



2007

RAPPORT ANNUEL



GECINA, UN PATRIMOINE DE TRÈS GRANDE QUALITÉ

BUREAUX | RÉSIDENTIEL | LOGISTIQUE | SANTÉ | HÔTELS





Clinique Saint-Martin Caen
18, rue des Roquemonts – 14050 Caen



ZAC du Tertre de Chérisy – 77000 Vaux-le-Pénil



136-140, rue Aristide Briand – 92300 Levallois-Perret



Village Club Med Opio – Domaine de la Tour
Chemin de la Tourreviste – 06650 Opio

Chiffres clés	4
Message du Président	9
Organes de Direction	10
GECINA et ses Actionnaires	12
Stratégie patrimoniale et Activités	15
Trésorerie et financement	48
Comptes consolidés	51
Comptes annuels	98
Groupe et filiales	122
Distribution - Résolutions	127
Informations sur le capital et l'action	132
Administrateurs et Direction Générale	144
Développement durable	158
Informations sur les risques	183
Évolutions, perspectives, tendances	213
Liste du patrimoine	243
Sommaire détaillé	279

2007

UN PATRIMOINE DE PLUS DE 13 Md€

GECINA, UN DES ACTEURS MAJEURS DE L'IMMOBILIER COTÉ EN FRANCE

BUREAUX

7156 M€

Leader sur le marché des bureaux parisiens

Plus de 1 M m² de patrimoine en exploitation,
150 immeubles, 15 projets

LOGISTIQUE

519 M€

Top 5 français

0,8 M m² en exploitation, 0,4 M m² de projets

RÉSIDENTIEL

5 058 M€

Opérateur de référence en Europe

Plus de 17 400 appartements, 215 immeubles

SANTÉ

233 M€

32 cliniques, 5 projets

Participation de 38 % dans Gecimed

HÔTELS

283 M€

8 hôtels en exploitation, 1700 chambres

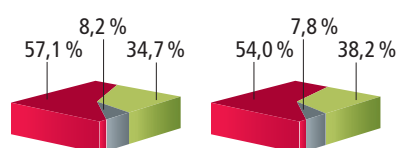
GEcina, un des acteurs majeurs de l'immobilier coté en France

DONNÉES CONSOLIDÉES	2005	2006	2007
Revenus locatifs par segment (en M€)	515,0	568,4	591,8
Bureaux	296,0	313,6	338,1
Résidentiel	215,9	215,7	205,6
Autres segments	3,0	39,1	48,2
Valeur réévaluée en lots¹ du patrimoine (en M€)	9 515,0	12 047,5	13 249,2
Bureaux	4 667,2	6 278,0	7 156,1
Résidentiel	4 512,7	4 942,4	5 058,1
Autres segments	335,1	827,2	1 035,0
Rendement brut du patrimoine	5,80 %	5,16 %	5,12 %
Surface totale du patrimoine (en m²)	2 578 193	3 142 152	3 642 629
Bureaux	1 065 278	1 161 413	1 187 572
Résidentiel	1 289 159	1 219 247	1 180 827
Autres segments	223 756	761 492	1 274 230
Nombre d'appartements	17 991	17 187	17 409
Investissements (en M€)	894,0	1 923,9	672,0
Cessions (en M€)	500,3	652,1	508,9

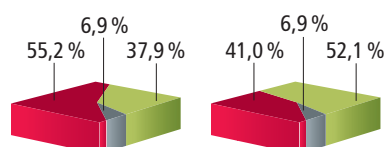
(1) Sur la base d'une valorisation en bloc pour tous les segments, à l'exception du résidentiel (lots), Gecimed à 38 %

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ

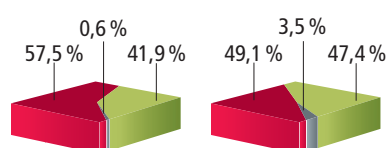
2007



2006



2005

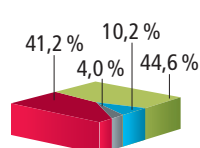
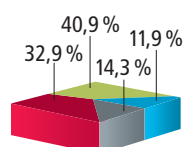
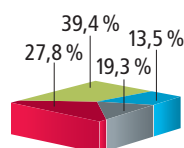


En % des revenus locatifs

En % de la valeur réévaluée en lots du patrimoine¹

■ Bureaux
■ Résidentiel
■ Autres segments

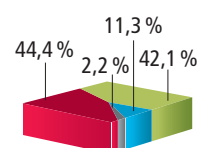
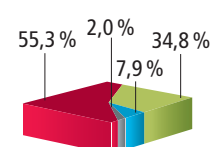
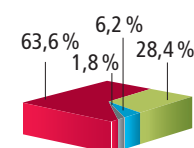
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



En % des surfaces

■ Paris
■ Région parisienne
■ Lyon
■ Autres

RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIFS



En % des surfaces

■ Post 1975
■ 1960-1975
■ Hausmannien
■ Divers

PERFORMANCES

Comptes de résultats simplifiés (en M€)	2005	2006	2007
Revenus locatifs	515,0	568,4	591,8
Excédent brut d'exploitation avant cessions	387,9	415,5	463,6
Résultat opérationnel	803,9	1 912,7	1 530,8
Cash flow courant avant impôt et cessions	265,8	275,9	292,6
Résultat avant impôt	678,0	1 828,1	1 351,8
Résultat net (part du Groupe)	649,9	1 778,6	1 292,9
Données par action (en €)			
Cash flow courant avant impôt et cessions	4,06	4,59	4,85
Résultat net (part du Groupe)	10,91	29,61	21,43
ANR dilué en lots après impôt ¹⁻²	96,92	124,93	142,55
Dividende net	3,90	4,20	5,01 ³
Nombre d'actions			
Nombre d'actions composant le capital social au 31/12	62 210 448	62 269 670	62 424 545
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31/12	59 961 814	60 127 800	60 363 721
Nombre d'actions dilué hors autocontrôle ² au 31/12	60 325 062	60 990 887	61 406 474
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle ⁴	59 569 203	60 061 265	60 331 680

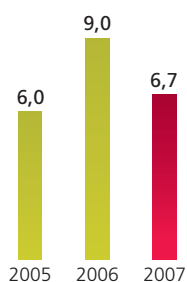
(1) Sur la base d'une valorisation en bloc pour tous les segments, à l'exception du résidentiel (lots)

(2) Sur la base du nombre dilué d'actions (hors autocontrôle) au 31 décembre 2005, 2006 et 2007

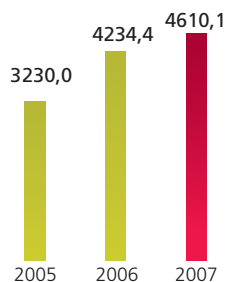
(3) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 22 avril 2008

(4) Dilué des options de souscription et d'achat d'actions en 2005, 2006 et 2007

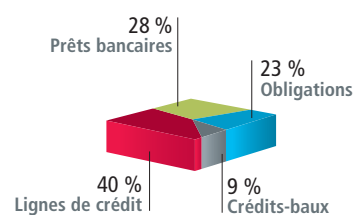
ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE AU 31/12 (Md€)



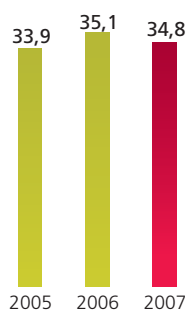
ENDETTEMENT FINANCIER NET AU 31/12 (M€)



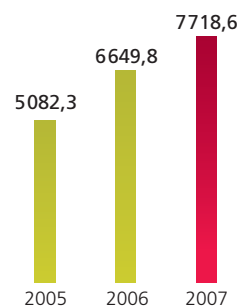
RÉPARTITION DE L'ENDETTEMENT AU 31/12/2007



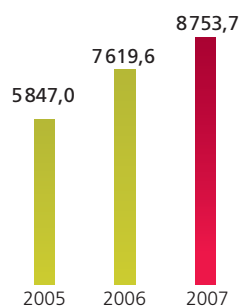
ENDETTEMENT FINANCIER NET/VALEUR DU PATRIMOINE RÉÉVALUÉE EN LOTS¹ AU 31/12 (%)



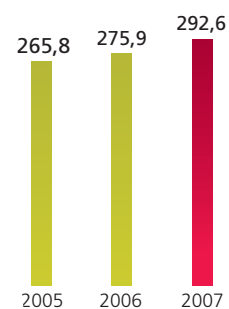
CAPITAUX PROPRES AU 31/12 (M€)



ACTIF NET RÉÉVALUÉ EN LOTS¹ DILUÉ APRÈS IMPÔT AU 31/12 (M€)



CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔT ET CESSIONS (AVANT VARIATION DE JUSTE VALEUR) AU 31/12 (M€)



(1) Sur la base d'une valorisation en bloc pour tous les segments, à l'exception du résidentiel (lots), Gecimed à 38 %



2-4, quai Michelet – 92 300 Levallois-Perret



“GECINA détient les meilleurs atouts pour relever les défis de demain”

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Depuis que j’ai été nommé Président en 2005, j’ai concentré tous mes efforts pour faire de GECINA un Groupe de référence sur le marché de l’immobilier en France et en Europe. À cette fin, je me suis appuyé sur le savoir-faire de nos collaborateurs et sur la confiance que vous, les Actionnaires, m’avez accordée.

L’exercice 2007 nous a permis d’approfondir la stratégie mise en place il y a trois ans : une stratégie qui repose sur la croissance, la diversification et le renforcement de notre portefeuille d’actifs grâce à des investissements dans des actifs bien situés offrant d’excellents rendements et à l’intégration de grands projets de développement.

Aujourd’hui, notre Entreprise est plus grande et plus rentable. À la fin de l’année, GECINA était la troisième société foncière d’Europe en terme de capitalisation boursière. Notre portefeuille d’actifs est une fois et demie plus important qu’il y a trois ans, puisque nous avons réalisé des investissements de plus de 3,3 milliards d’euros dans de nouveaux immeubles modernes et de qualité. Par ailleurs, nous avons diversifié notre portefeuille d’actifs, nous occupons la première place dans le secteur des bureaux et du résidentiel en Ile-de-France et nous sommes de plus en plus présents sur les nouveaux segments tels que la logistique et les hôpitaux. Ces dernières années, nos Actionnaires ont été récompensés par une forte augmentation notamment du bénéfice, de l’actif net réévalué et du dividende par action.

Le pôle bureaux reste le plus significatif pour GECINA. Au cours du dernier exercice, des investissements considérables ont été réalisés dans de nouveaux immeubles comme Défense Ouest ou Pyramidion. Ces deux projets de 58 189 m² et 9 363 m² respectivement sont de grande qualité et très bien conçus. Ils ont été bien accueillis par le marché et comptent des locataires de premier plan.

Le pôle résidentiel locatif est source de grande stabilité pour GECINA. En 2007, la vente progressive d’appartements s’est poursuivie, avec 745 unités vendues à un prix très supérieur à leur valeur d’expertise.

La stratégie de diversification a enregistré d’excellents résultats. Il convient de souligner le dynamisme du segment de la logistique en 2007, qui nous permet d’ores et déjà de figurer parmi les cinq acteurs majeurs de ce marché. Notons également la création et l’introduction en Bourse de Gecimed, première société foncière française consacrée à l’immobilier de santé, dans laquelle nous détenons une participation. S’agissant des nouveautés pour cette année, GECINA a fait ses premiers pas sur le segment des résidences étudiants, dont la rentabilité est bien supérieure à la moyenne.

L’année dernière, de nombreux Actionnaires ont rejoint GECINA, et je tiens à leur souhaiter la bienvenue, parmi eux figurent les investisseurs de Metrovacesa, qui, tout comme moi, ont décidé d’échanger leurs actions pour miser sur notre stratégie. Dans les mois à venir, la séparation entre GECINA et Metrovacesa se concrétisera. Dès lors, nous entamerons un nouveau cycle de multiples défis et opportunités tout en bénéficiant d’une structure actionnariale plus ouverte et plus engagée vis-à-vis de notre Entreprise.

Il existe toujours des occasions à saisir, même lorsque les marchés sont en proie à des difficultés. Fort de son positionnement actuel, d’un portefeuille solide d’actifs et de projets, d’une excellente santé financière et d’une formidable équipe de professionnels, GECINA détient les meilleurs atouts pour relever les défis de demain.

Joaquín Rivero Valcarce
Président-Directeur Général

ORGANES DE DIRECTION



Joaquín Rivero Valcarce
Président-Directeur Général



Antonio Truan
Directeur Général
Délégué



Enrique Gracia
Directeur
du Contrôle de Gestion,
de l'Audit et de
la Communication
Financière



Michel Gay
Directeur Financier



Jean-Paul Deheeger
Directeur
de l'Immobilier
Logistique



Yves Dieulesaint
Directeur
des Ressources
Stratégiques



Loïc Hervé
Directeur
de l'Immobilier
Résidentiel

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Joaquín Rivero Valcarce, Président du Conseil
 Antonio Truan
 Antoine Jeancourt-Galignani
 Françoise Monod
 Philippe Geslin
 Bertrand de Feydeau
 Patrick Arroste-guy
 Santiago Fernández Valbuena
 José Gracia Barba
 Serafín Gonzales Morcillo
 Michel Villatte
 Joaquín Meseguer Torres
 Prédica, représentée par Jean-Yves Hoher
 Victoria Soler Luján
 Santiago de Ybarra y Churruca
 Metrovacesa

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Françoise Monod, Président
 José Gracia Barba
 Serafín Gonzales Morcillo
 Michel Villatte
 Antonio Truan

COMITÉ DES COMPTES ET DE L'AUDIT

Philippe Geslin, Président
 Patrick Arroste-guy
 Jean-Yves Hoher
 Bertrand de Feydeau
 Serafín Gonzales Morcillo

COMITÉ POUR LA QUALITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Bertrand de Feydeau, Président
 Jean-Yves Hoher
 Patrick Arroste-guy
 Antonio Truan
 Philippe Geslin

DIRECTION GÉNÉRALE

Joaquín Rivero Valcarce, Président-Directeur Général
 Antonio Truan, Directeur Général Délégué
 Enrique Gracia, Directeur du Contrôle de Gestion,
 de l'Audit et de la Communication Financière

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITAIRES

Mazars & Guérard
 Guy Isimat-Mirin
 PricewaterhouseCoopers Audit
 Éric Bulle

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Patrick de Cambourg
 Pierre Coll

COMITÉ EXÉCUTIF

Joaquín Rivero Valcarce, Président-Directeur Général
 Antonio Truan, Directeur Général Délégué
 Michel Gay, Directeur Financier
 Jean-Paul Deheeger, Directeur de l'Immobilier Logistique
 Yves Dieulesaint, Directeur des Ressources Stratégiques
 Loïc Hervé, Directeur de l'Immobilier Résidentiel
 André Lajou, Directeur de l'Immobilier d'Entreprise
 Vincent Moulard, Directeur de l'Immobilier de Diversification
 Pascale Neyret, Directeur Juridique
 Philippe Valade, Directeur des Ressources Humaines



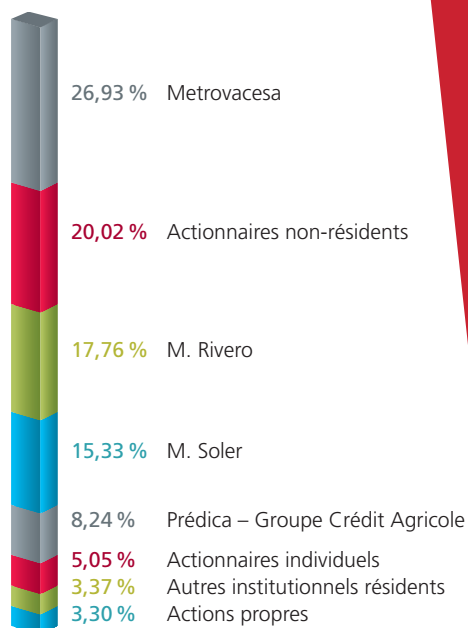
André Lajou
 Directeur
 de l'Immobilier
 d'Entreprise

Vincent Moulard
 Directeur
 de l'Immobilier
 de Diversification

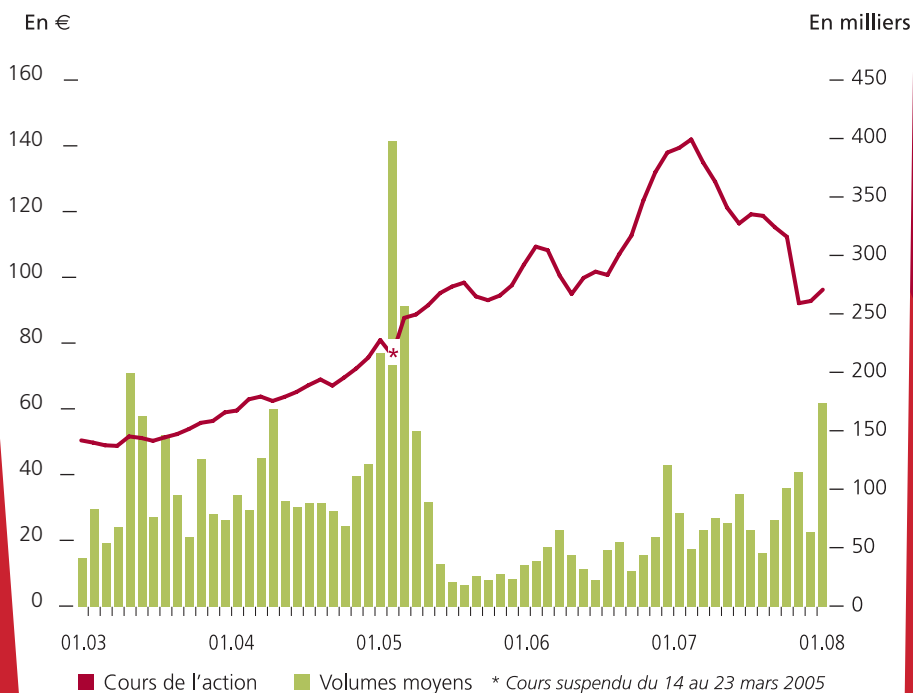
Pascale Neyret
 Directeur Juridique

Philippe Valade
 Directeur
 des Ressources
 Humaines

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2007



ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION



L'ACTION GECINA au 31 décembre 2007

Actions en circulation : 62 290 401
 Code ISIN : FR0010040865
 Cotation : Euronext Paris – Eurolist A
 Admis au service à règlement différé (SRD)
 Valeur nominale : 7,50 €
 Indices : Cac Mid 100, SBF 120, FTSE4GOOD,
 EPRA, GPR 250

RENDEZ-VOUS 2008

22 février
Résultats annuels 2007

22 avril
Assemblée Générale

28 avril
Mise en paiement du dividende

Juillet
Résultats du premier semestre
(date prévisionnelle)

21 et 22 novembre
Salon Actionaria à Paris

1^{er} décembre
Réunion d'actionnaires individuels à Nantes

4 décembre
Réunion d'actionnaires individuels à Cannes

GECINA ET SES ACTIONNAIRES

Une relation profitable

GECINA entretient tout au long de l'année des contacts privilégiés avec ses actionnaires et la communauté financière au travers d'actions dédiées et de moyens développés pour assurer une communication de qualité, responsable et transparente. GECINA veille à une diffusion la plus large de son information financière afin d'associer toutes les catégories d'actionnaires à son développement.

En 2007, des modifications sont intervenues dans le capital de GECINA. Au 31 décembre, les principaux actionnaires de la Société sont : Metrovacesa (26,9 %), Monsieur Rivero (17,8 %), Monsieur Soler (15,3 %) et Prédica (8,2 %).

Une équipe primée

GECINA s'attache à maintenir un dialogue permanent avec les investisseurs institutionnels et individuels, les analystes financiers et les journalistes de la presse économique et financière.

En 2007, la qualité du travail de l'équipe des Relations Actionnaires a été de nouveau récompensée lors de la remise des prix des Fils d'Or décernés par La Vie Financière et Les Échos. GECINA s'est alors vu remettre le premier prix du meilleur service Relations Actionnaires dans la catégorie CAC Mid 100. C'est la deuxième année consécutive que GECINA reçoit une telle récompense, puisque la Société avait obtenu le second prix en 2006. La stratégie marketing mise en place à l'égard des actionnaires, qui intègre ainsi bon nombre d'outils de communication spécifiques, permet à GECINA de se positionner comme l'une des meilleures sociétés dans sa catégorie.

Une communication financière dynamique et efficace

GECINA veille particulièrement à la qualité de son information financière et à son accessibilité par tous.

Le site Internet de la Société, accessible par le plus grand nombre et à tout moment, est régulièrement enrichi et propose une large documentation aux actionnaires individuels, investisseurs institutionnels, analystes financiers et journalistes. Les internautes peuvent ainsi télécharger les rapports annuels, présentations, communiqués de presse, notes d'informations... Outre les indicateurs clés, la stratégie ou le profil de la Société consultables aisément, le cours de Bourse actualisé toutes les quinze minutes est proposé, créant ainsi une véritable bibliothèque interactive en libre service.

GECINA met également un numéro vert (0 800 800 976) à disposition de tous les actionnaires individuels, service gratuit qui permet de dialoguer en direct avec l'équipe des Relations Actionnaires. Une adresse de messagerie électronique (actionnaire@gecina.fr) permet de compléter ce dispositif.

Toujours plus proche des investisseurs et de la communauté financière

GECINA reste à l'écoute des investisseurs et s'investit pour leur proposer des services les plus en adéquation avec leurs attentes.

Outre les réunions habituelles menées lors des publications de résultats, des rencontres sont régulièrement organisées avec les investisseurs institutionnels et individuels, les analystes financiers et les journalistes.

Pour la quatrième année consécutive, GECINA était présent au salon Actionaria (10^e édition) à Paris, les 16 et 17 novembre 2007, pour accueillir un nombre important de visiteurs. Ce rendez-vous actionnarial d'automne est particulièrement apprécié par les investisseurs particuliers, et leur offre un panel d'informations de grande qualité ainsi que des contacts sans équivalent, en toute transparence. GECINA part aussi à la rencontre des actionnaires en participant à des réunions organisées par le CLIFF (Association Française des Investor Relations) et la FFCI (Fédération Française des Clubs d'Investissement). En 2007, GECINA s'est rendu à Bordeaux et à Strasbourg. Ces déplacements sont une occasion unique de présenter la Société et de faire découvrir la stratégie et le patrimoine immobilier du Groupe.

L'un des autres services de proximité proposé par GECINA est la tenue des comptes des actionnaires détenant leurs actions sous la forme "nominatif pur".

GECINA poursuit de façon permanente ses efforts pour favoriser ses échanges avec les acteurs de la communauté financière. Dans cette optique, la Société proposera de nouveaux services interactifs passant par une refonte de son site Internet.



Défense Ouest
420-426, rue d'Estienne d'Orves – 92700 Colombes

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Un des acteurs majeurs de l'immobilier coté en France

Avec un patrimoine de plus de 13,2 milliards d'euros, GECINA est l'un des acteurs majeurs de l'immobilier locatif coté en France. GECINA est propriétaire d'un portefeuille d'actifs diversifiés composé d'immeubles de bureaux, résidentiels, logistiques, de murs d'établissements de santé et d'hôtels, totalisant plus de 3,6 millions de m². Les immeubles de bureaux (1,19 million de m²) et résidentiels (1,18 million de m², 17 409 appartements) sont principalement situés à Paris et en Région parisienne, positionnant GECINA comme le premier acteur d'Ile-de-France. Les actifs logistiques (0,88 million de m²), pour leur part, sont localisés sur les grands axes français majeurs. Les murs d'établissements de santé (0,39 million de m²) se répartissent sur tout le territoire français. Le patrimoine de GECINA se compose désormais de 54 % de bureaux, 38 % d'immobilier résidentiel et 8 % de nouveaux produits (logistique, santé, hôtels).

Une stratégie affirmée

En 2007, GECINA a poursuivi ses investissements de croissance et de diversification de son patrimoine immobilier, contribuant à renforcer son pôle bureaux, la part de ses nouveaux types d'actifs (logistique, santé) et à dynamiser son portefeuille résidentiel avec une entrée sur le segment des résidences étudiants.

Les investissements réalisés en 2007 confirment de nouveau les positionnements stratégiques initiés depuis deux années par le Groupe. GECINA poursuit une croissance dynamique et une gestion de son portefeuille en veillant de façon permanente à identifier des marchés et des secteurs porteurs, vecteurs de profitabilité. Sa gestion immobilière repose sur des investissements à forte valeur ajoutée, une qualité constante de ses immeubles, une excellente relation client et un savoir-faire reconnu dans le développement de projets. Les trois principes de base des moteurs de la croissance de GECINA s'appuient sur la rotation de ses actifs, le développement de projets et la diversification de son patrimoine. La stratégie d'arbitrage de GECINA est ainsi basée sur la cession d'actifs matures, à faible rendement, de petite taille et dont la localisation géographique n'est pas stratégique. Les investissements, actifs existants et projets de développement, sont pour leur part réalisés sur des secteurs géographiques de premier plan ou en devenir et concernent des actifs de qualité, aux dernières pointes de la technologie, et de grande taille.

Des investissements à forte valeur ajoutée

GECINA a poursuivi sa politique de croissance ambitieuse de son portefeuille d'actifs grâce à des investissements à forte valeur ajoutée et une gestion dynamique de son portefeuille.

Les investissements de l'année 2007 se sont élevés à 672,0 millions d'euros. Ils ont principalement concerné les pôles bureaux, résidentiel, logistique et santé. Quatre immeubles de bureaux (Défense Ouest, Crystalys, Pyramidion, Volney) sont venus enrichir le patrimoine de GECINA. Sur le segment résidentiel, GECINA a fait son entrée sur le secteur des résidences étudiants, avec un investissement dans un portefeuille de quatre actifs à Bordeaux (473 appartements, plus de 10 000 m²). GECINA a également réalisé l'acquisition de plus de 222 600 m² de surfaces logistiques existantes. Un portefeuille comprenant 13 actifs répartis sur le territoire français a ainsi été acquis auprès du groupe Mory (90 300 m²). Quatre autres investissements ont été effectués sur ce segment : deux entrepôts logistiques à Trappes et Chilly-Mazarin (80 560 m²), trois actifs à dominante logistique représentant 20 800 m² (Trappes, Villeneuve-la-Garenne, Morangis), et enfin un entrepôt de 31 000 m² à Saint-Martin de Crau. Le pôle santé a pour sa part mené une politique d'investissement active et a ainsi effectué l'acquisition de trois EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) au mois de juillet 2007 (dont deux actifs en cours de construction). En fin d'année, cette division s'est enrichie d'une nouvelle clinique.

GECINA mène depuis la fin de l'année 2005 un rythme d'investissements soutenu ciblant des actifs à rentabilité élevée et à forte valeur ajoutée. Le Groupe a depuis réalisé plus de 3,3 milliards d'euros de nouveaux investissements, soit près de 72 % des objectifs déclinés sur la période 2006-2010.

Une gestion dynamique du portefeuille

Dans le cadre de la gestion dynamique de son portefeuille, GECINA a effectué près de 509 millions d'euros de cessions d'actifs, principalement sur des immeubles résidentiels (67 057 m²) et des bureaux (27 036 m²). Ces cessions, qui ont généré près de 73 millions d'euros de plus-values, ont été réalisées à un prix de vente supérieur de 14 % par rapport à la valeur comptable de fin décembre 2006. Pour le résidentiel, les prix de vente ressortent à plus 21 % par rapport à la valeur comptable de fin décembre 2006, et à plus 7 % par rapport à la valeur lots.

Les cessions de la période allant de 2005 à 2007 ont porté, conformément à la stratégie du Groupe, sur des actifs matures ou devenus inefficients. Elles ont atteint 1,7 milliard d'euros et ont concerné plus de 70 immeubles et 2 200 appartements.

GECINA EN BREF

- 1959** ■ Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC)
- 1998** ■ Le Groupement pour le Financement de la Construction (GFC) devient GECINA
- 2002** ■ Acquisition de la foncière SIMCO
- 2003** ■ Adoption du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées
- 2005** ■ Acquisition de 30 % du capital de GECINA par Metrovacesa
■ Metrovacesa détient 68,54 % du capital de GECINA
■ Joaquín Rivero Valcarce est nommé Président de GECINA lors de l'Assemblée Générale
■ Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique
■ Trophée "Immeuble de l'année 2005", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI
- 2006** ■ Développement de 48 600 m² de bureaux (Boulogne-Billancourt), 58 189 m² de bureaux à Colombes (Défense Ouest) et 25 806 m² à Vélizy (Crystalys)
■ Acquisition des immeubles de bureaux Valmy, Mazagran et Portes de la Défense (87 200 m²)
■ Cession d'un portefeuille de bureaux de 78 000 m² à Inovalis
■ Acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé au travers de Sofco
■ Acquisition d'un portefeuille logistique de 450 000 m² (Bleecker)
■ Développement de 206 300 m² en logistique
- 2007** ■ Sofco devient Gecimed. Acquisition de trois EHPAD et d'une clinique. Projets de développement d'un hôpital privé au Havre, d'un EHPAD et d'une résidence pour personnes âgées à La Roche-sur-Yon
■ Livraison des immeubles Défense Ouest, Crystalys et Pyramidion. Acquisition de 9 416 m² de bureaux
■ Projets de développement de 90 000 m² en logistique (Région parisienne) et d'un parc logistique de 140 000 m² à Sablé-sur-Sarthe, acquisition de plus de 222 600 m² d'actifs logistiques
■ Signature d'un Accord de Séparation entre les actionnaires de Metrovacesa
■ Développement d'un portefeuille de résidences étudiants (Le Bourget et Euralille), acquisition de 4 résidences étudiants à Bordeaux et de 80 logements en VEFA à Marseille
■ Cession de 8 étages de bureaux à La Défense
■ Fusion par absorption de Société des Immeubles de France par GECINA
- 2008** ■ Acquisition d'un nouvel entrepôt de 30 000 m² à Saint-Martin de Crau

Une réserve de projets de développement pour la croissance future

Au cours de l'année 2007, GECINA a renforcé significativement ses engagements dans le développement de projets, avec plus de 700 000 m² supplémentaires sur les secteurs résidentiel, logistique et immobilier de la santé.

GECINA a poursuivi la stratégie de diversification de son portefeuille et a initié et confirmé la constitution d'un patrimoine spécifique de résidences étudiants sur un segment immobilier porteur. Ce nouveau type d'actifs résidentiels, grâce à ses excellents rendements, vient dynamiser et augmenter la rentabilité du portefeuille résidentiel de GECINA. Le Groupe s'est ainsi engagé dans la réalisation de deux résidences étudiants : 238 logements (6 980 m²) sur la commune du Bourget, et 191 logements (4 800 m²) à Euralille. La livraison de ces actifs devrait intervenir respectivement à la fin du troisième trimestre 2008 et à la rentrée universitaire 2009. Une promesse de vente a également été signée pour l'acquisition d'un terrain de 4,58 hectares sur la région du pays genevois en Haute-Savoie. Cet investissement s'accompagne d'un projet résidentiel de 11 600 m² dont la livraison est prévue pour 2010 : 98 appartements répartis dans 8 immeubles et 48 maisons individuelles.

En 2007, GECINA s'est engagé dans le développement de 230 000 m² de plates-formes logistiques. Au début de l'année, le Groupe a signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un terrain de 26 hectares en vue de réaliser un parc logistique de 90 000 m² sur la commune de Moussy-le-Neuf. Enfin, la livraison d'un autre projet de développement d'un parc logistique de 140 000 m² situé à Louailles, à proximité de Sablé-sur-Sarthe, devrait intervenir à partir de la fin de l'année 2009.

Les travaux de réhabilitation du centre commercial Beaugrenelle (Paris 15^e) se poursuivent, les permis de démolir et de construire ayant été obtenus. La livraison de ce complexe commercial est prévue en 2011.

GECINA et ses partenaires au travers de Gecimed, structure dédiée à l'immobilier de santé, ont engagé à la fin de l'année 2007 près de 50 000 m² de projets de développement pour sa croissance future : trois EHPAD, un hôpital privé au Havre et une RPA (résidence pour personnes âgées).

Au cours de l'année 2007, plus de 93 000 m² de nouveaux immeubles de bureaux (Défense Ouest, Crystalys et Pyramidion) ont été livrés, ainsi que 52 400 m² de surfaces logistiques (Lagny-le-Sec, Budapest et Corbas). Ces nouveaux actifs représentent un investissement total de plus de 530 millions d'euros.

GECINA dispose désormais d'une réserve de projets de développement de près de 1,9 milliard d'euros, totalisant environ 800 000 m² de surfaces supplémentaires (bureaux, résidentiel, logistique, santé) pour sa croissance future.

LES MOTEURS DE LA CROISSANCE

ROTATION D'ACTIFS

PROJETS DE
DÉVELOPPEMENT

DIVERSIFICATION

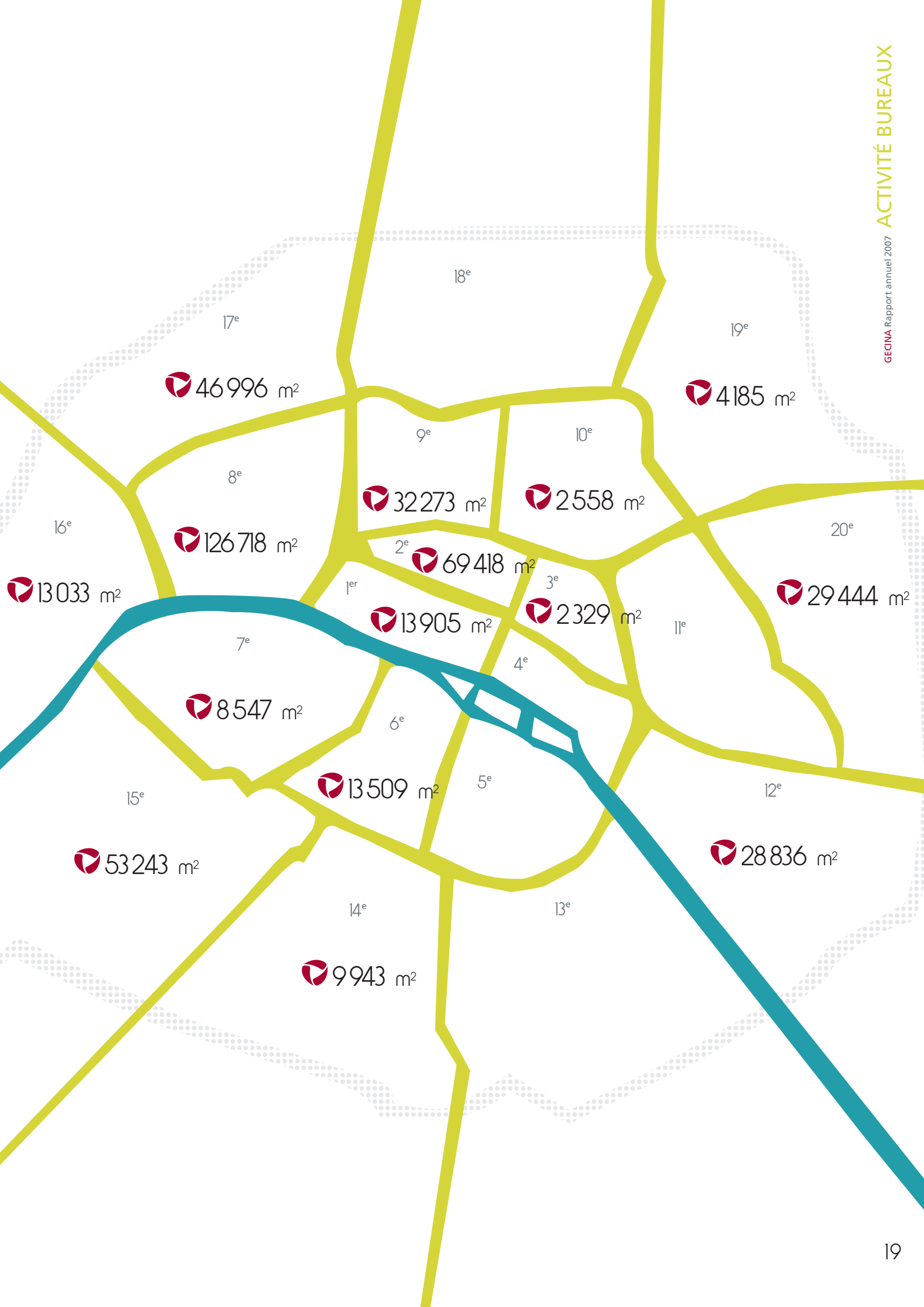
ACTIVITÉ BUREAUX

454 937 m²
PARIS

614 784 m²
RÉGION PARISIENNE

117 066 m²
LYON

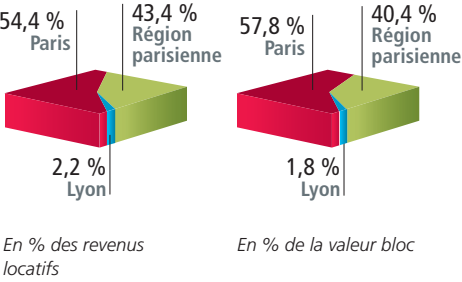
785 m²
RÉGIONS



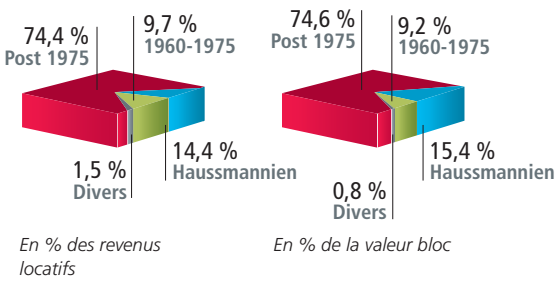
CHIFFRES CLÉS BUREAUX

2007

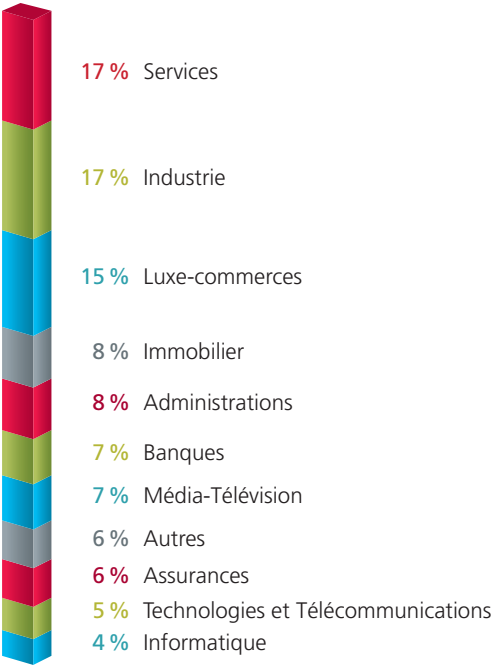
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2007



**ÉCHÉANCIER DES BAUX DES ACTIFS
SITUÉS À PARIS ET EN RÉGION PARISIENNE AU 31 DÉCEMBRE 2007**

Année	Loyers (M€)
2008	14,6
2009	9,0
2010	31,0
2011	53,8
2012	49,5
2013	36,0
2014	43,9
>2015	69,4

**RÉPARTITION DU PATRIMOINE TERTIAIRE
PAR TAILLE D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2007**

	En % des loyers	En % des surfaces
Inférieur à 2 000 m ²	5 %	3 %
Entre 2 000 m ² et 5 000 m ²	18 %	22 %
Entre 5 000 m ² et 10 000 m ²	28 %	16 %
Supérieur à 10 000 m ²	49 %	59 %

**TAUX DE CAPITALISATION DES EXPERTISES
DU PATRIMOINE BUREAUX DE GECINA AU 31 DÉCEMBRE 2007**

Paris	3,75 % – 7,25 %
Région parisienne	4,75 % – 10,25 %
Lyon	5,50 % – 8,75 %

LOYERS "PRIME" EN EUROPE
(HT HC/m²/an)

2007

Paris	750 €
Londres West End	1 700 €
Francfort	468 €
Madrid	480 €

TAUX "PRIME" EN EUROPE

2007

Paris	4,00 %
Londres West End	4,75 %
Francfort	5,00 %
Madrid	4,50 %

Source : CB Richard Ellis

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

L'immobilier d'entreprise a bien résisté malgré la crise financière

En 2007, selon la dernière estimation de l'INSEE, la croissance économique française a été de 1,9 %, elle était de 2,2 % en 2006.

Pour cette année 2007, les secousses financières provoquées par la crise des crédits à risque n'ont eu qu'un effet limité sur la croissance économique.

Cette croissance est restée soutenue par la consommation des ménages et par un bon niveau d'investissement des entreprises.

Les performances du marché de l'immobilier d'entreprise en 2007 ont été soutenues par :

- l'abondance des capitaux à investir ;
- les arbitrages faits au détriment des placements financiers ;
- la conjoncture favorable du marché des bureaux (demande soutenue par la recherche d'économies et de rationalisation des implantations, progression des loyers, production contrôlée de nouveaux immeubles) ;
- l'attractivité du marché des bureaux en Ile-de-France (liquidité, importance du parc immobilier, diversité du tissu économique, qualité des infrastructures).

Une demande placée toujours élevée en immobilier de bureaux

Malgré un contexte économique perturbé, avec 2 713 100 m² de bureaux commercialisés en Ile-de-France (2 860 300 m² en 2006), l'année 2007 a confirmé l'excellente tenue de ce marché. Ce volume de transactions est le plus important enregistré en Europe.

Un ralentissement des transactions est cependant à noter pour le quatrième trimestre 2007, conséquence d'un comportement prudent et attentiste des entreprises, qui se traduit aussi par un allongement des délais de décision.

La répartition géographique de cette demande placée est restée globalement assez stable.

47 % des bureaux ont été loués dans les secteurs du Croissant Ouest et de Paris Centre Ouest (42 % en 2006) ; ces deux secteurs représentent respectivement 25 % et 22 % des transactions.

Avec 10 % du marché pour 2007 (9 % en 2006), La Défense maintient sa position.

Sur les 3 540 transactions réalisées (3 200 en 2006), la répartition, selon les surfaces, a été la suivante :

- plus de 5 000 m² : 76 transactions (84 en 2006) représentent 998 000 m², soit 37 % de la demande placée, en baisse sensible par rapport à l'année précédente (42 % en 2006) ;
- de 1 000 à 5 000 m² : 434 transactions (452 en 2006), soit 33 % de la demande placée (32 % pour l'année précédente) ;
- moins de 1 000 m² : 3 030 transactions (2 664 en 2006), qui correspondent à 30 % de la demande placée (26 % en 2006).

Cette répartition montre, pour 2007, le dynamisme de tous les segments du marché, et principalement concernant les petites et moyennes surfaces.

Les immeubles neufs ou restructurés ont représenté 36 % de la demande, en léger retrait par rapport à l'année précédente (40 % en 2006), en partie en raison de la relative insuffisance de l'offre (notamment dans le Quartier Central des Affaires de Paris et à La Défense).

Tous les secteurs d'activités ont animé ce marché, les technologies de l'information, l'industrie et le secteur public en ayant été les principaux acteurs. Cette diversité des utilisateurs constitue une force et assure le dynamisme du marché francilien.

Baisse de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France et consolidation de l'offre future certaine

Le taux d'occupation moyen a continué de progresser en 2007. Au 31 décembre 2007, il était de 95,2 % en Ile-de-France, ce qui correspond à un stock immédiat de 2,4 millions de m² (contre 94,8 % au 31 décembre 2006 pour 2,5 millions de m²).

