 778 416	119,38	68,40	66,25
novembre-04	1 549 511	108,30	71,45	67,45
décembre-04	3 010 299	216,96	73,95	70,80
janvier-05	2 952 406	223,99	79,50	71,10
février-05	4 468 146	360,87	84,70	77,10
mars-05	6 416 604	549,48	88,20	77,50
avril-05	5 412 958	475,17	88,35	87,45
mai-05	3 303 834	291,17	97,75	86,00
juin-05	2 047 287	185,00	98,55	87,00
juillet-05	818 858	77,74	99,15	90,10
août-05	476 304	46,19	100,60	93,50
septembre-05	423 526	41,68	101,60	96,00
octobre-05	547 441	51,42	101,00	88,90
novembre-05	541 194	50,43	95,80	91,25
décembre-05	603 567	56,64	98,00	91,35
janvier-06	529 719	51,59	99,55	96,00
février-06	714 851	74,55	112,50	96,70
Mars 06	901 893	98,97	114,30	103,50

Sources Euronext

Le cours de l'action GECINA a progressé de 33,06 % au cours de l'année 2005, passant de 72,90 €.

le 31 décembre 2004 à 97 € le 31 décembre 2005. Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 71,10 € au mois de janvier et un plus haut de 101,60 € au mois de décembre.

Au total 28 012 125 actions ont été échangées au cours de l'année 2005 pour un montant total de capitaux de 2 410 M€.

A la fin de l'année 2005, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 6 034 M€.

Volumes des transactions et évolution des cours sur 5 ans :  
 (Données historiques ajustées de la division par 2 du nominal de l'action GECINA le 2 janvier 2004)

Années	Nombre de titres	Nombre de jours	Cours extrêmes	Cours extrêmes	Derniers cours
	Traités	Bourse	Plus haut	plus bas	
2001	9 217 858	253	53,50	40,00	45,75
2002	9 565 596	255	52,00	42,80	50,50
2003	31 682 926	255	58,90	48,25	58,30
2004	28 287 199	259	73,95	58,00	72,90
2005	28 012 125	250	101,60	71,10	97,00

Sources Euronext

## 21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

### 21.2.1 OBJET SOCIAL (article 3 des statuts)

La Société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

A cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;
  - et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

## **21.2.2 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **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.

### **DELIBERATIONS 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, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

A 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 dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix celle du Président de la séance est prépondérante.

## **POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 15)**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

## **POUVOIRS DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 16)**

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il peut également, en application de l'Article 17 des présents statuts, assurer la direction générale de la Société.

## **DIRECTION DE LA SOCIETE (ARTICLE 17)**

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 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.

- 17.5 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.

- 17.6 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.
- 17.7 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.

## **REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS, DES CENSEURS, DU PRESIDENT, DU DIRECTEUR GENERAL ET DES DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES (ARTICLE 19)**

- 19.1 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 confiés à des administrateurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.
- 19.2 Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

## **REGLEMENT INTERIEUR 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 et 24 octobre 2005, son règlement intérieur qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les Statuts.

Voir également le titre 16 « Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction ».

### **21.2.3 DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHES AUX ACTIONS**

#### **DROITS ET OBLIGATION ATTACHES A 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.



## **REPARTITION STATUTAIRE DES BENEFICES (article 23 des statuts) :**

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

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

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

L'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions ordinaires émises par la société, dont le prix d'émission est préalablement fixé selon les modalités prévues par la loi. L'offre de paiement doit être faite simultanément à tous les actionnaires.

Toutefois, hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque l'actif net est ou deviendrait à la suite de celle-ci inférieur au montant du capital augmenté de la réserve légale, ainsi que de toute réserve indisponible en vertu d'une disposition législative ou réglementaire.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale annuelle ou à défaut le Conseil d'Administration. La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice.