Le taux d'occupation est de 96,4 % à Paris intramuros (96,7 % dans le Quartier Central des Affaires), de 95,4 % à La Défense, de 92,8 % dans le Croissant Ouest, de 91 % en première Couronne Nord.

L'offre certaine à moins d'un an s'élève à 3,8 millions de m² au 31 décembre 2007, elle était de 3,6 millions de m² au 31 décembre 2006.

Une progression modérée des loyers

En Ile-de-France, le loyer moyen, pour les immeubles neufs ou restructurés, s'établit à 327 € HT HC/m²/an (hors taxes et hors charges par m² et par an) au 31 décembre 2007, en progression de près de 7 % sur un an (307 € au 31 décembre 2006).

Pour les immeubles de seconde main, il ressort à 240 € HT HC/m²/an, en augmentation plus rapide d'environ 9 % par rapport au 31 décembre 2006.

Le loyer "prime" relevé dans le secteur de Paris Centre Ouest s'établit à 750 € HT HC/m²/an au 31 décembre 2007, en progression sur l'année de 7,5 % (698 € au 31 décembre 2006).

À La Défense, le loyer "prime" a augmenté de 7 % sur un an, il s'établit à 486 € HT HC/m²/an (455 € au 31 décembre 2006), hausse qui s'explique par la qualité des immeubles commercialisés.

Dans le Croissant Ouest, le loyer "prime" a connu la même tendance que celui de Paris Centre Ouest, en progression sur un an, il est passé de 425 € à 456 € HT HC/m²/an au 31 décembre 2007, il a baissé de 8 % au cours des trois derniers mois de 2007.

Les avantages financiers accordés par les bailleurs, qui se traduisent par des franchises de loyer et/ou une participation aux travaux d'aménagement des preneurs, constituent un élément de négociation qui s'est aujourd'hui généralisé. Ces avantages s'équilibrent autour d'un mois de loyer par année d'engagement ferme.

Une année 2007 exceptionnelle pour le marché lyonnais

287 000 m² de bureaux ont été placés au cours de l'année 2007, ce qui représente une augmentation très importante par rapport à l'année précédente (210 000 m² avaient été placés en 2006).

Sur les 579 transactions réalisées (556 en 2006) :

- 14 ont porté sur des surfaces supérieures à 2 000 m² (40 % de la demande placée) ;
- 88 ont concerné des surfaces de 500 à 2 000 m² (28 % de la demande placée) ;
- 477 (82 % des transactions) ont porté sur des surfaces inférieures à 500 m² (32 % des surfaces placées).

La part des immeubles neufs a été de 60 % (elle était de 40 % en 2006).

Les utilisateurs ont représenté 33 % des acquéreurs, ce qui est une forte progression par rapport à 2006, année au cours de laquelle leur proportion n'était que de 23 %.

Le taux d'occupation, qui était de 94 % en 2006, continue de progresser jusqu'au niveau, au 31 décembre 2007, de 94,7 %.

L'offre disponible à six mois s'élève à 233 000 m², dont 69 000 m² portent sur des immeubles neufs.

Le loyer "prime" de 250 € HT HC/m²/an pratiqué dans la Presqu'île et à la Cité Internationale, à la Part-Dieu et dans le 6^e arrondissement pour les surfaces d'exception, a nettement augmenté en 2007. Sur ces secteurs, le loyer moyen a également progressé, il est compris entre 200 et 215 € HT HC/m²/an.

Investissements records en 2007

En France, l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, entrepôts et locaux d'activités) a augmenté de 17 % en 2007 par rapport à 2006, et a atteint un nouveau record avec un montant d'engagements de 27 milliards d'euros (contre 23,1 milliards d'euros en 2006).

De plus, 3,3 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier de services (hôtels, cliniques et résidences médicalisées) qui constitue un secteur en plein développement depuis plusieurs années et qui attire des investisseurs autrefois orientés uniquement sur l'immobilier d'entreprise.

Sur les 27 milliards engagés dans l'immobilier d'entreprise, les bureaux en ont représenté 74 %, leur part a diminué en 2007, elle représentait 84 % des investissements en 2006.

En contrepartie, les montants engagés sur les commerces et "retail parks" et les entrepôts et locaux d'activités ont fortement progressé, représentant respectivement 14 % et 12 % des engagements (contre 8 % pour l'un et l'autre de ces segments en 2006).

En ce qui concerne les bureaux, les secteurs d'affaires traditionnels (Paris, La Défense, le Croissant Ouest) ont continué de concentrer l'essentiel des engagements (63 %). La province en a représenté 15 %.

Les arbitrages des investisseurs ont alimenté le marché de l'investissement, même s'ils sont en net recul par rapport à 2006. Ils représentent 60 % des montants engagés en 2007, contre 74 % l'année précédente.

Les ventes des promoteurs et les ventes en état futur d'achèvement ont augmenté. Elles correspondent à 21 % des engagements (17 % en 2006).

La mise en place du régime SIIC 4 (qui rend fiscalement attractives les externalisations de patrimoine à des sociétés immobilières soumises au régime fiscal des SIIC) a favorisé les ventes des utilisateurs, qui ont atteint 5 milliards d'euros, soit 19 % du marché de l'investissement (contre 9 % en 2006).

Perspectives 2008

La poursuite des incertitudes financières et le durcissement des conditions de crédit, ajoutés à des niveaux d'exportation toujours insuffisants, devraient constituer des freins à la croissance économique française en 2008. De plus, la détérioration du moral des ménages et la reprise prévisible d'une inflation, en raison de l'augmentation du cours des matières premières, seront des facteurs défavorables à la consommation, en dépit des mesures qui sont prises en faveur du pouvoir d'achat.

La croissance de l'économie française devrait être modérée en 2008, et pourrait se situer entre 1,5 et 1,8 %, selon les dernières prévisions. La croissance économique attendue dans la zone euro est de 1,6 % et de 1,5 % aux États-Unis. En 2007, la crise financière n'a pas eu d'impact sur les investissements en immobilier d'entreprise, mais un repli des investissements en 2008 est possible si la crise devait perdurer ou s'étendre.

Sur le marché de l'investissement, une recomposition des acteurs devrait s'opérer, les investisseurs institutionnels étant à nouveau présents, les fonds spéculatifs, qui font jouer au maximum l'effet de levier, devenant moins actifs. Les primes de risque devraient logiquement réapparaître. Une baisse des prix sur certains segments est alors à prévoir, conséquence d'une remontée des taux de rendement.

En raison du ralentissement de l'économie en 2008, le nombre de créations d'emplois dans le secteur tertiaire devrait baisser, entraînant un tassement de la demande et des transactions de bureaux.

L'évolution des loyers pourrait être assez différente selon les secteurs géographiques et l'importance, ou l'insuffisance, de l'offre de bureaux neufs et de qualité. Cette évolution contrastée devrait ainsi se traduire par une stabilité ou une augmentation très modérée de certains loyers "prime" et par une baisse des autres.

ACTIVITÉ ET PERFORMANCE DE GECINA

Le patrimoine de bureaux de GECINA

Au 31 décembre 2007, le portefeuille d'actifs de GECINA gérés par la Direction de l'Immobilier d'Entreprise était évalué à 7,2 milliards d'euros, en progression de 14 % par rapport au 31 décembre 2006, et représentait 54 % du patrimoine total du groupe GECINA. La valeur des actifs localisés dans le secteur de Paris Centre Ouest représentait 42 % de la valeur du portefeuille d'immobilier d'entreprise, et celle du Croissant Ouest 21 %.

La très grande qualité et l'importance du patrimoine de bureaux permettent de répondre aux besoins de toutes les entreprises et de les accompagner dans leur développement.

GECINA a mis en place une politique de suivi de ses grands comptes et a ainsi réussi à établir de vrais liens de partenariat avec les principales sociétés locataires.

Le revenu locatif

En 2007, le revenu locatif du pôle bureaux s'est élevé à 338,1 millions d'euros, en hausse de 7,8 % par rapport à l'exercice précédent. Ce secteur représente ainsi 57 % des revenus du groupe GECINA.

À périmètre constant, hors immeubles en vente, la progression des revenus des immeubles en exploitation a été de 5,6 %.

La commercialisation

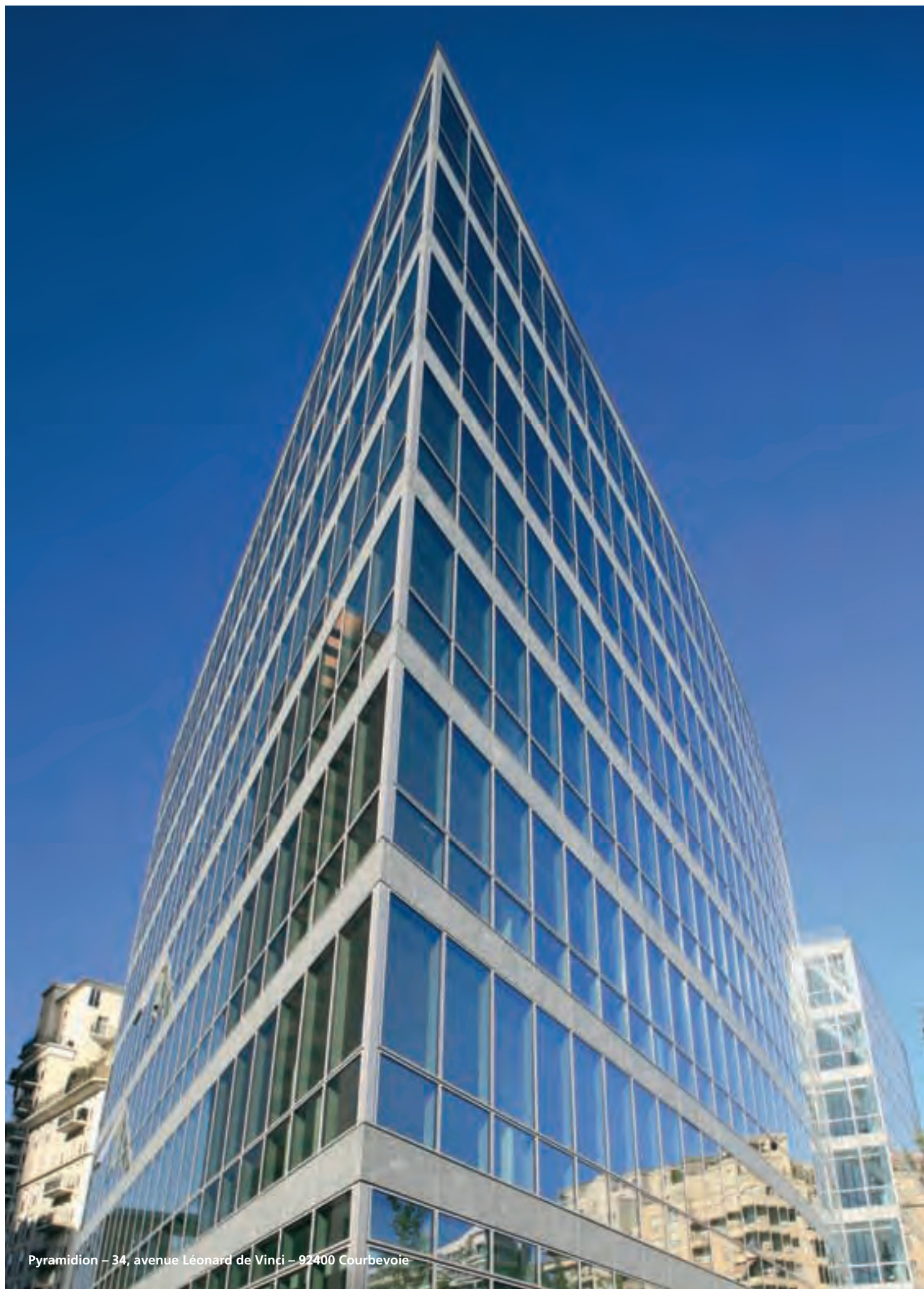
Au cours de l'année 2007, 85 locations ont été conclues, ce qui a représenté une surface totale de 115 119 m² de bureaux commercialisés.

50 523 m² (75 transactions) ont concerné des immeubles du portefeuille en exploitation et 64 596 m² (10 transactions) ont porté sur des nouveaux programmes.

Parmi les locations les plus importantes, cinq ont concerné l'immeuble "Défense Ouest" à Colombes et ont porté sur 40 000 m².

La plus significative concerne l'immeuble "Khapa" qui dépend de l'opération Ile Seguin – Rives de Seine à Boulogne, dont la totalité des surfaces de bureaux (18 000 m² environ) a été louée au groupe pharmaceutique international Ipsen. Cet immeuble est en cours de construction et sera livré en juillet 2008.

Quatre immeubles, qui ont fait l'objet d'importants programmes de rénovation, ont été reloués avant la fin des travaux. Il s'agit de l'immeuble situé boulevard Romain Rolland à Montrouge (10 500 m²), loué à Locaposte, de l'immeuble 66 avenue Marceau à Paris 8^e (4 900 m²), loué au cabinet d'avocats Herbert Smith, de l'immeuble situé 55 rue Deguingand à Levallois-Perret (4 400 m²), loué à Relais H, et de l'immeuble 8 avenue Delcassé à Paris 8^e loué en totalité au groupe Cogedim-Altarea.



Pyramidion – 34, avenue Léonard de Vinci – 92400 Courbevoie

Le prix moyen (hors avantages financiers) des bureaux qui ont fait l'objet de relocations dans l'année s'est élevé à 447 € HT HC/m²/an, en augmentation de 32,5 % par rapport à l'ancien loyer.

Au 31 décembre 2007, le taux d'occupation physique du patrimoine était de 93,7 %.

Hors immeubles neufs livrés en cours d'année ("Le Crystalys" à Vélizy, d'une surface de 25 806 m², "Le Pyramidion" à Courbevoie, d'une surface de 9 363 m² et la surface restant à louer, de 17 687 m², dans l'immeuble "Défense Ouest" à Colombes), le taux d'occupation du patrimoine est de 98,5 %.

La commercialisation des surfaces de bureaux vacantes est faite dans le cadre de mandats exclusifs ou co-exclusifs consentis aux conseils en immobilier d'entreprise les plus performants selon les secteurs géographiques concernés. Pour les programmes les plus importants, la désignation des mandataires est le plus souvent effectuée par appel d'offres. Le suivi de la commercialisation fait l'objet de réunions régulières. Les clients en portefeuille sont traités en direct par l'équipe commerciale et les équipes de gestion internes.

Les travaux

Une politique active de valorisation du patrimoine en exploitation a été poursuivie en 2007. C'est ainsi que le montant des travaux immobilisés au titre des rénovations réalisées au cours de l'exercice s'est élevé à 34,2 millions d'euros. La priorité a porté sur les surfaces devenues vacantes qui ont fait l'objet de rénovation avant leur recommercialisation. Ces immeubles ont été reloués avec une augmentation substantielle du loyer, ce qui a entraîné par ailleurs une revalorisation importante de leur valeur vénale.

Les acquisitions

En 2007, GECINA a finalisé l'acquisition de quatre immeubles de bureaux et un commerce pour un montant total de 200 millions d'euros :

- "Le Crystalys", à Vélizy, d'une surface de 25 806 m² ;
- "Vélizy Square", d'une surface de 7 368 m² ;
- "Le Pyramidion", à Courbevoie, d'une surface de 9 363 m² ;
- l'immeuble situé au 12, rue Volney à Paris 2^e d'une surface de 2 048 m²,
- un commerce Calle Velazquez à Madrid, d'une surface de 174 m².

Les cessions

La politique d'arbitrage s'est traduite par la cession de cinq actifs d'une surface totale de 27 000 m² environ, pour un prix de vente total de 145 millions d'euros :

- 8 niveaux de la tour Franklin à La Défense ;
- 2 ter, boulevard Saint-Martin à Paris 10^e ;
- 28, rue Dumont-d'Urville à Paris 16^e ;
- 195, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly ;
- 95 bis, rue Manin à Paris 19^e.

Perspectives de développement

Partenariat avec HINES

L'accord de partenariat signé avec HINES en 2005, et complété en 2006, poursuit son développement de manière tout à fait satisfaisante :

- l'immeuble "Le Pyramidion" (9 363 m²) (Architectes : Pei Cobb Freed & Partners) situé à Courbevoie a été livré et acquis comme prévu au cours du premier semestre 2007 ;
- l'immeuble "L'Angle" (12 800 m²) (Architectes : Jean-Paul Viguier SA) à Boulogne-Billancourt est en cours de construction, il sera achevé et acquis définitivement en 2008, sa commercialisation est en cours ;
- l'immeuble "Khapa" (20 800 m²) (Architectes : agence Foster + Partners), loué au groupe Ipsen, situé comme le précédent dans la ZAC Ile Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, sera également livré et acquis en 2008.



140-146, rue Anatole France – 92300 Levallois-Perret

La construction de deux autres immeubles, qui seront situés sur ce même site, n'a pas encore débuté :

- l'immeuble "Anthos" (10 050 m²) (Architectes : Elisabeth Naud et Luc Poux) sera livré en 2009 ;
- l'immeuble "Horizons" (38 600 m²) (Architectes : Ateliers Jean Nouvel) sera livré en 2010.

Ces quatre immeubles sont situés sur le site exceptionnel et historique des anciennes usines Renault, qui va constituer le nouveau quartier Ile Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt. Le plan de commercialisation a été lancé en octobre 2007. Ce plan repose sur le concept "Made for People" développé par GECINA.

Les autres projets en développement

- 120-122, rue Réaumur à Paris 2^e (5 000 m²) (Agence LPA, Benoît Peaucelle). Les travaux de restructuration de cet immeuble, qui sont en cours, s'achèveront au troisième trimestre 2008 ;
- 37, rue du Louvre à Paris 2^e (7 400 m²) (Architecte : François Roux). Cet immeuble emblématique, qui est l'ancien siège du Figaro, est en cours de travaux. Il sera livré fin 2008 ;
- 34-36, avenue de Friedland à Paris 8^e (5 000 m²) (Architecte : Manuelle Gautrand). Les permis de démolir et de construire ont été obtenus et les travaux ont débuté fin 2007, l'immeuble sera achevé en 2009.

Le centre commercial Beaugrenelle

Ce projet, développé en commun avec Apsys dans le cadre d'une association 50 %-50 %, porte sur 45 000 m² de surface commerciale (GLA). Les autorisations administratives ont été obtenues en 2006 et 2007 (permis de démolir, permis de construire, autorisation d'équipement commercial et autorisation d'équipement cinématographique). Le chantier de l'îlot Charles Michels a commencé en 2007, et les premières coques seront livrées aux preneurs début 2008.

Les trois passerelles qui étaient situées au-dessus de la rue des Quatre Frères Peignot et de la rue Linois ont été démolies au cours de l'été 2007.

Le chantier des deux autres îlots, Pegase et Verseau, de part et d'autre de la rue Linois, devrait débiter au cours du deuxième trimestre 2008.

La précommercialisation des boutiques se poursuit à un rythme satisfaisant, 50 % des surfaces sont d'ores et déjà commercialisées. L'ouverture du centre commercial est prévue pour début 2011.

Labuire à Lyon

Cette zone d'aménagement concerté, qui porte sur une surface de 140 000 m², est réalisée dans le cadre d'une association entre GECINA à hauteur de 60 % et Société Lyonnaise de Banque à hauteur de 40 %. Cette opération d'aménagement se déroule normalement. Le parc public qui a été aménagé dans le cadre de cette opération a été livré en 2007 à la ville de Lyon.

De plus, GECINA s'attachera en 2008 à procéder à un arbitrage sélectif d'actifs, en fonction des conditions de marché, en privilégiant la cession des actifs offrant les moins bonnes perspectives. De même, GECINA procédera à des investissements en fonction des opportunités de marché et de ses critères de sélection.

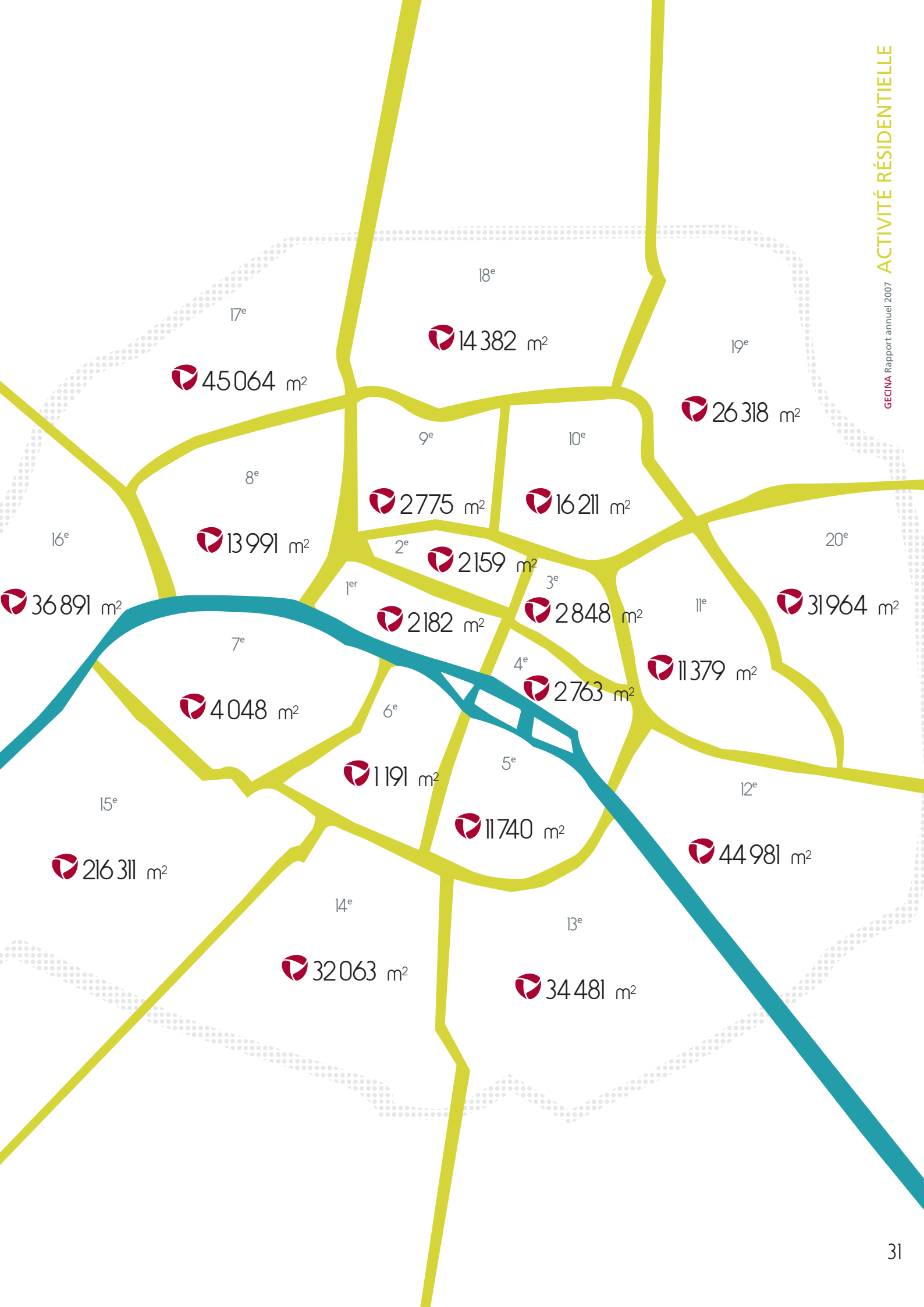
ACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

8135 appartements
553742 m²
PARIS

6480 appartements
452880 m²
RÉGION PARISIENNE

1773 appartements
142253 m²
LYON

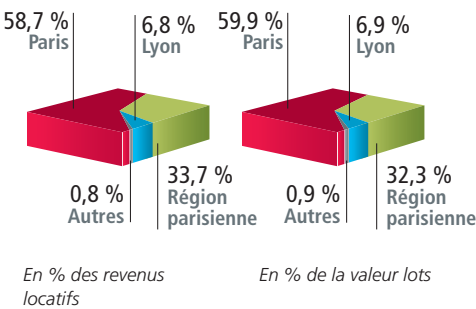
1021 appartements
31952 m²
RÉGIONS



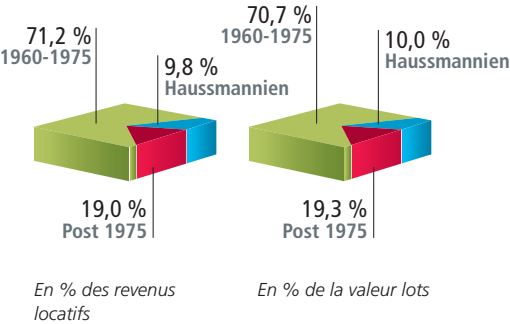
CHIFFRES CLÉS RÉSIDENTIEL

2007

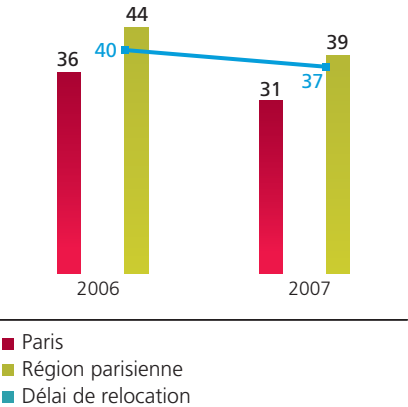
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



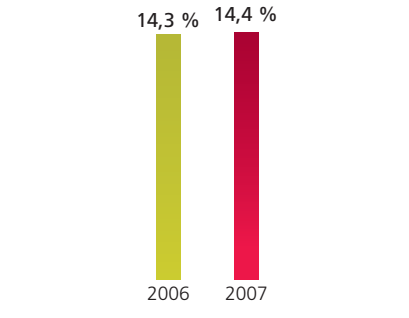
RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



DÉLAI DE RELOCATION DES APPARTEMENTS AU 31/12 (JOURS)



ÉVOLUTION DU TAUX DE ROTATION DES APPARTEMENTS AU 31/12

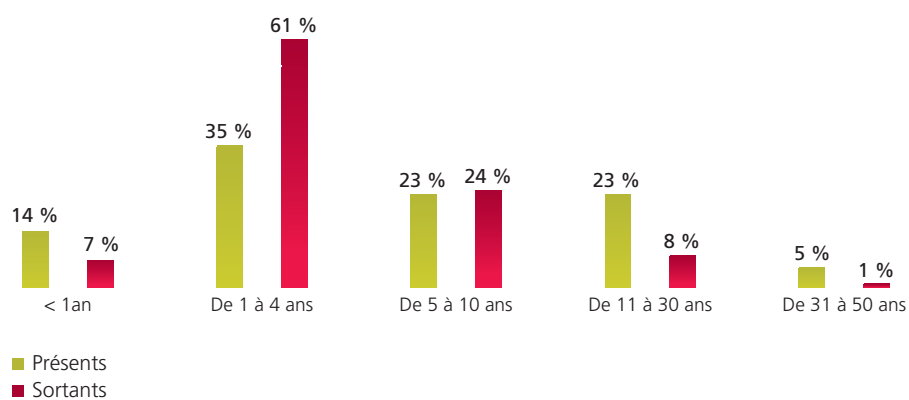


17 409 appartements

1 180 827 m² de surfaces

68 m² de surface moyenne des logements

ANCIENNETÉ DES LOCATAIRES DE GECINA



**TAUX DE CAPITALISATION DES EXPERTISES
DU PATRIMOINE RÉSIDENTIEL
DE GECINA AU 31 DÉCEMBRE 2007**

Paris	3,50 % – 4,75 %
Région parisienne	4,00 % – 6,00 %
Lyon	5,00 % – 6,25 %

LOYER DU PATRIMOINE RÉSIDENTIEL DE GECINA

	Loyer moyen mensuel quittancé du parc résidentiel au 31 décembre 2007	Loyer moyen mensuel des nouvelles locations en 2007
Paris	16,9 €/m ²	19,4 €/m ²
Région parisienne	13,6 €/m ²	14,7 €/m ²
Lyon	8,3 €/m ²	9,7 €/m ²

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Une progression modérée des loyers

Le marché immobilier locatif résidentiel a de nouveau progressé en 2007, avec des disparités suivant les zones géographiques. Dans le contexte d'un accroissement sensible de l'offre, consécutif à la livraison de nombreux programmes "de Robien" en province, la progression des loyers a marqué le pas. Sur le segment de Paris en revanche, où se situe une partie très significative du patrimoine résidentiel de GECINA, les loyers de relocation ont continué leur progression à +2,9 % mais plus modérément que par le passé (+6,2 % sur les quatre dernières années). Pour le marché lyonnais, la progression des loyers a été contenue à 1,5 % en 2007, contre 3 % pour l'année 2006, et le loyer moyen s'établit à 10,60 €/m² contre 10,44 €/m² l'année précédente. Cette tendance se retrouve dans tous les arrondissements.

Toutefois, la demande reste structurellement supérieure à l'offre, surtout pour des appartements bien situés dans des résidences de qualité et en très bon état d'entretien.

Les exigences des candidats à la location demeurent plus importantes que par le passé. La mobilité résidentielle des ménages, les divorces et les séparations, les familles "recomposées" ou monoparentales et la première installation des jeunes couples restent les principaux facteurs de changement d'un appartement.

Une activité de transaction qui reste soutenue

L'année 2007 a été marquée, pour la transaction, par une instabilité financière née de la crise des subprimes, la mise en œuvre du crédit d'impôt en faveur de l'accession à la propriété et par une augmentation des taux d'intérêt.

Des disparités régionales d'évolution des prix ont été constatées à la hausse comme à la baisse. Toutefois, le marché des transactions dans l'ancien en Région parisienne, sur lequel intervient essentiellement GECINA, n'a pas été affecté.

Le volume de transaction des appartements anciens libres en Ile-de-France a atteint 154 500 unités à la fin des neuf premiers mois de l'année 2007, en légère diminution (-1,5 %) par rapport à la même période en 2006, le troisième trimestre ayant cependant enregistré une hausse de +3,50 %, avec 31 495 transactions.

Le marché immobilier francilien a poursuivi au troisième trimestre 2007 le ralentissement déjà observé de la hausse des prix. Au troisième trimestre 2007, la variation annuelle atteint +8,7 % à Paris, +6,2 % pour la petite couronne et +4,7 % pour la grande couronne. Les prix moyens des appartements anciens libres s'établissent ainsi au troisième trimestre à 6 181 €/m² pour Paris, à 3 795 €/m² pour la petite couronne et à 2 970 €/m² pour la grande couronne.

Pour ce qui concerne le marché lyonnais, après la hausse de l'année 2006 (+3 % par rapport à 2005), les prix ont peu progressé au cours de l'année 2007, avec un prix moyen de 2 823 €/m², contre 2 800 €/m² en 2006. Les 2^e et 8^e arrondissements sont même en baisse (entre -2,5 % et -6,6 %), pour une stagnation ou une légère progression de 1,5 % dans les autres arrondissements.

ACTIVITÉ ET PERFORMANCE DE GECINA

De bonnes performances en 2007 sur l'ensemble du parc résidentiel

Les loyers du secteur résidentiel sont en recul de -4,7 % en volume, s'établissant à 205,6 millions d'euros, ceci étant dû à une réduction du patrimoine du fait de la très bonne tenue des ventes au détail dont les produits de cession s'établissent à 319 millions d'euros et ont permis de dégager une plus-value de 47,7 millions d'euros. À périmètre comparable et hors surfaces en vente, la progression des loyers a été de +3,4 %, supérieure à la progression de l'indice de révision des loyers (IRL). Ceci s'explique par une politique active de renouvellement des contrats de location, et particulièrement de progression des loyers entre les clients entrants et sortants, cumulée avec des délais de commercialisation optimisée.

Le taux de rotation s'établit à 14,4 % en 2007, contre 14,3 % en 2006. Le taux d'occupation financier du parc résidentiel a atteint le niveau très élevé de 98,6 % au 31 décembre 2007, sans être jamais descendu en dessous de 98 % en Ile-de-France en période de rotation plus importante.



10-18, passage Foubert – 75013 Paris

GECINA, dans ce contexte, a reloué 2 247 appartements avec des hausses de loyers très significatives. Pour Paris, la progression de loyer s'établit à +7,5 %, avec un loyer moyen des entrants de 19,4 €/m²/mois contre 18,1 €/m² pour les sortants, le loyer moyen quittancé s'établissant à 16,9 €/m². Pour la petite couronne, la progression est de +4 % avec des loyers entrants moyens de 14,7 €/m² pour des loyers sortants de 14,1 €/m², et des loyers moyens quittancés de 13,6 €/m². Pour la grande couronne, la progression s'établit à +3,2 % avec des loyers entrants de 11,2 €/m² pour des loyers sortants de 10,9 €/m² et des loyers moyens quittancés de 10,3 €/m². Enfin concernant le patrimoine lyonnais, la progression des loyers s'établit à +12,2 % avec des loyers entrants de 9,7 €/m² pour des sortants à 8,6 €/m² et des loyers moyens quittancés de 8,3 €/m².

Par ailleurs, le délai moyen de commercialisation, après libération de l'appartement et incluant les travaux de remise en état le cas échéant, s'est encore amélioré sur l'ensemble du parc en 2007, pour atteindre 37 jours, soit -9 % par rapport à 2006.

Concernant l'activité de transaction résidentielle de GECINA, celle-ci est restée soutenue, avec 700 appartements vendus au détail en Ile-de-France en 2007 pour un montant total de 319 millions d'euros.

Une action soutenue de rénovation et de valorisation du patrimoine résidentiel

En 2007, 34,1 millions d'euros de dépenses d'investissement ont été engagés sur l'ensemble du parc résidentiel.

GECINA mène une action de rénovation régulière de ses appartements afin de pérenniser le patrimoine et de garantir à ses clients une excellente qualité de vie. La taille du patrimoine permet des économies d'échelle significatives pour un niveau de qualité des prestations toujours plus élevé.

Par ailleurs, un investissement toujours régulier dans la remise en état des immeubles et de leurs équipements et une recherche permanente de la valorisation des actifs permet d'optimiser les valeurs d'expertises des actifs.

En outre, GECINA optimise en permanence ses ratios de charges en utilisant là encore la taille de son patrimoine pour dégager des marges de négociation à travers sa politique contractuelle avec les prestataires de services intervenant sur les immeubles.

Une politique innovante de développement résidentiel

Parallèlement aux ventes au détail des actifs arrivés à maturité, GECINA développe une stratégie d'investissement ambitieuse autour du segment résidentiel.

Les investissements, sur Paris-Lyon et arc Genevois-Marseille, portent sur des secteurs en plein développement, où le potentiel de croissance et de rendement locatif est supérieur à la moyenne du marché.

GECINA développe par ailleurs depuis 2007 une activité de résidences étudiants au taux de rendement élevé (rendement net moyen de 6,5 % pour les investissements réalisés en 2007), et facteur de diversification de l'offre à ses clients dans le cadre de leur parcours résidentiel.

C'est ainsi que, dès 2007, 902 logements étudiants à travers six résidences existantes ou à construire ont été acquis. Il s'agit de :

- Le Bourget, 238 logements acquis en VEFA auprès de SODEARIF pour une livraison à la rentrée 2008 ;
- Lille, 191 logements acquis en VEFA auprès d'Eiffage, livraison prévue à la rentrée 2009 ;
- Bordeaux, quatre résidences en exploitation pour 473 logements acquises en octobre 2007.

Les investissements sur l'ensemble de ces secteurs représentent 211 millions d'euros d'actifs actés ou sous promesses d'acquisition en 2007.

L'ensemble de ces nouveaux actifs est directement géré par les équipes de GECINA, ce qui garantit un réel professionnalisme au service des clients et des économies d'échelle substantielles. Une structure de gestion dédiée aux résidences étudiants a ainsi été créée au sein de la Direction de l'Immobilier Résidentiel.

Perspectives 2008

En 2008, GECINA continuera à renouveler les actifs de son parc résidentiel en vendant au détail les actifs à maturité, en intégrant également à la vente les immeubles avec les diagnostics de performance énergétique les moins favorables, et en investissant sur des actifs neufs sans dépenses d'investissements prévisionnelles à court terme, à rendement et marge supérieurs.

Le développement du parc de résidences pour étudiants sera poursuivi dans l'ensemble des grandes villes universitaires françaises, avec l'ambition d'être la première foncière française sur ce segment de marché.

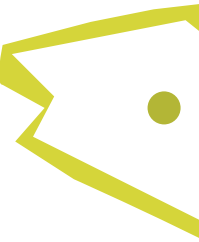
De nombreux projets de développement sont ainsi en cours d'étude.

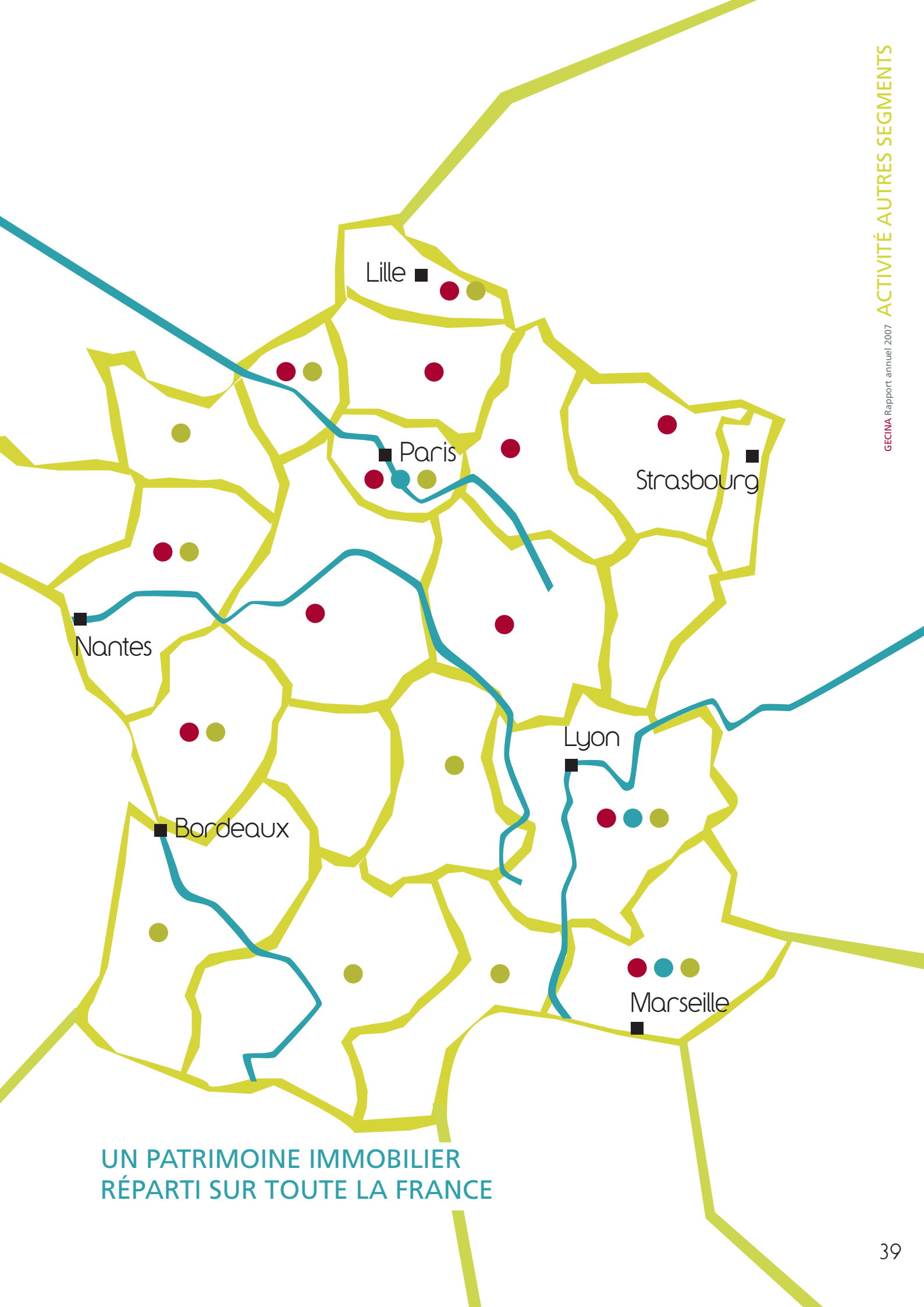
ACTIVITÉ AUTRES SEGMENTS

787 940 m²
LOGISTIQUE

394 059 m²
SANTÉ

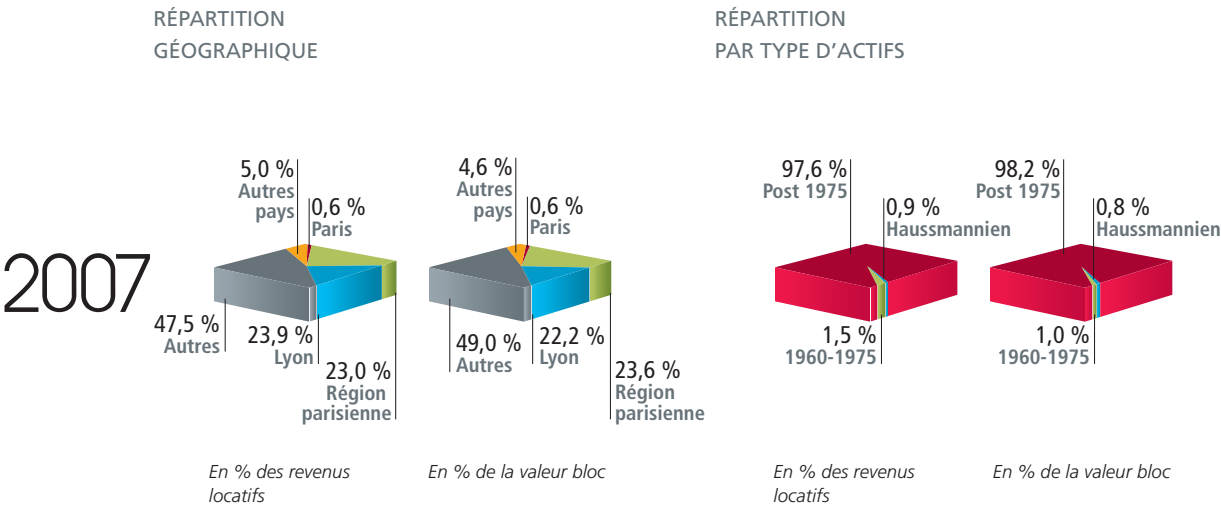
92 231 m²
1698 chambres
HÔTELS





UN PATRIMOINE IMMOBILIER
RÉPARTI SUR TOUTE LA FRANCE

CHIFFRES CLÉS AUTRES SEGMENTS





ZAC des Grands-Champs
77680 Roissy-en-Brie



Clinique Sainte-Marie
4, allée Saint-Jean-des-Vignes – 71100 Chalon-sur-Saône



Village Club Med Le Legettaz
73150 Val d'Isère



Pointe de Baranfosse
60330 Lagny-le-Sec

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

2007, une année record

Pour la logistique, 2007 aura été une nouvelle année record en terme de commercialisation, avec près de 2,5 millions de m² placés, dépassant les 2,4 millions de m² placés l'année précédente. Géographiquement, une consolidation de l'axe Lille-Paris-Lyon-Marseille s'opère, ainsi que le développement de sites régionaux qui ont enregistré un bon niveau d'activité.

Les utilisateurs privilégient les entrepôts de classe A, type d'actif le plus recherché, représentant près de trois quarts des transactions et la moitié de l'offre actuellement disponible, qui s'élève à 1,8 million de m² fin 2007. La taille des opérations réalisées est en augmentation. Ainsi, les entrepôts de plus de 50 000 m² ont représenté cette année près du tiers de la demande placée, et la taille moyenne des transactions est passée en 2007 de 21 200 m² à 25 500 m².

Les loyers sont restés stables, témoignant de l'équilibre du marché français. De même, l'offre future reste limitée puisqu'elle ne représente qu'une petite année de commercialisation.

Le marché de l'investissement logistique a enregistré un nouveau record en 2007, avec près de 2,5 milliards d'euros investis en France, contre 1,9 milliard d'euros en 2006. La compression des taux de rendement entamée depuis 2004 s'est stabilisée; ceux des entrepôts de classe A oscillent désormais en moyenne entre 6 et 6,5 %.

Le dynamisme affirmé du secteur logistique explique la poursuite du développement de GECINA sur ce marché, lancé fin novembre 2005 et poursuivi activement depuis.

ACTIVITÉ ET PERFORMANCE DE GECINA

Un fort développement de GECINA

L'année 2007 aura été marquée par un fort renforcement de GECINA sur le marché logistique à travers les opérations suivantes :

- acquisition en mars 2007, dans le cadre d'une externalisation du groupe Mory, d'un portefeuille de 90 300 m² (13 sites de messagerie);
- acquisition en mars 2007 d'un portefeuille de 80 560 m² environ (deux sites) auprès de l'institutionnel SCOR;
- acquisition en juillet 2007 d'un portefeuille de 20 800 m² environ (trois sites) auprès de l'investisseur Foncière Europe Logistique;
- acquisition en octobre 2007 d'un entrepôt de 30 913 m² à Saint-Martin de Crau, dans le cadre d'une externalisation, qui a permis début 2008 une nouvelle acquisition équivalente.

Le patrimoine logistique de GECINA s'établit ainsi à 787 940 m² en exploitation, avec un taux d'occupation de près de 97,5 %. Il est valorisé à 518 millions d'euros (hors droits) et génère un revenu locatif effectif annuel de 31,3 millions d'euros. Le patrimoine logistique de GECINA compte également plus de 620 000 m² en développement, sous promesse ou protocole.

Enfin, 2007 a vu la livraison et la location du premier développement réalisé par GECINA (16 000 m² environ à Lagny-le-Sec, dans l'Oise), conformément aux objectifs d'acquisition.

Perspectives 2008

Pour 2008, GECINA a pour objectif de poursuivre sa double stratégie :

- acquisition d'actifs existants de classe A intégrant de nouveaux locataires de renom à forte capacité de développement;
- création et mise en œuvre de nouveaux parcs logistiques de haute qualité environnementale sur les meilleurs sites réunissant communication, multimodalité et bassin d'emploi.

Des actifs non stratégiques en raison de leur localisation ou de leur taille pourront être cédés.

Enfin, GECINA créera sa "marque", Gecilog, dédiée à la logistique afin d'affirmer à terme sa présence dans ce métier très spécialisé.



Clinique Bran-de-Fer,
Rue Velleda – 22310 Plancoët

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Concentration du secteur

Le développement des secteurs sanitaires et médico-sociaux, dans le contexte du vieillissement progressif de la population qui entraîne un accroissement corrélatif des besoins, a conduit GECINA à s'intéresser au secteur de la santé et à procéder en 2006 à l'acquisition d'un portefeuille de 28 cliniques exploitées par Générale de Santé, par l'intermédiaire d'une structure dédiée, Gecimed (anciennement Sofco), dont GECINA détient 38,12 % au 31 décembre 2007. Les autres principaux actionnaires de Gecimed sont, au 31 décembre 2007, ISM (groupe General Electric Real Estate France) pour 19,13 %, RBS-CBFM Netherlands BV (groupe Royal Bank of Scotland) pour 17,82 % et SCOR Global P&C (groupe SCOR) pour 10,05 %.

2007 a confirmé la tendance à la concentration des exploitants sanitaires et médico-sociaux. Ainsi le marché des cliniques et des EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), fortement atomisé, est animé par des opérateurs qui multiplient les acquisitions d'établissements existants. Ce phénomène s'explique par leur volonté de développer des synergies, mais aussi par le cadre législatif particulièrement contraignant en matière d'autorisations d'exploiter et par les difficultés de financement, qui incitent les opérateurs les plus dynamiques à favoriser la croissance externe.

Dans cette logique, les grands opérateurs privés commerciaux semblent particulièrement bien placés pour participer au mouvement de concentration, et Gecimed s'est ainsi naturellement attaché à mettre en place des partenariats immobiliers avec les principaux exploitants du secteur afin de les accompagner dans leur développement.

ACTIVITÉ ET PERFORMANCE DE GECINA

Gecimed, un des investisseurs les plus actifs

Gecimed, seule foncière cotée spécifiquement dédiée au secteur de la santé, a été en 2007 l'un des investisseurs les plus actifs au travers des opérations suivantes :

- acquisition auprès de Médica France, l'un des principaux exploitants médico-sociaux privés, d'un portefeuille constitué des murs de trois EHPAD et d'une RPA (résidence non médicalisée pour personnes âgées) en développement ainsi qu'un EHPAD en exploitation ;
- acquisition des murs de la clinique Montréal à Carcassonne (12 000 m², 148 lits) exploitée par Médi-Partenaires, l'un des principaux exploitants sanitaires privés ;
- acquisition d'un terrain au Havre en vue de la construction de l'Hôpital Privé de l'Estuaire, exploité par Générale de Santé et développant 34 000 m² et 356 lits.

Ainsi, le patrimoine de Gecimed au 31 décembre 2007 est composé de 32 actifs en exploitation, tous loués, et d'une réserve de projets de développement, entièrement préloqués, comprenant trois EHPAD, une résidence pour personnes âgées et un hôpital. La valeur du patrimoine est de 577 millions d'euros (hors droits) pour les actifs en exploitation, générant un loyer annuel de 33,2 millions d'euros. Par ailleurs, 36 millions d'euros ont été décaissés en 2007 au titre des projets de construction.

Le montant des investissements et engagements réalisés par Gecimed sur l'année 2007 est de près de 145 millions d'euros et fait ressortir un rendement net moyen de 6,70 %. Toutes ces acquisitions ont été réalisées dans le cadre de baux longs et triple nets, les locataires assumant l'ensemble des charges et des frais d'entretien. Les opérations en cours de développement généreront à leur achèvement un loyer annuel complémentaire total de 8,2 millions d'euros (hors indexation).

Ces investissements ont permis à Gecimed de poursuivre des relations privilégiées nouées avec Générale de Santé, mais également de diversifier son patrimoine avec de nouveaux locataires parmi les leaders de leur secteur (Médica France, Médi-Partenaires) et de nouveaux types d'actifs (EHPAD, résidences pour personnes âgées).

Perspectives 2008

Gecimed souhaite poursuivre en 2008 une double stratégie d'accompagnement de ses locataires dans leur croissance, tout en développant des partenariats avec de nouveaux exploitants. Ainsi, Gecimed continue d'étudier les opérations d'externalisation de la part d'opérateurs sanitaires et médico-sociaux.



Village Club Med Plan Peisey
73210 Peisey-Vallandry

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'HÔTELLERIE

Concurrence accrue

Du fait des perspectives du marché hôtelier français, GECINA a entamé dès 2005 sa stratégie de diversification dans le secteur de l'hôtellerie et des loisirs en acquérant les murs de quatre villages Club Med.

L'hôtellerie française a confirmé en 2007 sa bonne santé, avec une nouvelle croissance des taux d'occupation et du prix moyen des chambres. 2007 a ainsi enregistré pour la quatrième année consécutive une hausse des RevPAR (revenus moyens par chambre), tous segments confondus. Ces bons résultats hôteliers ont suscité l'intérêt de nombreux investisseurs en quête de diversification. Ainsi, le marché de l'investissement s'est maintenu en France à un très fort niveau, avec près de 3,6 milliards d'euros investis, contre 1,8 milliard d'euros l'année précédente.

Cette concurrence entre investisseurs s'est traduite par une pression continue sur les taux de rendement et a conduit les opérateurs, ainsi placés dans une relative position de force, à privilégier les contrats de management au détriment des contrats de location. Seul un quart des transactions réalisées en Europe en 2007 a porté sur des contrats de location, et la dernière opération d'externalisation menée par Accor sur un portefeuille de 57 hôtels a été réalisée avec un loyer entièrement variable sans minimum garanti.

Concernant le secteur des clubs de vacances, les deux principaux opérateurs, Club Med et VVF, ont poursuivi une stratégie de montée en gamme et de rénovation de leur parc, en partie financée par des programmes d'externalisation d'actifs.

ACTIVITÉ ET PERFORMANCE DE GECINA

Une gestion dynamique des actifs

En réponse au dynamisme confirmé du marché hôtelier et conformément à sa stratégie de diversification, GECINA souhaite continuer à étudier des opportunités d'investissement et va poursuivre ses relations entretenues avec les grands groupes hôteliers et les opérateurs dans le domaine du bien-être, des loisirs et des résidences de tourisme.

GECINA n'a procédé en 2007 à aucune acquisition dans le secteur de l'hôtellerie et des loisirs. Il a en effet été estimé que les opérations regardées soit ne portaient pas sur des actifs répondant aux critères de qualité de GECINA, soit proposaient des rendements trop faibles, soit ne portaient pas sur des baux commerciaux (contrats de management,...).

Le portefeuille hôtelier de GECINA est composé, en 2007, de trois actifs parisiens et un actif en région, et de quatre Club Med (La Plagne 2100, Peisey-Vallandry, Val d'Isère, Opio), pour une valeur d'expertise de 283 millions d'euros (hors droits) et des revenus locatifs annuels de 16,8 millions d'euros. GECINA a poursuivi et étendu en 2007 sa politique de financement de travaux d'extension et de restructuration des actifs détenus : ainsi, le village d'Opio (Provence) a bénéficié d'un programme de rénovation de près de 22 millions d'euros, dont 17,7 millions d'euros décaissés au titre de 2007. De même, 9 millions d'euros de travaux de rénovation ont été investis sur le village de La Plagne, dont 1,6 million d'euros décaissés en 2007, et une dernière tranche de travaux de transformation est prévue pour 2008.

Perspectives 2008

GECINA continue d'étudier les opportunités d'investissements susceptibles de correspondre à ses critères de qualité et de rendement.

Note : les sources relatives à l'activité des différents marchés proviennent de : Immostat, CB Richard Ellis, Atisreal, Jones Lang Lasalle, DTZ, Cushman & Wakefield

4. Trésorerie et financement

Au 31 décembre 2007, la dette financière nette consolidée s'élevait à 4 610 millions d'euros, contre 4 234 millions d'euros au 31 décembre 2006. L'annexe aux comptes consolidés (note 5.13) donne une présentation détaillée de la dette du Groupe à la clôture de l'exercice.

1. Pool de trésorerie

Afin d'optimiser le financement du Groupe, la quasi totalité de la dette est centralisée au niveau de GECINA. Une convention de pool de trésorerie a donc été mise en œuvre pour réduire les coûts des financements et des flux.

2. Sources de financement

Pour compléter ses ressources, GECINA a mis en place en novembre 2007 une ligne de crédit de 315 millions d'euros. Ainsi qu'en témoigne le tableau ci-dessous, la part des ressources obtenues par GECINA auprès du marché financier (EMTN) représente 23 % des financements du Groupe au 31 décembre 2007 (contre 37 % au 31 décembre 2006), suite notamment au remboursement de la ligne EMTN de 250 millions d'euros en octobre. GECINA n'a pas eu recours en 2007 à de nouvelles ressources obligataires du fait des conditions de marché.

En M€	31/12/2007		31/12/2006	
Obligations	1 099	23 %	1 349	31 %
Billets de trésorerie	–	0 %	250	6 %
Financements bancaires	3 101	66 %	2 277	51 %
Crédit-bail	437	9 %	444	10 %
Découverts et intérêts	80	2 %	87	2 %
Dette financière brute	4 717	100 %	4 407	100 %

3. Sécurité des financements

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

Ainsi, au 31 décembre 2007, GECINA disposait d'un montant de 500 millions d'euros de lignes de crédit non tirées qui servent également, le cas échéant, de lignes de "Back-up" pour les Billets de Trésorerie. Par ailleurs, la trésorerie du Groupe, placée en SICAV de trésorerie, s'élevait à 56 millions d'euros. Les OPCVM concernés sont classés dans la catégorie dite des monétaires réguliers et leurs performances n'ont pas été affectées par la crise du « sub-prime ».

4. Échéancier de la dette

Comme en témoigne l'échéancier de la dette (après affectation des lignes de crédit non tirées) détaillé ci-dessous, 37 % de l'endettement de GECINA a une maturité supérieure à 5 ans, au 31 décembre 2007.

	M€	%
Échéance < 1 an	396	8 %
1 an < Échéance < 2 ans	210	4 %
2 ans < Échéance < 3 ans	636	12 %
3 ans < Échéance < 4 ans	1 078	20 %
4 ans < Échéance < 5 ans	977	19 %
Échéance > 5 ans	1 920	37 %
TOTAL	5 217	100 %

La duration moyenne de la dette est, au 31 décembre 2007, de 4,5 années. Au 31 décembre 2006, elle s'élevait à 5 années.

5. 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 décembre 2007, la dette brute à taux variable est couverte à hauteur d'environ 73 % par un portefeuille d'instruments dérivés constitué de swaps, swaptions, caps et floors. GECINA a également en portefeuille au 31 décembre 2007 un montant de 2 300 millions d'euros d'instruments dérivés dont

la prise d'effet est différée sur les exercices à venir (collars, caps et floors qui rentreront en force en octobre 2008, et swaptions exerçables au 29 décembre 2009).

La juste valeur consolidée du portefeuille de produits dérivés s'élève à 82,7 millions d'euros et fait apparaître au 31 décembre 2007 une variation positive de valeur de 37,8 millions d'euros (dont 36 millions d'euros inscrits en résultat et 1,8 millions d'euros en capitaux propres) contre une variation de 67,1 millions d'euros au 31 décembre 2006. L'évolution des taux d'intérêts est à l'origine de cette valorisation des couvertures.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2007, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif sur le résultat financier de 10 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat financier de 20 millions d'euros.

La variation de valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, serait de 151,5 millions d'euros inscrits en résultat, et 3,5 millions d'euros en capitaux propres. La variation de valeur pour une baisse de 1 % des taux serait de 59 millions d'euros affectant uniquement le résultat.

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 2007 s'établit à 4,46 % contre 4,20 % en 2006. Ce coût n'incorpore pas la variation de valeur des dérivés, ni les profits sur arbitrage de dérivés, et prend en considération l'ensemble des financements y compris ceux des projets dont les intérêts sont capitalisés en comptabilité.

S'appliquant à un encours moyen de financement de 4 409 millions d'euros en 2007, contre 3 709 millions d'euros en 2006, la charge financière nette consolidée de l'exercice 2007 ressort à 178 millions d'euros, contre 143 millions d'euros pour l'exercice précédent. Les intérêts liés aux financements de projets sont exclus de ces 178 millions d'euros.

6. 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 792 millions d'euros à fin 2007 hors contrats de crédit-bail, le Groupe ayant poursuivi sa politique de recours à ce type de financement pour 121 millions d'euros en 2007 en vue de diversifier ses ressources et rallonger sa durée en contractant à 15 ans. À la suite des acquisitions réalisées au cours de l'exercice, le nombre d'immeubles financés par crédit-bail est passé de vingt à vingt-deux, représentant au 31 décembre 2007 une dette de 437 millions d'euros.

Ainsi, au 31 décembre 2007, le montant total des actifs gagés sous forme d'hypothèques ou de contrats de crédit-bail, s'élève à 1 229 millions d'euros, soit 9,94 % seulement de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu, pour un ratio de 20 % autorisé dans les différentes conventions de crédit.

7. Solvabilité

La situation financière de GECINA au 31 décembre 2007 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 31/12/2007
Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 50 %*	37,29 %
Excédent brut d'exploitation (hors cessions) ou EBITDA/frais financiers	Minimum 2,25/2,50*	2,71
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 %	9,94 %
Valeur minimum du patrimoine réévalué (bloc)	Minimum 8 000 M€	12 363 M€

* Sauf exception temporaire.

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

Avec des ressources de provenances diversifiées, un niveau d'endettement qui ne représente que 37 % d'un patrimoine dont la valeur bloc est de 12,3 milliards d'euros et 35,4 % de sa valeur par lots (13 milliards d'euros), GECINA dispose d'une capacité financière solide lui permettant de poursuivre sa politique de développement.

La définition des différents éléments des ratios est la suivante :

- “Dettes financières nettes” signifie, à une date donnée et sur une base consolidée, le montant agrégé des emprunts et de la dette financière, diminué des disponibilités et des valeurs mobilières de placement, telles que figurant dans les comptes consolidés de l’emprunteur.
- “Dettes gagées” signifie la dette financière des membres du Groupe garantie par une sûreté immobilière, augmentée de la dette financière des membres du Groupe correspondant à des crédits-bails immobiliers, dont un membre du Groupe est créancier.
- “EBITDA” signifie, pour une période donnée et sur une base consolidée, la rubrique “résultat d’exploitation” telle que figurant dans les comptes consolidés de l’emprunteur, auquel il convient d’ajouter l’ensemble des dotations nettes aux provisions et amortissements tel que figurant dans les comptes consolidés de l’emprunteur ; étant précisé que cette définition exclut toute variation de la valeur des actifs du Groupe. Du fait des changements de présentation, cette notion recouvre le résultat opérationnel diminué de la variation de valeur des immeubles.
- “Frais financiers nets” signifie, pour une période donnée et sur une base consolidée, le montant agrégé de tous les intérêts et charges assimilées dus par le Groupe (tels que figurant dans les comptes consolidés de l’emprunteur sous la rubrique “frais financiers nets”), diminué des intérêts et produits assimilés reçus (tels que figurant dans les comptes consolidés de l’Emprunteur sous la rubrique “intérêts et produits assimilés”) ; étant précisé que cette définition exclut toute variation de la valeur de marché de la dette et des opérations sur produits dérivés conclues par le Groupe.
- “Valeur du patrimoine réévalué” signifie, pour une filiale donnée ou pour le Groupe consolidé dans son ensemble, selon le cas, la somme de (i) la valeur de marché “en bloc hors droits” des actifs immobiliers achevés de cette filiale ou du Groupe consolidé selon le cas, majorée de la valeur des opérations en cours de développement comptabilisées à leur valeur réévaluée si une expertise est possible ou à leur valeur comptable dans le cas inverse, telle que déterminée par des experts de premier rang, choisis par l’emprunteur et identifiés dans son rapport annuel ou semestriel selon le cas, sur la base des principes de valorisation actuellement pratiqués (qui devront être appliqués de manière constante pendant toute la durée du crédit) et (ii) la valeur des titres de participation mis en équivalence et réévalués suivant les mêmes méthodes que les actifs immobiliers.

8. Notation

A la suite de la double OPA réalisée en Espagne sur Metrovacesa, l’agence Standard & Poor’s a mis, le 8 juin 2006, la notation à long terme de BBB– et à court terme de A–3, sous surveillance négative. Le 5 décembre 2006 ces notations ont été confirmées, mais l’agence précisait dans son communiqué qu’en “stand alone” le risque de GECINA était celui d’un “high BBB”. Par la suite, elle a réitéré sa notation les 21 février, 9 juillet, 7 août, 8 novembre et 21 décembre 2007, et ce, suite à la mise en place des premières phases de l’accord de séparation.

Le 20 mars 2008, Standard and Poor’s a pris la décision d’abaisser la notation de GECINA à BB+ avec perspective négative, et a maintenu la notation de la dette non garantie à BBB– sous surveillance négative.

Standard and Poor’s indique que la situation financière de GECINA est saine et solide s’appuyant sur un patrimoine de grande qualité et que ce changement résulte des incertitudes pesant sur la structure de l’actionnariat liée à une mise en œuvre de l’Accord de Séparation plus longue que prévue.

5. Comptes consolidés

1. EXAMEN DES RÉSULTATS

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

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

La Société utilise également comme indicateur le résultat récurrent (correspondant à l'excédent brut d'exploitation avant cessions diminué des frais financiers nets). Cet indicateur permet d'évaluer la progression du résultat de la gestion du Groupe avant prise en compte des cessions, des variations de valeurs et des impôts.

1.1. Activité locative

L'évolution des revenus locatifs des logements dépend, notamment, des conditions du marché locatif et de l'efficacité de la gestion du patrimoine par le Groupe.

Les revenus locatifs provenant des bureaux et des commerces dépendent du niveau des loyers moyens et du taux d'occupation, mais aussi de critères spécifiques à ces activités et notamment :

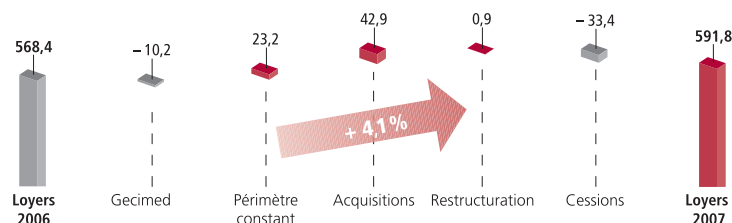
- en ce qui concerne les bureaux, l'évolution des loyers est fonction des conditions du marché du bureau, des négociations de renouvellement des baux opérées par les équipes de gestion et des révisions automatiques annuelles sur la base de l'ICC pour les baux en cours. À l'échéance du bail, le loyer des bureaux n'étant pas soumis aux règles de plafonnement applicables aux baux de commerces, les équipes de gestion du Groupe négocient avec le locataire afin de fixer le loyer de renouvellement à la valeur locative.
- en ce qui concerne les commerces, les baux signés depuis plusieurs années contiennent des clauses de révision annuelle automatique des loyers en cours de bail sur la base de l'ICC. Pour les loyers de renouvellement, la réglementation est plus contraignante que celle applicable aux bureaux dans la mesure où ces loyers sont, en principe, soumis à la règle du plafonnement. Leur montant dépend donc de la capacité des équipes de gestion du Groupe à exploiter les exceptions légales à cette règle.

Les principaux facteurs affectant le montant des loyers perçus par le Groupe au titre de ses logements sont les suivants :

- *Le niveau du loyer moyen par mètre carré facturé aux locataires.* Son évolution est principalement fonction de l'évolution des indices de références pour les baux en cours (l'ICC et l'IRL) et des conditions du marché locatif pour les relocations. Les conditions du marché locatif sont décrites au chapitre 3.
- *Le taux d'occupation financier des immeubles.* Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur du loyer payé par le locataire sortant). Les périodes de vacance sont déterminées jour par jour pendant la période de calcul. Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location les lots vacants de ces immeubles afin de pouvoir céder ces lots libres de toute location. Le plafond structurel du taux d'occupation financier est inférieur à 100 % en raison de périodes d'inoccupation structurelles des logements lors de la rotation des locataires (dues notamment aux délais minimaux nécessaires pour réaliser les travaux de remise en état ou de rénovation). Son niveau dépend, notamment, de l'efficacité des équipes de gestion locative et de commercialisation, l'objectif du Groupe étant, dans le contexte actuel du marché, de maintenir un taux d'occupation financier proche du plafond structurel.
- Le taux d'occupation financier est influencé par le *taux de rotation*, défini pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe en début de période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié. Dans les conditions de marché actuelles, un taux de rotation élevé se traduirait par une augmentation du niveau global des loyers du Groupe par mètre carré dans la mesure où les loyers quittancés par le Groupe sont en moyenne inférieurs aux loyers de marché pour les nouveaux baux (ce qui est le cas depuis plusieurs années). En principe, à moins que les lots ne puissent être reloués dans un court délai, une augmentation du taux de rotation conduit à une diminution du taux d'occupation financier.
- Les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.

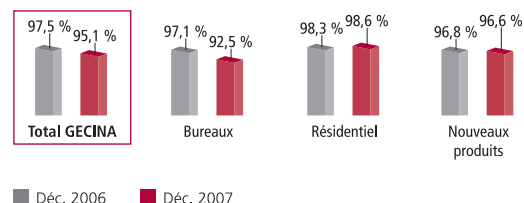
Au 31 décembre 2007, les *revenus locatifs* de GECINA s'élèvent à 591,8 millions d'euros (contre 568,4 millions d'euros en 2006), en augmentation de 4,1 %. Les nouveaux actifs entrés dans le patrimoine de GECINA contribuent pour 42,9 millions d'euros à la croissance des loyers du Groupe. À structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de 5,0 % : + 5,4 % pour le pôle bureaux, + 3,5 % pour les actifs du pôle résidentiel et + 12,4 % pour les nouveaux segments.

REVENUS LOCATIFS



Le *taux d'occupation financier* du parc de GECINA est, pour sa part, à 95,1 % en moyenne : 92,5 % pour les bureaux, 98,6 % pour le résidentiel et 96,6 % pour les nouveaux produits. Hors nouveaux immeubles récemment mis en exploitation (Défense Ouest, Crystalys et Pyramidon), le taux d'occupation des bureaux est de 98,1 %.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



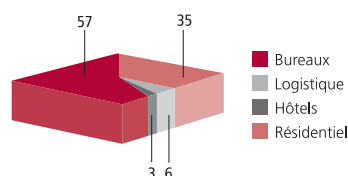
REVENU PAR SECTEURS

Les revenus du *pôle bureaux* représentent plus de 57 % des loyers du Groupe, soit 338,1 millions d'euros, en progression de 8,0 %. Au cours de la période, 49 691 m² ont été reloués, et 36 752 m² de bureaux ont été loués pour la première fois.

Le *pôle résidentiel* contribue, quant à lui, pour près de 35 % aux revenus locatifs du Groupe, avec 205,6 millions d'euros. Plus de 2 247 logements ont été reloués depuis le début de l'année, représentant environ 136 296 m² de surfaces résidentielles, soit un taux de rotation de 14,4 %. Le loyer moyen de relocation progresse de 6,3 % pour s'établir à 15,54 euros/m².

Les loyers des *secteurs logistique et hôtellerie* représentent désormais plus de 8 % de ceux du Groupe, et s'établissent à 48,2 millions d'euros. Sur ces segments, le taux d'occupation financier du parc logistique en exploitation (97,5 %) est en hausse de 1 %.

Le *secteur de la santé*, représenté par la participation dans Gecimed, n'est plus inclus dans les loyers, étant consolidé par mise en équivalence.



1.2. Charges sur immeubles

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

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

L'évolution du niveau des charges sur immeubles dépend principalement de l'évolution des salaires des gardiens, du prix de l'électricité, du gaz, du fioul et de l'eau, des impôts fonciers et plus généralement du taux d'inflation des coûts supportés par le Groupe dans le cadre de l'exploitation des immeubles.

Le *revenu net des immeubles et services* dégagé par le Groupe se traduit par une croissance de 4,9 % à 536,7 millions d'euros grâce à la conjugaison de la hausse des loyers et la progression à 90,6 % du taux de marge sur loyers.

1.3. Frais de structure

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

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

En 2007, leur baisse est due principalement à la non-réurrence des honoraires de filialisation de l'activité d'immobilier résidentiel, dont la reprise de provision (10,4 millions d'euros) couvre largement les coûts de l'opération de séparation (7,9 millions d'euros).

Les frais de gestions nets "récurrents" sont en baisse de 5 %, du fait notamment des honoraires plus récurrents (personnel extérieur, maintenance, assurance, conseils, etc.) s'élevant à 2,9 millions d'euros, tandis que les charges de personnel progressent de 27 %, principalement sous l'effet du coût étalé des stock-options et de l'intéressement accordé au personnel (soit au total + 6 millions d'euros) et de la progression de la masse salariale.

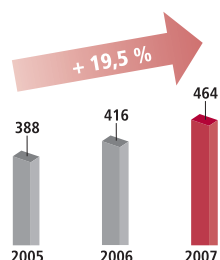
1.4. Excédent brut d'exploitation

L'*excédent brut d'exploitation avant cessions*, qui traduit le résultat des opérations d'exploitation récurrentes, progresse de 11,6 %, du fait notamment de la baisse des frais de structure de 23 millions d'euros.

Le résultat de cessions d'actifs représente les plus-values (ou éventuellement les moins-values) réalisées lors de la cession des immeubles ou des lots. Les plus-values (et moins-values) correspondent à la différence entre les produits de cessions diminués des frais de commercialisation et des travaux d'accompagnement à la vente, et les valeurs nettes comptables des actifs, qui sont comptabilisées à leur juste valeur à la date d'ouverture de l'exercice considéré (sur la base des valeurs déterminées par expertise dans les conditions décrites au paragraphe Valorisation du patrimoine immobilier ci-après). Elles ne sont donc pas représentatives de la plus-value historique.

L'*excédent brut d'exploitation* est en retrait du fait de cessions moins nombreuses qu'en 2006 (le volume d'actifs cédés est de 508,9 millions d'euros contre 727,9 millions d'euros en 2006) pour un résultat de cession de 24,5 millions d'euros pour les stocks et 48,4 millions d'euros pour les immeubles de placement.

EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION AVANT CESSIONS



1.5. Variation de valeur des immeubles

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

Le compte de résultat enregistre donc sur une période (annuelle ou semestrielle) la variation de la juste valeur de chaque immeuble (ajustée pour les acquisitions et cessions), déterminée de la façon suivante :

Variation de la juste valeur = Valeur de marché fin de la période N – (Valeur de marché début de l'exercice N + montant des travaux immobilisés de la période N)

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

La variation de valeur des immeubles de placement s'élève à 997,8 millions d'euros (contre 1 348,8 millions d'euros en 2006). La progression des valeurs atteint toutefois 10,9 %, le deuxième semestre 2007 affichant également une progression (de l'ordre de 0,5 %).

1.6. Résultats

Des éléments précédents, il résulte un *résultat opérationnel* de 1 530,8 millions d'euros en 2007 contre 1 912,8 millions d'euros en 2006.

L'évolution des frais financiers dépend principalement du niveau d'endettement moyen, mais aussi de l'évolution des taux d'intérêt auquel le Groupe peut se financer et de la trésorerie générée par l'activité. Les frais financiers nets s'élèvent à 178,8 millions d'euros et portent sur un encours moyen de la dette nette de 4 409 millions d'euros, s'inscrivant en hausse de 700 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2006. Le coût de la dette s'établit à 4,46 % contre 4,20 % au 31 décembre 2006 (moyenne annuelle) du fait de la hausse des taux courts. Le taux de couverture de la dette à taux variable s'élève au 31 décembre 2007 à 73 %.

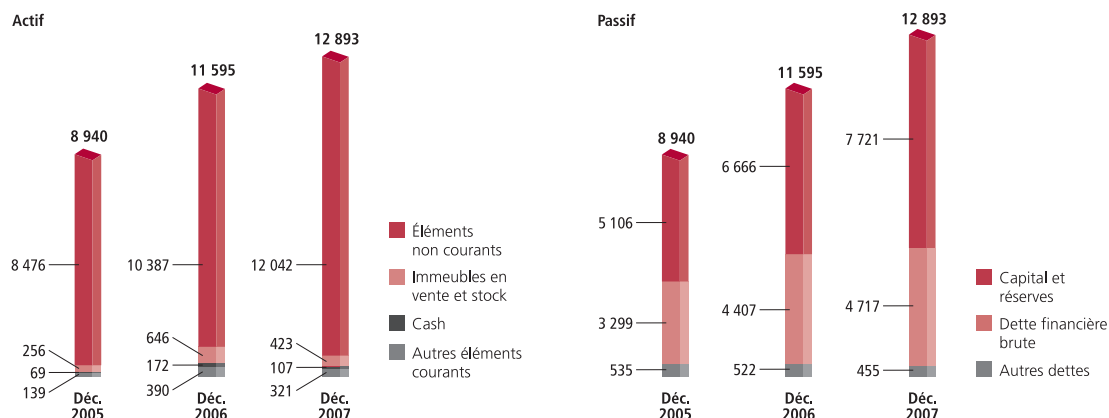
La variation de la juste valeur des instruments financiers représente principalement le résultat de la variation de valeur des investissements financiers en valeurs mobilières et celui issu de l'ajustement de la juste valeur des instruments de couverture relatifs à l'endettement financier brut du Groupe. La politique du Groupe est de poursuivre une politique de couverture globale de ses risques financiers, principalement le risque de taux. Ainsi, les instruments de couverture font l'objet d'une réévaluation lors de chaque arrêté comptable en application des normes IAS 32 et 39 dont l'impact est pour l'essentiel comptabilisé en résultat. La variation de la juste valeur des instruments financiers en 2007 est de –8,9 millions d'euros dont –45,0 millions d'euros liés aux valeurs mobilières et +36,1 millions d'euros aux instruments dérivés (augmentation liée à la hausse moyenne de la courbe des taux).

La *participation au résultat de l'activité de santé* (Gecimed détenue à 38 %) est de 8,7 millions d'euros et témoigne du dynamisme de ce secteur.

En raison du statut SIIC, les activités relatives aux immeubles en exploitation du Groupe sont exonérées d'impôt. Les charges d'impôts correspondent aux impôts sur le résultat des autres activités non éligibles au régime. Les impôts sont principalement liés aux plus values réalisées sur les opérations de marchands de biens (7,8 millions d'euros), à la Société des Immeubles de France (4,4 millions d'euros avant sa fusion avec GECINA), à l'exit tax des sociétés ayant opté pour le régime SIIC en 2007 (8,1 millions d'euros) et aux impôts différés (26 millions d'euros).

Le résultat net consolidé part du Groupe, après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, s'élève à 1 292,9 millions d'euros.

2. SITUATION FINANCIÈRE



L'année 2007 confirme la mise en œuvre des objectifs déclinés pour le Groupe, avec la réalisation d'importants investissements à la fois sur des actifs de bureaux et sur de nouveaux produits dans les secteurs de l'immobilier, de la logistique et de la santé ou dans les résidences étudiants, tandis que des projets sont à l'étude dans le secteur de l'hôtellerie.

Le *patrimoine*, inscrit pour la valeur bloc, atteint 12,1 milliards d'euros (y compris immeubles en vente et en stocks), en progression de 1,2 milliards d'euros depuis le 31 décembre 2006 :

- 416 millions d'euros d'acquisitions (principalement en tertiaire, logistique et résidences étudiants),
- 191 millions d'euros de travaux sur les immeubles du patrimoine (dont 151 millions d'euros de travaux de restructuration ou construction),
- 427 millions d'euros d'euros de cessions en valeur comptable (produits de cession de 509 millions d'euros soit un profit net dégagé de 73 millions d'euros), aux 2/3 sur des ventes en lots,
- Une progression des valeurs de 998 millions d'euros.

Les *immobilisations financières* comprennent les prêts à Beaugrenelle (26 millions d'euros), Gecimed (69 millions d'euros), des titres obligataires (100 millions d'euros) et des avances sur acquisitions immobilières (69 millions d'euros).

Les *titres en équivalence* de 62 millions d'euros concernent Gecimed et la progression de 8,8 millions d'euros est liée à la quote-part de résultat de Gecimed, lequel s'élève à 22 millions d'euros.

L'augmentation de 11 millions d'euros des *créances clients* est due à la combinaison de trois facteurs : la croissance des créances brutes de 2 millions d'euros, l'impact des loyers différés pour 7 millions d'euros et la baisse des provisions pour 2 millions d'euros.

Les *autres créances* (de 56 millions d'euros dont TVA pour 19 millions d'euros et impôts pour 8 millions d'euros) ont été réduites de 235 millions d'euros dont :

- 140 millions d'euros de créances de TVA encaissées en février et relatives aux immeubles acquis fin 2006 (Portes de la Défense, Mazagran et Défense Ouest)
- 91 millions d'euros encaissés en janvier suite à l'entrée des partenaires dans Gecimed

Les *instruments financiers* de 198 millions d'euros à l'actif comprennent :

- Des valeurs mobilières en valeur de marché de 107 millions d'euros pour un prix de revient de 150 millions d'euros
- Des instruments dérivés de couverture globale, payeurs de taux fixe, inscrits à l'actif, dont la juste valeur est de 92 millions d'euros et dont la variation de valeur est un profit latent de 23 millions d'euros (non compris le profit réalisé en 2007 de 21 millions sur ceux arbitrés au cours de l'exercice)

Les instruments financiers de 9 millions d'euros au passif comprennent :

- Des instruments dérivés de couverture globale, payeurs de taux variable et inscrits en passif courant, dont la juste valeur est de 6 millions d'euros et dont la variation de valeur est négative de 7 millions d'euros
- Des instruments dérivés strictement adossés inscrits en passif non courant pour 2 millions d'euros et dont la variation de valeur, soit 2 millions d'euros, est inscrite en capitaux propres.

Les *disponibilités et équivalents* correspondent au solde de trésorerie débitrice au 31 décembre 2007.

Les *capitaux propres* s'accroissent de 1,1 milliard d'euros sous l'effet, essentiellement :

- du résultat de l'exercice : +1 293 millions d'euros
- du dividende distribué : –253 millions d'euros
- de l'acquisition de l'immeuble Volney, partiellement réalisée en actions propres pour 8 millions d'euros et ayant dégagé une plus value de 4 millions d'euros comptabilisée en capitaux propres
- de la fusion avec la Société des Immeubles de France créant 126 405 actions, soit –2,1 millions d'euros (en tenant compte des frais imputés)
- de l'effet des levées d'options créant 28 470 actions, soit 1,7 millions d'euros

La *dette financière brute* s'accroît de 310 millions d'euros pour atteindre 4 717 millions d'euros et la *dette financière nette* s'accroît de 376 millions d'euros pour atteindre 4 610 millions d'euros.

La hausse de 42 millions d'euros des *provisions pour risques et charges* est liée au reclassement, parmi les éléments de passif, des provisions pour redressements fiscaux sur exercices antérieurs contestés.

Les autres variations significatives des *dettes courantes* concernent principalement la baisse de 120 millions d'euros des dettes fournisseurs (baisse qui provient du règlement de la dette sur acquisition de l'immeuble Défense Ouest).

3. LA VALORISATION EXPERTISÉE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ensemble du patrimoine du groupe GECINA fait l'objet chaque année d'une expertise au 30 juin et au 31 décembre par un collège de quatre experts indépendants : CB Richard Ellis Bourdais, Atisreal Expertise, Foncier Expertise et Catella.

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

Les experts estiment la valeur des immeubles selon deux approches : la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots) et la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc). La méthodologie utilisée par les experts est décrite ci-après.

Au 31 décembre 2007, le Groupe a décidé de présenter l'évolution de son patrimoine global uniquement en valeurs lots, valeur la plus représentative des transactions de marché.

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.

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

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE ⁽¹⁾

En M€	31/12/2007	31 décembre 2006	Variation
Expertise du patrimoine ⁽²⁾	13 249,2	12 047,6	+ 10,0 %
Expertise du patrimoine à périmètre constant ⁽²⁾	11 308,1	10 208,1	+ 10,8 %

(1) Le patrimoine immobilier de santé, détenu par Gecimed, est repris à hauteur de 38 %, ce qui correspond à la part de GECINA dans Gecimed

(2) sur la base de valeurs d'expertise en bloc pour les actifs tertiaires, en lots pour les actifs résidentiels

Au 31 décembre 2007, la valeur du patrimoine du groupe GECINA est en hausse de 10,0 % à 13 249,2 millions d'euros. Cette progression tient compte des variations de périmètre. À périmètre comparable, la valeur augmente de 10,8 %, à 11 308,1 millions d'euros.

VALEUR RÉÉVALUÉE ⁽¹⁾ DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE

	déc-05	déc-06	déc-07	% Δ 07/06
Bureaux	4 713,0	6 275,4	7 156,1	14,0%
Résidentiel	4 512,7	4 945,0	5 058,1	2,3%
Hôtels	200,4	232,7	282,9	21,6%
Logistique	89,0	391,2	519,1	32,7%
Santé ⁽²⁾	0,0	203,3	233,0	14,7%
Valeur totale du Patrimoine	9 515,1	12 047,6	13 249,2	10,0%

(1) Sur la base d'une valorisation en bloc pour tous les segments à l'exception du résidentiel (lots)

(2) Valorisation du patrimoine santé sur la base de la participation de GECINA dans Gecimed (38%)

La valeur du patrimoine, au 31 décembre 2007, est évaluée, prix nets vendeur à 13,2 milliards d'euros (contre 12,0 milliards d'euros fin 2006) sur la base d'expertises par lots des immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires. Cette évolution intègre notamment l'entrée dans le patrimoine des acquisitions. À périmètre constant, la valorisation des actifs est en hausse de 10,8 % par rapport au 31 décembre 2006 : soit 13,5 % pour les bureaux, 8,6 % pour les actifs résidentiels et 4,5 % pour les nouveaux produits.

L'augmentation des valeurs d'expertise du patrimoine du Groupe en 2007 reflète principalement la progression des prix de l'immobilier constatée au cours du 1er semestre 2007, sur les segments sur lesquels le groupe est présent.

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

L'immobilier résidentiel pour sa part a enregistré une progression de 2 % environ au cours du second semestre 2007.

3.1. Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise

Méthodes de valorisation

Les immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise sont valorisés immeuble par immeuble en bloc selon les trois approches suivantes :

- la comparaison directe, consistant à comparer l'actif à des transactions observées sur des biens similaires à la date la plus proche de l'expertise ;
- la capitalisation des revenus nets, qui correspond à la méthodologie expliquée ci-dessous dans la partie relative aux actifs résidentiels, en tenant compte pour les actifs tertiaires des revenus nets ;
- l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) sur une période de 10 ans. Le taux d'actualisation tient compte d'une prime de risque et de liquidité en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque actif.

Une analyse bail par bail est réalisée 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.

VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

En M€	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Expertise du patrimoine immobilier d'entreprise ⁽¹⁾	7 156,1	6 275,4	+ 14,0 %
Expertise du patrimoine immobilier d'entreprise à périmètre constant ⁽¹⁾	5 849,7	5 152,0	+ 13,5 %

(1) 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 des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise s'élève à 7 156,1 millions d'euros, en hausse de 14,0 % par rapport à la valeur du 31 décembre 2006. À périmètre comparable, la valeur des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise a progressé de 13,5 %, passant de 5 152,0 millions d'euros à 5 849,7 millions d'euros à fin 2007.

IMMEUBLES EN EXPLOITATION HORS ACQUISITIONS 2007

	Valeur d'expertise en M€	Valeur/m ² en €	Loyers 2007/ valeur d'expertise
Paris	3 540,4	9 447	5,05 %
Région parisienne	2 235,6	4 506	5,97 %
Lyon	73,8	1 820	6,33 %

Par région et par rapport aux loyers comptabilisés en 2007, le rendement moyen brut des immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise en exploitation s'établit à 5,05 % pour Paris, 5,97 % pour la région parisienne et 6,33 % pour la région lyonnaise.

3.2. Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel

Méthodes de valorisation

Pour les immeubles du patrimoine immobilier résidentiel, 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.

La valorisation bloc est déterminée directement à partir de la valorisation par lots des actifs (valeur de l'immeuble établie en prenant pour hypothèse une cession séparée de chaque logement ou lot), notamment pour l'approche par comparaison directe.