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

## **DROITS DE VOTE DOUBLE**

Néant

## **LIMITATION DES DROITS DE VOTE**

Néant

## **21.2.4 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.

## **21.2.5 ASSEMBLEES GENERALES** (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.

Ces formalités doivent être accomplies cinq jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée. Le Conseil d'Administration a la faculté d'abréger ce délai.

En cas de vote par correspondance ou par procuration, par télétransmission ou tout moyen permis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'indisponibilité des actions doit être attestée par l'intermédiaire agréé conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

### 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. A 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'Etat.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

#### **21.2.6 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.

#### **21.2.7 DECLARATION DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL (article 9 des statuts) :**

En plus de l'obligation de déclaration de franchissement de seuils prévue par la loi, il existe une obligation de déclaration de dépassement de seuils d'une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de ce seuil.

A défaut de ces informations, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

**CHAPITRE 22: CONTRATS IMPORTANTS**

Néant

**CHAPITRE 23: INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS  
ET DECLARATIONS D'INTERETS**

Néant

## CHAPITRE 24: DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent document de référence ainsi que l'information données dans les présent Document de Référence (statuts, rapports, informations financières...) sont disponibles sans frais auprès de la Communication financières de GECINA sur simple demande adressée à GECINA 14/16 rue des Capucines 75002 Paris, par téléphone au 0 800 800 976, par fax au 01 40 40 52 38 ou par e-mail adressé à (actionnairesecina.fr)

Le présent document de référence est aussi disponible sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) ainsi que sur le site Internet de la société Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)).

- **DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (2005/2006)**

(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 FINANCIERES PUBLIEES AU BALO</b>			
Chiffre d'affaires du 4 <sup>e</sup> trimestre 2004	16 février 2005	BALO n° 20 n°d'affaire 82607	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Rectificatif de l'annonce au BALO du 16 février 2005	23 février 2005	BALO n° 23 n°d'affaire 82990	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2004 et attestation des Commissaires aux comptes	29 avril 2005	BALO n° 51 n°d'affaire 86655	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2005	13 mai 2005	BALO n° 57 n°d'affaire 88150	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2004 après l'assemblée générale du 29 juin 2005	29 juillet 2005	BALO n° 90 n°d'affaire 94395	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2005	8 août 2005	BALO n° 94 n°d'affaire 95340	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2005	4 novembre 2005	BALO n° 132 n°d'affaire 99594	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Rapport d'activité et comptes consolidés au 30 juin 2005	9 novembre 2005	BALO n° 134 n°d'affaire 99148	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>

<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
Chiffre d'affaires du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2005	15 février 2006	BALO n° 20 n°d'affaire 825	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2005	8 mai 2006	BALO n° 55 n°d'affaire 4991	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2006	12 mai 2006	BALO n° 57 n°d'affaire 6195	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
<b>ASSEMBLEES GENERALES</b>			
Avis de réunion à l'assemblée générale mixte du 29 Juin 2005	27 mai 2005	BALO n° 63 n°d'affaire 89615	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 29 Juin 2005	13 juin 2005	BALO n° 70 n°d'affaire 90831 Le publicateur légal n°66	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Nombre de droits de vote à la date de l'assemblée générale mixte du 29 juin 2005	6 juillet 2005	BALO n° 80 n°d'affaire 92885	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Avis de réunion à l'assemblée générale mixte du 23 mai 2006	21 avril 2006	BALO n°48 n°d'affaire 4282	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 23 mai 2006	4 mai 2006 8 mai 2006	Gazette du Palais n°120/124 BALO n°55 n°d'affaire 5485	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
<b>INFORMATIONS DEPOSEES AU GREFFE</b>			
Augmentation du capital : - Extrait du procès verbal du Conseil d'Administration du 23 février 2005 - Statuts mis à jour	Dépôt n° 19240 du 21/03/2005	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris  Le publicateur légal n°32	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Requête et ordonnance de nomination de Commissaire à la fusion	Dépôt n° 18807 du 18/03/2005	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Documents comptables 2004 (annuels et consolidés) : - Rapport de gestion 2004 - Rapport des Commissaires aux comptes - Extrait du procès verbal de l'Assemblée général du 29 juin 2005 (approbation des comptes et affectation du résultat)	Dépôt n° 2005S048295 et n°2005S048297 du 20/07/2005	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>