La valeur d'expertise par lots des immeubles est déterminée selon la méthodologie suivante :

- pour les logements et les parkings, la méthodologie dite par comparaison directe, qui consiste à évaluer les lots de l'immeuble expertisé par comparaison avec le prix de vente pratiqué dans le cadre de transactions portant sur des éléments similaires. Les experts valorisent les lots sur la base de la valeur de marché de lots présentant des caractéristiques équivalentes, supposés vacants et en bon état, puis appliquent une décote d'occupation ;
- les bureaux et commerces sont valorisés sur la base de la capitalisation des loyers bruts.

Pour la détermination de la valorisation bloc, les experts immobiliers emploient deux approches d'évaluation :

- la méthode par comparaison directe, qui consiste pour l'expert à appliquer, à la valeur d'expertise lots des logements et parkings obtenue selon la méthodologie décrite ci-dessus, une décote, adaptée selon que l'actif est en exploitation ou devant être mis en vente, afin de tenir compte d'une valeur déterminée pour la totalité de l'actif. À cette valeur est ensuite ajoutée, sans décote, la valeur d'expertise telle que décrite ci-dessus des éventuels bureaux et commerces de l'immeuble concerné ;
- la capitalisation des loyers bruts, qui consiste à valoriser un actif en appliquant aux loyers bruts (constatés et potentiels pour les locaux vacants) un taux de capitalisation correspondant à celui attendu par un investisseur pour un même type d'actif.

Lorsque les résultats de ces deux méthodes se situent dans une fourchette inférieure à 10 %, les experts retiennent comme valeur d'expertise la moyenne des deux résultats. Dans l'hypothèse où les résultats entre ces deux approches divergent de plus de 10 %, les experts retiennent l'une des deux valeurs en justifiant leur choix.

VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

En M€	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Expertise du patrimoine immobilier résidentiel ⁽¹⁾	5 058,1	4 945,0	+ 2,3 %
Expertise du patrimoine immobilier résidentiel à périmètre constant ⁽¹⁾	4 644,8	4 277,6	+ 8,6 %

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

La variation de valorisation du patrimoine immobilier résidentiel entre 2006 et 2007 est, compte tenu des cessions réalisées, de 2,3 %. À périmètre comparable, cette progression est de 8,6 %.

IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EXPLOITATION

	Valeur d'expertise en M€	Valeur/m ² en €	Loyers 2007/ valeur d'expertise
Paris	2 934,8	5 471	3,95 %
Région parisienne	1 356,8	3 579	4,29 %
Lyon	340,0	2 416	4,05 %
Autres régions	13,3	1 268	8,42 %

3.3. Immeubles du patrimoine immobilier de diversification

Méthodes de valorisation

Les immeubles du patrimoine immobilier de diversification (regroupant en 2007 comme en 2006 des immeubles de logistique, de santé – retenue pour la quote-part de 38 % détenue par GECINA – et d'hôtellerie) sont valorisés immeuble par immeuble en bloc selon les trois approches suivantes :

- la comparaison directe, consistant à comparer l'actif à des transactions observées sur des biens similaires à la date la plus proche de l'expertise ;
- la capitalisation des revenus nets, qui correspond à la méthodologie expliquée ci-dessus dans la partie relative aux actifs résidentiels, en tenant compte pour les actifs tertiaires des revenus nets ;
- l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) sur une période de 10 ans. Le taux d'actualisation tient compte d'une prime de risque et de liquidité en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque actif.

Une analyse bail par bail est réalisée 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.

VALORISATION DES IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION

En M€	31/12/2007	31/12/2006	Variation
Expertise du patrimoine immobilier de développement ⁽¹⁾	1 035,0	827,2	+ 25,1 %
Expertise du patrimoine immobilier de développement à périmètre constant ⁽¹⁾	813,6	778,5	+ 4,5 %

(1) Sur la base de valeurs d'expertise en bloc pour les actifs tertiaires et en lots pour les actifs résidentiels

La variation de valorisation du patrimoine immobilier de diversification entre 2006 et 2007 est de 25,1 %. À périmètre comparable, cette progression est de 4,5 %.

IMMEUBLES DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE DIVERSIFICATION EN EXPLOITATION

	Valeur d'expertise en M€	Valeur/m ² en €	Loyers 2007/ valeur d'expertise
Paris	8,3	2 394	5,73 %
Région parisienne	233,8	994	6,06 %
Lyon	303,4	1 486	6,32 %
Autres régions	571,7	1 417	N/A
Autres pays	43,2	661	N/A

3.4. Éléments d'analyse du patrimoine du Groupe

Ainsi qu'indiqué dans l'annexe aux comptes consolidés, pour la comptabilisation de ses immeubles, le Groupe a opté pour une valorisation à leur juste valeur selon la méthodologie suivante :

Immeubles de placement. Les immeubles de placement au sens de la norme IAS 40 sont, par convention, valorisés en retenant la valeur d'expertise bloc, hors droits de mutation, déterminée par les experts indépendants dans les conditions décrites ci-dessus. Dans les comptes consolidés du Groupe, les immeubles sont inscrits au bilan à leur juste valeur.

Immeubles en vente. Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a entrepris de céder un actif, celui-ci est classé, dès la première vente d'un lot réalisée, comme "immeuble en vente" dans le poste "Actifs courants" au bilan. Ces actifs continuent, cependant, à être évalués conformément au principe de la juste valeur, sur la base d'une procédure de valorisation tenant compte de la façon dont la vente est organisée. Ainsi, les cas suivants doivent être distingués :

- les immeubles mis en vente en bloc sont valorisés à la valeur d'expertise bloc nette des frais de cession estimés ;
- les immeubles ou lots sous promesse de vente signée avant la date de clôture de l'exercice sont valorisés à la valeur de la promesse sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- les immeubles mis en vente au détail sont valorisés dans la manière suivante :
 - les immeubles mis en vente au détail font l'objet d'une évaluation par les experts indépendants si le stock de lots restant à vendre est supérieur à 40 % du stock initial (en valeur),
 - si le stock de lots restant à vendre est inférieur à 40 % du stock initial, la valeur est déterminée sur la base de la grille de prix de vente établie par le Groupe avec les commercialisateurs, après prise en compte d'une décote pour tenir notamment compte des frais de commercialisation.

Immeubles acquis depuis moins de six mois avant la date de clôture des comptes.

Ils ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante (sauf en cas de modifications significatives de l'environnement de marché) et sont inscrits au bilan pour une valeur égale à leur prix d'acquisition.

Immeubles en cours de construction ou en restructuration.

Les immeubles en cours de construction ou en restructuration font l'objet d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Ces valorisations sont retenues pour l'appréciation de l'actif net réévalué, toutefois dans les comptes consolidés ils sont retenus pour leur coût historique majoré des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement des travaux.

Immeuble d'exploitation et immeubles en stock

Le siège social est comptabilisé à son prix de revient et fait l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants. Les immeubles en stock (acquis sous le régime de marchand de biens) sont inscrits en stock pour leur coût d'acquisition.

Du fait de ces différences, la valorisation du patrimoine décrite ci-dessus est forcément différente des valeurs inscrites dans les comptes consolidés.

3.5. Actif net réévalué

La note 6.3. de l'annexe aux comptes consolidés détaille le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR) par action au 31 décembre 2007, sur la base de l'expertise du patrimoine.

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

Actif Net Réévalué par action

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

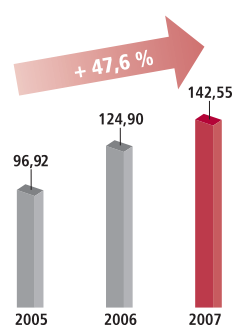
Actif Net Réévalué dilué par action

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

ANR (€ par action)

L'actif net réévalué dilué après impôt s'élève, au 31 décembre 2007, à 8,7 milliards d'euros (lots). Par action, il atteint 142,55 euros (lots), soit une progression de 15,0 % par rapport au 31 décembre 2006.

ANR (EN € PAR ACTION)



4. COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2007

En m€	Notes	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Revenus locatifs bruts	3.13 et 7	591 835	568 359	514 963
Charges sur immeubles	6.2	– 154 499	– 147 672	– 140 584
Charges refacturées	6.2	94 774	87 607	74 908
Revenus locatifs nets		532 110	508 294	449 287
Services et autres produits	6.3	6 519	5 309	10 722
Services et autres charges	6.3	– 1 949	– 2 046	– 3 111
Revenus nets des immeubles et services		536 680	511 557	456 898
Charges de personnel	6.4	– 51 050	– 40 238	– 42 912
Autres frais de gestion	6.4	– 22 078	– 55 796	– 26 087
Excédent brut d'exploitation avant cessions		463 552	415 523	387 899
Résultat de cessions des stocks	6.5	24 514	6 304	3 380
Résultat de cessions d'actifs	6.5	48 418	148 030	23 359
Excédent brut d'exploitation		536 484	569 857	414 638
Variation de valeur des immeubles	6.6	997 763	1 348 754	393 085
Amortissements		– 2 677	– 2 739	– 3 697
Dépréciations nettes		– 747	– 3 116	– 104
Résultat opérationnel		1 530 823	1 912 756	803 922
Frais financiers nets	6.7	– 178 832	– 143 381	– 123 087
Amortissements et provisions à caractère financier		0	43	87
Variation de valeur des instruments financiers	6.8	– 8 929	58 785	– 2 886
Résultat net des sociétés mises en équivalence	5.3	8 725	0	0
Résultat avant impôts		1 351 787	1 828 203	678 036
Impôts	6.9	– 51 168	– 46 806	– 18 296
Résultat net consolidé		1 300 619	1 781 397	659 740
Intérêts minoritaires		– 7 695	– 2 768	– 9 840
Résultat net consolidé part du Groupe		1 292 924	1 778 629	649 900
Résultat net consolidé part du Groupe par action	6.10	21,43 €	29,61 €	10,91 €
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	6.10	21,13 €	29,24 €	10,86 €

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2007

En m€	Notes	Brut	Amortissements et provisions	31/12/2007 Net	31/12/2006 Net	31/12/2005 Net
ACTIF						
Éléments non courants		12 069 098	27 270	12 041 828	10 387 392	8 476 013
Immeubles de placement	5.1	11 207 855	0	11 207 855	9 590 084	8 233 846
Immeubles en restructuration	5.1	438 214	13 068	425 146	639 438	144 656
Immeubles d'exploitation	5.1	76 145	4 058	72 087	73 452	74 095
Autres immobilisations corporelles	5.1	6 827	4 189	2 638	3 118	3 109
Immobilisations incorporelles	5.1	8 026	5 955	2 071	1 987	2 219
Immobilisations financières	5.2	269 648	0	269 648	23 775	10 140
Titres en équivalence	5.3	61 859	0	61 859	53 641	0
Impôts différés	5.4	524	0	524	1 897	7 948
Éléments courants		864 622	13 752	850 870	1 207 921	463 556
Immeubles en ventes	5.5	397 037	0	397 037	598 307	220 569
Stocks	5.6	25 865	354	25 511	47 666	34 922
Clients et créances rattachées	5.7	69 548	13 309	56 239	44 979	43 584
Autres créances	5.8	56 792	89	56 703	291 801	51 564
Charges constatées d'avance		9 887	0	9 887	7 241	3 094
Instruments financiers	5.9	198 209	0	198 209	45 592	40 452
Disponibilités et équivalents	5.10	107 284	0	107 284	172 335	69 371
TOTAL ACTIF		12 933 720	41 022	12 892 698	11 595 313	8 939 569
PASSIF						
	Notes			31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Capital et réserves	5.11			7 721 204	6 666 042	5 105 764
Capital				468 184	467 023	466 578
Primes d'émission, de fusion, d'apport				1 862 896	1 856 883	1 854 018
Réserves consolidées				4 094 603	2 547 292	2 111 832
Résultat consolidé du Groupe				1 292 924	1 778 629	649 900
Capitaux propres du groupe				7 718 607	6 649 827	5 082 328
Total des intérêts minoritaires				2 597	16 215	23 436
Dettes non courantes				4 737 667	3 763 778	2 774 692
Dettes financières	5.13.1			4 569 619	3 626 369	2 657 465
Instruments dérivés	5.13.2			2 401	4 162	13 929
Impôts différés passifs	5.12			70 802	73 912	59 969
Provisions pour risques et charges	5.12			78 847	36 835	34 410
Dettes fiscales et sociales	5.14			15 998	22 500	8 919
Dettes courantes				433 827	1 165 493	1 059 113
Part court terme des dettes financières	5.13.1			147 786	780 408	642 045
Instruments dérivés	5.13.2			6 446	6 543	57 116
Dépôts de garantie	3.9			70 191	62 052	64 591
Fournisseurs				105 930	229 909	63 513
Dettes fiscales et sociales	5.14			45 768	44 292	192 082
Autres dettes	5.15			57 706	42 289	39 766
TOTAL PASSIF				12 892 698	11 595 313	8 939 569

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2007

En m€	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Solde au 1^{er} janvier 2005	62 101 841	465 764	4 136 112	4 601 876	30 632	4 632 508
Dividende versé en juillet 2005 (3,70 € par action)			- 221 394	- 221 394		- 221 394
Dividende versé aux minoritaires				0	- 19 058	- 19 058
Valeur des actions propres imputées			39 130	39 130		39 130
Variation de valeur des instruments dérivés			6 774	6 774		6 774
Retraitements liés aux stock-options			1 144	1 144		1 144
Augmentation de capital SAS Labuire				0	2 015	2 015
Augmentation de capital	108 607	814	4 084	4 898		4 898
Autres variations				0	7	7
Résultat 2005			649 900	649 900	9 840	659 740
Solde au 31 décembre 2005	62 210 448	466 578	4 615 750	5 082 328	23 436	5 105 764
Dividende versé en juin 2006 (3,90 € par action)			- 234 079	- 234 079		- 234 079
Dividende versé aux minoritaires				0	- 2 047	- 2 047
Valeur des actions propres imputées			5 318	5 318		5 318
Variation de valeur des instruments dérivés			9 767	9 767		9 767
Retraitements liés aux stock-options			2 468	2 468		2 468
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			2 043	2 043		2 043
Augmentation de capital	59 222	445	2 908	3 353		3 353
Autres variations				0	- 7 941	- 7 941
Résultat 2006			1 778 629	1 778 629	2 768	1 781 397
Solde au 31 décembre 2006	62 269 670	467 023	6 182 804	6 649 827	16 215	6 666 042
Dividende versé en juin 2007 (4,20 € par action)			- 252 900	- 252 900		- 252 900
Dividende versé aux minoritaires				0	- 8 715	- 8 715
Valeur des actions propres imputées			3 154	3 154		3 154
Variation de valeur des instruments dérivés			1 761	1 761		1 761
Retraitements liés aux stock-options			7 736	7 736		7 736
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			626	626		626
Augmentation de capital	28 470	214	1 474	1 688		1 688
Fusion Société des Immeubles de France	126 405	948	8 915	9 863	- 11 950	- 2 087
Autres variations			3 928	3 928	- 648	3 280
Résultat 2007			1 292 924	1 292 924	7 695	1 300 619
Solde au 31 décembre 2007	62 424 545	468 185	7 250 422	7 718 607	2 597	7 721 204

Voir note 5.11.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2007

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	1 300 619	1 781 397	659 740
Résultat net des sociétés mises en équivalence	8 725		
Dotations nettes aux amortissements et provisions	522	3 782	1 453
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	- 988 834	- 1 407 539	- 390 199
Charges et produits calculés liés aux stock-options	7 898	2 822	996
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	51 169	46 806	18 296
Cash-flow courant avant impôts	362 649	427 268	290 286
Plus et moins-values de cession	- 48 418	- 148 030	- 23 359
Autres produits et charges calculés	- 5 613	- 5 164	- 2 860
Coût de l'endettement financier net	178 829	143 378	123 022
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)	487 447	417 452	387 089
Impôts versés (B)	- 9 190	- 49 755	- 19 009
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	- 1 723	10 249	27 123
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (D) = (A+B+C)	476 534	377 946	395 204
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 398 044	- 1 112 278	- 417 112
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	452 137	626 500	483 860
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (non consolidées)	- 152	- 149 016	0
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (non consolidées)	116	0	0
Incidence des variations de périmètre	- 71 058	- 115 073	- 57 465
Autres flux liés aux opérations d'investissement	- 395 346	- 13 481	493
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	122 070	- 164 728	- 118 153
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	- 290 276	- 928 076	- 108 376
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	0	0	2 015
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	4 680	8 317	43 991
Rachats et reventes d'actions propres	0	0	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	- 252 900	- 234 079	- 221 394
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	- 8 715	- 2 047	- 19 058
Nouveaux emprunts	968 043	1 676 689	242 202
Remboursements d'emprunt	- 760 146	- 669 923	- 259 260
Intérêts financiers nets versés	- 199 391	- 136 102	- 137 688
Autres flux liés aux opérations de financement	1 359	7 548	7 024
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (F)	- 247 070	650 403	- 342 169
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (D + E + F)	- 60 812	100 273	- 55 341
Trésorerie d'ouverture	167 846	67 573	122 914
Trésorerie de clôture	107 034	167 846	67 573

Voir notes 6.11 et 6.12.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2007

(Montants en milliers d'euros (m€), millions d'euros (M€) ou milliards d'euros (Md€))

1. FAITS SIGNIFICATIFS
2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION
3. MÉTHODES COMPTABLES
4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS
5. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ
6. NOTES SUR LE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
7. INFORMATION SECTORIELLE
8. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

1. FAITS SIGNIFICATIFS

1.1. Principaux événements

Exercice 2007

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

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

Suite à la décision de non-conformité du projet d'OPRA de GECINA rendu par l'AMF le 12 décembre 2007, la réalisation par GECINA de l'Accord de Séparation a été suspendue (voir note 8.1).

Le Groupe a procédé à l'acquisition de portefeuilles de logistique pour un montant de 159 053 milliers d'euros, de quatre immeubles tertiaires, pour 217 353 milliers d'euros et de résidences étudiantes pour 49 406 milliers d'euros.

Les cessions se sont élevées à 461 593 milliers d'euros.

Exercice 2006

Le Groupe a acquis le 13 juin un immeuble tertiaire de 29 512 m² situé à Montreuil pour une valeur de 140 747 milliers d'euros.

Le 14 juin 2006, le Groupe a acquis une participation de 90,52 % dans le capital de la société Sofco (devenue Gecimed depuis le 30 mars 2007). Au cours du second semestre, Gecimed a acquis pour 538 millions d'euros les murs de 28 cliniques appartenant à Générale de Santé. À la suite de la signature des accords avec un groupe d'acquéreurs, intervenue le 28 décembre 2006, la participation du Groupe dans Gecimed s'établit à 37,99 %. Les actifs et passifs de la société ont été mis en équivalence au 31 décembre 2006.

Le 20 juin 2006, GECINA a acquis auprès du Groupe Bleecker pour un montant de 282 millions d'euros droits inclus (dont 8 millions d'euros inscrits en stocks) un portefeuille de sociétés portant sur 450 000 m² de surfaces logistiques réparties sur 30 actifs en exploitation.

De plus, GECINA a procédé à l'acquisition de six immeubles tertiaires et d'un immeuble résidentiel pour 931 millions d'euros.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à la cession de 39 immeubles en bloc pour une valeur de 415 millions d'euros.

Exercice 2005

À 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 15,6 millions d'euros correspondant aux honoraires de conseils, à la mise en œuvre des options de souscription d'actions consenties au bénéfice du personnel et des dirigeants ainsi qu'au changement de direction.

Le Groupe a procédé à des acquisitions d'immeubles pour un montant global de 582 millions d'euros, dont 89 millions d'euros relatifs à un portefeuille logistique et 192 millions d'euros 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 milliers d'euros au chiffre d'affaires de l'exercice.

Des immeubles principalement à dominante tertiaire ont été cédés pour un montant de 500 millions d'euros.

1.2. Changements dans la présentation du compte de résultat

- Le Groupe a décidé de clarifier la présentation des indicateurs du compte de résultat en inscrivant les revenus nets d'une part, et, d'autre part, en intégrant les frais de structure dans l'excédent brut d'exploitation.
- L'arbitrage des immeubles est inhérent à la gestion des sociétés foncières; toutefois, le Groupe souhaite inscrire le résultat des cessions sur une ligne distincte en présentant un excédent brut d'exploitation avant cessions.
- Dans ce contexte, l'excédent brut d'exploitation (après cession) devient similaire au résultat opérationnel avant variation de valeur des immeubles.

Ces modifications ont également été portées sur les états financiers présentés au titre des exercices 2006 et 2005.

2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

2.1. Référentiel

Les comptes consolidés de GECINA et de ses filiales ("le Groupe") sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Communauté européenne : <http://ec.europa.eu/internal2market/accounting/ias2fr.htm#adopted-commission>.

Le groupe GECINA n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

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

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en 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 3.15.

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

2.2. Méthodes de consolidation

Entrent dans le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale toutes les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif. Sont consolidées par intégration proportionnelle les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un autre partenaire. Les sociétés dans lesquelles GECINA exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

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

2.3. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2007, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

Sociétés	SIREN	2007 % d'intérêts	Méthode de consolidation	2006 % d'intérêts	2005 % d'intérêts
GECINA	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
AIC	351 054 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
Beaugrenelle	307 961 490	50,00 %	PROP	50,00 %	50,00 %
Compagnie Foncière de Gestion	432 028 868	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
23-29, rue de Châteaudun	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncigef	411 405 590	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Fedim	440 363 513	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Foncirente	403 282 353	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gessi	409 790 276	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour H15	309 362 044	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Investibail Transactions	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Locare	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
Parigest	642 030 571	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
Paris Saint-Michel	344 296 710	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %

Sociétés	SIREN	2007 % d'intérêts	Méthode de consolidation	2006 % d'intérêts	2005 % d'intérêts
Saint Augustin Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
SGIL	964 505 218	36,55 %	PROP	36,55 %	36,55 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
Parissienne Immobilière d'Investissement 1	434 021 200	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Parissienne 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 %
Monttessuy	423 852 185	100,00 %	IG	99,28 %	99,28 %
77-81, Bd Saint-Germain	431 570 530	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Union Immobilière et de Gestion	414 372 367	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
16 VE Investissements	352 396 899	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Rue de la Faisanderie	442 504 999	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gec3	428 818 512	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sté Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrées de périmètre 2005					
Labuire Aménagement	444 083 901	59,77 %	IG	59,77 %	59,77 %
GEC 1 – Gecilog	428 819 130	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 2 – Geciotel	428 819 064	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
PB Ilot 1-4	437 592 672	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrées de périmètre 2006					
SARL NIKAD	433 877 669	100,00 %	IG	100,00 %	—
SNCI ARNAS	318 546 090	100,00 %	IG	100,00 %	—
SCI GRDS BOUESSAYS	309 660 629	100,00 %	IG	100,00 %	—
SNCI JOBA	392 418 216	100,00 %	IG	100,00 %	—
SCI SAINT GENIS IND	382 106 706	100,00 %	IG	100,00 %	—
SARL HARIS	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	—
HARIS INWESTYCJE		100,00 %	IG	100,00 %	—
SARL BRAQUE	435 139 423	100,00 %	IG	100,00 %	—
BRAQUE INGATLAN	12 698 187	100,00 %	IG	100,00 %	—
SARL DENIS	439 986 100	100,00 %	IG	100,00 %	—
DENIS INVERSIONES SL	B63256457	100,00 %	IG	100,00 %	—
SARL ERNST	439 959 859	100,00 %	IG	100,00 %	—
ERNST BELGIE		100,00 %	IG	100,00 %	—
SARL CHAGALL DVP	423 542 133	100,00 %	IG	100,00 %	—
CHAGAL DESARROLO		100,00 %	IG	100,00 %	—
SCI VAL NOTRE DAME	343 752 903	100,00 %	IG	100,00 %	—
SAS GEC 4	490 526 829	100,00 %	IG	100,00 %	—
Groupe Gecimed (ex-Sofco)	320 649 841	38,12 %	ME	37,99 %	—
SAS Gec 5	490 742 657	100,00 %	IG	100,00 %	—
Entrées de périmètre 2007					
SAS GEC 6	490 753 340	100,00 %	IG	—	—
SAS GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	—	—
IMMOFAC	501 705 909	100,00 %	IG	—	—
SAS LE PYRAMIDION COURBEVOIE	479 765 874	100,00 %	IG	—	—
SARL COLVEL WINDSOR	477 893 366	100,00 %	IG	—	—
Sorties de périmètre en 2006					
150, route de la Reine (Boulogne)	399 945 153	Liquidée	IG	Liquidée	100,00 %
La Rente Immobilière ⁽¹⁾	306 865 270	Liquidée	IG	Liquidée	70,26 %
Restaurant du Banville	381 487 099	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %

Sociétés	SIREN	2007 % d'intérêts	Méthode de consolidation	2006 % d'intérêts	2005 % d'intérêts
Gianfar – SÉNART	433 567 849	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Ori Aquarius – ROISSY BRIE	433 896 214	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Ori Pollux – CERGY	433 672 185	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
SAS MIP	424 973 279	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SAS FONCIÈRE DE LA SEINE	435 077 524	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SAS LIP	423 424 985	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL ALGOL	423 904 770	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL ALKAID	423 903 350	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL ALUDRA	423 903 962	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL ANDROMÈDE	423 992 726	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SA LANDY 164	327 410 965	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL BRAND SECLIN	382 994 515	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL AGENA	423 386 085	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL AIGLE	423 458 009	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL ACTURUS	423 903 806	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL BELLISSIMA	424 802 098	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL CANOPUS	424 627 685	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL DAUPHIN	424 626 000	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SAS DELACROIX DEVP	423 541 390	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL DENEBO	424 626 331	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL DUBHE	428 583 702	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SA BEAUNE IMMOB	349 330 589	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL BOTTICELLI	423 542 026	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL KUMA	428 580 872	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL ORION	433 895 760	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL APPEL	435 133 350	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL BACON	435 157 334	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SAS BEETHOVEN	437 726 375	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL JONKING	439 985 573	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL DALI	435 373 220	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SARL MAGRITTE	439 985 516	Fusionnée	IG	Fusionnée	–
SCI DU MARAIS	382 345 502	Cédée	IG	Cédée	–
Sorties de périmètre en 2007					
Société des Immeubles de France	572 231 223	Fusionnée	IG	99,28 %	99,28 %

IG : intégration globale

PROP : intégration proportionnelle

ME : mise en équivalence

(1) La SCPI La Rente Immobilière a été liquidée par décision de ses associés en 2006 suite à la vente de la totalité de son patrimoine immobilier.

2.4. Retraitements de consolidation et éliminations

2.4.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre 2007 à l'exception de Colvel Windsor et Pyramidion, dont l'exercice social de 18 mois se clôturera le 31 décembre 2008, mais qui ont établi une situation arrêtée au 31 décembre 2007.

2.4.2. Opérations réciproques

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

2.4.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

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

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

2.5. Conversion des monnaies étrangères

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

3. MÉTHODES COMPTABLES

3.1. Patrimoine immobilier

3.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple sont considérés comme des immeubles de placement (IAS 40).

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

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

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondants sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe.

GECINA a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. La société a choisi, par convention, de retenir la valeur bloc des immeubles dans les comptes consolidés. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (CB Richard Ellis Bourdais, Atisreal Expertise, Foncier Expertise, Catella) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prend en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Les immeubles acquis depuis moins de 6 mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêt dans la mesure où il n'y a pas de modifications significatives de l'environnement de marché.

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

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

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

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

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

Méthodologie d'évaluation

a) Pour les immeubles résidentiels, les experts procèdent à une valorisation en "bloc" (valeur établie en prenant pour hypothèse une cession de l'immeuble en entier). Cette valorisation bloc est déterminée directement à partir de la valorisation lots des actifs (valeur de l'immeuble établie en prenant pour hypothèse une cession séparée de chaque logement ou lot), notamment pour l'approche par comparaison directe (voir ci-après).

La valeur d'expertise lots des immeubles est déterminée selon la méthodologie suivante :

- pour les logements et les parkings, la méthodologie dite par comparaison directe, qui consiste à évaluer les lots de l'immeuble expertisé par comparaison avec le prix de vente pratiqué dans le cadre de transactions portant sur des éléments similaires. Les experts valorisent les lots sur la base de la valeur de marché de lots présentant des caractéristiques équivalentes, supposés vacants et en bon état, puis appliquent ensuite une décote d'occupation ;
- les bureaux et commerces sont valorisés sur la base de la capitalisation des loyers bruts.

Pour la détermination de la valorisation bloc, les experts immobiliers emploient deux approches d'évaluation :

- la méthode par comparaison directe, qui consiste pour l'expert à appliquer, à la valeur d'expertise lots des logements et parkings obtenue selon la méthodologie décrite ci-dessus, une décote, adaptée selon que l'actif est en exploitation ou devant être mis en vente, afin de tenir compte d'une valeur déterminée pour la totalité de l'actif. À cette valeur est ensuite ajoutée, sans décote, la valeur d'expertise telle que décrite ci-dessus des éventuels bureaux et commerces de l'immeuble concerné ;
- la capitalisation des loyers bruts, qui consiste à valoriser un actif en appliquant aux loyers bruts (constatés et potentiels pour les locaux vacants) un taux de capitalisation correspondant à celui attendu par un investisseur pour un même type d'actif.

Lorsque les résultats de ces deux méthodes se situent dans une fourchette inférieure à 10 %, les experts retiennent comme valeur d'expertise bloc la moyenne des deux résultats. Dans l'hypothèse où les résultats entre ces deux approches divergent de plus de 10 %, les experts retiennent l'une des deux valeurs en justifiant leur choix.

b) Les immeubles tertiaires, les immeubles des activités de logistique et d'hôtellerie sont valorisés immeuble par immeuble en bloc selon les trois approches suivantes :

- la comparaison directe, consistant à comparer l'actif à des transactions observées sur des biens similaires à la date la plus proche de l'expertise ;
- la capitalisation des revenus nets, qui correspond à la méthodologie expliquée ci-dessus dans la partie relative aux actifs résidentiels, en tenant compte pour les actifs tertiaires des revenus nets ;
- l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) sur une période de 10 ans. Le taux d'actualisation tient compte d'une prime de risque et de liquidité en fonction de l'emplacement, des caractéristiques et de l'occupation de chaque actif.

Une analyse bail par bail est réalisée 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.

3.1.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe s'est engagé à céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente, en actif courant au bilan pour sa dernière juste valeur connue.

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

- immeubles mis en vente en bloc : valeur d'expertise en bloc hors droits, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles sous promesse de vente : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots 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 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 de manière linéaire sur sa durée d'utilité (de 10 à 60 ans).

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

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

3.1.4. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement à des logiciels.

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

3.2. Titres en équivalence et immobilisations financières

3.2.1. Titres en équivalence

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

3.2.2. Participations non consolidées

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

3.2.3. Autres immobilisations financières

Les prêts et créances sont valorisés à chaque arrêté au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

3.3. Stocks

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

3.4. Créances d'exploitation

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

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

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

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

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

3.5. Disponibilités et équivalents

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

3.6. Actions propres (IAS 32)

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

3.7. Rémunération en actions (IFRS 2)

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

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

3.8. Instruments financiers (IAS 39)

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

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

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

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

Pour une large part, la couverture du risque de taux de GECINA est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. De plus, certains dérivés, 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.

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

3.9. Passifs financiers (IAS 32 et 39)

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

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

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

3.10. Provisions et passifs non financiers à long terme

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

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

3.11. Engagements sociaux

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

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

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

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

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

Ces engagements (il s'agit de régimes à prestations définies pour les retraites supplémentaires) font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

Les écarts actuariels sont enregistrés au compte de résultat.

L'engagement net résultant de la différence entre les fonds versés et la valeur probable des avantages consentis est calculé par un actuaire selon la méthode dite des unités de crédit projetées, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation. La méthodologie retenue est celle dite du corridor. Le calcul résulte de nombreuses hypothèses techniques, dont le taux d'inflation estimé à 2 % l'an et un taux d'actualisation de 5,25 %.

3.12. Impôts

3.12.1. Régime de droit commun

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

3.12.2. Régime SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 16,5 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

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

3.13. Reconnaissance des loyers (IAS 17)

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

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

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

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

3.15. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

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

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. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

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

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

4.2. Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 2 000 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de plus de 20 000 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et sur des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire, et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances très satisfaisant.

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

4.3. Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et à long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées. Une description des différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit, se trouve en note 5.13.3.

4.4. Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (swaps, swaptions, caps, floors et collars). Le risque de taux est analysé et quantifié en note 5.13.2, de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux.

5. NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

5.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Valeurs brutes (en m€)	Au 31/12/2005	Au 31/12/2006	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur	Virements de poste à poste	Au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles	7 588	7 805	295	-74	0	0	8 026
Immeubles de placement	8 233 848	9 590 086	528 013	-159	1 003 501	86 414	11 207 855
Immeubles en restructuration	144 656	639 438	79 721	0	0	-280 945	438 214
Immeubles en vente (actif courant)	220 570	598 307	428	-403 560	7 331	194 531	397 037
Immeubles d'exploitation	75 347	76 087	58	0	0	0	76 145
Autres immobilisations corporelles	5 428	6 268	1 134	-556	0	-19	6 827
Immobilisations corporelles en cours	5	-1	0	0	0	1	0
Total immobilisations non courantes & courantes	8 687 442	10 917 990	609 649	-404 349	1 010 832	-18	12 134 104
Amortissements et provisions (en m€)	Au 31/12/2005	Au 31/12/2006	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Variation de juste valeur	Virements de poste à poste	Au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles	5 369	5 818	289	-74	0	-78	5 955
Immeubles en restructuration	0	0	0	0	13 069	0	13 069
Immeubles d'exploitation	1 252	2 634	1 424	0	0	0	4 058
Autres immobilisations corporelles	2 324	3 150	1 535	-556	0	60	4 189
Total	8 945	11 602	3 248	-630	13 069	-18	27 270
Valeurs nettes (en m€)	8 678 497	10 906 388	606 401	-403 719	997 763	0	12 106 834

ACQUISITIONS D'IMMOBILISATION CORPORELLES

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

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Acquisitions d'immeubles ⁽¹⁾	415 852	1 222 615	591 045
Travaux sur immeubles en restructuration	48 502	23 100	35 116
Travaux de rénovation	143 809	106 099	86 552
Travaux sur immeuble d'exploitation	57	739	3 380
Acquisitions d'autres immobilisations	1 429	1 131	2 915
Total acquisitions immobilisations corporelles	609 649	1 353 684	719 008

(1) Les principales acquisitions réalisées ont concerné :

2007

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

2006

Secteur tertiaire	six immeubles (Le Mercure, Le Valmy, av. Friendland, Portes de La Défense, Défense ouest, Gentilly)	920 758
Secteur logistique	patrimoine Bleecker (hors 4 immeubles inscrits en stocks pour 7 709 m€)	290 467
Secteur résidentiel	un immeuble	11 390
		<u>1 222 615</u>

2005

Secteur tertiaire	quatre immeubles de bureaux (Ilot 1-4 Levallois, av. Ch De Gaulle/Neuilly, rue du Louvre, étage tour Gamma)	306 600
Secteur logistique	trois entrepôts	89 829
Secteur hôtellerie	quatre villages de vacances	194 616
		<u>591 045</u>

PRODUITS DE CESSIION

Les produits de cession se décomposent de la manière suivante :

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Ventes en bloc	153 471	415 090	365 509
Ventes par lots	308 122	221 595	134 810
Cession partielle activité santé	0	91 246	0
Produits de cession	461 593	727 931	500 319
Plus-values de cessions	48 418	148 030	23 360
dont :			
ventes en bloc	2 255	92 933	16 765
ventes par lots	46 163	47 166	6 595
cession activité santé	0	7 931	0

IMMEUBLES DE PLACEMENT DÉTENUS EN CRÉDIT-BAIL

Le Groupe détient 24 contrats de crédit-bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 15 ans auprès d'organismes de référence.

Montant des redevances restant dues (en m€)	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
à moins d'un an	46 353	49 342	40 285
entre 1 et 5 ans	186 650	186 727	160 945
à plus de 5 ans	308 698	343 658	352 795
Total	541 701	579 727	554 025

Les options d'achat en fin de contrat s'élèvent à 151 557 milliers d'euros.

5.2. Immobilisations financières

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Titres de participation non consolidés (valeur nette)	151	171	0
Créances rattachées à des participations ⁽¹⁾	95 742	20 381	7 432
Prêts ⁽²⁾	100 890	755	1 010
Avances sur acquisitions immobilières	69 815	0	0
Autres immobilisations financières ⁽³⁾	3 050	2 467	1 698
Total	269 648	23 775	10 140
(1) dont avance à SCI Beaugrenelle (50 %)	26 359	18 281	6 633
dont avance à SA Gecimed	69 383		
(2) Titres obligataires	100 866		
(3) dépôts et cautionnements	1 693	1 937	1 958
SAGI indivision Lisbonne	480	480	480

5.3. Titres en équivalence

Ce poste reflète la quote-part de 38,12 % détenue par le Groupe dans les capitaux propres de Gecimed, acquis au cours de l'exercice 2006. GECINA exerçant une influence notable dans le groupe Gecimed, cette participation est consolidée par mise en équivalence.

Les principaux éléments du bilan et du compte de résultat consolidés de Gecimed sont les suivants :

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Immeubles	613 146	535 055	0
Autres actifs	18 980	28 043	3 817
Total actif	632 126	563 098	3 817
Capitaux propres	159 188	139 077	-5 196
Emprunts externes et dettes auprès des associés	461 164	419 658	8 087
Autres passifs	11 784	4 363	926
Total Passif	632 126	563 098	3 817
Chiffres d'affaires	33 164	10 161	105
Excédent brut d'exploitation	29 459	8 928	-270
Résultat net	22 453	-11 756	-12

Au 31 décembre 2007, le groupe GECINA détient 22 449 824 actions de Gecimed, dont le cours de clôture est de 2,00 euros chacune, soit une valorisation de 44 900 milliers d'euros.

5.4. Impôts différés

Les impôts différés actif, d'un montant de 524 milliers d'euros au 31 décembre 2007, comprennent les déficits reportables ainsi que des décalages temporaires d'actifs d'impôts des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

5.5. Immeubles mis en vente

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

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Immeubles en vente par bloc	82 255	59 373	40 318
Immeubles en vente par lots	314 782	538 934	180 251
Total	397 037	598 307	220 569

5.6. Stocks

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

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Avenue d'Eylau	3 167	12 179	18 278
La Buire	14 988	27 798	16 644
Bleecker	7 356	7 689	
Total	25 511	47 666	34 922

5.7. Clients et comptes rattachés

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Clients	48 550	46 803	48 712
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	20 998	13 587	9 585
Total brut	69 548	60 390	58 297
Dépréciation de créances	- 13 309	- 15 411	- 14 713
Total net clients débiteurs	56 239	44 979	43 584

La répartition des créances par secteur d'activité est indiquée en note 7.

Au 31 décembre 2007, le montant des créances clients en retard de paiement et non provisionnées est non significatif.

5.8. Autres créances de l'actif courant

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Taxe sur la valeur ajoutée ⁽¹⁾	19 051	153 326	18 163
Impôt sur les sociétés	8 015	11 561	12 514
Autres créances de l'actif circulant ⁽²⁾	29 726	127 120	21 029
Valeurs brutes	56 792	292 007	51 705
Provisions pour dépréciation	-89	-206	-142
Valeurs nettes	56 703	291 801	51 564
(1) TVA récupérable sur acquisitions		140 177	8 843
(2) dont :			
Ventes en instance de règlement	5 442	14 059	4 799
Créance sur cessions des activités de Santé		91 246	
Syndics et gestions extérieures	8 149		

5.9. Instruments financiers

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Instruments dérivés	91 590	45 592	40 452
Valeurs mobilières ⁽¹⁾	106 619		
Total	198 209	45 592	40 452

(1) 1 582 813 actions Eiffage valorisées à 67,36€.

5.10. Disponibilités et équivalents

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Instruments de trésorerie	56 318	98 441	20 992
Comptes courants bancaires	50 966	66 597	48 379
Valeurs mobilières de placement	0	7 297	0
Disponibilités et équivalents, brut	107 284	172 335	69 371
Découverts bancaires	-250	-3 070	-1 797
Disponibilités et équivalents, net	107 034	169 265	67 574

Les instruments de trésorerie sont essentiellement constitués de sicav monétaires.

Au 31 décembre 2006, les disponibilités et équivalents incluaient une plus value latente de 1 419 milliers d'euros. Hors plus value latente, les disponibilités et équivalents nets, s'élevaient au 31 décembre 2006 à 167 846 milliers d'euros.

5.11. Capitaux propres consolidés

	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
Solde au 1^{er} janvier 2005	62 101 841	465 764	4 136 112	4 601 876	30 632	4 632 508
Dividende versé en juillet 2005 (3,70 € par action)			-221 394	-221 394		-221 394
Dividende versé aux minoritaires				0	-19 058	-19 058
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			39 130	39 130		39 130
Variation juste valeur des instruments dérivés ⁽²⁾			6 774	6 774		6 774
Retraitements liés aux stocks options ⁽³⁾			1 144	1 144		1 144
Augmentation de capital SAS Labuire				0	2 015	2 015
Augmentation de capital ⁽⁴⁾	108 607	814	4 084	4 898		4 898
Autres variations				0	7	7
Résultat 2005			649 900	649 900	9 840	659 740
Solde au 31 décembre 2005	62 210 448	466 578	4 615 750	5 082 328	23 436	5 105 764
Dividende versé en juin 2006 (3,90 € par action)			-234 079	-234 079		-234 079
Dividende versé aux minoritaires				0	-2 047	-2 047
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			5 318	5 318		5 318
Variation juste valeur des instruments dérivés ⁽²⁾			9 767	9 767		9 767
Retraitements liés aux stocks options ⁽³⁾			2 468	2 468		2 468
Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			2 043	2 043		2 043
Augmentation de capital ⁽⁴⁾	59 222	445	2 908	3 353		3 353
Autres variations ⁽⁵⁾				0	-7 941	-7 941
Résultat 2006			1 778 629	1 778 629	2 768	1 781 397
Solde au 31 décembre 2006	62 269 670	467 023	6 182 804	6 649 827	16 215	6 666 042
Dividende versé en juin 2007 (4,20 € par action)			-252 900	-252 900		-252 900
Dividende versé aux minoritaires				0	-8 715	-8 715
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			3 154	3 154		3 154
Variation juste valeur des instruments dérivés ⁽²⁾			1 761	1 761		1 761
Opérations comptabilisées par capitaux propres :						
– Retraitements liés aux stocks options ⁽³⁾			7 736	7 736		7 736
– Gains ou pertes liés aux écarts de conversion			626	626		626
– Augmentation de capital ⁽⁴⁾	28 470	214	1 474	1 688		1 688
– Fusion Société des Immeubles de France ⁽⁶⁾	126 405	948	8 915	9 863	-11 950	-2 087
Autres variations ⁽⁷⁾			3 928	3 928	-648	3 280
Résultat au 31 décembre 2007			1 292 924	1 292 924	7 695	1 300 619
Solde au 31 décembre 2007	62 424 545	468 185	7 250 422	7 718 607	2 597	7 721 204

	Au 31/12/2007		Au 31/12/2006		Au 31/12/2005	
(1) Actions auto-détenues	nombre d'actions	montant net (en m€)	nombre d'actions	montant net (en m€)	nombre d'actions	montant net (en m€)
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	2 060 824	133 743	2 141 870	136 897	2 248 634	141 521
Auto-détention en %		3,30 %		3,44 %		3,60 %

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés en cash-flow hedge (voir note 3.8)

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

Les principaux éléments retenus par l'expert indépendant pour le calcul sont les suivants :

- taux d'intérêt sans risque : pour les actions gratuites, OAT 2 ans soit 4,125 % et pour les options sur actions, OAT 10 ans soit 4,398 % ;
- durée de vie estimée : 2 ans pour les actions gratuites et 10 ans pour les options sur actions.
- volatilité estimée : 19,23 % (basée sur l'écart type annualisé)
- taux de distribution attendu : 5,30 %
- juste valeur retenue : 105,05 euros pour les actions gratuites et 12,99 euros pour les options sur actions.

(4) Création d'actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du groupe (20 819 actions en 2007, 37 447 en 2006, 108 607 en 2005) et création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement (7 651 actions en 2007 et 21 775 actions en 2006).

(5) Déconsolidation de la SCPI La Rente Immobilière suite à sa liquidation (voir note 2.3)

(6) Émission de 126 405 actions liée à la conversion des actions appartenant aux minoritaires de SIF. Les 2 087 milliers d'euros représentent les frais de fusion imputés sur les réserves consolidées.

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

5.12. Impôts différés passifs et provisions pour risques et charges

Les provisions pour fiscalité différée relatives à des vérifications fiscales contestées inscrites en impôts différés passifs ont été reclassées en 2007 en provisions pour risques et charges.

Impôts différés passifs En m€	31/12/2005	31/12/2006	Augmentations	Diminutions	Reclassement	31/12/2007
Redressement fiscal	18 923	28 561	13 718		-42 279	
Variation de valeur des immeubles de sociétés non-SIIC et autres éléments	41 046	45 351	25 451			70 802
Total	59 969	73 912	39 169	0	-42 279	70 802

Provisions pour risques et charges En m€	31/12/2005	31/12/2006	Dotations	Reprises	Reclassement	31/12/2007
Redressements fiscaux	23 237	23 644	568		42 279	66 491
Engagements sociaux	4 367	5 020	2 012			7 032
Autres litiges	6 806	8 171		-2 847		5 324
Total	34 410	36 835	2 580	-2 847	42 279	78 847

Les engagements sociaux (voir note 3.11) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants en tenant compte d'un taux d'actualisation de 5,25 %, d'un taux annuel d'inflation de 2 % et d'une évolution annuelle de la masse salariale de 2,5 %.

La provision de 7 032 milliers d'euros représente l'insuffisance de couverture des engagements du Groupe (18 130 milliers d'euros) par rapport à la valorisation des versements effectués auprès d'organismes extérieurs (11 098 milliers d'euros).

5.13. Emprunts, dettes financières et instruments de couverture

5.13.1. Dettes financières

en m€	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL 31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Emprunts obligataires ⁽¹⁾ hors intérêts courus	0	1 099 448	0	1 099 448	1 348 966	1 348 332
Billets de trésorerie	0	0	0	0	250 000	400 000
Dettes bancaires et autres dettes financières	147 786	1 701 723	1 768 445	3 617 954	2 807 810	1 551 178
Total	147 786	2 801 171	1 768 445	4 717 402	4 406 776	3 299 510
Lignes de crédit disponibles	250 000	100 000	150 000	500 000		

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

Date d'émission	19 février 2003	17 avril 2003	01 juin 04
Montant d'émission	496 670 000 €	99 049 000 €	498 280 000 €
Prix d'émission	993,34 €	990,49 €	996,56 €
Prix de remboursement	1 000,000 €	1 000,000 €	1 000,000 €
Nombre de titres émis	500 000	100 000	500 000
Taux facial	4,88 %	4,88 %	4,88 %
Date d'échéance	19 février 2010	19 février 2010	25 janvier 2012

5.13.2. Exposition aux risques de taux : instruments dérivés

	ENCOURS 31/12/2007	remboursements < 1 an	ENCOURS 31/12/2008	remboursements 1 à 5 ans	ENCOURS 31/12/2012	remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	1 297 352	-63 118	1 234 234	-1 152 475	81 758	-81 758
Obligations	1 099 448	0	1 099 448	-1 099 448	0	0
Emprunts bancaires	5 422	-954	4 468	-3 320	1 148	-1 148
Crédits-baux	112 008	-6 878	105 131	-24 520	80 611	-80 611
Intérêts provisionnés et autres dettes	80 473	-55 286	25 187	-25 187	0	0
Dettes à taux variable	3 420 051	-84 668	3 335 383	-1 648 695	1 686 688	-1 686 688
Billets de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Emprunts à taux variables et révisables	1 234 119	-1 505	1 232 615	-384 301	848 313	-848 313
Lignes de crédit	1 861 297	-60 297	1 801 000	-1 155 000	646 000	-646 000
Crédits-baux	324 385	-22 617	301 769	-109 394	192 375	-192 375
Découverts bancaires	250	-250	0	0	0	0
Dettes brute	4 717 403	-147 786	4 569 617	-2 801 171	1 768 446	-1 768 446
Trésorerie (taux variable)						
Sicav et placements	56 318	-56 318	0	0	0	0
Disponibilités	50 966	-50 966	0	0	0	0
Total trésorerie	107 284	-107 284	0	0	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	1 297 352	-63 118	1 234 234	-1 152 475	81 758	-81 758
à taux variable	3 312 767	22 616	3 335 383	-1 648 695	1 686 688	-1 686 688
Total dettes nettes	4 610 119	-40 502	4 569 617	-2 801 171	1 768 446	-1 768 446

PORTFEUILLE DES DERIVES	ENCOURS 31/12/2007	échéances ou date d'effet < 1 an	ENCOURS 31/12/2008	échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	ENCOURS 31/12/2012	échéances ou date d'effet au delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2007						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 656 140	-1 105 985	550 155	-29 297	520 858	-520 858
Caps, floors, collars	1 636 440	-86 440	1 550 000	-1 550 000	0	0
Swaptions						
Swaps taux variables contre taux fixes	1 095 000	-497 000	598 000	-598 000	0	0
Total	4 387 580	-1 689 425	2 698 155	-2 177 297	520 858	-520 858
Portefeuille des dérivés à effet différé⁽¹⁾						
Swaps taux fixes contre taux variables	0	0	0	0	0	0
Caps, floors, collars	0	1 300 000	1 300 000	0	1 300 000	-1 300 000
Swaptions		300 000	300 000	700 000	1 000 000	-1 000 000
Swaps taux variables contre taux fixes	0	0	0	0	0	0
Total	0	1 600 000	1 600 000	700 000	2 300 000	-2 300 000
Total portefeuille des dérivés						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 656 140	-1 105 985	550 155	-29 297	520 858	-520 858
Caps, floors, collars	1 636 440	1 213 560	2 850 000	-1 550 000	1 300 000	-1 300 000
Swaptions	0	300 000	300 000	700 000	1 000 000	-1 000 000
Swaps taux variables contre taux fixes	1 095 000	-497 000	598 000	-598 000	0	0
Total	4 387 580	-89 425	4 298 155	-1 477 297	2 820 858	-2 820 858

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

COUVERTURE DE LA DETTE BRUTE (en m€)	31/12/2007
Dettes brute à taux fixe	1 297 352
Dettes à taux fixe transformée à taux variable	- 1 095 000
Dettes résiduelle à taux fixe	202 352
Dettes brute à taux variable	3 420 050
Dettes à taux fixe transformée en taux variable	1 095 000
Dettes brute à taux variable après transformation de dette à taux variable	4 515 050
Swaps taux fixes	- 1 656 140
Dettes brute à taux variable non swappée	2 858 911
Caps, floors, collars	- 1 636 440
Dettes à taux variable non couverte	1 222 471

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2007, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 10 millions d'euros sur le résultat de l'exercice 2008. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat de 20 millions d'euros. L'impact sur les capitaux propres (hors résultat) serait non significatif.

La juste valeur de la dette brute est de 4 663 millions d'euros au 31 décembre 2007.

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

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

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Actif courant	91 590	45 592	40 452
Passif non courant	- 2 401	- 4 162	- 13 929
Passif courant	- 6 446	- 6 544	- 57 117
Total	82 743	34 886	- 30 594

L'augmentation de la valeur du portefeuille de 48 millions d'euros s'explique par une revalorisation des instruments pour 38 millions d'euros et des entrées nettes en portefeuille de nouveaux instruments pour 10 millions d'euros. Des informations complémentaires sont fournies dans les parties "Financement et Trésorerie" et "Comptes consolidés" du rapport de gestion.

5.13.3. 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 31/12/2007	Situation au 31/12/2006	Situation au 31/12/2005
Dettes financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	37,29 %	37,95 %	36,74 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/ Frais financiers	minimum 2,25/2,50 ⁽¹⁾	2,71	2,93	3,16
Valeur des garanties/Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	9,94 %	10,10 %	5,06 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 8 000 M€	12 363 M€	11 105 M€	8 793 M€

(1) Sauf exception temporaire.

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

5.14. Dettes fiscales et sociales

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dettes sociales	19 559	16 766	17 343
Taxe de sortie ("exit tax")	28 553	38 777	159 066
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	13 654	11 249	24 592
Dettes fiscales et sociales	61 766	66 792	201 001
dont dettes non courantes	15 998	22 500	8 919
dont dettes courantes	45 768	44 292	192 082

5.15. Autres dettes

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Clients créditeurs	31 186	25 001	26 158
Créditeurs divers ⁽¹⁾	25 428	16 033	12 191
Produits comptabilisés d'avance	1 093	1 254	1 417
Autres dettes	57 706	42 288	39 766
(1) dont :			
avance de la Lyonnaise de Banque à la SAS Labuire	4 308	7 245	6 747
syndics et gestions extérieures	3 707		

5.16. Engagements hors bilan

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Engagements reçus			
Swaps	2 751 140	3 503 073	2 612 735
Caps	2 936 440	1 390 085	1 573 580
Swaptions	1 000 000	4 150 000	1 550 000
Lignes de crédit non utilisées	500 000	690 000	585 000
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles	657 524	947 799	308 000
Autres	6 530	6 530	6 530
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	2 110	2 110	2 110
Total des engagements reçus	7 853 744	10 689 597	6 637 955
Engagements donnés			
Cautions, avals et garanties	93 260	186 165	18 889
Swaps	2 751 140	3 503 073	2 612 735
Floors	2 936 440	1 390 085	1 573 580
Swaptions	1 000 000	4 150 000	1 550 000
Dettes garanties par des sûretés réelles ⁽¹⁾	792 600	682 847	20 062
Droits d'exclusivité ou de préemption consentis sur cessions	657 524	947 799	308 000
Total des engagements donnés	8 230 964	10 859 969	6 083 266

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

- 26, rue Linois – 75015 Paris ;
- 17, rue Galilée et 12-12 bis, rue de Torricelli – 75017 Paris ;
- 4-16, av. Léon-Gaumont – 93 Montreuil ;
- ZAC du Front de Seine, 136-140, rue Anatole-France – 92 Levallois-Perret ;
- 418-432, rue Estienne-d'Orves et 25-27 et 33, rue de Metz – 92 Colombes ;
- Zac Charles-de-Gaulle – 92 Colombes ;
- 3-5, rue Paul-Dautier – 78 Vélizy ;
- ZAC Danton. 34, avenue Léonard-de-Vinci – 92 Courbevoie.

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

Dans le cadre du droit individuel à la formation (DIF), au 31 décembre 2007, les salariés du Groupe ont acquis 41 377 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximal estimé à 4 022 milliers d'euros.

5.17 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

En m€	Actifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	TOTAL
Immobilisations financières		73 040		196 608				269 648
Disponibilités	107 284							107 284
Instruments financiers	198 209							198 209
Autres actifs						112 942		112 942
Total actifs financiers	305 493	73 040	0	196 608	0	112 942	0	688 083
Dettes financières non courantes		3 470 171			1 099 448			4 569 619
Instruments dérivés	6 446						2 401	8 847
Dettes financières courantes		147 786						147 786
Autres passifs					70 191	209 404		279 595
Total passifs financiers	6 446	3 617 957	0	0	1 169 639	209 404	2 401	5 005 847

6. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

6.1. Revenus locatifs

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

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

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
À moins d'un an	310 330	247 000	234 000
Entre 1 et 5 ans	769 964	646 000	372 000
À plus de 5 ans	277 530	289 000	43 000
Total	1 357 824	1 182 000	649 000

6.2. Charges d'exploitation directes

Elles se composent :

- des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- de la quote-part des charges locatives à récupérer auprès des locataires qui reste à la charge du Groupe, essentiellement sur les locaux vacants ;

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

6.3. Services et autres produits

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Produits des activités de services	4 342	3 736	7 832
Indemnités sur sinistres	1 186	412	1 025
Reprises de subventions d'investissement	159	166	1 114
Autres	832	995	751
Total	6 519	5 309	10 722

6.4. Frais de structure

Les frais de structure s'élèvent à 73,1 millions d'euros. Ils sont composés principalement de charges de personnel et des autres frais de gestion, et prennent en compte au 31 décembre 2007 une estimation des coûts devant être supportés pour environ 7,9 millions d'euros dans le cadre de l'opération de restructuration de l'actionnariat de GECINA, ainsi qu'une reprise de provision de 10,4 millions d'euros au titre des coûts relatifs à l'opération de filialisation et cotation de l'activité résidentielle interrompue en mars 2007.

6.5. Résultat net des cessions

Le montant des cessions d'actifs réalisées au cours de la période s'élève à 461 593 milliers d'euros. Le résultat de ces cessions, calculé par rapport à la juste valeur des immeubles inscrite au bilan du 31 décembre 2006, s'élève à 48 418 milliers d'euros. Le montant des cessions de stocks est de 47 327 milliers d'euros, dégageant une plus-value de 24 514 milliers d'euros.

6.6. Variation de valeur des immeubles

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

En m€	31/12/2006	31/12/2007	Variation
Expertises bloc	11 104 854	12 301 945	
Immeubles non valorisés en juste valeur au bilan	- 277 022	- 271 908	
Immeubles de placement inscrits au bilan	10 827 832	12 030 037	1 202 205
Variations de périmètre (acquisitions hors droits 2007)			- 396 379
Variations de périmètre (cessions 2007)			403 719
Variation de valeur à périmètre comparable			1 209 545
Éléments 2007 imputés sur la juste valeur (travaux immobilisés, frais d'acquisition, frais financiers capitalisés)			- 211 782
Variation de valeur inscrite au compte de résultat 2007			997 763

6.7. Frais financiers nets

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

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Profits sur actifs détenus à des fins de transaction	3 509	6 767	3 231
Pertes sur actifs détenus à des fins de transaction	0	0	0
Total	3 509	6 767	3 231

Le coût moyen de la dette s'est élevé à 4,46 % en 2007, contre 4,20 % en 2006.

6.8. Variation de valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2007 comprend la variation positive de valeur de 36 127 milliers d'euros relative aux instruments dérivés de couverture globale et celle négative de 45 056 milliers d'euros relative à des valeurs mobilières.

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

- un écart favorable de la juste valeur des instruments de couverture globale payeurs de taux fixe pour 22 737 milliers d'euros ;
- un écart défavorable de la juste valeur des instruments de couverture globale payeurs de taux variable pour 7 390 milliers d'euros ;
- des profits sur résiliations pour 20 779 milliers d'euros.

La variation positive de la juste valeur des instruments dérivés de couverture de flux futurs est inscrite en capitaux propres pour 1 761 milliers d'euros.

6.9. Impôts

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Impôt sur les bénéfices	- 17 137	- 17 709	- 23 996
Taxe de sortie	- 8 070	- 33 070	0
Impôts différés	- 25 961	3 973	5 700
Total	- 51 168	- 46 806	- 18 296

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

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

En m€	31/12/2007
Résultat net consolidé part du Groupe	1 292 924
Impôts	51 168
Résultat avant impôts	1 344 092
Impôt théorique 34,43 %	462 811
Effet des différentiels de taux entre France et Étranger	3 231
Effet des différences permanentes et temporaires	543
Effet régime SIIC	- 426 521
Redressements fiscaux	11 104
Total	- 411 643
Charges d'impôts effectifs constatées	51 168
Taux effectif d'impôt	3,81 %

6.10. Résultat par action

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

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net part du groupe (en m€)	1 292 924	1 778 623	649 900
Nombre moyen d'action pondéré avant dilution	60 331 680	60 061 265	59 569 203
Résultat net part du groupe par action, non dilué	21,43 €	29,61 €	10,91 €
Résultat net part du groupe après effet des titres dilutifs (en m€)	1 296 555	1 781 324	650 733
Nombre moyen d'action pondéré après dilution	61 374 433	60 924 352	59 919 834
Résultat net part du groupe par action, dilué	21,13 €	29,24 €	10,86 €

6.11. Cash-flow courant hors résultat de cession des immobilisations

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Excédent brut d'exploitation	536 484	569 857	414 638
Résultat de cession d'actifs	- 48 418	- 148 030	- 23 359
Créances irrécouvrables (inclues ds dépréciations nettes)	- 2 902	- 2 030	- 2 260
Charges et produits calculés sur stock-options	7 898	2 822	996
Excédent brut d'exploitation retraité	493 062	422 619	390 015
Frais financiers nets	- 178 832	- 143 381	- 123 087
Cash-flow courant avant impôts	314 230	279 238	266 928
Impôts	- 51 168	- 46 806	- 18 296
Cash-flow courant après impôt	263 062	232 432	248 632

6.12. Note sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

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

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Prix d'acquisition des titres	72 222	111 134	59 439
Trésorerie acquise	-1 165	-4 251	-1 974
Acquisitions nettes de la trésorerie acquise	71 057	106 883	57 465
Prix net de cession de titres			
Trésorerie cédée		8 190	0
Cessions nettes de la trésorerie cédée	0	8 190	0
Incidence des variations de périmètre	71 057	115 073	57 465

6.13. Actif net réévalué Lots

L'actif net réévalué est calculé à partir des fonds propres consolidés qui intègrent la juste valeur des immeubles de placement et destinés à la vente ainsi que des instruments dérivés.

S'y ajoutent :

- le complément de valeur lots des immeubles comptabilisés en valeur bloc;
- 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 déterminées par des experts indépendants, en lots hors droits pour les immeubles résidentiels et en bloc hors droits pour les immeubles tertiaires;
- la prise en compte de la fiscalité afférente aux sociétés ne relevant pas du régime SIIC;
- la juste valeur des dettes financières.

L'actif net réévalué par action est calculé en rapportant l'ANR au nombre d'actions en fin de période hors autocontrôle.

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

En M€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Capital et réserves consolidées	7 718,6	6 649,8	5 082,3
+ Plus-values	899,7	888,3	806,9
- Minoritaires	-1,8	-7,5	-6,8
+/- Impôts / Autres	-1,3	-5,4	-4,3
+/- Dette	53,7	25,4	-50,1
= ANR non dilué – lots	8 668,8	7 550,6	5 828,0
Nombre d'actions (hors auto-détention)	60 363 721	60 127 800	59 961 814
= ANR non-dilué par action – lots	143,61 €	125,58 €	97,20 €
ANR (non-dilué)	8 668,8	7 550,6	5 828,0
+ Impact stock Options	84,9	66,9	18,5
= ANR dilué – lots	8 753,7	7 617,5	5 846,5
Stock Options	1 042 753	863 087	363 248
Nombre dilué d'actions (hors auto-détention)	61 406 474	60 990 887	60 325 062
= ANR dilué par action – lots	142,55 €	124,90 €	96,92 €

7. INFORMATION SECTORIELLE (IAS 14)

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

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

RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2007

En m€	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	TOTAL
Produits d'exploitation									
Loyers tertiaires	333 191	15 137	0	0	348 328	0	348 328		348 328
Loyers résidentiels	4 907	189 831	0	0	194 738	0	194 738		194 738
Loyers logistiques	0	0	31 342	0	31 342	0	31 342		31 342
Loyers hôtellerie	0	0	0	16 836	16 836	0	16 836		16 836
Loyers résidences étudiants	0	591	0	0	591	0	591		591
Revenus locatifs bruts	338 098	205 559	31 342	16 836	591 835	0	591 835		591 835
Charges d'exploitation									
Services extérieurs	45 942	48 766	3 538	43	98 289	1 701	99 990		99 990
Impôts et taxes	24 018	16 808	4 136	650	45 613	247	45 860		45 860
Charges de personnel	1 234	8 978	0	0	10 213	0	10 213		10 213
Autres charges	224	100	60	0	384	1	385		385
Remboursements de charges locatives	-51 091	-37 496	-5 557	-632	-94 774	0	-94 774		-94 774
Total charges d'exploitation directes nettes	20 328	37 157	2 177	62	59 725	1 949	61 674		61 674
Revenus locatifs nets	317 771	168 403	29 165	16 774	532 110	-1 949	530 161		530 161
Autres transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0		0
Autres produits	570	980	553	74	2 177	4 342	6 519		6 519
Revenu net des immeubles et services	318 340	169 382	29 718	16 848	534 287	2 393	536 680		536 680
Taux de marge sur loyers	94,16 %	82,40 %	94,82 %	100,07 %	90,28 %		90,68 %		90,68 %
Charges de personnel								-51 050	-51 050
Frais de gestion nets								-22 078	-22 078
Excédent brut d'exploitation avant cessions								-73 128	463 552
Résultat net des opérations de stocks	22 663	1 851	0	0	24 514	0	24 514		24 514
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	2 753	45 844	-185	0	48 412	6	48 418		48 418
Excédent brut d'exploitation	343 756	217 077	29 533	16 848	607 212	2 399	609 611	-73 128	536 484
Variation de valeur des immeubles	685 110	326 498	-42 336	28 490	997 762		997 762		997 762
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-408	-34	-860	0	-1 302	101	-1 201	-2 222	-3 423
Résultat opérationnel	1 028 458	543 541	-13 663	45 338	1 603 673	2 500	1 606 173	-75 350	1 530 823

ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS AU 31 DÉCEMBRE 2007

Immeubles de placement	6 896 208	4 339 428	511 491	282 910	12 030 037		12 030 037		12 030 037
Dont acquisitions	220 209	47 773	154 670		422 652		422 652		422 652
Dont immeubles en vente	82 255	314 782			397 037		397 037		397 037
Montants dûs par les locataires	38 181	23 170	7 254	124	68 729	819	69 548		69 548
Dépôts de garantie reçus des locataires	37 230	27 075	5 662	180	70 148		70 148		70 148

La quote-part de GECINA dans le secteur de l'immobilier de santé figure en 2007 sous la rubrique "Résultat net des sociétés mises en équivalence" (voir note 5.3).

RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

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

ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS AU 31 DÉCEMBRE 2006

Immeubles de placement	6 026 341	4 200 700	378 388	222 400	0	10 827 830		10 827 830		10 827 830
Dont acquisitions	934 520	10 725	289 597			1 234 842		1 234 842		1 234 842
Dont immeubles en vente	52 733	545 574				598 307		598 307		598 307
Montants dûs par les locataires	35 618	16 001	5 754	189	0	57 561	2 829	60 390		60 390
Dépôts de garantie reçus des locataires	30 934	27 871	3 261	0	0	62 067		62 067		62 067

RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2005

En m€	Tertiaire	Résidentiel	Logistique	Hôtellerie	Sous-total Locatifs	Prestations de services	Total des secteurs	Structure	TOTAL
Produits d'exploitation									
Loyers tertiaires	289 354	18 795	0	0	308 149		308 149		308 149
Loyers résidentiels	8 356	196 112	0	0	204 468		204 468		204 468
Loyers logistiques	0	0	334	0	334		334		334
Loyers hôtellerie	0	0	0	2 012	2 012		2 012		2 012
Revenus locatifs bruts	297 710	214 907	334	2 012	514 963	0	514 963		514 963
Charges d'exploitation									
Services extérieurs	35 958	52 669	127	9	88 763	2 149	90 912		90 912
Impôts et taxes	23 498	17 670	97	0	41 265	516	41 781		41 781
Charges de personnel	1 200	8 904	0	0	10 104	0	10 104		10 104
Autres charges	205	247	0	0	452	459	911		911
Remboursements de charges locatives	- 39 913	- 34 908	- 87	0	- 74 908	- 13	- 74 921		- 74 921
Total charges d'exploitation directes nettes	20 948	44 582	137	9	65 676	3 111	68 787		68 787
Revenus locatifs nets	276 762	170 325	197	2 003	449 287	- 3 111	446 176		446 176
Autres transferts de charges	0	0	0	0	0	0	0		0
Autres produits	955	1 739	196	0	2 890	7 832	10 722		10 722
Revenu net des immeubles et services	277 717	172 064	393	2 003	452 177	4 721	456 898		456 898
Taux de marge sur loyers	93,28 %	80,06 %	117,66 %	99,55 %	87,81 %		88,72 %		88,72 %
Charges de personnel								- 42 912	- 42 912
Frais de gestion nets								- 26 087	- 26 087
Excédent brut d'exploitation avant cessions								- 68 999	387 899
Résultat net des opérations de stocks	869	2 511	0	0	3 380	0	3 380	0	3 380
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	16 898	6 439	0	0	23 337	22	23 359	0	23 359
Excédent brut d'exploitation	295 484	181 014	393	2 003	478 894	4 743	483 637	-68 999	414 638
Variation de valeur des immeubles	158 664	237 766	-829	-2 516	393 085	0	393 085	0	393 085
Dotations nettes aux amortissements et provisions	- 1 689	1 261	0	0	- 428	- 69	- 497	- 3 304	- 3 801
Résultat opérationnel	452 459	420 041	- 436	- 513	871 551	4 674	876 225	- 72 303	803 922

ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS AU 31 DÉCEMBRE 2005

Immeubles de placement	4 552 390	3 765 582	89 000	192 100	8 599 072		8 599 072		8 599 072
Dont acquisitions	300 850	89 000	89 000	192 100	581 950		581 950		581 950
Dont immeubles en vente	40 318	180 251			220 569		220 569		220 569
Montants dus par les locataires	32 750	23 612		478	56 840	1 457	58 297		58 297
Dépôts de garantie reçus des locataires	34 111	29 232		1 248	64 591		64 591		64 591

8. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

8.1. Réorganisation de l'actionnariat

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

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

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

Au 31 décembre 2007, suite à la décision de l'AMF, la mise en œuvre de l'Accord de Séparation s'est trouvée suspendue. Ces opérations n'ont donc pas d'effet dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007.

8.2. Faits et litiges exceptionnels

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

8.3. Aménagement du régime SIIC

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

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

8.4. Identité de la société mère consolidante

Au 31 décembre 2007, la Société de droit espagnol Metrovacesa ne consolide plus GECINA dont elle ne détient plus que 26,93 % du capital et 27,85 % des droits de vote.

8.5. Actionnariat du Groupe

Au 31 décembre 2007, l'actionnariat de la société GECINA est composé ainsi :

	Nombre de titres	%
Metrovacesa	16 809 610	26,93 %
Mr Rivero	11 086 813	17,76 %
Mr Soler	9 567 937	15,33 %
Predica	5 143 499	8,24 %
Actionnaires non résidents	12 498 811	20,02 %
Actionnaires individuels	3 151 390	5,05 %
Autres institutionnels résidents	2 105 661	3,37 %
Actions propres	2 060 824	3,30 %
Total	62 424 545	100,00 %

8.6. Dividende distribué au cours de l'exercice 2007

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2006 un dividende unitaire de 4,20 euros pour un montant global de 252 900 milliers d'euros.

8.7. 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. De même, la SGIL est consolidée selon cette méthode.

8.8. Parties liées

Il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires. Les transactions avec Gecimed, société cotée consolidée par mise en équivalence, sont limitées aux facturations de prestations de services (1 644 milliers d'euros en 2007) et de financements (voir note 5.2) encadrées par des conventions réglementées.

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 a attribué à Monsieur Antonio Truan le bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité. Cette indemnité n'est pas soumise à des conditions de performances. Le Conseil d'Administration du même jour a également accordé à Monsieur Truan le bénéfice du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux en vigueur au sein de la Société, tel qu'adopté par le Conseil d'Administration du 17 janvier 2001.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration du 21 février 2008 a pris acte du versement par GECINA de 9 850 milliers d'euros, le 14 décembre 2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco (dont Madame Victoria Soler Lujan et Messieurs Rivero Valcarce et Gracia Barba sont également Administrateurs), initialement adjudicataire pour le compte de GECINA.

Les jetons de présence versés aux Administrateurs sont détaillés au chapitre « Administrateurs et Directions » du rapport de gestion et les informations relatives au Comité Exécutif figurent dans la note 8.11.

8.9. Effectifs du Groupe

Effectif moyen	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Cadres	210	200	195
Employés	210	200	209
Personnel d'immeubles	255	313	334
Total	675	713	738

8.10. Options de souscription ou d'achat d'actions et attribution d'actions gratuites

Date de l'Assemblée	Date de départ d'exercice des options	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Nombre d'actions souscrites ou achetées	Nombre d'actions pouvant être levées
7/06/00	27/09/00	127 356	40,13 €	127 356	0
7/06/00	26/09/01	128 266	39,16 €	116 414	11 852
6/06/01	6/06/01	55 591	47,87 €	47 505	8 086
6/06/01	26/09/01	47 501	46,99 €	47 501	0
6/06/01	5/06/02	123 329	47,20 €	123 026	303
5/06/02	25/09/02	162 822	44,28 €	154 681	8 141
6/06/01	25/11/03	275 974	51,82 €	235 849	40 125
2/06/04	12/10/04	313 000	64,92 €	245 250	67 750
2/06/04	14/03/06	237 000	102,64 €	14 500	222 500
29/06/05	14/03/06	65 800	–	11 700	54 100
2/06/04	12/12/06	261 500	108,80 €	18 600	242 900
29/06/05	12/12/06	79 750	–	6 900	72 850
19/06/07	23/10/07	18 610	–	614	17 996
19/06/07	13/12/07	74 650	–	0	74 650
19/06/07	13/12/07	221 500	109,51 €	0	221 500

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

8.11. 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 2007 s'élèvent à 1 167 milliers d'euros et à 68 milliers d'euros pour les membres du Conseil d'Administration de SIF.

En tant que mandataire social, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a bénéficié au cours de l'exercice 2007 des éléments de rémunération suivants :

- rémunération fixe : 180 milliers d'euros ;
- rémunération variable versée en 2007 au titre de l'exercice 2006 : 200 milliers d'euros ;
- bonus exceptionnel décidé par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 : 290 milliers d'euros, dont 145 milliers d'euros versés en 2007
- jetons de présence : 62 milliers d'euros dont 12 milliers d'euros au titre de SIF ;
- nombre d'options d'achat d'actions attribuées : 30 000 ;
- nombre d'actions gratuites attribuées : 10 000.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce est bénéficiaire de 86 000 options d'achat et de souscription d'actions et de 22 700 actions gratuites.

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

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif.

En tant que mandataire social, Monsieur Antonio Truan a bénéficié au cours de l'exercice 2007 des éléments de rémunération suivants :

- rémunération fixe en sa qualité de Directeur Général Délégué : 473 milliers d'euros ;
- bonus exceptionnel décidé par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 : 290 milliers d'euros, dont : 145 milliers d'euros versés en 2007 ;
- Jetons de présence : 114 milliers d'euros, dont 16 milliers d'euros au titre de SIF ;
- nombre d'options d'achat d'actions attribuées : 30 000 ;
- nombre d'actions gratuites attribuées : 9 526.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Antonio Truan est bénéficiaire de 86 000 options d'achat et de souscription d'actions et de 22 126 actions gratuites.

En outre une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Antonio Truan.

Monsieur Antonio Truan est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif. L'indemnité de départ dont bénéficie Monsieur Truan est décrite en note 8.8.

La rémunération globale brute versée en 2007 aux membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à 1 846 milliers d'euros.

Il n'y a ni plans de retraite spécifiques ni engagement de retraite concernant les membres du Comité Exécutif.

Au cours de l'exercice 2007, il a été attribué 62 000 options d'achat d'actions et 16 164 actions gratuites aux membres du Comité Exécutif.

Au 31 décembre 2007, les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 214 362 options d'achat et de souscription d'actions, et de 48 438 actions gratuites.

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

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

8.13. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6. Comptes annuels

1. ACTIVITÉ ET RÉSULTAT

Les loyers de l'exercice 2007 s'élèvent à 288 millions d'euros contre 281 millions d'euros en 2006, ils sont en augmentation de 2,52 %.

Les plus-values de cession dégagées au cours de l'exercice s'élèvent à 156 millions d'euros contre 165 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Dans les produits d'exploitation figurent également à hauteur de 55 millions d'euros les refacturations de charges aux locataires et en autres produits les refacturations de prestations intra-groupe (22 millions d'euros).

Les charges d'exploitation s'établissent pour l'exercice 2007 à 241 millions d'euros contre 248 millions d'euros l'année précédente. Elles comprennent à hauteur de 8 millions d'euros les frais supportés dans le cadre de l'opération de restructuration de l'actionnariat de GECINA ainsi qu'une reprise de provision de 10 millions pour l'introduction en Bourse des activités d'immobilier résidentiel du Groupe.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 286 millions d'euros contre 277 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice est un produit net de 289 millions d'euros contre 59 millions d'euros l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (nets des produits financiers) pour 91 millions d'euros ;
- les dividendes reçus des filiales et produits de participations pour un montant de 394 millions d'euros (dont une distribution exceptionnelle de dividendes SIF pour 248 millions d'euros) ;
- les reprises de provisions pour 22 millions d'euros ;
- des dotations financières aux provisions pour 39 millions d'euros dont 5 millions d'euros concernent les actions autodétenues mises en représentation des plans d'options d'achat et d'attributions d'actions gratuites et dont 34 millions d'euros concernent des filiales ;

Après impact du résultat exceptionnel pour 4 millions d'euros (plus-values de cessions de titres) le résultat net de l'exercice 2007 s'établit à 579 millions d'euros contre 322 millions d'euros pour l'exercice 2006.

Pour sa part, le résultat des opérations SIIC déterminé sur la base des règles fiscales s'élève pour l'exercice 2007 à 401 millions d'euros entraînant une obligation de distribution minimum au titre du régime SIIC de 301 millions d'euros, dont 86 millions d'euros doivent être distribués dans un délai maximum de deux ans.

2. SITUATION FINANCIÈRE

Le total du bilan de la Société au 31 décembre 2007 s'établit à 8620 millions d'euros contre 8376 millions d'euros au 31 décembre 2006.

À l'actif, l'actif immobilisé comprend des actifs incorporels essentiellement composés, pour 182 millions d'euros, de plus-values latentes de fusion sur le patrimoine de Société des Immeubles de France (SIF) et de ses filiales.

Le patrimoine immobilier détenu en direct par GECINA, dont le montant s'élève à 4425 millions d'euros à fin 2007 contre 4142 millions d'euros à fin 2006 est en augmentation de + 283 millions d'euros.

Les variations sont les suivantes (en millions d'euros) :

• Apports de la société SIF	517
• Acquisitions de l'exercice (Volney, Le Bourget, Marseille)	34
• Dépenses immobilisées	71
• Valeur nette comptable des actifs cédés	- 279
• Dotations aux amortissements et provisions	- 60
Total	283

Les titres des filiales et participations et les créances rattachées représentent un montant de 3 546 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 3 625 millions d'euros à fin 2006.

Les principales variations sont les suivantes (en millions d'euros) :

• Apports de la société SIF	528
• Annulation des titres SIF	- 1 300
• Acquisition des titres de trois sociétés	70
• Augmentations de capital des filiales	288
• Cessions de titres (dont Gecimed 91 M€)	- 94
• Augmentation des créances rattachées	461
• Variation nette des provisions	- 32
Total	- 79

Au 31 décembre 2007, les participations les plus significatives sont : Geciter (597 millions d'euros de titres et 607 millions de créances), Parigest (415 millions d'euros de titres et 61 millions de créances), Gec 4 (173 millions d'euros de titres et 266 millions de créances) et Hôtel d'Albe (115 millions d'euros de titres et 86 millions de créances).

Les autres titres immobilisés sont constitués par les 1 258 823 actions propres détenues par la Société, 81 millions d'euros, auxquelles s'ajoutent 802 001 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 52 millions d'euros détenues en représentation des plans d'options d'achat et d'actions gratuites attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres autodétenus représente 3,30 % du capital social.

L'actif circulant s'élève à 309 millions d'euros au 31 décembre 2007 contre 517 millions d'euros au 31 décembre 2006. Il comprend :

- les "autres créances" (130 millions d'euros) principalement constituées par des créances intra-groupe (104 millions d'euros) et des créances liées aux cessions d'immeubles (5 millions d'euros),
- les valeurs mobilières de placement et disponibilités pour 110 millions d'euros, parmi lesquelles figurent les 52 millions d'euros d'actions propres mentionnées au § ci-dessus.

Les comptes de régularisation enregistrent à l'actif les charges constatées d'avance (53 millions d'euros) et au passif les produits constatés d'avance (6 millions d'euros), principalement constitués par les primes versées ou reçues sur les instruments financiers dérivés.

Les capitaux propres augmentent de 334 millions d'euros à la suite des mouvements suivants (en millions d'euros) :

• Capitaux Propres au 31/12/2006	3 949
• Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	2
• Dividendes versés en 2007	- 253
• Résultat de l'exercice 2007	580
• Fusion SIF	6
• Capitaux Propres au 31/12/2007	4 284

Les dettes financières au 31 décembre 2007 s'élèvent à 4 109 millions d'euros contre 4 067 millions d'euros à fin 2006, dont 140 millions d'euros sont représentés par des dettes intra-groupe.

Un emprunt obligataire de 250 millions d'euros a été remboursé en cours d'exercice. Au cours de l'exercice de nouvelles lignes de crédit ont été mises en place pour un montant total de 375 millions.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 72 millions d'euros contre 75 millions d'euros l'année précédente. Elles concernent essentiellement des provisions pour litiges fiscaux pour 61 millions d'euros et des provisions pour engagements de retraite pour 7 millions d'euros.

Les dettes sur immobilisations s'établissent à 27 millions contre 126 millions d'euros au 31 décembre 2006. Elles incluaient à hauteur de 97 millions d'euros le solde restant à payer pour l'acquisition de l'immeuble Défense Ouest.

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

	2003	2004	2005	2006	2007
I. Capital en fin d'exercice					
Capital social (en m€)	435 287	465 764	466 578	467 023	468 184
Nombre des actions ordinaires existantes	58 038 246	62 101 841	62 210 448	62 269 670	62 424 545
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscription	7 908 646	175 336	81 944	44 497	11 852
II. Opération et résultats de l'exercice (en m€)					
Chiffre d'affaires hors taxes	288 758	268 017	275 790	281 357	288 458
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	115 179	287 043	210 525	369 419	677 149
Impôts sur les bénéfices	75 512	-1 536	-3 645	6 290	-
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	21 268	195 373	159 689	322 104	579 663
Résultat distribué	140 453	229 777	242 621	261 533	312 477
III. Résultat par action (en euros)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,68	4,65	3,45	5,83	10,87
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	0,37	3,15	2,57	5,17	9,31
Dividende net global revenant à chaque action	2,45	3,70	3,90	4,20	5,01
IV. Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	683	607	648	641	607
Montant de la masse salariale de l'exercice (en m€)	26 898	22 422	28 816	28 037	31 537
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) (en m€)	11 144	11 061	16 620	13 366	15 137

4. COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Produits d'exploitation			
Loyers	288 458	281 356	275 790
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	155 860	165 532	23 850
Subventions diverses	2	2	2
Reprises sur dépréciations des immeubles	726	2 677	6 306
Reprises sur dépréciations et provisions	4 120	7 922	5 395
Remboursements de charges locatives	54 664	51 155	47 908
Autres transferts de charges	229	2 654	559
Autres produits	22 594	14 376	13 978
TOTAL	526 653	525 674	373 788
Charges d'exploitation			
Achats	10 674	14 490	14 545
Autres charges externes	74 933	96 575	69 469
Impôts et taxes	28 917	27 275	30 007
Charges de personnel	46 674	41 404	45 436
Dotations aux amortissements	56 955	53 562	52 678
Dotations aux dépréciations des immeubles	3 333	880	1 846
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	2 046	2 635	9 782
Dotations aux provisions	14 705	8 634	1 922
Autres charges	2 371	3 026	2 042
TOTAL	240 608	248 481	227 727
Résultat d'exploitation	286 045	277 193	146 061
Produits financiers			
Intérêts et produits assimilés	105 705	56 315	33 059
Produits nets sur cessions de VMP	2 588	1 411	1 182
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	21 926	24 796	43 263
Produits des valeurs mobilières et créances	394 602	130 870	112 874
Produits financiers de participation	1 289	1 221	11 499
TOTAL	526 110	214 613	201 877
Charges financières			
Intérêts et charges assimilées	196 719	144 553	148 460
Charges nettes sur cessions de VMP			
Dotations aux dépréciations et provisions	40 411	10 709	42 821
TOTAL	237 130	155 262	191 281
Résultat financier	288 980	59 351	10 596
Résultat courant	575 025	336 544	156 657
Éléments exceptionnels			
Plus-values de fusions-cessions-échanges de titres	4 640	- 7 956	- 332
Subventions	0	160	1 110
Dépréciations et provisions exceptionnelles, transferts de charges			- 395
Produits et charges exceptionnels	- 2	- 354	- 996
Résultat exceptionnel	4 638	- 8 150	- 613
Résultat avant impôts	579 663	328 394	156 044
Impôt sur les bénéfices	0	- 6 290	3 645
Participation des salariés			
Résultat	579 663	322 104	159 689

BILAN

ACTIF	31/12/2007			31/12/2006	31/12/2005
En m€	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net	Net
Actifs immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, licences	1 851	198	1 653	1 662	1 724
Actif incorporel	181 461	0	181 461		
Immobilisations corporelles					
Terrains	2 879 977	975	2 879 002	2 419 896	2 301 223
Constructions	1 686 281	233 048	1 453 233	1 327 321	1 294 817
Constructions sur sol d'autrui	59 350	12 071	47 279	48 514	53 768
Autres	1 180	719	461	523	595
Constructions en cours	45 288	0	45 288	345 571	33 252
Avances et acomptes	97	0	97	97	97
Immobilisations financières					
Participations et créances rattachées	3 585 187	38 474	3 546 713	3 625 162	3 387 943
Autres titres immobilisés	81 216	0	81 216	85 375	139 310
Prêts	895	0	895	875	961
Autres immobilisations financières	1 607	153	1 454	1 393	1 597
Avances sur acquisitions immobilières	69 815	0	69 815		
TOTAL I	8 594 205	285 638	8 308 567	7 856 389	7 215 287
Actif circulant					
Avances et acomptes	258	0	258	97	49
Créances					
Créances locataires	26 400	10 336	16 064	16 911	17 281
Autres	140 658	10 694	129 964	317 487	170 785
Valeurs mobilières de placement	76 705	15 325	61 380	123 679	7 114
Disponibilités	48 871	0	48 871	16 598	12 481
Compte de régularisation actif					
Charges constatées d'avance	52 815	0	52 815	42 251	28 908
TOTAL II	345 707	36 355	309 352	517 023	236 618
Primes de remboursement des obligations	2 230	0	2 230	3 150	4 091
TOTAL III	2 230	0	2 230	3 150	4 091
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	8 942 142	321 993	8 620 149	8 376 562	7 455 996

BILAN

PASSIF

En m€	31/12/2007	Avant affectation des résultats	
		31/12/2006	31/12/2005
Capitaux propres			
Capital	468 184	467 023	466 578
Primes d'émission, de fusion, d'apports	1 862 896	1 856 883	1 854 018
Écart de réévaluation	846 023	921 004	969 625
Réserves :			
Réserve légale	45 522	45 406	45 362
Réserve légale provenant des plus-values à long terme	1 296	1 296	1 296
Réserves réglementées	24 220	24 220	24 220
Réserves distribuables	385 294	310 313	366 965
Report à nouveau	69 204		- 30 883
Résultat de l'exercice	579 663	322 104	159 689
Subventions d'investissement	911	1 070	1 227
TOTAL I	4 283 213	3 949 319	3 858 097
Provisions			
Provisions pour risques	46 631	46 273	58 350
Provisions pour charges	25 276	28 228	24 811
TOTAL II	71 907	74 501	83 161
Dettes			
Emprunts obligataires	1 147 949	1 399 811	1 399 811
Emprunts et dettes financières	2 960 796	2 667 660	1 856 419
Dépôts de garantie	42 875	37 844	41 063
Avances et acomptes reçus	13 359	11 265	8 238
Dettes fournisseurs	31 739	47 711	20 220
Dettes fiscales et sociales	20 458	16 306	17 620
Dettes sur immobilisations	27 135	126 337	22 702
Dettes fiscales (Impôt Société – Exit Tax)	0	2 494	112 359
Autres dettes	14 329	5 714	3 999
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	6389	37 600	32 307
TOTAL III	4 265 029	4 352 742	3 514 738
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	8 620 149	8 376 562	7 455 996

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX 31 DÉCEMBRE 2007

(Les chiffres sont indiqués en milliers d'euros (m€), millions d'euros (M€) ou milliards d'euros (Md€)).