<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
Démission et fin de mandats d'administrateurs, renouvellement du mandat de 4 administrateurs, nomination de 13 administrateurs, changement de Président, nomination d'un vice-président, modifications statutaires, <ul style="list-style-type: none"> <li>- extrait du procès verbal de l'assemblée générale du 29 juin 2005,</li> <li>- extrait du procès verbal du conseil d'administration du 29 juin 2005</li> <li>- Statuts mis à jour</li> </ul>	Dépôt n° 51749 du 26/08/2005	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris  Le publicateur légal n°84	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Changement de Directeur général <ul style="list-style-type: none"> <li>- extrait du procès verbal du Conseil d'Administration du 7 octobre 2005 :</li> </ul>	Dépôt n° 62940 du 20/10/2005	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris  Le publicateur légal n°112	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Démission de mandat d'administrateur : - -- extrait du procès verbal du 24 octobre 2005	Dépôt n° 96351 du 21/11/2005	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris Le publicateur légal n°123	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Augmentation du capital : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extrait du procès verbal du Conseil d'Administration du 21 février 2006</li> <li>- Statuts mis à jour</li> </ul>	Dépôt n° 28451 du 24/03/2006	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris  Le publicateur légal n°33	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Démission de mandat d'administrateur et changement de représentant permanent d'administrateur : - extrait du procès verbal du Conseil d'Administration du 21 février 2006	Dépôt n° 28451 du 24/03/2006	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris  Le publicateur légal n°38	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
<b>DOCUMENT DE REFERENCE</b>			
Document de référence 2004	Dépôt n° D.05-340 du 5 avril 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Actualisation du document de référence 2004 – Norme IFRS	Dépôt n° D.05-340-A01 du 30 novembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <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
<b>INFORMATIONS SUR L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT PUBLIEES A L'AMF</b>			
Dépôt d'un projet d'offre publique d'achat alternative	15 mars 2005 Réf. AMF : 205C0408	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Franchissement (s) de seuil(s)	17 mars 2005 Réf. AMF : 205C0428	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Franchissement (s) de seuil(s)	21 mars 2005 Réf. AMF : 205C0452	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Franchissement (s) de seuil(s)	22 mars 2005 Réf. AMF : 205C0463	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Décision de recevabilité du projet d'offre publique d'achat alternative	23 mars 2005 Réf. : 205C0471	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Note d'Information de la Société Metrovacesa	29 mars 2005 Visa AMF 05-0189	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Ouverture de l'Offre publique d'achat	31 mars 2005 Réf. AMF : 205C0538	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achats et ventes pendant la période d'une offre publique	1 <sup>er</sup> avril 2005 Réf. AMF : 205C0551	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achats et ventes pendant la période d'une offre publique	1 <sup>er</sup> avril 2005 Réf. AMF : 205C0555	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achats et ventes pendant la période d'une offre publique	5 avril 2005 Réf. AMF : 205C0572	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achats et ventes pendant la période d'une offre publique	6 avril 2005 Réf. AMF : 205C0594	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achats et ventes pendant la période d'une offre publique	7 avril 2005 Réf. AMF : 205C0611	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achats et ventes pendant la période d'une offre publique	11 avril 2005 Réf. AMF : 205C0638	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Note d'Information de GECINA en réponse à la Note d'Information de Metrovacesa	12 avril 2005 Visa AMF 05-0254	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr www.gecina.fr
Changement d'actionariat de GECINA : communiqué de presse du 15 mars 2005	12 avril 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr www.gecina.fr



<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
Avis du Conseil d'administration de GECINA sur l'offre publique d'achat de Metrovacesa : communiqué de presse du 5 avril 2005	12 avril 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr www.gecina.fr
Calendrier de l'offre publique d'achat alternative	14 avril 2005 Réf. AMF : 205C0667	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achat et ventes pendant la période d'une offre publique	12 mai 2005 Réf. AMF : 205C0887	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration des achat et ventes pendant la période d'une offre publique	17 mai 2005 Réf. AMF : 205C0908	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Résultat de l'Offre publique d'achat	1 <sup>er</sup> juin 2005 Réf. AMF : 205C978	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Franchissement (s) de seuil(s)	15 juin 2005 Réf. AMF : 205C1066	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
<b>AUTRES COMMUNIQUES</b>			
Stabilité des revenus locatifs en 2004 Communiqué de presse	16 février 2005	www.gecina.fr	www.gecina.fr
Résultats annuels 2004 Communiqué de presse	23 février 2005	www.gecina.fr	www.gecina.fr
Réaction de GECINA à la parution d'un article dans la journal Libération : communiqué de presse du 6 avril 2005	12 avril 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr www.gecina.fr
Déclaration d'opérations du 6 avril 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	15 avril 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration d'opérations du 7 avril 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	19 avril 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Revenus locatifs du 1er trimestre 2005 : communiqué de presse	17 mai 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr www.gecina.fr
Déclaration d'opérations du 12 mai 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	25 mai 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr
Déclaration d'opérations du 19 mai 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	10 juin 2005	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.fr

<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
Déclaration d'opérations du 14 juin 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	20 juin 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 23 juin 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	23 juin 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2005	29 juin 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration d'opérations du 27 juin 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	1 <sup>er</sup> juillet 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Résultats semestriels 2005 : Communiqué de presse du 27 juillet 2005	28 juillet 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration d'opérations du 8 août 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	18 août 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 8 août 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA : annule et remplace la déclaration du 18 août 2005	19 août 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 8 août 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	16 septembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 19 septembre 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	28 septembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 12 septembre 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	29 septembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 26 septembre 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	29 septembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Conseil d'Administration du 7 octobre 2005 : communiqué de presse	7 octobre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration d'opérations du septembre 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	19 octobre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Déclaration d'opérations du 20 octobre 2005 par les dirigeants sur les titres de GECINA	25 octobre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>

<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
Acquisition de 4 villages du Club Méditerranée pour 225 M€ - Communiqué de presse du 2 novembre 2005	4 novembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Progression de l'activité locative à fin septembre 2005 : communiqué de presse du 3 novembre 2005	4 novembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Metrovacesa : résultats du troisième trimestre 2005 : communiqué de presse	10 novembre 2005	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>	<a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Acquisition d'un immeuble de bureaux pour 186,8 M€ : communiqué de presse	30 novembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Acquisition de trois plate-formes logistiques pour 89 M€ : communiqué de presse	1 <sup>er</sup> décembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Acquisition d'un immeuble de bureaux pour 74 M€ : communiqué de presse	15 décembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Résultat prévisionnel 2006	16 décembre 2005	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Nouveaux projets de développement en immobilier d'entreprise pour 308 M€ : communiqué de presse	21 décembre 2005 – 9h24	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
GECINA Investors' days 19 & 20 January 2006	19 janvier 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Revenus locatifs 2005 : communiqué de presse	14 février 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Résultats Annuels 2005 : communiqué de presse	21 février 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Déclaration par les mandataires sociaux des transactions effectuées sur le titre de la société GECINA	28 février 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a>
Acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux à Paris 20 <sup>ème</sup> : communiqué de presse	21 mars 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Acquisition de murs d'établissement de santé en France pour 536 M€ : communiqué de presse	23 mars 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Convocation à l'Assemblée Générale – Rectificatif	5 avril 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>