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

5. EXPLICATIONS DU COMPTE DE RÉSULTAT

6. AUTRES INFORMATIONS

1. FAITS SIGNIFICATIFS

Exercice 2007

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

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

Suite à la décision de non-conformité du projet d'OPRA de GECINA rendue par l'AMF le 12 décembre 2007, la mise en œuvre par GECINA de l'Accord de Séparation a été suspendue (voir note 6.1).

Au cours de l'exercice, GECINA a acquis les titres de trois sociétés, deux sociétés Le "Pyramidion Courbevoie" et "Colvel Windsor" propriétaires d'immeubles tertiaires pour 50 millions d'euros, et une société "Gec 7" propriétaire de résidences étudiants pour 19 millions d'euros.

Exercice 2006

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

La signature de contrats de cessions sous conditions suspensives intervenue le 28 décembre 2006 a permis le placement de près de 60 % du capital de Gecimed auprès d'investisseurs financiers. Le transfert de propriété a eu lieu le 30 janvier 2007, ramenant ainsi la participation de GECINA dans Gecimed à 37,99 %.

Au cours de l'exercice, la société GECINA a procédé à l'acquisition de 4 immeubles tertiaires pour 776 millions d'euros et a également signé un nouvel accord de partenariat avec Hines pour l'acquisition d'un immeuble de 38 600 m² dans le cadre du projet de réaménagement des terrains Renault à Boulogne-Billancourt.

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

Au cours de l'exercice, la société GECINA a procédé à la cession en bloc de 29 immeubles pour une valeur de 311 millions d'euros.

Exercice 2005

À 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.

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

Les filiales de GECINA ayant procédé à des acquisitions pour un montant global de 581 950 milliers d'euros (hors droits), dont 89 000 milliers d'euros relatifs à un portefeuille logistique et 192 100 milliers d'euros relatifs à un portefeuille dans le secteur des loisirs, la société mère GECINA a, pour le financement de ces opérations, augmenté le montant des avances de trésorerie long terme accordées à certaines de ses filiales.

La société GECINA, quant à elle, a acquis principalement les titres d'une société détentrice d'un immeuble de bureaux à Levallois-Perret pour 51 050 milliers d'euros.

2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les états financiers sont établis conformément aux conventions du Plan Comptable Général et dans le principe de continuité de l'exploitation.

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

3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

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

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

3.1. Actifs immobilisés

3.1.1. Valeur brute des immobilisations et amortissements

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

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

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

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

Le tableau ci-dessous donne :

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

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

3.1.2. Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

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

- Patrimoine en détention longue : une dépréciation est constituée, ligne à ligne, lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un des experts indépendants (CB Richard Ellis Bourdais, Atisreal Expertise, Foncier Expertise), est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble, sous déduction d'une franchise de 15 % correspondant au caractère durable de la baisse de valeur.
Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.
- Patrimoine en vente ou cessible à court terme : les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

3.2. Immobilisations financières

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

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

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

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

Les actions propres détenues par la Société sont inscrites en Autres titres immobilisés, exceptées celles affectées spécifiquement en couverture des options d'achat ou des actions gratuites attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux et figurant en valeur mobilières de placement.

3.3. Créances d'exploitation

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

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

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

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

3.4. Valeurs mobilières de placement

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

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

3.5. Comptes de régularisation actifs et assimilés

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

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

3.6. Emprunts obligataires

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

3.7. Instruments financiers

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

3.8. Engagements sociaux

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite découlant de l'application des conventions collectives ou accords d'entreprise sont couverts par la souscription d'un contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

Engagements de retraites supplémentaires envers certains salariés

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

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

Médailles du travail

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

4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.1. Actif immobilisé

VALEURS BRUTES DES ACTIFS

En m€	Valeurs brutes début exercice	Fusion	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin exercice
Immobilisations incorporelles	1 776	181 536	0	0	0	183 312
Concessions, licences	1 776	75				1 851
Actif incorporel		181 461				181 461
Immobilisations corporelles	4 335 170	531 586	0	104 267	298 850	4 672 173
Terrains	2 421 134	391 487	209 995	42 848	185 487	2 879 977
Constructions	1 508 774	130 979	126 454	33 388	113 314	1 686 281
Constructions sur sol d'autrui	58 413		92	845		59 350
Autres immobilisations corporelles	1 181			48	49	1 180
Immobilisations en cours	345 571	9 120	- 336 541	27 138		45 288
Avances et acomptes	97					97
Immobilisations financières	3 718 056	- 549 423	0	1 140 541	570 454	3 738 720
Participations	2 721 020	- 987 540		358 502	93 493	1 998 489
Créances rattachées à des participations	909 240	216 396		712 092	251 030	1 586 698
Autres titres immobilisés ⁽¹⁾	85 375				4 159	81 216
Prêts	875	220 041			220 021	895
Autres immobilisations financières	1 546	1 680		132	1 751	1 607
Avances sur acquisitions immobilières				69 815		69 815
TOTAL	8 055 002	163 699	0	1 244 808	869 304	8 594 205

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

À la suite de la fusion avec la filiale SIF (voir note 1.1), un actif incorporel a été constaté. Il est déprécié lorsqu'il devient supérieur à la somme des plus-values latentes provenant du patrimoine apporté par SIF et ses filiales. Par ailleurs, les prêts octroyés par SIF à GECINA et certaines de ses filiales ont été annulés.

Les mouvements sur les titres de participation autres que ceux relatifs à la fusion concernent essentiellement (pour 69 millions d'euros) l'acquisition des titres de trois sociétés (voir note 1.1), pour 288 millions d'euros de souscription par GECINA aux augmentations de capital de ses filiales et pour 91 millions d'euros la cession de 60 % des titres Gecimed.

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

Les avances les plus significatives concernent la société Geciter pour 607 millions d'euros, la SAS Gec 4 pour 266 millions d'euros et la société Michelet pour 106 millions d'euros.

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

AMORTISSEMENTS

En m€	Valeurs début exercice	Fusion	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
Immobilisations incorporelles	114	21	63	0	198
Concessions, licences, actif incorporel	114	21	63		198
Immobilisations corporelles	191 752	13 924	56 893	19 917	242 652
Constructions	181 195	13 924	54 614	19 871	229 862
Constructions sur sol d'autrui	9 899		2 172		12 071
Autres immobilisations corporelles	658		107	46	719
TOTAL	191 866	13 945	56 956	19 917	242 850

DÉPRÉCIATIONS

En m€	Valeurs début exercice	Fusion	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
Concessions, licences, actif incorporel					0
Immobilisations corporelles	1 496	57	3 333	725	4 161
Terrains	1 238	57	164	484	975
Constructions	258		3 169	241	3 186
Immobilisations financières	5 251	2 509	33 987	3 120	38 627
Participations	5 098	2 509	33 987	3 120	38 474
Créances rattachées à des participations	0				0
Autres titres immobilisés	0				0
Prêts	0				0
Autres immobilisations financières	153				153
Avances sur acquisitions immobilières	0				0
TOTAL	6 747	2 566	37 320	3 845	42 788

Les dépréciations des participations financières dotées au cours de l'exercice concernent principalement les titres de la société Gec 4, pour 31 610 milliers d'euros, et ceux de la société Le Pyramidion Courbevoie, pour 2 124 milliers d'euros.

4.2. Créances d'exploitation

CRÉANCES NETTES			
En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Créances locataires	26 400	27 787	28 861
Dépréciations des créances locataires	– 10 336	– 10 876	– 11 580
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	16 064	16 911	17 281
Créances sur cessions d'immobilisations	5 432	13 252	2 403
Créances Groupe (avances de trésorerie rémunérées) ⁽¹⁾	104 268	166 756	159 804
Produits à recevoir	6 701	3 944	4 511
Acompte sur acquisition immeuble	4 000		
État – impôt sur les bénéfices	8 249		6 290
État – crédit de TVA ⁽²⁾	266	131 503	
Divers autres créances	11 742	6 505	5 418
Dépréciations des créances Groupe		– 561	– 3 700
Dépréciations des autres créances	– 10 694	– 3 912	– 3 941
TOTAL AUTRES CRÉANCES	129 964	317 487	170 785

(1) Voir note 4.1. sur les créances rattachées à des participations.

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

4.3. Valeurs mobilières de placement

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Valeurs mobilières (OPCVM monétaires) ⁽¹⁾	23 573	81 370	4 292
Rachats de rompus sur actions sociétés absorbées	604	606	611
Actions propres réservées aux salariés ⁽²⁾	52 528	51 524	2 264
TOTAL	76 705	133 500	7 167

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

(2) Les actions propres comprennent pour un montant brut de 52 528 milliers d'euros les 802 001 actions GECINA détenues en représentation des actions gratuites et des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

4.4. Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	En m€
Solde au 01/01/2007	1 323 280	85 374
Actions cédées en contrepartie de l'acquisition d'un immeuble	– 64 457	– 4 159
Solde au 31/12/2007 ⁽¹⁾	1 258 823	81 215

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

4.5. Primes de remboursement des obligations

Ce compte enregistre au 31 décembre 2007 les primes relatives aux emprunts obligataires non convertibles émis en 2003 et 2004 et amorties sur la durée de vie des emprunts (920 milliers d'euros amortis en 2007).

4.6. Évolution du capital et de la situation nette

Le capital est composé, à fin 2007, de 62 424 545 actions de 7,50 euros chacune :

En m€	Capital	Primes d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Écart de réévaluation	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
01/01/2005	465 764	1 876 037	416 767	995 607	- 4 988	3 749 187
Augmentation de capital (salariés)	815	4 002	82			4 899
Virements de postes			20 994	- 25 982	4 988	0
Incidences des nouvelles règles de comptabilisation des actifs :						
Ex-charges à étaler					- 3 325	- 3 325
Méthode des composants					- 27 558	- 27 558
Affectation du résultat 2004		- 26 021				- 26 021
31/12/2005	466 579	1 854 018	437 843	969 625	- 30 883	3 697 182
Augmentation de capital (salariés)	444	2 865	44			3 353
Virements de postes			48 621	- 48 621		
Affectation du résultat 2005			- 105 273		30 883	- 74 390
31/12/2006	467 023	1 856 883	381 235	921 004	0	3 626 145
Augmentation de capital (salariés)	213	1 453	21			1 687
Fusion SIF	948	4 560	95			5 603
Virements de postes			74 981	- 74 981		
Affectation du résultat 2006					69 204	69 204
31/12/2007	468 184	1 862 896	456 332	846 023	69 204	3 702 639

Principales opérations 2007

La fusion avec la société SIF a généré la création de 126 405 actions. Les levées d'options de souscription par des salariés du Groupe ont entraîné la création de 20 819 actions. Dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement, l'augmentation de capital réservée aux salariés a généré la création de 7 651 actions.

4.7. Provisions pour risques et provisions pour charges

En m€	Valeurs 31/12/2005	Valeurs 31/12/2006	Fusion	Dotations	Reprises	31/12/2007
Provisions pour impôts – contrôles fiscaux ⁽¹⁾	42 161	46 739	2 016	12 482	88	61 149
Provision pour charges financières ⁽²⁾	20 212	18 806			18 806	
Provision pour risque sur filiale SP2	14 474					
Autres provisions pour risques et charges ⁽³⁾	6 314	8 956	57	2 223	478	10 758
TOTAL	83 161	74 501	2 073	14 705	19 372	71 907

(1) Voir note 6.2.

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

(3) Ces provisions concernent pour 6 002 milliers d'euros des provisions constituées en complément des versements effectués auprès des compagnies d'assurances au titre des engagements en matière de retraites supplémentaires qui s'élèvent à 12 893 milliers d'euros, actualisés au taux de 5,25 %.

4.8. Emprunts et dettes financières

En m€

Durée restant à courir	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/2007	Total 31/12/2006	Total 31/12/2005
Autres emprunts obligataires	47 949	1 100 000		1 147 949	1 399 811	1 399 811
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	66 262	1 534 120	1 221 033	2 821 415	2 285 321	1 456 869
Dettes financières Groupe	139 380			139 380	382 339	399 550
TOTAL	253 591	2 634 120	1 221 033	4 108 744	4 067 471	3 256 230

Les variations de l'exercice concernent principalement la souscription de nouveaux emprunts et des tirages sur des lignes de crédit existantes ou négociées au cours de l'exercice ainsi que le remboursement d'un emprunt obligataire de 250 millions d'euros arrivé à échéance.

Covenants bancaires

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

	Norme de référence	Situation au 31/12/2007	Situation au 31/12/2006	Situation au 31/12/2005
Dettes financières nettes/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	37,29 %	37,95 %	36,74 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/ Frais financiers	minimum 2,25/2,50 (1)	2,71	2,93	3,16
Valeur des garanties/Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	9,94 %	10,10 %	5,06 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc)	minimum 8 000 M€	12 363 M€	11 105 M€	8 793 M€

(1) Sauf exception temporaire.

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

4.9. Exposition au risque de taux

En m€	Endettement avant couverture au 31/12/2007	Effet des couvertures au 31/12/2007	Endettement après couverture au 31/12/2007	Endettement après couverture au 31/12/2006	Endettement après couverture au 31/12/2005
Passif financier à taux variable	2 812 901	- 3 055 082	1 095 000	852 819	975 011
Passif financier à taux fixe	1 104 058	3 055 082	- 1 095 000	3 064 140	2 646 623
Passif financier portant intérêt⁽¹⁾	3 916 959	0	0	3 916 959	3 621 634
					2 797 553

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

PORTEFEUILLE D'INSTRUMENTS DÉRIVÉS

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Dérivés en vigueur à la clôture			
Swaps taux fixes contre taux variables	1 505 082	1 328 762	1 055 429
Caps, floors et collars	1 550 000	1 300 000	1 180 000
Swaps taux variables contre taux fixes	1 095 000	1 345 000	1 345 000
SOUS-TOTAL	4 150 082	3 973 762	3 580 429
Dérivés à effet différé			
Swaps taux fixes contre taux variables		670 000	1 000 000
Caps, floors et collars	1 300 000		300 000
Swaptions	1 000 000	4 150 000	1 550 000
SOUS-TOTAL	2 300 000	4 820 000	2 850 000
TOTAL	6 450 082	8 793 762	6 430 429

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2007 un gain latent de résiliation de 85,2 millions d'euros.

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

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2007, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de 4 millions d'euros sur le résultat de l'exercice. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat de 13 millions d'euros.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Emprunts obligataires	47 949	49 811	49 811
Dettes financières	4 205	13 685	9 267
Fournisseurs	27 596	42 629	16 457
Dettes fiscales et sociales	14 944	12 615	12 115
Dettes sur immobilisations	21 910	24 993	20 229
Divers	545	469	462
Total charges à payer	117 149	144 202	108 341
Produits constatés d'avance	6 389	37 600	32 307
TOTAL PASSIF	123 538	181 802	140 648
Créances clients	10 051	11 084	11 050
Autres créances	6 778	3 944	4 511
Disponibilités	6 188	2 035	3 332
Total produits à recevoir	23 017	17 063	18 893
Charges constatées d'avance	52 815	42 251	28 908
TOTAL ACTIF	75 832	59 314	47 801

La variation des produits constatés d'avance concerne principalement la perception de primes sur swaptions vendeuses pour 19 928 milliers d'euros au 31 décembre 2005 et 28 217 milliers d'euros au 31 décembre 2006. Ces swaptions vendeuses sont toutes soldées au 31 décembre 2007.

Les charges constatées d'avance avaient augmenté au 31 décembre 2006 suite au paiement de nouvelles primes sur swaptions acheteuses pour 13 023 milliers d'euros.

L'augmentation au 31 décembre 2007 est également essentiellement due au paiement de nouvelles primes sur options (pour 13 millions d'euros, net des cessions de l'exercice).

4.11. Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 42,9 millions d'euros, représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers.

4.12. Autres passifs

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

4.13. Engagements hors bilan

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Engagements reçus			
Lignes de crédit non utilisées	500 000	690 000	585 000
Swaps	2 600 082	3 343 762	3 400 429
Caps	2 850 000	1 300 000	1 480 000
Swaptions	1 000 000	4 150 000	1 550 000
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles	657 524	775 149	308 513
Autres	6 530	6 530	6 530
TOTAL	7 614 136	10 265 441	7 330 472
Engagements donnés			
Avals, cautions et garanties données ⁽¹⁾	599 347	435 512	274 734
Cautions données sur différentiels d'opérations de swaps de filiales (montants notionnels)	151 058	166 669	212 307
Swaps	2 600 082	3 343 762	3 400 429
Floors	2 850 000	1 300 000	1 480 000
Swaptions	1 000 000	4 150 000	1 550 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	536 261	436 261	18 410
Droits d'exclusivité ou de préemption consentis sur ventes d'immeubles	657 524	775 149	308 513
TOTAL	8 394 272	10 607 353	7 244 393

(1) Dont cautions consenties au 31 décembre 2007 par GECINA au bénéfice de sociétés du Groupe pour 506 087 milliers d'euros.

Dans le cadre du droit individuel à la formation "DIF", au 31 décembre 2007, les salariés de la société ont acquis 37 076 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximum estimé à 3 603 milliers d'euros.

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

5. EXPLICATIONS DU COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. Produits d'exploitation

Les cessions en bloc de cinq immeubles au cours de l'exercice 2007 ont généré un résultat de cession de 35 447 milliers d'euros, le solde ayant été réalisé sur des ventes par lots.

Les cessions en bloc de 29 immeubles au cours de l'exercice 2006 avaient généré à elles seules un résultat de cessions de 98 243 milliers d'euros.

Du fait de la réévaluation libre des immobilisations au 1^{er} janvier 2003 (voir note 3), les cessions de l'exercice 2005 n'avaient pas entraîné de plus-values significatives.

En m€	2007	2006	2005
Loyers :			
Loyers résidentiels	184 132	195 634	193 601
Loyers tertiaires	104 326	85 722	82 189
TOTAL DES LOYERS	288 458	281 356	275 790
Résultat net des cessions	155 860	165 532	23 850
TOTAL	444 318	446 888	299 640

5.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturées aux locataires pour 57 925 milliers d'euros.

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

5.3. Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En m€	2007		2006		2005	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations ⁽¹⁾	56 955		53 562		52 678	
Dépréciations des immobilisations corporelles ⁽¹⁾	3 333	726	880	2 677	1 846	6 306
Dépréciations des immobilisations financières ⁽¹⁾	39 492	3 120	9 768	8 916	13 974	36 422
Dépréciations des créances ⁽²⁾	8 853	3 553	2 635	6 508	9 782	5 261
Provisions pour risques et charges ⁽³⁾	14 705	19 373	8 634	17 294	30 224	6 975
Amortissements des primes de remboursement obligations	920		941		941	
Autres provisions						
TOTAL	124 258	26 772	76 420	35 395	109 445	54 964
Dont – exploitation	73 707	4 120	64 831	7 922	64 383	5 395
– financier	40 411	21 926	10 709	24 796	42 821	43 263
– exceptionnel et impôt	10 140	726	880	2 677	2 241	6 306

(1) Voir note 4.1.

(2) Voir note 4.2.

(3) Voir note 4.7.

Ces mouvements concernent essentiellement les amortissements des immobilisations et les dépréciations sur immeubles selon les principes définis en notes 3.1.1 et 3.1.2, ainsi que les provisions pour risques et charges et les dépréciations sur titres.

5.4. Résultat financier

En m€	2007		2006		2005	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	196 719	105 705	144 553	56 315	148 460	33 059
Produits nets sur cessions de VMP		2 588		1 411		1 182
Produits des participations et autres immobilisations financières ⁽¹⁾		395 891		132 091		124 373
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :						
Amortissements des primes de remboursement des lignes obligataires	920		941		941	
Provision sur différentiel de valorisation des swaps renégociés ⁽²⁾		18 806		1 406	18 538	6 817
Dépréciation des titres de filiales ou actions propres ⁽³⁾	39 491	3 120	9 768	8 916	13 974	36 422
Provisions pour risques sur filiales				14 474	9 368	24
TOTAL	237 130	526 110	155 262	214 613	191 281	201 877

(1) dont SIF : 248 millions d'euros

(2) Voir note 4.7.

(3) Voir note 4.1.

5.5. Résultat exceptionnel

En m€	2007	2006	2005
Plus ou moins-values sur cessions de titres	4 640	- 7 956	- 332
Autres produits et charges exceptionnels	- 2	- 194	- 281
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	4 638	- 8 150	- 613

Les plus-values de cession de l'exercice sont essentiellement liées, pour 3 841 milliers d'euros, à la cession des actions GECINA en rémunération de l'acquisition d'un immeuble (voir note 4.4.) et, pour 696 milliers d'euros, à la cession de 60 % du capital de Gecimed.

Les moins-values sur cessions de titres 2006 étaient liées, pour 8 228 milliers d'euros, à la liquidation de la SCI Route de la Reine et étaient compensées par une reprise de provision sur titres d'un même montant.

5.6. Opérations avec des sociétés liées

En m€	Actif	Passif	Résultat financier	
Immobilisations financières	3 585 100	Dettes financières	139 227	
Créances clients	0	Fournisseurs	904	
Autres créances	104 268	Autres dettes	0	
Engagements donnés par GECINA au bénéfice de sociétés liées				
		657 145		
			Charges financières	66 628
			Produits financiers	466 031

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1. Réorganisation de l'actionnariat

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

En octobre et novembre 2007, Metrovacesa a effectué une offre publique d'échange de ses propres actions rémunérée en actions GECINA. À l'issue de cette OPE, Monsieur Rivero Valcarce et Monsieur Soler Crespo ne détiennent plus d'actions

Metrovacesa, et leur participation dans GECINA a été portée à 17,76 % et 15,33 % respectivement, tandis que Metrovacesa détient encore 26,93 % de GECINA.

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

Au 31 décembre 2007, suite à la décision de l'AMF, la mise en œuvre de l'Accord de Séparation s'est trouvée suspendue. Ces opérations n'ont donc pas d'effet dans les comptes annuels au 31 décembre 2007.

6.2. Faits ou litiges exceptionnels

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

6.3. Aménagement du régime SIIC

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

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

6.4. Effectif

Effectif moyen	2007	2006	2005
Cadres	190	178	163
Employés	194	185	185
Ouvriers et personnels immeuble	223	278	300
TOTAL	607	641	648

6.5. Rémunération des organes d'administration et de direction

Les jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de GECINA au titre de l'exercice 2007 s'élèvent à 1 167 milliers d'euros.

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

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

6.7. Société consolidante

Au 31 décembre 2007, la société de droit espagnol Metrovacesa ne consolide plus GECINA, dont elle ne détient plus que 26,93 % du capital et 27,85 % des droits de vote.

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

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

	(1) (2)	(1) (2)		Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites
Date de l'assemblée	7 juin 2000	7 juin 2000	Date de l'assemblée	29 juin 2005	29 juin 2005	19 juin 2007	19 juin 2007
Date du conseil d'administration	27 septembre 2000	26 septembre 2001	Date du conseil d'administration	14 mars 2006	12 décembre 2006	23 octobre 2007	13 décembre 2007
Point de départ d'exercice des options	27 septembre 2000	26 septembre 2001	Point de départ d'exercice des options				
Date d'expiration	27 septembre 2010	26 septembre 2011	Date d'expiration				
Nombre de droits	127 356	128 266	Nombre de droits	65 800	79 750	18 610	74 650
Retrait de droits	11 826		Retrait de droits	11 300	6 900	454	0
Prix de souscription ou d'achat	40,13 €	39,16 €	Cours au jour de l'attribution	105,90 €	118,70 €	117,20 €	
Nombre d'actions souscrites ou achetées	115 530	116 414	Nombre d'actions inscrites	0	0	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	0	11 852	Nombre d'actions attribuées	54 500	72 850	18 156	74 650

(1)									
Date de l'assemblée	6 juin 2001	6 juin 2001	6 juin 2001	5 juin 2002	6 juin 2001	2 juin 2004	2 juin 2004	2 juin 2004	19 juin 2007
Date du conseil d'administration	6 juin 2001	26 septembre 2001	5 juin 2002	25 septembre 2002	25 novembre 2003	12 octobre 2004	14 mars 2006	12 décembre 2006	13 décembre 2007
Point de départ d'exercice des options	6 juin 2001	26 septembre 2001	5 juin 2002	25 septembre 2002	25 novembre 2003	12 octobre 2004	14 mars 2006	12 décembre 2006	13 décembre 2007
Date d'expiration	5 juin 2009	25 septembre 2009	4 juin 2010	25 septembre 2012	24 novembre 2011	11 octobre 2014	15 mars 2016	13 décembre 2016	14 décembre 2017
Nombre de droits	55 591	47 501	123 329	162 822	275 974	313 000	237 000	261 500	221 500
Retrait de droits							14 500	18 600	0
Prix de souscription ou d'achat	47,87 €	46,99 €	47,20 €	44,28 €	51,82 €	64,92 €	102,64 €	108,80 €	109,51 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées	47 505	47 501	123 026	154 681	235 849	245 250	0	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	8 086	0	303	8 141	40 125	67 750	222 500	242 900	221 500

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

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

6.9. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.10. Tableau des flux de trésorerie

En m€	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	579 663		
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements, dépréciations et provisions	86 681		
Subventions d' investissements rapportées au résultat	- 159		
Plus-values de cessions	- 173 547		
Marge brute d'autofinancement	492 638		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
Créances d'exploitation	109 148		
Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	61 824		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	663 610	79 231	206 913
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	- 1 352 555		
Cessions d'immobilisations	555 376		
Réductions des immobilisations financières	475 708		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 321 471	- 528 944	- 385 567
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés	- 252 901		
Augmentation de capital en numéraire	1 688		
Emissions d'emprunts	2 368 126		
Remboursements d'emprunts	- 2 182 868		
Frais de fusion	- 2 000		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 67 955	594 554	- 35 802
Variation de trésorerie	274 184	144 841	- 214 456
Trésorerie d'ouverture	- 199 294		
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	74 890		

6.11 – Tableau des filiales et participations

INFORMATIONS FINANCIÈRES	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable
FILIALES ET PARTICIPATIONS				Brute
A - Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations :				
SAS Geciter	13 959	607 117	100,00%	596 645
SA Parigest	96 462	239 441	100,00%	414 800
SAS Gec 4	191 819	-23 723	86,04%	173 045
SAS Hotel D'Albe	2 029	124 836	100,00%	115 367
SCI Capucines	93 818	2 391	100,00%	101 032
SNC Michelet	50 000	26 998	99,00%	70 965
SA Gecimed	58 897	84 090	38,12%	58 327
SAS Gecotel	50 038	-13 983	100,00%	50 038
SAS PB Ilot 1-4	5 373	41 497	100,00%	48 200
SCI Monttessuy	19 508	1 937	100,00%	39 844
SCI 55 rue d'Amsterdam	18 015	1 121	100,00%	32 165
SCI du 77/81 Bld Saint Germain	24 038	-26 469	100,00%	28 511
SARL Colvel Windsor	2 000	19 415	100,00%	28 016
SAS SPL	22 898	1 796	100,00%	25 435
SAS Parisienne Immobilière d'Investissement 2	23 127	-17 538	100,00%	23 127
SCI Paris Saint-Michel(*)	18 103	1 136	100,00%	22 955
SAS SPIPM	1 225	25 939	100,00%	22 815
SAS Le Pyramidion Courbevoie	37	16 637	100,00%	22 363
SAS Sadia	90	22 257	100,00%	19 058
SAS GEC 7	541	662	100,00%	19 038
SCI St Augustin Marsolier	10 515	638	100,00%	18 667
SAS Investibail Transactions	16 515	2 362	100,00%	15 900
SCI 5 Bd Montmartre	10 515	5 322	100,00%	15 235
SA CFG	763	3 458	100,00%	6 715
SAS Parisienne Immobilière d'Investissement 1	1 000	316	100,00%	6 146
SCI Beaugrenelle(*)	22	-20 236	50,00%	5 608
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de GECINA				
a. Filiales françaises (Ensemble)				18 385
b. Filiales étrangères (Ensemble)				-
c. Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)				-
d. Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)				-

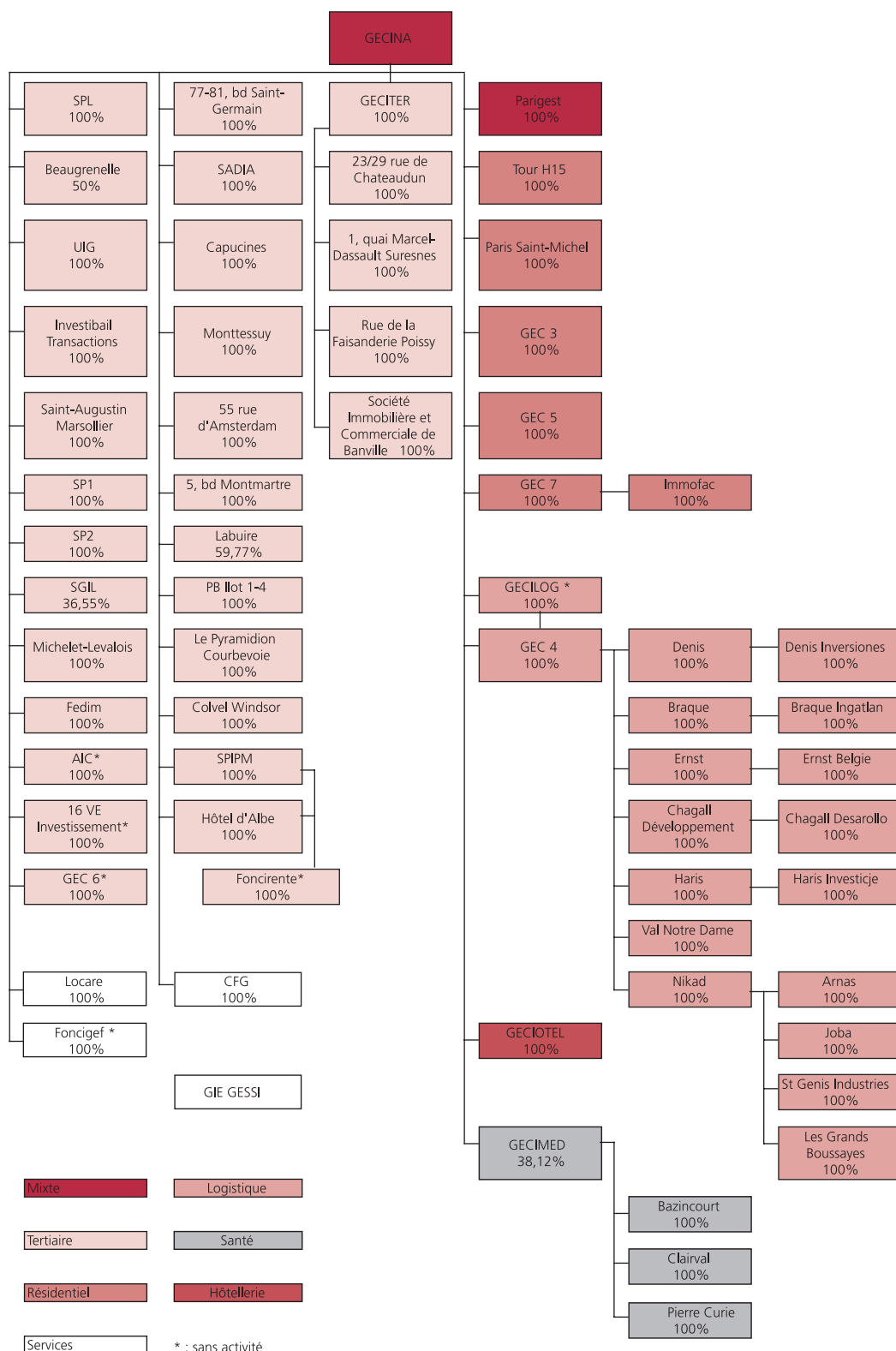
(*) sociétés transparentes fiscalement

(1) date d'exercice social de la filiale

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⁾
Nette						
596 645	612 042		62 110	-3 991	34 123	
414 800	61 679		33 674	15 085	21 101	
141 435	271 123		25 525	-8 266		
115 367	86 300		14 357	2 311		
101 032			3 992	2 391		
70 965	106 449		12 483	2 381	2 475	
58 327	70 844		20 980	-2 353		
50 038	61 155		16 209	-7 136		
48 200	203		12 679	240		
39 844	30 983		5 997	1 937		
32 165	28 440		4 578	1 121		
28 511	190	94 171	9 467	-3 874		
28 016	5 363		501	-1 749		01/07/07 au 31/12/08
25 435			3 899	1 154	992	
23 127	81 593	40 000	5 371	-5 655		
22 955	5		3 005	573		
22 815			2 141	1 617		
20 239				-1 175		01/07/07 au 31/12/08
19 058	10 112		2 650	1 687		
19 038	34		402	113		
18 667	16 556		2 521	638		
15 900	183		224	587	759	
15 235	23 595		2 762	490		
4 205			891	186		
6 146	8	102 417	11 144	397		
5 608	49 404		1 679	-20 237		
16 154	22 222	-	90 417	15 880	14 911	-
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	

7. Groupe et filiales

1. ORGANISATION DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2007



1.1. Organisation du Groupe

Note préliminaire :

- Il est rappelé que GECINA intervient sur différents segments du marché immobilier : la location de son patrimoine de bureaux (aussi appelé patrimoine tertiaire ou d'immobilier d'entreprise), celle de son patrimoine d'immobilier résidentiel et celle de son patrimoine de diversification (ou nouveaux produits) composé d'immobilier de logistique, d'immobilier d'hôtellerie et d'immobilier de santé.
- Le patrimoine immobilier de santé de GECINA est détenu depuis fin 2006 par Gecimed, dont GECINA détient 38 %, qui est comptabilisé par équivalence, par conséquent les loyers consolidés n'incluent pas les loyers de Gecimed et seule la quote-part de 38 % du résultat net consolidé de Gecimed figure au compte de résultat consolidé de GECINA, et de même seule la quote-part de 38 % des capitaux propres consolidés de Gecimed figure au bilan consolidé de GECINA.
- GECINA détient par ailleurs 4 sociétés de services qui constituent un secteur d'activité annexe, les prestations de ces sociétés étant principalement destinées aux sociétés patrimoniales ou holdings du groupe GECINA,

Le groupe GECINA est ainsi constitué, au 31 décembre 2007, de 65 entités juridiques distinctes dont 56 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, 3 sociétés de services et un groupement d'intérêt économique (le GIE Gessi) ayant pour objet le développement de la coopération entre tout ou partie de ses membres pour la gestion informatique, la gestion des moyens généraux et la gestion patrimoniale.

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

- la SCI Beaugrenelle, dont GECINA détient 50 % du capital,
- la SGIL, dont GECINA possède 36,55 % du capital,
- la SAS Labuire, dont GECINA détient 59,77 % du capital,
- la SA Gecimed, dont GECINA détient au 31 décembre 2007, 38,12 % du capital.

GECINA détient directement 55 % des actifs du Groupe en valeur, près de 90 % du patrimoine résidentiel et 39 % des immeubles tertiaires.

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

Créations et acquisitions de filiales

Dans la perspective de regrouper ses activités d'immobilier logistique au sein d'un seul ensemble sous la marque Gecilog, GECINA a prévu de fusionner au cours du premier trimestre 2008 sa filiale Gecilog ; sa filiale GEC 4 sera désormais ainsi dédiée à l'activité logistique du Groupe sous le nom de Gecilog.

Une société a été acquise en 2007 et renommée Gec 7 ; elle regroupe les activités d'immobilier de résidences étudiants, et sa filiale Immofac est une société de gestion des résidences étudiants à Bordeaux.

Par ailleurs, GECINA a acquis deux sociétés, Le Pyramidion Courbevoie et Colvel Windsor, lors de l'acquisition d'immeubles de bureaux.

Dans le cadre de la simplification de la structure de détention du groupe GECINA et de la rationalisation de ses ressources, la fusion-absorption de la Société des Immeubles de France par GECINA a été décidée par les assemblées générales des deux sociétés, réunies le 28 décembre 2007. En outre, la Société des Immeubles de France étant propriétaire d'un patrimoine essentiellement tertiaire, situé dans le quartier des affaires du centre de Paris mais dont les possibilités de développement étaient limitées, la fusion a permis d'élargir ce périmètre à un patrimoine plus diversifié. Enfin, les actionnaires de la Société des Immeubles de France, en devenant actionnaires de GECINA, bénéficient désormais d'une meilleure liquidité de leurs titres par l'accès à un marché boursier plus large, dans une société au patrimoine diversifié.

GECINA contrôlant à 99,32 % la Société des Immeubles de France, la fusion a été réalisée sur la base de la valeur nette comptable des actifs et passifs au 30 septembre 2007. Elle a été assortie d'un effet rétroactif au 1^{er} octobre 2007. Compte tenu des méthodes d'évaluation et des critères retenus, la parité d'échange a été fixée à 9 actions GECINA pour 20 actions Société des Immeubles de France. Le capital de GECINA a ainsi été augmenté d'un montant de 948 037,50 euros, par la création de 126 405 actions nouvelles de 7,50 euros de valeur nominale chacune, attribuées aux actionnaires de la Société des Immeubles de France autres que GECINA.

1.3. Événements survenus postérieurement au 31 décembre 2007 et relatifs à l'organisation du Groupe

GECINA a acquis la SCI Camargue début février 2008 qui possède et exploite un actif immobilier de logistique d'environ 30 000 m² à Saint-Martin-de-Crau.

2. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DES PRINCIPALES FILIALES

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

Valeurs en consolidations (sauf dividendes)	Geciter	Parigest	GEC 4	Autres filiales	GECINA	Total consolidé
Actif immobilisé (y compris écarts d'acquisition)	1 314 228	645 871	444 721	3 092 449	6 609 565	12 106 834
Endettement financier hors Groupe	0	0	58 301	689 737	3 969 367	4 717 405
Trésorerie au bilan	0	0	1 769	32 466	73 049	107 284
Flux de trésorerie liés à l'activité	45 374	17 545	34 334	208 024	171 257	476 534
Dividendes versés à l'exercice et revenant à la société mère	34 122	21 101	0	339 379		394 602

PARIGEST

Parigest, détenue à 100 % par GECINA, est propriétaire d'un patrimoine mixte constitué de 17 immeubles situés à Paris et en région parisienne, dont la valeur d'expertise bloc hors droits, pour les immeubles en exploitation, s'élève à 645,9 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice 2007 s'établit à 33,7 millions d'euros, contre 33,0 millions d'euros en 2006. Le résultat net de l'exercice 2007 ressort à 15,1 millions d'euros, contre 23,5 millions d'euros en 2006.

En 2007, Parigest a distribué un dividende ordinaire de 3,50 euros par action.

GECITER

Cette filiale, détenue à 100 % par GECINA, possède en propre 41 immeubles tertiaires, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 1 373,6 millions d'euros au 31 décembre 2007.

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

Le montant des loyers facturés en 2007 s'élève à 62,1 millions d'euros, contre 64,5 millions d'euros en 2006. Le résultat net de l'exercice ressort en perte de 4,0 millions d'euros contre un bénéfice de 67,8 millions d'euros en 2006. Cette baisse sensible du résultat est due au résultat financier de - 44,9 millions d'euros du fait de provisions sur titres tandis que le résultat 2006 bénéficiait de l'importance du résultat exceptionnel, généré par des cessions. En 2007, Geciter a distribué un dividende net de 1,10 euro par action.

LOCARE

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

Les honoraires facturés en 2007 s'élèvent à 10,7 millions d'euros, contre 10,5 millions d'euros en 2006. La part du chiffre d'affaires réalisé intragroupe représente 66,5 % du total.

Le résultat net de l'exercice 2007 s'élève à 2,4 millions d'euros, contre 2,8 millions d'euros en 2006. En 2007, Locare a distribué un dividende net de 1 200 euros par action.

GEC 4

Dans le cadre de la diversification stratégique de GECINA, cette dernière a développé une activité logistique. À cet effet, la société Gec 4 a été constituée le 8 juin 2006 (la durée de son premier exercice social a donc été de 7 mois).

Cette filiale, détenue indirectement à 100 % par GECINA, possède en propre 44 actifs logistiques, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 444,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.

L'activité du Groupe en immobilier logistique exercé à travers Gecilog, Gec 4 et ses filiales est décrite au chapitre 3.5.

En 2007, le chiffre d'affaires s'établit à 25,5 millions d'euros, contre 4,6 millions d'euros en 2006, et le résultat net de l'exercice est une perte de 8,3 millions d'euros (due à des frais financiers) contre un déficit de 23,8 millions d'euros en 2006 (dû à l'enregistrement d'une charge d'exit tax de 18 millions d'euros et de frais d'acquisition d'actifs pour 9 millions d'euros).

GECIMED

L'activité de Gecimed en 2007 est décrite au chapitre 3.6.

Gecimed a opté au 1^{er} avril 2007 pour le statut fiscal de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) à la suite d'un exercice de 3 mois clos le 31 mars 2007. Ainsi l'année 2007 a-t-elle connu deux exercices comptables, l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2007 ayant une durée de 9 mois pour se clore au 31 décembre 2007.

Cette filiale, détenue au 31 décembre 2007 à 38,12 % par GECINA, possède en propre 29 structures dédiées à l'immobilier de la santé, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 613,1 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Le montant des loyers facturés en 2007 s'élève à 21,0 millions d'euros, contre 6,3 millions d'euros en 2006, la Société n'ayant commencé son activité de foncière de santé qu'à partir de mi-septembre 2006. Le résultat net de l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007 est une perte de 2,4 millions d'euros (due à des frais financiers) contre un bénéfice de 0,3 million d'euros au 31 mars 2007 et un déficit de 5,5 millions d'euros en 2006. En 2007, le Conseil d'Administration a proposé d'affecter la totalité du résultat en report à nouveau.

GECIOTEL

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

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de Gecitel, détenue à 100 % par GECINA, est de 271,8 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Le montant des loyers est passé à 16,2 millions d'euros contre 13,8 millions d'euros en 2006. Le résultat net de l'exercice 2007 fait apparaître une perte de 7,1 millions d'euros contre une perte de 5,6 millions d'euros en 2006.

3. OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

3.1. Opérations entre le groupe GECINA et ses actionnaires

Il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la Société. Toutefois, le Conseil d'administration du 21 février 2008 a pris acte du versement par GECINA d'un montant de 9 850 m€, le 14 décembre 2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco (dont Madame Soler Lujan et Messieurs Rivero Valcarce et Gracia Barba sont également administrateurs), initialement adjudicataire pour le compte de GECINA.

3.2. Opérations entre sociétés du Groupe

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

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

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

Le tableau ci-dessous décrit les opérations de GECINA avec les sociétés liées :

m€	Actif	Passif	Résultat financier
Immobilisations financières	3 585 100	Dettes financières	139 227
			Charges financières 66 628
Créances clients	0	Fournisseurs	904
Autres créances	104 268	Autres dettes	0
			Produits financiers 466 031
Engagements donnés par GECINA au bénéfice de sociétés liées			657 145

8. Distribution – Résolutions

1. DISTRIBUTION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est rappelé qu'en 2003 GECINA a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier 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, de 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et, dans un délai de 2 ans, de 50 % des plus-values de cessions réalisées.

En application de ces dispositions, il est proposé de distribuer en 2008 au titre du régime SIIC, un dividende de 5,01 euros par action.

Ce dividende de 5,01 euros est éligible, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts. Ces bénéficiaires pourront toutefois, en vertu de l'article 117 quater du Code général des impôts, préférer opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 %.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2007 de la manière suivante et de décider, après prise en compte :

• du bénéfice de l'exercice s'élevant à	579 662 862,63 euros
• augmenté du report à nouveau de	69 203 825,64 euros
• constituant le résultat distribuable de	648 866 688,27 euros
de distribuer un dividende par action de 5,01 € au titre du régime SIIC,	
• représentant un montant maximum de	312 746 970,45 euros
• et de reporter à nouveau le solde de	336 119 717,82 euros

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la société, qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué sera ajusté en conséquence.

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

Exercice	Distribution globale	Dividende par action
2004	229 776 812 €	3,70 € ⁽¹⁾
2005	242 620 747 €	3,90 € ⁽¹⁾
2006	261 532 614 €	4,20 € ⁽¹⁾

(1) Dividendes éligibles à l'abattement dont bénéficient les personnes physiques (50 % au titre de 2004 et 40 % au titre de 2005 et 2006).

La date de mise en paiement de ce dividende sera fixée au 28 avril 2008.

Il sera également proposé à l'Assemblée de décider le virement à un poste de réserve spécifique de l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice et du supplément d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 100 330 919,10 euros.

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

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

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

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

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

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

- détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts (une "Distribution"), directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la Société, et
- dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute Distribution, directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividende de cet actionnaire rend la Société redevable du

prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le "Prélèvement") (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un "Actionnaire à Prélèvement"), sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute Distribution d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement le coût du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite Distribution.

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où :

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

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

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve. L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale annuelle ou à défaut le Conseil d'Administration.

1.2. Dividendes

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 9 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 3 mois après la date de l'Assemblée Générale.

Exercice		Distribution	Nombre d'actions	Dividende	Revenu par action	
					Avoir fiscal	Revenu global
2002	Dividende relevant du régime de droit commun	108 185 504 €	54 092 752	2,00 €	1,00 €	3,00 €
2003	Dividende relevant du régime SIIC	37 724 860 €	58 038 246	0,65 €		0,65 €
2003	Dividende relevant du régime de droit commun	104 468 843 €	58 038 246	1,80 €	0,90 €	2,70 €
TOTAL 2003	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	142 193 703 €	58 038 246	2,45 €		3,35 €
2004	Dividende relevant du régime SIIC	124 203 682 €	62 101 841	2,00 €		2,00 €
2004	Dividende relevant du régime de droit commun	105 573 130 €	62 101 841	1,70 €		1,70 €
TOTAL 2004	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	229 776 812 €	62 101 841	3,70 €		3,70 €
2005	Dividende relevant du régime SIIC	161 747 165 €	62 210 448	2,60 €		2,60 €
2005	Dividende relevant du régime de droit commun	80 873 582 €	62 210 448	1,30 €		1,30 €
TOTAL 2005	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	242 620 747 €	62 210 448	3,90 €		3,90 €
TOTAL 2006	Dividende relevant du régime SIIC	261 532 614 €	62 269 670	4,20 €		4,20 €
2007 ⁽¹⁾		312 746 970 €	62 424 545	5,01 €		5,01 €

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

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2007 (relevant du régime SIIC)

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de 5 ans sont prescrits et versés à la Direction Générale des Impôts.

2. RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de GECINA aura notamment pour objet l'approbation des résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Le texte intégral des projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire de GECINA figure au chapitre 17.

Comptes annuels sociaux et consolidés (première et deuxième résolutions)

Les comptes annuels de GECINA ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport sur l'exercice 2007.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de la Société et de son Groupe au cours de l'exercice écoulé ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur figurent également dans ce rapport.

Il vous est demandé d'approuver les comptes annuels de GECINA (première résolution) et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Virement à un compte de réserve (troisième résolution) et affectation du résultat (quatrième résolution)

Il vous est demandé de virer l'intégralité des écarts de réévaluation des actifs cédés et d'affecter le résultat de l'exercice ainsi qu'exposé au chapitre 8.1.

Conventions réglementées (cinquième et sixième résolutions)

Il vous est demandé de statuer, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes portant sur les conventions et engagements réglementés. Les conventions réglementées conclues ou dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007 sont les suivantes :

Les trois conventions suivantes ont été autorisées par le Conseil d'Administration du 15 février 2007. Mais le Conseil d'Administration du 6 mars 2007 a décidé de suspendre le projet Resico et ces conventions n'ont pas eu d'effet sur l'exercice :

- protocole d'accord signé le 15 février 2007 entre GECINA et Predica encadrant leurs relations, relativement aux apports faits à Resico ;
- contrats de prestations de services entre GECINA et Resico d'une part, et GECINA et Locare d'autre part, signés le 15 février 2007.

Le conseil d'Administration du 26 avril 2007 a attribué à Monsieur Antonio Truan le bénéfice :

- d'une indemnité de cessation de fonctions égale à 2 ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des 12 derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité ;
- du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux en vigueur au sein de la société, tel qu'adopté par le Conseil d'Administration du 17 janvier 2001.

Le Conseil d'Administration du 21 février 2008 a pris acte du versement par GECINA de la somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 euros), le 14 décembre 2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco, initialement adjudicataire pour le compte de GECINA.

Aucune autre convention visée par cette réglementation n'a été conclue ni ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2007.

Composition du Conseil d'Administration (septième à vingt-deuxième résolutions)

Le Conseil d'Administration du 28 décembre 2007 a coopté Monsieur Antonio Truan en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Jaime Febrer Rovira, démissionnaire, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à la présente Assemblée Générale.

Il vous est donc demandé de ratifier la cooptation de Monsieur Truan. Il vous est également proposé de renouveler son mandat.

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Joaquín Rivero Valcarce, Patrick Arroste, Santiago Fernandez Valbuena, Jose Gracia Barba, Philippe Geslin, Serafin Gonzalez Morcillo et de la société PREDICA arrivant aussi à expiration, il vous est proposé de procéder à leurs renouvellements.

Les mandats d'administrateurs de Messieurs Bertrand de Feydeau, Michel Villate, Joaquín Messeguer Torres et de Madame Françoise Monod arrivent également à leur terme. Il vous est demandé d'en prendre acte.

Nous vous proposons par ailleurs d'élargir la composition du Conseil en nommant, pour 3 ans, en qualité de nouveaux administrateurs, Messieurs Jose Luis Alonso Iglesias, Aldo Cardoso, Jean-Jacques Duchamp, Vicente Fons Carrion, Pierre-Marie Meynadier et Emilio Zurrutza.

Montant des jetons de présence (vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions)

En 2007, le Conseil d'Administration s'étant réuni à de nombreuses reprises et un comité ad hoc ayant été constitué, il est nécessaire d'augmenter l'enveloppe des jetons de présence correspondant à cet exercice. Ce montant serait fixé à 1 300 000 euros.

À compter de 2008, la composition du Conseil d'Administration s'étant élargie, il vous est demandé de vous prononcer sur l'augmentation du montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration et de ses différents comités. Il vous est proposé de fixer ce montant à 2 000 000 euros.

Fin des mandats d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant (vingt-cinquième résolution)

Les mandats de Commissaire aux Comptes titulaire de la société Mazars & Guérard Turquin, anciennement le cabinet Bau et Associés, et de Commissaire aux Comptes suppléant de la société PCA Pierre Caney et Associés, étaient arrivés à leur terme à la fin de l'exercice 2002. Mais l'Assemblée Générale n'en ayant pas pris acte, ils figurent toujours sur l'extrait kbis de la Société.

C'est pourquoi nous soumettons à votre approbation une résolution permettant d'effectuer les formalités nécessaires.

Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (vingt-sixième résolution)

Conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la Société.

Cette autorisation permettrait à votre conseil d'administration d'acquérir un nombre d'actions de GECINA limité à 10 % du capital social de la Société, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale du 22 avril 2008. À titre indicatif, le capital se social se compose, au 31 décembre 2007, de 62 424 545 actions.

Il est précisé que :

- la Société ne pourrait détenir à aucun moment un nombre d'actions représentant plus de 10 % de son capital social ;
- le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation ou de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital.

Le prix maximum d'achat serait de 250 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), ce prix pouvant être ajusté afin de tenir compte de l'incidence de certaines opérations sur la valeur de l'action. Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ne pourra dépasser 1 560 613 500 euros.

Cette autorisation serait donnée pour une période de 18 mois.

9. Information sur le capital et l'action

1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

Le capital, composé de 62 424 545 actions de nominal 7,50 euros, s'élève à 468 184 087,50 euros à la clôture de l'exercice.

1.1. Répartition du capital et des droits de vote

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2007, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la Société, est la suivante :

	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Metrovacesa	16 809 610	26,93 %	27,85 %
Mr Rivero	11 086 813	17,76 %	18,37 %
Mr Soler	9 567 937	15,33 %	15,85 %
Predica	5 143 499	8,24 %	8,52 %
Actionnaires non résidents	12 498 811	20,02 %	20,71 %
Actionnaires individuels	3 151 390	5,05 %	5,22 %
Actionnaires institutionnels résidents	2 105 661	3,37 %	3,49 %
Actions propres	2 060 824	3,30 %	
TOTAL	62 424 545	100,00 %	100,00 %

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 52,95 % et 54,76 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2007 directement 81 771 actions GECINA et indirectement 50 113 actions GECINA dans le cadre du FCPE GECINA actionnariat, soit au total 0,21 % 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.

1.2. Évolution du capital depuis le 1^{er} janvier 2003

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital (en €)	Prime d'émission ou de fusion (en €)
2003	Situation au 1 ^{er} janvier 2003	27 046 376	405 695 640	
	Fusion avec la société Simco	671 148	10 067 220	67 015 561
	Conversion de 1 299 315 obligations ex-GFC 3,25 %	1 299 315	19 489 725	99 357 852
	Conversion de 2 539 obligations 3,25 % novembre 2002	2 284	34 260	188 850
	Situation au 31 décembre 2003	29 019 123	435 286 845	
2004	Situation au 1 ^{er} janvier 2004 ⁽¹⁾	58 038 246	435 286 845	
	Conversion de 7 821 obligations ex-GFC 3,25 %	15 642	117 315	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 2007	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 2007	331	2 483	2 259
	Levées d'options de souscription	130 861	981 458	4 342 025
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne 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	465 763 808	
2005	Situation au 1 ^{er} janvier 2005	62 101 841	465 763 808	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	15 215	114 113	1 083 004
	Levées d'options de souscription d'actions	93 392	700 440	3 000 319
	Situation au 31 décembre 2005	62 210 448	466 578 360	
2006	Situation au 1 ^{er} janvier 2006	62 210 448	466 578 360	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	21 775	163 313	1 718 701
	Levées d'options de souscription d'actions	37 447	280 853	1 190 451
	Situation au 31 décembre 2006	62 269 670	467 022 525	
2007	Situation au 1 ^{er} janvier 2007	62 269 670	467 022 525	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	7 651	57383	811 618
	Levées d'options de souscription d'actions	20 819	156 143	662 588
	Fusion Société des Immeubles de France	126 405	948 038	4 560 294
	Situation au 31 décembre 2007	62 424 545	468 184 087,50	

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

Au cours de l'exercice 2007, il a été procédé à la création de 154 875 actions de la Société portant jouissance au 1^{er} janvier 2007 résultant des opérations suivantes :

• conversion d'actions suite à la fusion-absorption de Société des Immeubles de France	126 405 actions
• levées d'options de souscription d'actions	20 819 actions
• la souscription à des actions nouvelles dans le cadre du Plan d'Épargne Entreprise	<u>7 651 actions</u>
Soit au total	154 875 actions

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

1.4. Montant du capital autorisé et non émis

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

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

Ces autorisations, valables pour une durée de 26 mois, à compter de l'Assemblée Générale du 19 juin 2007, n'ont pas été utilisées.

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

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

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

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

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration réuni le 23 octobre 2007 a décidé de mettre en œuvre, au profit des salariés ou des mandataires sociaux de la société et de ses filiales, un programme d'attribution d'actions gratuites, dans le cadre de l'accord d'entreprise du 23 juillet 2007 consécutif à l'Accord de Séparation, cette attribution s'inscrivant dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 19 juin 2007.

Les caractéristiques principales de ce programme sont les suivantes :

- attribution gratuite d'un total de 18 610 actions ordinaires existantes ou à émettre à des salariés ou mandataires sociaux de la société et de ses filiales, à raison de 26 actions gratuites pour ceux ayant une ancienneté inférieure à 10 années et de 30 actions gratuites pour ceux ayant plus de 10 ans d'ancienneté dans le Groupe, à la date d'attribution des actions ;
- période d'acquisition de 2 ans, à la condition que le contrat de travail et/ou le mandat social soient en vigueur à la date de l'expiration de cette période, sous réserve de quelques exceptions ;
- une fois attribuées, incessibilité des actions pendant une période de 2 années courant à compter de la date d'attribution effective.

1.5. Tableau récapitulatif des autorisations financières

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Émissions avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (A) AG du 19 juin 2007 – 9 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (C) étant limité à 200 M€ (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Néant
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 19 juin 2007 - 13 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 500 M€ (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Néant
2. Émissions sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (C) AG du 19 juin 2007 – 10 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (C) étant limité à 200 M€ (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (D) AG du 19 juin 2007 – 12 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Néant
Émission d'actions à prix libre (E) AG du 19 juin 2007 – 14 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Néant
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (F) AG du 19 juin 2007 – 15 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 M€ (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Émission de 7 651 actions
Stock-options (G) • Options de souscription d'actions (G1) AG du 19 juin 2007 – 16 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration	Néant
• Options d'achat d'actions (G2) AG du 19 juin 2007 – 16 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Octroi de 221 500 options d'achat d'actions le 13 décembre 2007
Actions gratuites (H) AG du 19 juin 2007 – 17 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Nombre maximum d'actions gratuites existantes ou à émettre 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Octroi de 18 610 actions gratuites (actions existantes ou à émettre) le 23 octobre 2007 Octroi de 74 650 actions gratuites (actions existantes) le 13 décembre 2007

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
3. Émissions avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (I) AG du 19 juin 2007 – 11 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 % de l'émission initiale (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 M€	Néant
4. Rachats d'actions		
Opérations de rachat d'actions AG du 19 juin 2007 – 7 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 18 décembre 2008)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital social ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société 10 % du capital social Montant global maximum du programme de rachat d'actions 1 556 741 750 €	33 546 actions acquises au cours moyen de 106,07 euros
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues AG du 19 juin 2007 – 18 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 août 2009)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

1.6. Rapport spécial sur les options de souscriptions d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2007, d'options de souscription ou d'achat d'actions au profit des membres du personnel de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce.

INFORMATIONS GÉNÉRALES : RÉPARTITION DES OPTIONS PAR PLAN

Date du Conseil d'Administration	27/09/2000	26/09/2001	06/06/2001	05/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007
Point de départ d'exercice des options	27/09/2000	26/09/2001	06/06/2003	05/06/2004	25/09/2004	25/11/2005	12/10/2006	14/03/2008	12/12/2008	13/12/2009
Echéance	27/09/2010	26/09/2011	05/06/2009	04/06/2010	25/09/2012	24/11/2011	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017
Nombre d'options consenties	127 356	128 266	55 591	123 329	162 822	275 974	313 000	237 000	261 500	221 500
Prix de souscription ou d'achat (en €)	40,13	39,16	47,87	47,20	44,28	51,82	64,92	102,64	108,80	109,51
Nombre d'action souscrites ou achetées	115 530	116 414	47 505	123 026	154 681	235 849	245 250	0	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	0	11 852	8 086	303	8 141	40 125	67 750	222 500	242 900	221 500

Options consenties et levées en 2007

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 a autorisé le Conseil d'Administration, dans le cadre des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les dirigeants de la Société, et éventuellement des sociétés liées à celle-ci dans les conditions définies à l'article L.225-180 du Code de Commerce, en une ou plusieurs fois, pendant le délai légal maximum à compter de ce jour, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de capital ou à l'achat d'actions existantes de la Société.

Le conseil d'Administration du 13 décembre 2007, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 19 juin 2007 (seizième résolution) et sur recommandation du Comité des rémunérations a attribué 221 500 options d'achat à un prix de 109,51 euros à deux mandataires sociaux de GECINA (mentionnés ci-dessous) ainsi qu'à des salariés du groupe GECINA.

LE NOMBRE D'ATTRIBUTAIRES D'OPTIONS D'ACHAT D'ACTIONS GECINA EST DE 40.

Date de l'attribution	Nombre d'options attribuées	Prix d'exercice des options
13 décembre 2007	221 500	109,51

Le prix d'exercice des options d'achat est fixé par rapport à la moyenne des vingt séances de Bourse précédant le Conseil d'Administration avec octroi d'un rabais de 5 % ; il est de 109,51 euros chacune pour les options consenties le 13 décembre 2007.

Ces options pourront être exercées pendant une période de dix ans à compter de leur date d'attribution.

OPTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ GECINA

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Société ayant consenti les options	Date de l'attribution	Nombre d'options	Prix d'exercice des options
Joaquin Rivero Valcarce	GECINA	13/12/2007	30 000	109,51
Antonio Truan	GECINA	13/12/2007	30 000	109,51

OPTIONS CONSENTIES AUX DIX SALARIÉS (NON MANDATAIRES SOCIAUX) DE LA SOCIÉTÉ GECINA AYANT REÇU LE PLUS GRAND NOMBRE D'OPTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2007.

Le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 a attribué 110 500 options d'achat d'actions à un prix de 109,51 chacune.

LEVÉES D'OPTIONS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES SALARIÉS DE LA SOCIÉTÉ GECINA EN 2007

Les levées d'options GECINA effectuées par l'ensemble des collaborateurs du Groupe en 2007 ont été les suivantes :

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2007
Options souscription d'actions 2000 ex SIMCO	40,13 €	3 565
Options souscription d'actions 2001 ex SIMCO	39,16 €	17 254
Options d'achat d'actions 2002 ex SIMCO	44,28 €	28 234
Options d'achat d'actions 5 juin 2002	47,20 €	2 759
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	51,82 €	17 642
Options d'achat d'actions 2004	64,92 €	1 500
TOTAL		70 954

INFORMATION RELATIVE AUX OPTIONS LEVÉES PAR LES DIX ATTRIBUTAIRES SALARIÉS AYANT LEVÉ LE PLUS D'OPTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2007

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2007
Options d'achat d'actions 2002 ex SIMCO	44,28 €	5 667
Options d'achat d'actions 5 juin 2002	47,20 €	2 759
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	51,82 €	4 033
Options d'achat d'actions 2004	64,92 €	1 500
TOTAL		13 959

Aucune levée d'option n'a été effectuée par les mandataires sociaux et administrateurs salariés de la société GECINA au cours de l'exercice 2007.

Le Conseil d'Administration

1.7. Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2007, d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et des mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1, II, du Code de commerce.

Plan d'actions gratuites attribué au Conseil d'Administration du 23 octobre 2007

En vertu de l'autorisation conférée par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 et suite à l'accord consécutif à l'accord de séparation Metrovacesa/GECINA en date du 23 juillet 2007, le Conseil d'Administration a procédé le 23 octobre 2007 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 18 610 actions de la Société d'une valeur de 117,201 ⁽¹⁾ euros chacune à l'ensemble des dirigeants ou salariés liés au groupe GECINA par un contrat de travail à durée déterminée ou indéterminée à la date d'attribution.

Il a été attribué 26 actions gratuites à tous les salariés ayant moins de 10 ans d'ancienneté à la date d'attribution et 30 actions gratuites à ceux ayant une ancienneté supérieure ou égale 10 ans.

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans le Plan d'Actions Gratuites GECINA octobre 2007, les actions attribuées par le Conseil d'Administration susmentionné seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de deux ans suivant leur date d'attribution (la "Date d'Acquisition"), sous réserve que le bénéficiaire soit toujours titulaire d'un contrat de travail ou d'un mandat social avec une société du groupe GECINA. Les actions gratuites attribuées à chaque bénéficiaire ne sont pas soumises à la satisfaction de critères de performance liés à l'évolution de l'action ou du résultat de GECINA.

À compter de la Date d'Acquisition et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder les actions gratuites qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de deux ans à compter de la Date d'Acquisition.

ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ GECINA

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Société ayant consenti les actions	Date de l'attribution	Nombre d'actions
Antonio Truan	GECINA	23/10/2007	26

Plan d'actions gratuites attribué au Conseil d'Administration du 13 décembre 2007

En vertu de l'autorisation conférée par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007, le Conseil d'Administration a procédé le 13 décembre 2007 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 74 650 actions de la Société d'une valeur de 118,99 euros chacune au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du Groupe.

Conformément à l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et aux conditions arrêtées dans le Plan d'Actions Gratuites GECINA décembre 2007, les actions attribuées par le Conseil d'Administration susmentionné seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de deux ans suivant leur date d'attribution (la « Date d'Acquisition »), sous réserve (i) que le bénéficiaire soit toujours titulaire d'un contrat de travail ou d'un mandat social avec une société du groupe GECINA à cette date, (ii) à hauteur de 50 % des actions gratuites attribuées à chaque bénéficiaire, de la satisfaction d'un critère de performance lié à la performance de l'action GECINA comparée avec celle de l'indice Euronext IELF « SIIC France » et (iii) à hauteur de 50 % des actions gratuites attribuées à chaque bénéficiaire, de la satisfaction de critères de performance liés à l'évolution du résultat courant consolidé de GECINA.

À compter de la Date d'Acquisition et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder les actions gratuites qui leur auront été définitivement attribuées pendant une période de deux ans à compter de la Date d'Acquisition.

(1) Cette valeur correspond au cours de l'action GECINA le jour de l'attribution gratuite par le Conseil d'Administration, soit le 23 octobre 2007.

ACTIONS GRATUITES CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ GECINA

Mandataires sociaux, administrateurs salariés	Société ayant consenti les actions	Date de l'attribution	Nombre d'actions
Joaquin Rivero Valcarce	GECINA	13/12/2007	10 000
Antonio Truan	GECINA	13/12/2007	9 500

ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES AUX DIX SALARIÉS (NON MANDATAIRES SOCIAUX) DE LA SOCIÉTÉ GECINA AYANT REÇU LE PLUS GRAND NOMBRE D'ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2007.

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 a attribué 35 600 actions gratuites.

Le Conseil d'Administration

1.8. 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 2007, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription s'élève à 11 852.
- Attribution gratuite d'actions : au 31 décembre 2007, le nombre d'actions gratuites non encore affecté s'élève à 220 156.
- 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.

1.9. Évolution de la 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 autodétenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2007, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU CAPITAL DURANT LES 3 DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Metrovacesa	16 809 610	26,93 %	27,85 %
Mr Rivero	11 086 813	17,76 %	18,37 %
Mr Soler	9 567 937	15,33 %	15,85 %
Predica	5 143 499	8,24 %	8,52 %
Actionnaires non résidents	12 498 811	20,02 %	20,71 %
Actionnaires individuels	3 151 390	5,05 %	5,22 %
Actionnaires institutionnels résidents	2 105 661	3,37 %	3,49 %
Actions propres	2 060 824	3,30 %	
Total	62 424 545	100,00 %	100,00 %

1.10. Accord relatif au changement de contrôle (Accord de Séparation)

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

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

Le 13 décembre 2007, l'AMF a déclaré non conforme l'offre publique de rachat d'actions proposée par GECINA, principale étape de l'accord de séparation, permettant l'échange d'actions GECINA contre des actions Medea, société cotée à laquelle GECINA aurait apporté des actifs immobiliers tertiaires.

Au 31 décembre 2007, suite à la décision de l'AMF, la mise en œuvre de l'Accord de séparation s'est trouvée suspendue. Ces opérations n'ont donc pas d'effet dans les comptes consolidés au 31 décembre 2007.

La relance de l'Accord de Séparation est susceptible d'entraîner un changement de contrôle de GECINA.

1.11. Opérations de la société sur ses propres actions et programme de rachat

L'Assemblée du 19 juin 2007 a renouvelé l'autorisation donnée à la Société d'acquérir en bourse ses actions pour une période de dix-huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 250 euros. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu est fixé à 10 % des actions composant le capital social et à 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe, au moment de la transaction.

Au cours de l'année 2007, GECINA a utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 19 juin 2007, de procéder au rachat de ses propres actions.

Ainsi, au cours de l'exercice, 33 546 actions ont été acquises au prix moyen d'achat de 106,07 €.

Le nombre d'actions auto-détenues au 31 décembre 2007 s'élève à 2 060 824, soit 3,3 % du capital. Elles représentent un investissement total de 133,7 M€, pour un prix de revient unitaire moyen de 64,90 € par action.

L'autorisation ayant été donnée par la précédente Assemblée Générale pour une durée de 18 mois, il est proposé de procéder à son renouvellement lors de la présente Assemblée Générale.

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à autorisation fait l'objet d'un descriptif du programme et sont encadrées, notamment, par les dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, ainsi que par le Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la Directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite Directive "Abus de marché", entrée en vigueur à compter du 13 octobre 2004. Ces conditions ont été aménagées par la loi 2005-842 du 26 juillet 2005.

(2) Cette valeur est le cours de l'action GECINA le jour de l'attribution gratuite par le Conseil d'Administration, soit le 13 décembre 2007.

1.12. Opérations réalisées par les dirigeants, les hauts responsables ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la Société

Au cours de l'exercice 2007, les déclarations effectuées par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier auprès de l'Autorité des marchés financiers en application des dispositions des articles 222-23 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont les suivantes :

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Victoria Soler, administrateur	Actions	Acquisition à la suite d'une Offre Publique de Rachat (OPR)	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	12 419 €
Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	5 602 840 €
Quimafa Investment SA, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	183 417 086 €
Stenberg holding BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	160 716 217 €
Inmopark 92 Alicante, SL, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	65 541 667 €
Gramano Franchise Développement Europe, BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	88 200 365 €
Alteco Gestión y Promoción de Marcas, SL, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	903 469 256 €
Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	29 novembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	184 985 €
Antonio Truan, DGD	Actions	Acquisition	26 novembre 2007	30 novembre 2007	Euronext Paris	113,60 €	1 136 €
Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	5 décembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	3 424 935 €
Stenberg holding BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, PDG	Actions	Acquisition à la suite d'une OPR	27 novembre 2007	5 décembre 2007	Euronext Paris	129,36 €	15 640 659 €

1.13. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société

En vertu de l'article L.225-100-3 du Code de commerce, la Société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société. À cet effet, la Société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir le chapitre Trésorerie et financement du présent rapport).

2. INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTION GECINA

2.1. Le cours de l'action en 2007

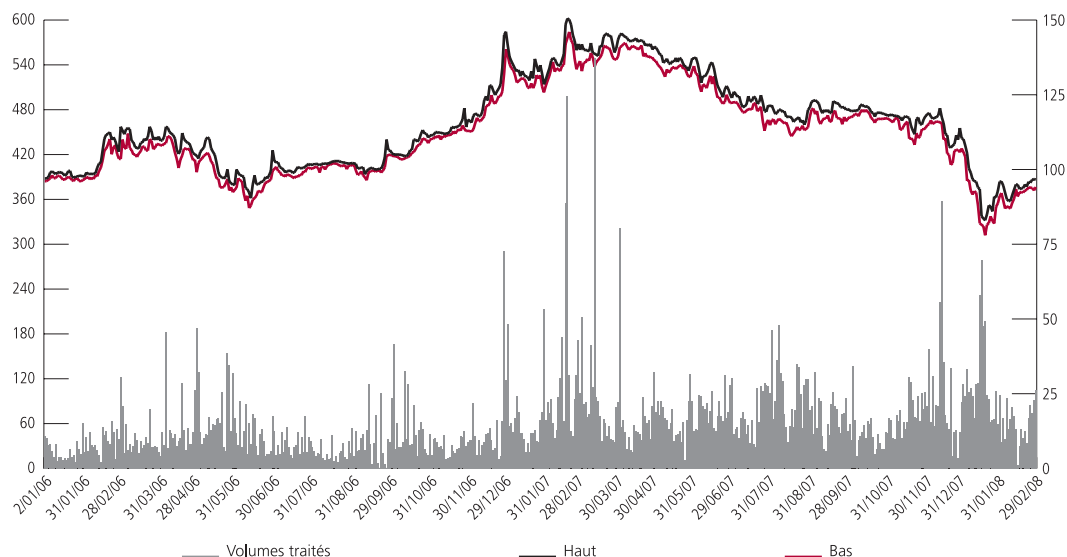
Sur le plan boursier, le cours de l'action GECINA, au cours de l'année 2007, passe de 145,00 euros, le 29 décembre 2006, à 107,32 euros, le 31 décembre 2007.

Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 101,56 euros, le 21 décembre 2007 et un plus haut de 150,50 euros le 21 février 2007.

Le tableau présenté dans la partie consacrée au marché des titres donne une synthèse des statistiques relatives au comportement de l'action en bourse au cours de la période de 18 mois allant du mois d'août 2006 au mois de janvier 2008. Au total, 20 524 026 actions ont été échangées au cours de l'année 2007 pour un montant total de capitaux de 2 610,52 millions d'euros.

À la fin de l'année 2007, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 6 685 millions d'euros.

GECINA 2006-2007 – COURS EXTRÊMES EN EUROS



2.2. Marché des titres

Place de cotation

L'action GECINA est cotée à Euronext Paris – eurolist Compartiment A (Blue Chips) sous le code ISIN FR0010040865. Le titre est éligible au Système de règlement différé (SRD) et est inclus dans les indices CACMid100, SBF120 et SBF80.

Classification ICB "Industry Classification Benchmark" : 8737 Real Estate Investment Trusts.

Autres places de cotation (emprunts obligataires)

date d'émission	19 février 2003	17 octobre 2003	25 juin 2004
Montant de l'émission	600 M€	250 M€	500 M€
Prix de l'émission	99,334 % à hauteur d'un montant de 500 M€ 99,049 % à hauteur d'un montant de 100 M€	99,835 %	99,656 % à hauteur d'un montant de 500 M€
Échéance	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

2.3. Volumes traités en titres et capitaux

Actions code ISIN FR0010040865

VOLUME DES TRANSACTIONS ET ÉVOLUTION DES COURS

Mois	Nombre de titres traités mensuellement	Capitaux échangés en moyenne par mois (en M€)	Cours extrêmes plus haut (en €)	Cours extrêmes plus bas (en €)
Août 2006	515 912	52,46	102,80	99,00
Septembre 2006	1 028 155	103,95	110,00	96,40
Octobre 2006	1 210 797	128,94	113,20	103,40
Novembre 2006	710 247	80,19	120,50	110,00
Décembre 2006	1 004 254	128,47	145,00	112,70
Janvier 2007	1 501 955	200,12	146,10	125,80
Février 2007	2 215 805	311,48	150,50	127,90
Mars 2007	2 324 768	321,56	145,49	132,90
Avril 2007	1 263 400	179,21	145,50	137,30
Mai 2007	1 512 122	204,50	141,10	131,00
Juin 2007	1 827 966	235,34	137,50	122,02
Juillet 2007	1 619 041	195,87	126,00	113,00
Août 2007	2 319 076	270,43	121,49	111,14
Septembre 2007	1 387 818	165,72	123,19	115,13
Octobre 2007	1 097 518	130,47	121,73	115,61
Novembre 2007	1 562 801	179,78	118,49	108,25
Décembre 2007	1 891 756	216,04	120,50	101,56
Janvier 2008	2 634 789	238,54	113,87	78,00
Février 2008	1 352 372	125,51	96,80	86,95

Source : Euronext.

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 traités	Nombre de jours de Bourse	Cours extrêmes plus haut	Cours extrêmes plus bas	Derniers cours
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
2006	10 934 518	255	145,00	87,05	145,00
2007	20 524 026	251	150,50	101,56	107,32

Source : Euronext.

10. Administrateurs et Direction Générale

1. ADMINISTRATEURS ET DIRECTION GÉNÉRALE

Au 31 décembre 2007, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Président-Directeur Général : Monsieur Joaquín Rivero Valcarce ;
- Directeur Général délégué, Administrateur : Monsieur Antonio Truan (coopté aux fonctions d'Administrateur par le Conseil d'Administration du 28 décembre 2007)
- Administrateur : Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani ;
- Administrateur : Madame Françoise Monod ;
- Administrateur : Monsieur Philippe Geslin ;
- Administrateur : Monsieur Bertrand de Feydeau ;
- Administrateur : Monsieur Patrick ArrosteGuy ;
- Administrateur : Monsieur Santiago Fernandez Valbuena ;
- Administrateur : Monsieur José Gracia Barba ;
- Administrateur : Monsieur Serafin Gonzales Morcillo ;
- Administrateur : Monsieur Michel Villatte ;
- Administrateur : Monsieur Joaquín Meseguer Torres ;
- Administrateur : Predica, représentée par Monsieur Jean-Yves Hoher ;
- Administrateur : Madame Victoria Soler Lujan ;
- Administrateur : Monsieur Santiago de Ybarra y Churruca ;
- Administrateur : Metrovacesa.

Le Conseil d'Administration a connu les mouvements suivants au cours de l'année 2007 :

- cooptation de Monsieur Jaime Febrer Rovira par le Conseil d'administration du 26 avril 2007 ;
- démission de Monsieur Roman Sanahuja Pons le 4 décembre 2007 ;
- démission de Monsieur Javier Sanahuja Escoffet le 4 décembre 2007 ;
- démission de Monsieur Jaime Febrer Rovira le 13 décembre 2007, remplacé par Monsieur Antonio Truan, qui a été coopté par le Conseil d'Administration du 28 décembre 2007 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les résultats de l'exercice 2007.

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni 10 fois, et les différents comités ont tenu 25 réunions au total, ce qui montre l'importance des travaux réalisés et des sujets traités.

L'Assemblée du 19 juin 2007 a décidé de porter à 1 100 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil. Les jetons de présence représentent les seules rémunérations versées aux administrateurs. Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux (M. Joaquín Rivero Valcarce et M. Antonio Truan) sont présentées ci-dessous.

2. RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce

Le Conseil a, sur proposition du Comité des Rémunérations, arrêté les principes pour déterminer la rémunération et les avantages de toute nature accordés au Président-Directeur Général.

Rémunération fixe

La rémunération brute fixe versée à Monsieur Joaquín Rivero Valcarce au titre de l'exercice 2007 s'est élevée à 180 400 euros.

Rémunération variable

Au cours de l'exercice 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a perçu une rémunération variable de 200 000 euros au titre de l'exercice 2006.

Bonus exceptionnel

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations, d'attribuer à Monsieur Rivero Valcarce un bonus exceptionnel de 290 000 euros, dont il a perçu 145 000 euros en 2007.

Mise à disposition d'une voiture de fonction

Une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Rivero Valcarce lorsqu'il se déplace à Paris.

Jetons de présence

En 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a perçu des jetons de présence pour un montant brut de 50 000 euros en sa qualité d'administrateur de GECINA et de 12 000 euros en sa qualité d'administrateur de la Société des Immeubles de France.

Stock-options

Le Conseil d'Administration a, le 13 décembre 2007, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par la seizième résolution de l'Assemblée Générale du 19 juin 2007 et sur recommandation du Comité des Rémunérations, attribué 30 000 options d'achat à un prix de 109,51 euros à Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

Les conditions d'exercice des options d'achat d'actions ainsi consenties sont déterminées par le règlement du Plan d'Options d'Achat ou de Souscription d'Actions approuvé par le Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2007.

Au cours de l'exercice 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce n'a pas procédé à la levée d'options attribuées au cours d'exercices précédents.

Attribution gratuite d'actions

Le Conseil d'Administration a, le 13 décembre 2007, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale en date du 19 juin 2007, et sur recommandation du Comité des Rémunérations, attribué 10 000 actions gratuites à Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

Les conditions d'acquisition des actions ainsi attribuées sont déterminées par le règlement du Plan d'Actions Gratuites approuvé par le Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2007.

En outre, Monsieur Rivero Valcarce détient au 31 décembre 2007, directement et indirectement, 11 086 813 actions de la Société.

Régime de retraite

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif.

Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants (Sécurité sociale, ARRCO, AGIRC, etc.). Il permet aux mandataires sociaux d'acquiescer un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardif ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour qu'il soit mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit (i) avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de GECINA ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardif, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, et (iii) être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

Ainsi, un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans dans le groupe GECINA, a droit au montant de la différence entre, d'une part, 60 % de la rémunération de référence, et, d'autre part, les pensions des régimes externes.

Un mandataire social ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 5 ans mais inférieure à 10 ans a droit à la différence entre, d'une part, 50 % de la rémunération de référence, et, d'autre part, les pensions des régimes externes.

Monsieur Antonio Truan

La rémunération versée par GECINA à Monsieur Antonio Truan est décidée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations.

Rémunération totale versée à Monsieur Antonio Truan en sa qualité de Directeur Général délégué

Le Conseil d'Administration en date du 15 février 2007 a fixé la rémunération allouée à Monsieur Truan en sa qualité de Directeur général Délégué à 540 000 euros. Au titre de ces fonctions, la somme de 472 500 euros a été versée à Monsieur Truan au cours de l'exercice 2007.

Les autres éléments de rémunération de Monsieur Truan ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 26 avril 2007.

Rémunération variable et bonus exceptionnel

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations, d'attribuer à Monsieur Truan un bonus exceptionnel de 290 000 euros, dont 145 000 euros ont été versés en 2007. Pour l'exercice 2007, la rémunération variable de Monsieur Truan sera fixée, sur proposition du Comité des Nominations et Rémunérations, par un prochain Conseil d'Administration.

Jetons de présence perçus par Monsieur Antonio Truan

Au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration de GECINA et aux réunions des différents comités du conseil d'administration (Comité des Comptes et de l'Audit, Comité de la Qualité et du Développement Durable et Comité des Nominations et des Rémunérations) qui se sont tenus en 2007, Monsieur Truan a perçu des jetons de présence pour un montant brut de 98 000 euros. En sa qualité d'administrateur de la Société des Immeubles de France, Monsieur Truan a perçu un montant brut de 16 000 euros de jetons de présence.

Stock-options

Il a été attribué par le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 à Monsieur Antonio Truan 30 000 options d'achat d'actions.

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été levée par Monsieur Antonio Truan au cours de l'exercice écoulé.

Attributions gratuites d'actions

Le Conseil d'administration du 23 octobre 2007 a accordé à Monsieur Antonio Truan 26 actions gratuites. De plus, il a été accordé par le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 à Monsieur Truan, 9 500 actions gratuites. Les conditions d'attribution définitive de ces titres figurent dans le règlement du Plan d'Attribution Gratuite d'Actions adopté par le Conseil d'administration en date du 13 décembre 2007.

En outre, Monsieur Truan détient, directement et indirectement, 11 actions de la société au 31 décembre 2007, et 429 actions au 29 février 2008.

Mise à disposition d'une voiture de fonction

Une voiture de fonction est mise à la disposition de Monsieur Truan lorsqu'il se déplace à Paris.

Régime de retraite complémentaire

Monsieur Antonio Truan est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif.

Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants (Sécurité sociale, ARRCO, AGIRC, etc.). Il permet aux mandataires sociaux d'acquies un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardif ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour qu'il soit mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit (i) avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de GECINA ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardif, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, et (iii) être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

Ainsi, un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans dans le groupe GECINA, a droit au montant de la différence entre, d'une part, 60 % de la rémunération de référence, et, d'autre part, les pensions des régimes externes.

Un mandataire social ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 5 ans mais inférieure à 10 ans a droit à la différence entre, d'une part, 50 % de la rémunération de référence, et, d'autre part, les pensions des régimes externes.

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 a attribué à Monsieur Antonio Truan le bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité. Cette indemnité n'est pas soumise à des conditions de performances.

Rémunération et avantages : montant provisionné

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages versés aux administrateurs.

La société a comptabilisé une provision de 1 899 148 euros correspondant aux rémunérations et avantages versés aux dirigeants.