<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
Poursuite des investissements en immobilier d'entreprise : 75 M€ à Boulogne Billancourt : communiqué de presse	10 avril 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Avis de réunion à l'Assemblée générale de GECINA	21 avril 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leur réseau supportés en 2005	28 avril 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Acquisition Immeuble avenue de Friedland de 5000 m <sup>2</sup> : communiqué de presse	3 mai 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>
Revenus locatifs du 1 <sup>er</sup> trimestre 2006 : communiqué de presse	10 mai 2006	Autorité des Marchés Financiers	<a href="http://www.amf-france.fr">www.amf-france.fr</a> <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>

## **PLAN DU SITE GECINA (www.gecina.fr)**

### Groupe GECINA :

- Présentation du Groupe
- Nouvelle dynamique
- Historique
- Activité Locative
- Valorisation
- Savoir-faire
- Equipe

### Patrimoine :

- Positionnement
- Parc
- Actifs

### Finance et Bourse :

- Sommaire
- Chiffres Clés
- Comptes
- Ils en parlent
- Lettres aux actionnaires
- Prospectus
- Présentations
- Communiqués de presse
- Agenda
- Rapport annuel
- Le dernier communiqué en ligne
- La dernière présentation en ligne

### Actualités :

- Zoom sur la dernière actualités

## CHAPITRE 25: INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Tableau des filiales et participations

<b>INFORMATIONS FINANCIERES</b> (En m€)	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes comptabilisés par la société au cours de l'exercice	Observations (1)
				Brute	Nette						
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations</b>											
SA Société des Immeubles de France	62 405	1 330 816	99,28%	1 299 108	1 299 108			28 466	93 171	61 958	
SAS Geciter	13 959	608 456	100,00%	596 645	596 645	439 078	36	57 707	35 140	22 955	
SA Parigest	96 462	243 040	100,00%	414 800	414 800	45 177		32 919	20 114	15 675	
SAS PB ILOT 1-4	5 373	- 7 384	100,00%	51 050	51 050	134 168		4 839	- 6 607		
SCI Paris Saint-Michel (*)	31 946	1 953	100,00%	36 799	36 799			2 743	1 382		
SAS SPL	22 898	1 900	100,00%	25 435	25 435			3 743	1 150	3 005	
SNC Michelet	0	26 241	99,00%	20 965	20 965			12 235	1 796	5 940	
SAS Investibail Transactions SCI Du 150 route de la Reine à Boulogne (*)	16 515	3 406	100,00%	15 899	15 899			251	449		
SAS Parisienne Immobilière d'Investissement 1	0	10 219	99,00%	8 228	-			1 845	10 219		
SCI Beaugrenelle (*)	1 000	- 85	100,00%	6 146	6 146	1 346	215 982	10 346	41		
	22	- 1 485	50,00%	5 608	5 608	31 322		2 156	- 1 485		
<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)				22 861	17 717	232 103	252 134	68 953	- 3 461	2 941	3 700
b. Filiales étrangères (Ensemble)				-	-	-	-	-	-	-	-
c. Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)				-	-	-	-	-	-	-	-
d. Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)				-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) sociétés transparentes fiscalement

(1) provisions sur prêts et avances

## ANNEXE

### Honoraires des Commissaires aux comptes et des membres de leur réseau supportés par le Groupe en 2005

(Article L 221-1-2 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers)

En milliers d'euros	<b>PricewaterhouseCoopers Audit</b>		<b>Mazars et Guérard</b>	
	<b>Montant</b>	<b>%</b>	<b>Montant</b>	<b>%</b>
• Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	508	85 %	549	95 %
• Missions accessoires	87	15 %	30	5 %
<b>Sous-total Audit</b>	<b>595</b>	<b>100%</b>	<b>579</b>	<b>100 %</b>
• Prestations juridiques, fiscales et sociales	0	0 %	0	0
• Autres	0	0 %	0	0
<b>Sous-total Autres Prestations</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>595</b>	<b>100 %</b>	<b>579</b>	<b>100 %</b>