3. INFORMATIONS DÉTAILLÉES SUR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.1 Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration durant l'exercice 2007

Le tableau ci-dessous décrit la composition du Conseil d'Administration de la Société et les mandats de ses membres durant l'exercice 2007.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
Président					
Joaquin Valcarce Rivero	64 ans	Président-Directeur Général	Nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007.	• Président-Directeur Général de Bami Newco SA • Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL • Président de : Gecimed, Locare, Compagnie Foncière de Gestion • Représentant légal de GECINA, Gérant de : – SCI Beaugrenelle, – SCI du 77/81, bd Saint-Germain, – SCI 16 VE Investissement, – SCI Paris Saint-Michel, – SCI Immobilière du 5, Boulevard Montmartre (depuis le 28 décembre 2007), – Immobilière Saint-Augustin-Marsollier (depuis le 28 décembre 2007), – Monttessuy 357 (depuis le 28 décembre 2007), – SCI du 55, rue d'Amsterdam (depuis le 28 décembre 2007), • Représentant légal de GECINA, Gérant de SNC Michelet-Levallois • Représentant légal de GECINA, Président des SAS : – SPL, – Tour H15, – Union Immobilière et de Gestion – UIG, – Geciter, – 23/29, rue de Chateaudun, – Gecilog, – Geciotel, – Gec 3, – Gec 4, – Gec 5, – Gec 6, – Investibail Transactions, – Aménagement Innovation et Construction (AIC), – Parigest, – Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1, – Société Parisienne Immobilière d'Investissement 2, – SAS Fedim, – PB ILLOT 1-4, – Hotel d'Albe (du 25 juillet au 10 octobre 2007), – Le Pyramidion Courbevoie (depuis le 30 mai 2007), – Sadia (depuis le 28 décembre 2007), – Société Parisienne Immobilière de la Place de	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
				la Madeleine (depuis le 28 décembre 2007) • Représentant légal de GECINA, elle-même Directeur Général Délégué des SAS : – Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 29 juin 2007), – 1, quai M. Dassault Suresnes (depuis le 29 juin 2007) • Gérant de la SARL Colvel Windsor (depuis le 5 avril 2007) • Président de Gecimed, elle-même Gérant de : – SCI Pierre Curie, – SCI de Bazincourt, – SCI Clairval • Président de la Compagnie Foncière de Gestion, gérant de : – SCI SACCEF Champs-Élysées, – SCI SACCEF la Boétie	
Membres indépendants					
Françoise Monod	69 ans	Administrateur	Nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	• Administrateur de : – Siparex Associés, – Siparex Venture Gestion, – Réunion des Musées Nationaux (RMN), – Musée des Arts Plastiques – Musée Guimet	174, avenue Victor-Hugo – 75116 Paris
Patrick Arrosteguy	54 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	• Administrateur du Biarritz Olympique.	Résidence Les Bleuets 33, rue Pinane – 64600 Anglet
Bertrand de Feydeau	59 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	• Directeur Général de l'Association Diocésaine de Paris. • Président-Directeur Général de AXA Immobilier SAS. • Administrateur de : – Klépierre, – Foncière des Régions – Axa Aedificandi – Ahorro Familiar, – Société Beaujon SAS, – SITC SAS (KTO Télévision Catholique), – Klémurs • Censeur de : – Affine, – Sefri-Cime • Président de l'Association pour la Formation Supérieure aux Métiers de l'Immobilier (AFSMI). • Administrateur de la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières). • Administrateur du Club de l'Immobilier. • Administrateur et Trésorier de la Fondation du Patrimoine. • Administrateur des Vieilles Maisons Françaises. • Administrateur de Radio Notre-Dame.	7, rue Saint-Vincent – 75018 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
Philippe Geslin	67 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	- Administrateur de : – Calyon ; – Crédit Foncier de Monaco ; – Union Financière de France Banque. - Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement. - Membre du Conseil de Surveillance de Eurodisney - Censeur de Invelios Capital. - Représentant permanent de Invelios Capital au : – Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise de Services ; – Conseil d'administration de la Société Sucrères de Pithiviers-le-Vieil. - Gérant de Gestion Financière Conseil.	19, rue Decamps – 75016 Paris
Serafin Gonzalez Morcillo	61 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	- Président de TSI Ingenieria de Imagen et du Centre des Études Agora. - Conseiller de ICC (Isolux Corsán Corviám), Aéroport de Ciudad Real, SES Iberia Private Equity.	Calle Foronda 6, pl. Baja 28034 Madrid
Michel Villatte	62 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	- Administrateur de : – Banco Esperito Sancto (Portugal) ; - Vice-Président de l'Assemblée Générale de Bes-Seguros (Portugal). - Membre du Conseil de Surveillance, du comité d'éthique de Korian. - Vice-Président du Conseil d'Administration de Emporiki Life Insurance Company (Grèce). - Administrateur de : – Bancassurance Sal (Liban) ; – Ifcam ; – Fondation du Crédit Agricole. - Président du Conseil d'Administration du groupe École Nationale d'Assurances. - Président de la Commission Technique d'Enass, Institut du Cnam. - Président d'Honneur du Groupement Français des Bancassureurs.	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
Predica, représentée par Jean-Yves Hoher	52 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	Fonctions et mandats de M. Jean-Yves Hoher : - Directeur Général de Predica, - Directeur du Pôle Assurances de Crédit Agricole S.A. - Administrateur de : – Pacifica Filiale d'Assurance Dommages du Crédit Agricole ; – La Médicale de France ; – BGPI. - Membre du Conseil de Surveillance de Korian. - Président du Conseil de Surveillance de Unipierre Assurance. - Représentant permanent de Predica, censeur de Siparex. - Administrateur de Camca. - Membre du Bureau et de la Commission Exécutive de la FFSA.	50-56, rue de la Procession – 75015 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
Autres membres					
Victoria Soler Lujan	48 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008	• Administrateur de : – Metrovacesa ; – Ensanche Urbano SA ; – Kalité Desarrollo. – Bami Newco (depuis décembre 2007).	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
Antoine Jeancourt-Galignani	70 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 23 mai 2000 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008	• Président du Conseil de Surveillance d'Euro Disney SCA. • Membre du Conseil de Surveillance de : – Oddo & Cie SCA ; – HYPO Real Estate Holdings (Allemagne). • Administrateur de : – Société Générale ; – AGF ; – Total ; – Kaufman et Broad ; – SNA SAL (Liban) ; – SNA-RE LTD, (Bermudes). • Président du conseil d'administration de SNA Holding LTD (Bermudes).	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
José Gracia Barba	59 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	• Président de : – Megasigma ; – Alusigma. • Membre du conseil d'administration de Metrovacesa et de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa	Calle Zurbano, 91 28003 Madrid
Antonio Truan	47 ans	Administrateur	Cooptation par le CA du 28/12/07, à ratifier par l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007 et échéance du mandat à la même assemblée.	• Directeur Général délégué de GECINA depuis le 15 février 2007 • Administrateur de Gecimed • Directeur Général de Gecimed • Président des SAS : – Hôtel d'Albe (depuis le 10 octobre 2007), – Haris (depuis le 13 juin 2007), – Gec 7 (depuis le 10 octobre 2007), – Immofac (depuis le 27 décembre 2007), – Rue de la Faisanderie Poissy (depuis le 4 décembre 2007), – Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 4 décembre 2007), – 1, Quai M. Dassault Suresnes (depuis le 4 décembre 2007) • Gérant de : – SCI Capucines (depuis le 28 décembre 2007), – SARL Braque (depuis le 13 juin 2007), – SARL Chagall Développement (depuis le 13 juin 2007), – SARL Denis (depuis le 14 juin 2007), – SARL Ernst (depuis le 13 juin 2007), – SARL Nikad (depuis le 13 juin 2007), – SCI Saint Genis Industries (depuis le 18 juin 2007), – SNC Arnas (depuis le 18 juin 2007), – SNC Joba (depuis le 18 juin 2007), – SCI les Grands Bouessays (depuis le 18 juin 2007), – SCI Val Notre Dame (depuis le 13 juin 2007)	14/16, rue des Capucines – 75002 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
				• Liquidateur de la SARL Foncigef, (depuis le 19 décembre 2007) • Représentant permanent de la société Geciter, Administrateur de – Locare, – Compagnie Foncière de Gestion • Représentant légal de la société GECINA (depuis le 15 février 2007), elle-même Président des SAS : – Tour H 15, – 23/29 rue de Châteaudun, – Aménagement Innovation et Construction (AIC), – Gec 3, – Gec 5, – Gec 6, – Gecilog, – Geciotel, – Parigest, – Fedim, – Geciter, – Investibail Transactions, – Le Pyramidion Courbevoie (depuis le 30 mai 2007), – PB Îlot 1-4, – Sadia (depuis le 28 décembre 2007), – SPL, – Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1, – Société Pairsienne Immobilière d'Investissement 2, – Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine, (depuis le 28 décembre 2007), – Union Immobilière et de Gestion (UIG) • Représentant légal de GECINA (depuis le 15 février 2007), elle-même Gérant des SCI : – 5 Boulevard Montmartre (depuis le 28 décembre 2007), – Immobilière Saint-Augustin-Marsollier (depuis le 28 décembre 2007), – Monttessuy 357 (depuis le 28 décembre 2007), – Paris Saint-Michel, – Immobilière du 55, rue d'Amsterdam (depuis le 28 décembre 2007), – 16 VE Investissement, – Beaugrenelle, – 77/81, Bd Saint-Germain • Représentant légal de GECINA (depuis le 15 février 2007), elle-même Gérant de SNC Michelet Levallois • Représentant légal de GECINA, elle-même Directeur Général Délégué des SAS : – Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 29 juin 2007), – 1, quai M. Dassault Suresnes (depuis le 29 juin 2007) • Représentant légal de Gecimed, elle-même Gérant de : – SCI Pierre Curie, – SCI de Bazincourt, – SCI Clairval	

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
Joaquín Meseguer Torres	53 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	• Membre du Comité de Direction et du conseil d'administration de CAM • Membre du conseil d'administration de : – Metrovacesa; – Gestión Financiera del Mediterráneo-Gesfinmed S.L; – Cam-Aegon Holding Financiero S.L; – Mediterráneo Vida S.A. de Seguros y Reaseguros; – Camge Financiera E.F.C. S.A; – Media Planning Levante S.L; – Compana Transmediterranea SA; – Concessia, Cartera de Gestion e Infraestructuras SA.	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
Santiago de Ybarra y Churrua	72 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008	• Président de Grupo Vocento.	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
Santiago Fernandez Valbuena	49 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2007	• Directeur Financier et Directeur du Développement du groupe Telefonica. • Vice-président du conseil d'administration de Metrovacesa et président de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa.	Distrio C Edificio Central La Planta 3 Ronda de la communication S/M 28050 Madrid
Metrovacesa		Administrateur	Nomination par l'assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008		
Roman Sanahuja Pons	68 ans	Vice-président	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Démission le 4 décembre 2007	• Président du groupe Sacresa (Espagne). • Administrateur de Metrovacesa.	AV Pearson n° 70 CP 08034 Barcelone (Espagne)
Javier Sanahuja Escofet	39 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 29 juin 2005 Démission le 4 décembre 2007	• Directeur Administratif et Financier de Sacresa Terrenos Promocion. • Membre du Conseil d'administration de Metrovacesa.	14-16, rue des Capucines 75002 Paris

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société à la date d'enregistrement du présent document de base	Adresse professionnelle
Jaime Febrer Rovira	52 ans	Administrateur	Nomination par l'assemblée du 19 juin 2007 Démission le 13 décembre 2007	• Administrateur, Directeur Général et fondateur de Construcciones Valencia Constitución S.L. (CVC). • Conseiller de Acinelav Inversiones 2006, S.L. • Conseiller délégué et Directeur Général de Nou Biourbanisme S.A. • Administrateur de : – Teos S.L.; – Golf Castell del Moro S.L.; – Bofilla Ressor S.L.; – L'Horta Golf S.L.; – Actuaciones Rusticas S.L.; – Espacios Urbanos de Jijonas S.L.; – L'Illa del Hydra S.L.; – Comercio y Promociones Costa Blanca S.L.; – Comercio Promociones Mar Azul S.L.; – Promociones Denia 2002 S.L.; – Edificio las Artes S.L.; – Montemar la Nucia S.L.; – Residencial Golf Orxeta S.L.; – Amarres y Gestion S.L.; – Costa Azahar Programas Inmobiliarios S.L.; – Denia Parc S.L.; – L'Illa de Naxos; – Valges de L'Horta S.L.; – Promover Valencia S.L.; – Baldesur xxi S.L.; – Jafre Gestion S.L. • Conseiller délégué de : – Renova Energias Renovables de Levante S.L.; – Desarrollos Urbanísticos de Nuevos Espacios S.L.; – Spiros Residencial S.L.; – Actuaciones Urbanísticas Valencianas al Mar S.L.; – Programas Inmobiliarios S.L.; – Valencia al Norte S.L. • Membre de l'Association régionale de promoteurs immobiliers et agents d'urbanisation de Valencia. • Membre du club Encuentro Manuel Broseta. • Membre du Rotary Club Valencia Centro. • Membre de la fondation de la Comunidad Valenciana pour l'environnement.	14-16, rue des Capucines – 75002 Paris

Monsieur Javier Sanahuja Escofet est le fils de Monsieur Roman Sanahuja Pons.

Aucun administrateur ou mandataire social n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ni n'a été associé à une faillite, séquestre, liquidation, incrimination, sanction officielle ou empêché d'agir ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires au cours des cinq dernières années.

3.2 Récapitulatif des mandats exercés dans toute société au cours des cinq derniers exercices

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés au sein desquelles les membres du Conseil d'Administration de la Société ont été membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment au cours des 5 dernières années, et non encore exercés à la date d'enregistrement du présent document de base (autres que ceux exercés au sein du Groupe).

Nom et prénom de l'administrateur	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et non encore exercés à la date d'enregistrement du présent document de base (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
Joaquín Rivero Valcarce	Président de Bami Représentant légal de la Société des Immeubles de France, Président de la Compagnie Foncière de Gestion, jusqu'au 11 décembre 2006 Président du Conseil d'Administration et de la Commission exécutive de Metrovacesa (jusqu'au 4 décembre 2007) Président-Directeur Général de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007) Représentant légal (jusqu'au 28 décembre 2007) de la Société des Immeubles de France, gérant des Sociétés Civiles Immobilières : – Capucines, – Monttessuy 357, – Société Immobilière du 55, rue d'Amsterdam, – Immobilière du 5, boulevard Montmartre, – Immobilière Saint-Augustin Marsollier Représentant légal (jusqu'au 28 décembre 2007) de la Société des Immeubles de France, président des SAS : – Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine, – Sadia
Françoise Monod	Administrateur de Caixabank France
Predica, représentée par Jean-Yves Hoher	Mandats et fonctions de M. Jean-Yves Hoher : Directeur général de la Caisse Régionale Charente Maritime Administrateur de Calyon Représentant permanent de la CR Charente Maritime, Administrateur de COFISA Administrateur de Holding Eurocard Membre du Comité Exécutif de Santeffi Représentant permanent de la CR Charente Maritime, Administrateur de Uni-Expansion Ouest Représentant permanent de PREDICA, administrateur de CA Grands Crus
Victoria Soler Lujan	Administrateur de Promociones Valencianas Provava, SL, Mercado de Construcciones SA, Inmobiliaria Lasho SA, Promofein SL et Peñíscola Resort SL
Antonio Truan	Directeur Général de Intercaixa Valores Représentant permanent de Metrovacesa (jusqu'au 28 décembre 2007), Administrateur de GECINA Directeur Général adjoint auprès du Président de Metrovacesa (jusqu'au 31 décembre 2007) Administrateur de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007) Représentant permanent de GECINA, Administrateur de la Société Hôtel d'Albe (jusqu'au 25 juillet 2007) Administrateur de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007)
Antonio Jeancourt-Galignari	Administrateur de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007)
Michel Villate	Administrateur de : – Bes Vida (Portugal) (jusqu'au 27 février 2007) – Wafa assurance (Maroc) – Apri Prévoyance

3.3 Expertises et expériences en matière de gestion des membres du CA

Joaquín Rivero Valcarce

Fondateur de l'entreprise de construction Riobra, associé de Edinco et de Patron Inmobiliario et actionnaire d'autres sociétés de promotion aux États-Unis, au Costa Rica, en Belgique, en Hollande et en 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 foncière cotée espagnole.

En 2002, Monsieur Rivero Valcarce devient aussi le Président de Metrovacesa, laquelle, grâce à la fusion avec Bami, devient la première foncière cotée d'Espagne et une des dix plus importantes d'Europe.

La rémunération de Monsieur Rivero Valcarce est plus particulièrement décrite dans le chapitre 10.1.

Françoise Monod

Au 31 décembre 2007, Madame Françoise Monod détient 400 actions de GECINA.

Madame Françoise Monod a perçu au sein du Groupe un montant de 69 000 euros de jetons de présence.

Patrick Arroste

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 MBA de HEC, il crée différentes sociétés dans le secteur de l'immobilier, du tourisme et de la santé.

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

Au 31 décembre 2007, Monsieur Patrick Arroste détient 500 actions de GECINA.

Monsieur Patrick Arroste a perçu au sein du Groupe un montant de 117 000 euros de jetons de présence.

Bertrand de Feydeau

Au 31 décembre 2007, Monsieur Bertrand de Feydeau détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Bertrand de Feydeau a perçu au sein du Groupe un montant de 126 000 euros de jetons de présence.

Philippe Geslin

Au 31 décembre 2007, Monsieur Philippe Geslin détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Philippe Geslin a perçu au sein du Groupe un montant de 126 000 euros de jetons de présence.

Serafin Gonzalez Morcillo

Ingénieur industriel diplômé de l'École 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 SA.

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 créé la compagnie d'assurance-vie Castima (1987). Directeur Général de l'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'École supérieure des ingénieurs industriels de l'université de Saragosse.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Serafin Gonzalez Morcillo détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Serafin Gonzalez Morcillo a perçu au sein du Groupe un montant brut de 98 000 euros de jetons de présence.

Michel Villatte

Au 31 décembre 2007, Monsieur Michel Villatte détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Michel Villatte a perçu au sein du Groupe un montant de 65 000 euros de jetons de présence.

Predica, représentée par Monsieur Jean-Yves Hocher

Au 31 décembre 2007, Predica détient 5 143 499 actions de GECINA.

Monsieur Jean-Yves Hocher a perçu au sein du Groupe un montant de 113 000 euros de jetons de présence.

Victoria Soler Lujan

Licenciée en droit à l'université de Valence.

Membre du Collège des avocats de Valence.

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

- EUSA SA;
- EMVI SA;
- Filmofondo SA.

Au 31 décembre 2007, Madame Victoria Soler Lujan détient 400 actions de GECINA.

Madame Victoria Soler Lujan a perçu au sein du Groupe un montant brut de 50 000 euros de jetons de présence.

Antoine Jeancourt-Galignani

Au 31 décembre 2007, Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani détient 11 363 actions de GECINA.

Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani a perçu au sein du Groupe un montant de 50 000 euros de jetons de présence, dont 10 000 euros pour la Société des Immeubles de France.

José Gracia Barba

Ingénieur polytechnicien diplômé de l'École supérieure des ingénieurs industriels de Barcelone.

Expérience professionnelle développée dans des services techniques en ligne avec sa formation à Control y Aplicaciones SA et Empresa Nacional del Aluminio (Endasa). Ultérieurement en charge des responsabilités dans la gestion en devenant Directeur de l'Exportation, jusqu'à son départ, en 1987, pour ses propres affaires en aluminium et activités en Bourse et bourse des métaux.

Devenu conseil pour projets et opérations corporatives et des projets d'investissement et boursiers. Il a été administrateur de Fastibex, Bami et Zabalburu.

Au 31 décembre 2007, Monsieur José Gracia Barba détient 400 actions de GECINA.

Monsieur José Gracia Barba a perçu au sein du Groupe un montant brut de 70 000 euros de jetons de présence.

Antonio Truan

Lauréat en droit à l'université de Deusto (Bilbao, Espagne), IESE PDG.

En 1998, il fut Directeur de Supervision et des Affaires Légales de la Bourse de Bilbao, Administrateur de Bilbao Plaza Financiera SAAV et membre de la Commission Technique de Sibe, Renta Variable y Renta Fija (Sociedad de Bolsas Española SA).

Ayant développé sa carrière professionnelle au sein du groupe Argentaria auprès de la Banque d'investissements comme secrétaire général et comme secrétaire du Conseil d'Administration du Banco de Negocios Argentaria SA, il a été membre du Conseil d'Administration de Argentaria Valores (Avsa), Argentaria International Securities (USA), Astilleros Españoles, NCO Dealer (Portugal) et Aceria Compacta de Vizcaya (Espagne).

Il a été Directeur Général du Banco de Inversion (groupe HyppoVereins Bank) et Président de BI Capital AV.

Ensuite, il a rempli les fonctions de Directeur Général de Invercaixa Valores, au sein du groupe La Caixa, pendant cinq ans.

La rémunération de Monsieur Truan est plus particulièrement décrite dans le chapitre 10.1.

Joaquín Meseguer Torres

Licencié en sciences économiques et gestion d'entreprise à l'icade de l'université Pontificia de Comillas.

Joaquín Meseguer a commencé sa carrière professionnelle comme chargé de clientèle à la Caja de Ahorros del Mediterraneo, où il a développé une carrière professionnelle en contribuant à l'importante expansion de cet établissement bancaire, tout d'abord dans la région du Levant espagnol, puis dans le reste de l'Espagne.

En 1998, il est devenu conseiller délégué de Banco Sanpaolo, SAE.

En 1992, il a été nommé Directeur des Ressources, en 1994, directeur territorial de la région d'Alicante, et depuis 2001 il est Directeur Général des Particuliers.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Joaquín Meseguer Torres détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Joaquín Meseguer Torres a perçu au sein du Groupe un montant brut de 20 000 euros de jetons de présence.

Santiago Fernandez Valbuena

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

Professeur à 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 AFL.

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.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Santiago Fernandez Valbuena détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Santiago Fernandez Valbuena a perçu au sein du Groupe un montant brut de 20 000 euros de jetons de présence.

Santiago de Ybarra y Churruca

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) et Vocento ; il est nommé son Président jusqu'à ce jour (15 journaux en Espagne, 2 en Argentine, chaînes de 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, de la communication et de 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.

Au 31 décembre 2007, Monsieur Santiago de Ybarra y Churruca détient 400 actions de GECINA.

Monsieur Santiago de Ybarra y Churruca a perçu au sein du Groupe un montant brut de 35 000 euros de jetons de présence.

Metrovacesa, représentée par Monsieur Antonio Truan jusqu'au 28 décembre 2007

Au 31 décembre 2007, Metrovacesa détient 16 809 610 actions GECINA.

Les fonctions exercées par Monsieur Truan et le montant des jetons de présence qu'il a perçus figurent au début du présent chapitre.

11. Informations sur l'environnement et le développement durable

L'intégration du chapitre "développement durable" dans le rapport annuel relatif à l'exercice 2007 et son articulation étroite avec le chapitre "Risques" traduisent, vis-à-vis des tiers, la volonté de GECINA de faire du développement durable un axe transversal structurant de sa stratégie de développement. Sur un plan strictement formel, cette intégration évite d'inutiles redites qui seraient nécessaires dans la mesure où le reporting développement durable s'inspirerait des référentiels généralement reconnus au plan international (tels que celui de la Global Reporting Initiative par exemple) et doit nécessairement répondre aux obligations légales de la loi NRE et de son décret d'application.

1. L'AMBITION DÉVELOPPEMENT DURABLE DE GECINA : 2007, UNE ANNÉE CHARNIÈRE

L'implication de GECINA dans le développement durable remonte véritablement à 2002, date à laquelle la fonction risques est créée; la création, l'année suivante, d'un Comité Qualité et Développement Durable, comité spécialisé du Conseil d'Administration, traduit l'appropriation de ces enjeux au plus haut niveau de l'entreprise.

Par touches successives, les briques constitutives de la politique Développement Durable Groupe se sont mises en place avec l'appui de collaborateurs engagés.

Compte tenu du resserrement des contraintes environnementales (dossier de diagnostics techniques, diagnostic de performance énergétique, conclusions du "Grenelle de l'Environnement" et travaux de ses Comités Opérationnels) de la montée en puissance de la problématique du changement climatique dans le secteur de l'immobilier et de la pression croissante des investisseurs en matière d'immobilier durable, l'année 2007 a été une année décisive pour la politique développement durable du Groupe.

2007, une année de convergence et de rebond pour GECINA

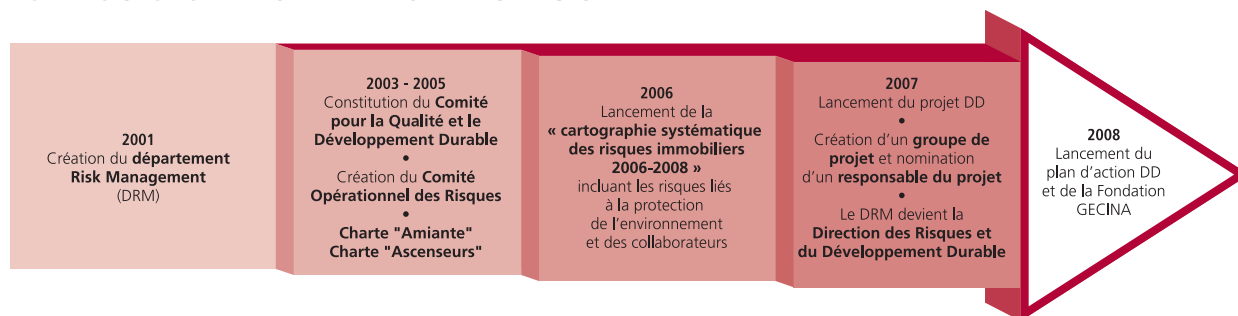
Les faits marquants caractérisent l'année 2007 :

1. la décision de la Direction Générale de mettre en cohérence les différentes actions relevant du développement durable à travers un plan d'actions;
2. l'élargissement du périmètre d'intervention de l'ex-Direction du Risk Management (DRM), qui se nomme désormais la Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD);
3. la nomination d'un responsable projet Développement Durable, dont la mission est d'organiser et de formaliser la politique développement durable Groupe.

Sur proposition de la Direction Générale, le Conseil d'Administration a validé, en octobre 2007, le lancement d'un projet ambitieux d'implication du Groupe dans les réponses à apporter aux enjeux développement durable concernant ses secteurs d'activités. 5 axes principaux ont été retenus :

1. la lutte contre les effets du changement climatique (réalisation de Bilan Carbone®, gestion de l'eau...);
2. l'investissement responsable (fin 2008, les immeubles en investissement devront présenter un niveau de performance supérieur à celui de la performance moyenne du parc de GECINA);
3. les actions responsables (assurer la transparence des risques et de la performance Développement Durable à l'égard des clients);
4. des engagements développement durable forts à l'égard des principales parties prenantes de GECINA;
5. et, enfin, l'attribution de 1 % du revenu locatif annuel à des actions de solidarité et de développement durable (à travers une Fondation GECINA et des actions dites remarquables au regard du développement durable, mises en œuvre par les filières opérationnelles de GECINA).

LES DATES CLÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE CHEZ GECINA



2. NOS ENJEUX DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.1 Les enjeux majeurs auxquels est confronté le secteur immobilier

Au plan des impacts environnementaux, le bâtiment représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée, toutes choses égales par ailleurs, de 30 % d'ici dix ans.

L'empreinte environnementale des bâtiments est donc aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Il est désormais admis que les bâtiments du futur (proche) seront des centres de production d'énergie positive "propre", la question centrale restant celle de la capacité du secteur à produire, de manière "industrielle, des ouvrages à un coût socialement acceptable".

Ces thématiques énergétiques et climatiques ont été au centre du Grenelle de l'Environnement, dont l'une des mesures phares en matière de constructions neuves est l'avancement du facteur 4 (50 kWh/m² annuels) à 2012 au lieu de 2015. La RT 2005 (Réglementation Thermique 2005) (d'ores et déjà rendue obsolète par la future RT 2012), le Diagnostic de Performance Énergétique désormais obligatoire depuis novembre 2006 pour les transactions immobilières, et depuis le 1^{er} juillet 2007 pour les actes locatifs... ne sont que quelques-uns des outils de l'arsenal législatif mis en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur.

Le secteur du bâtiment devrait être intégré très prochainement dans le Plan National d'Allocation des Quotas de CO₂. L'immobilier est donc bien au centre de la "révolution verte" annoncée par le Grenelle de l'Environnement, et l'immobilier locatif y a largement sa part.

Au-delà de ces enjeux, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la question de la pollution des sols, le choix de matériaux "propres", leur mode de transport et la gestion des déchets (liés à l'usage des bâtiments, mais également de chantier), la lutte contre le bruit (1^{re} source de pollution aux yeux des franciliens)...

S'agissant des impacts sociaux, le respect des standards les plus exigeants en matière de sécurité est un enjeu fort du secteur, tout particulièrement s'agissant de la sous-traitance (notamment sur les chantiers de construction et de rénovation), le renforcement de l'attractivité des métiers du secteur (dont la revalorisation de la profession de gardien d'immeubles) et, l'adéquation des formations aux exigences des enjeux environnementaux constituent trois enjeux sociaux clés.

Enfin, les questions d'accessibilité à l'immeuble (handicap), de mixité sociale, de qualité des transports, de régénération urbaine, ou de préservation du patrimoine historique relèvent d'enjeux de société qui sont pris en compte par GECINA.

2.2 Dix éléments de l'investissement immobilier responsable

Les principales conclusions du groupe de travail Investissement Immobilier du PNUE (ONU) constituent un premier référentiel international cadre :

- Économies d'énergie (efficacité énergétique...).
- Protection de l'environnement (préservation des ressources en eau, recyclage des déchets...).
- Certifications volontaires (utilisation de bois certifiés "Forêts gérées durablement" ...).
- Développements favorisant l'utilisation des transports publics (mixité fonctionnelle, voie piétonne...).
- Réhabilitation urbaine et adaptabilité (intérieurs modulables, agrandissements...).
- Santé et sécurité (sécurité du site, accessibilité des premiers secours...).
- Bien-être des travailleurs (qualité de l'air intérieur...).
- Citoyenneté d'entreprise (adoption de codes de conduite éthique volontaires, implication des parties prenantes...).
- Équité sociale et développement local (logement social, pratiques justes du travail...).
- Citoyenneté locale (minimiser les impacts pour les riverains, architecture de qualité, emploi local...).

2.3 La déclinaison des enjeux développement durable spécifiques du secteur immobilier à GECINA

En tant que propriétaire d'immobilier locatif, le développement durable est au cœur de nos activités dont les actifs sont acquis et gérés dans des perspectives de long terme.

GECINA est convaincu que la qualité des constructions constitue un axe de différenciation majeure, d'autant plus que les attentes aujourd'hui exprimées en termes de performances de développement durable se généralisent. Les projets de GECINA essentiellement sur les actifs de bureaux et logistique se fondent sur les meilleurs standards actuels dans lesquels l'approche développement durable est omniprésente.

La gestion du patrimoine existant intègre au premier plan les enjeux de développement durable et se combine à celle d'assurer aux clients des prestations de qualité intégrant les objectifs de confort et de sécurité.

Conscients des enjeux du secteur, dans un contexte de plus en plus attentif aux thématiques de développement durable, et cherchant à y répondre en prenant en compte les spécificités de son métier de foncière et de son patrimoine, GECINA a ainsi choisi de s'investir encore davantage sur deux axes pour l'ensemble de son patrimoine :

1. La réduction du CO₂, gaz à effet de serre, et des consommations d'énergie,
2. L'ensemble des thématiques liées à l'accessibilité (handicap), puisqu'il modifie profondément le rapport de la personne à l'immeuble et à la cité.

Cet engagement prend tout son sens sur les actifs construits avant 1975.

3. RESSOURCES HUMAINES

3.1 Les particularismes liés à nos métiers

Avec un effectif de 686 personnes, GECINA compte un nombre important de cadres ce qui impose la mise en place d'une stratégie de fidélisation des équipes. D'autre part, l'importance du nombre de gardiens d'immeubles, premiers contacts des clients vis-à-vis de GECINA, nécessite de promouvoir ce métier vers des critères d'excellence.

Tableau de répartition par catégories socio-professionnelles des effectifs du groupe au 31 décembre 2007

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	116	96	212
Agents de maîtrise	27	138	165
Employés administratifs	23	27	50
Gardiens & employés d'immeubles	107	152	259
TOTAL	273	413	686

Tableau de l'évolution des effectifs du Groupe entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2007

	Sexe	Effectifs au 31/12/2006	CDI				CDD				Effectifs au 31/12/2007
			entrants	sortants	promo +	promo -	entrants	sortants	promo +	promo -	
Cadres	H	107	18	9	1		3	4			116
	F	104	6	10			5	9			96
Agents de maîtrise	H	24	2		1	1	2	1			27
	F	132	4	6	5		13	10			138
Employés administratifs	H	21		1		1	26	22			23
	F	34	2	4		5	30	30			27
Gardiens & employés d'immeubles	H	115	6	17	1	1	175	172			107
	F	177	4	32			178	175			152
TOTAUX		714	42	79	8	8	432	423	0	0	686

Un recours aux contrats à durée déterminée indispensable pour assurer qualité et continuité du service des gardiens

Le Groupe assure une qualité et une continuité de services à ses locataires. Le nombre important d'entrées et de sorties sur les emplois à durée déterminée s'explique par le remplacement systématique des gardiens pendant leurs absences.

Les principes et les valeurs qui nous guident

Les personnels de GECINA sont un élément important de notre développement et de notre pérennité par leur expertise, leur innovation, leur préoccupation constante des besoins de nos clients et enfin leur contribution à la notoriété du Groupe.

Les quatre points essentiels de notre politique de ressources humaines

1. L'approche personnalisée des compétences comme levier de motivation ;
2. Des efforts spécifiques de formation centrés sur le perfectionnement des compétences métiers et la sécurité ;
3. L'intégration de nouveaux talents ;
4. La sécurité et les conditions de travail.

3.2 Les quatre priorités de notre politique Ressources Humaines

• L'approche personnalisée des compétences comme levier de motivation

Les compétences clés attendues sur chaque métier sont établies pour proposer les opportunités de carrières appropriées, avec les formations adéquates.

La charte de mobilité interne ou encore l'accord de classification et de gestion des carrières signé en septembre 2007 garantissent notamment l'équité de traitement de tout collaborateur souhaitant évoluer.

Le suivi attentif par la DRH des entretiens annuels d'appréciation s'inscrit directement dans les efforts entrepris pour assurer une bonne gestion des carrières tout en portant attention aux souhaits d'évolution des collaborateurs.

• Des efforts spécifiques de formation

GECINA mise sur la formation

2,18 % de la masse salariale a été consacrée en 2007 au Plan de formation alors que le minimum légal est de 0,9 %.

L'année 2007 a ainsi été dense en matière de formation professionnelle avec environ 1 075 jours de formation pour 465 bénéficiaires qui ont ainsi été concernés – soit près de deux collaborateurs sur trois – avec une moyenne de deux jours de formation par collaborateur formé.

Parallèlement, GECINA conduit une politique dynamique en matière de Droit Individuel à la Formation (DIF) grâce, notamment, cette année, à la création et à la mise à disposition de tous les salariés d'un "catalogue DIF". Le nombre d'heures accordées au titre du DIF est passé de 29 heures en 2006 à 605 heures en 2007.

Des efforts de formation centrés sur le perfectionnement des compétences "métier" ainsi que sur la sécurité

40 % des actions du Plan de formation concernent les formations "métiers", favorisant ainsi le développement des compétences et l'expertise des salariés sur leurs domaines d'activité.

La reconnaissance du rôle clé de nos gardiens par rapport aux clients a conduit à la mise en place d'une action ciblée portant sur la "commercialisation des logements locatifs". 94 personnes ont été formées à cette action.

La poursuite de l'informatisation des loges, ainsi que l'accent mis par GECINA sur la sécurité (notamment par la préparation à l'habilitation électrique HO/BO de nos gardiens) ont également été deux axes forts du Plan de formation 2007.

Nature des actions de formation	Nombre de stagiaires
Informatisation des loges	48
Commercialisation des logements locatifs	94
Préparation à l'habilitation électrique HoBo	82
Sauveteur secouriste du travail + recyclage SSIAP 2 ^e degré	4
TOTAL	228

• L'intégration de nouveaux talents

En matière de recrutement, GECINA explore systématiquement les possibilités de mobilité internes par une approche active de la DRH et aussi au travers d'une communication par offre interne aux salariés via l'intranet. Après la prise de fonction, toutes les mutations internes font l'objet d'un suivi attentif par la DRH.

Les mouvements internes de collaborateurs réalisés en 2007 au sein du groupe GECINA reflètent le dynamisme de la politique de gestion des carrières du Groupe.

Toutefois, le développement de nouvelles actions ou projets nécessitant l'apport de compétences complémentaires (nouvelles technologies informatiques, développement des lignes d'activité...), ainsi que le départ de certains collaborateurs à compétences spécifiques ont motivé le recours à des recrutements externes.

GECINA intègre de plus en plus de collaborateurs de toutes origines grâce à un processus de recrutement établi sur les fondements de la non discrimination.

• La Sécurité et les conditions de travail

Le Comité d'Hygiène et de Sécurité (CHSCT), outre les membres de droit, comprend six membres représentant le personnel : quatre membres administratifs et deux membres représentant le personnel des immeubles.

Une campagne de sensibilisation à l'attention des collaborateurs souhaitant arrêter de fumer a été menée en 2007.

En outre, l'évaluation de risques professionnels pour l'ensemble de ses salariés a été intégrée dans la cartographie des risques de GECINA.

L'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs cibles du référentiel conduisent à la mise en place des actions préventives.

Fin 2007, l'évaluation des risques professionnels était d'ores et déjà effectuée et seuls 6 sites acquis fin 2007 restaient à mettre à jour.

Un suivi des accidents est effectué par la direction des risques et du développement durable. Le cas échéant, il est déterminé les actions correctives ou préventives pouvant être menées. Par exemple, un kit obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien.

	2005	2006	2007
Nombre d'accidents du travail	44	31	35
	(dont 11 de trajet)	(dont 11 de trajet)	(dont 7 de trajet)
Nombre d'accidents ayant entraîné un arrêt de travail	17	15	12
	(dont 4 de trajet)	(dont 2 de trajet)	(dont 1 de trajet)

3.3 Emploi

Les développements et données chiffrées qui suivent apportent des éléments d'information systématiques par rapport aux exigences de la loi NRE.

LES DÉPARTS DES SALARIÉS

	Sexe	Démission	Transfert L. 122-12	Nombre de licenciements pour cause économique	Nombre de licenciements pour d'autres causes	Départ au cours de la période d'essai cdi	Démission CDD	Fin contrat CDD	Départ au cours de la période CDD	Départ volontaire en retraite et préretraite	Mise à la retraite et préretraite	Décès
Cadres	H	4			3			4			2	
	F	2		1	6			9			1	
Agents de maîtrise	H				2			1				
	F	3						10			1	
Employés	H			1				22				
administratifs	F	2						30		2		
Gardiens & employés	H	3	5		1			172		6		
d'immeubles	F	1	20	1	6			175		3	2	1
Sous total		15	25	3	18	0	0	423	0	11	6	1
TOTAL		502										

Le groupe GECINA a eu recours à 29 intérimaires en 2007, dont 4 ont été effectivement embauchés en CDI.

Les transferts de personnel de résidences au titre de l'art. L. 122-12 al.1 du Code du travail l'ont été dans le cadre du lancement d'un plan de vente d'immeubles, ces membres du personnel étant transférés soit auprès du syndic de copropriété, soit auprès du nouvel acquéreur.

3.4 Organisation du temps de travail

	% de temps de travail	Nombre de personnes au 31/12/2007
Cadre dirigeant	100%	12
Forfait annuel heures	100%	16
Forfait annuel jours	80%	3
	90%	2
	100%	192
Gardien logé	100%	208
Salarié à horaire variable	Inférieur ou égal à 50 %	9
	Plus de 50 % à 80 %	24
	Plus de 80 % à 99 %	5
	100%	215
TOTAL		686

L'accord relatif à la durée et à l'organisation du travail définit des formules d'organisation du temps de travail selon les catégories de salariés. Aussi, à l'exclusion des cadres dirigeants non soumis à la réglementation relative au temps de travail, les salariés relevant du statut cadre sont, de par leurs responsabilités et leur autonomie, soumis à un forfait annuel en jours. Certains salariés cadres sont soumis à un horaire variable.

Les salariés non cadres sont soumis soit à un horaire collectif variable, soit à un forfait annuel en heures lorsque leurs missions les amènent à se déplacer fréquemment hors du siège de l'entreprise.

Basé sur un horaire moyen de 35 heures sur l'année, l'accord fixe un horaire variable hebdomadaire à 37 heures 30, un forfait annuel en heures de 1 567 heures 30 et un forfait annuel en jours de 207 jours avec en contrepartie l'attribution de jours de repos RTT (15 ou 17 jours selon les formules d'organisation du travail). Le contrôle de la durée du travail s'effectue à partir d'un système automatisé de la gestion du temps placé sous la responsabilité du management et de la Direction des Ressources Humaines.

Le total des heures supplémentaires réalisées en 2007 est de 2 057,38 heures.

TABEAU DES HEURES D'ABSENCE DU PERSONNEL ADMINISTRATIF ET DU PERSONNEL D'IMMEUBLES DURANT L'ANNÉE 2007, PAR MOTIF D'ABSENCE

Données	Personnel administratif	Personnel immeuble	Total
Absence maladie	3 422	3 054	6 476
Absence maternité & paternité	857	301	1 158
Absence travail & trajet	170	406	576
Absence événements familiaux	400	101	501
Absence congé parental	423	21	444
Absence sans solde	309	106	415
Autres absences diverses	695	26	721
TOTAL	6 276	4 015	10 291

Les jours comptabilisés pour les absences maladie, maternité et accident du travail/trajet, sont exprimés en jours calendaires, ceux concernant les autres catégories sont exprimés en jours ouvrés pour le personnel administratif et en jours ouvrables pour le personnel d'immeuble.

3.5 Inexistence de plans de restructuration, de plan de réduction des effectifs et de plan de sauvegarde de l'emploi

GECINA n'a pas eu à procéder au cours de l'année à des compressions d'emploi. Le solde net d'emplois est positif pour l'ensemble des collaborateurs administratifs, tous statuts confondus, CDI et CDD. Les plans de cessions lancés sur les patrimoines immobiliers résidentiels et d'entreprises ont plutôt mobilisé des ressources complémentaires sans impact sur le niveau d'emploi résiduel à ce stade. Il en aura été de même pour les nombreux projets lancés au sein du Groupe au cours de la même période.

3.6 La politique du groupe en matière de rémunération

La politique de rémunération du Groupe s'inscrit dans une démarche budgétaire annuelle. Les capacités d'évolution des salaires en masse globale sont donc déterminées par la capacité du Groupe à pouvoir valoriser sa richesse de manière au moins équivalente. Ce cadrage est présenté pour information chaque automne en Comité des Nominations et des Rémunérations du Conseil d'Administration.

Le niveau d'augmentation générale des salaires est négocié auprès des délégués syndicaux, lors de la négociation annuelle obligatoire.

La population prise en compte pour le calcul du salaire moyen est constituée des salariés en contrat à durée indéterminée, y compris des mandataires sociaux, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007 à temps complet sur l'année, le salaire pris en considération étant le salaire annuel réel de base divisé par 13 et hors variables commerciales.

Salaire mensuel moyen en €	Personnel administratif	Personnel immeuble
Exercice 2007	3 531,82	1 685,16

En 2007, 29 personnes ont été promues en 2007, ce qui représente 4,22 % de l'effectif total au 31 décembre 2007.

Les primes ou bonus sont attribués chaque année en appréciation de résultats individuels et font l'objet d'un plafond exprimé en pourcentage du salaire brut, en fonction du niveau de responsabilités de chacun.

TABLEAU DES PRIMES VERSÉES EN 2007

Le montant des charges sociales et fiscales est passé de 16,1 millions d'euros en 2004 à 21,6 millions d'euros en 2005, à 15,7 millions d'euros en 2006 et à 18,2 millions d'euros en 2007.

Données en €	Personnel administratif	Personnel immeuble	Groupe
Montant des primes versées	2 363 200	100 171	2 463 371
Masse salariale	22 683 457	6 182 640	28 866 097
Pourcentage de la masse salariale	10,42%	1,62%	8,53%

3.7 Le plan de cohésion sociale

Le personnel des sociétés du groupe GECINA détenait au 31 décembre 2007 directement 131 884 actions GECINA dont indirectement, dans le cadre du FCPE GECINA Actionnariat, 50 113 actions GECINA, soit au total 0,21 % du capital.

Au niveau de l'Unité Economique et Sociale (UES), il existe un accord de participation et un accord d'intéressement. La réserve spéciale de participation est calculée pour chacune des sociétés du Groupe et mutualisée pour l'ensemble des salariés. L'intéressement est calculé sous déductibilité de la réserve spéciale de participation.

Un Plan d'Epargne Groupe (PEG) peut accueillir l'épargne constituée par les salariés, à travers trois fonds communs de placement à profils diversifiés (monétaire, équilibré et actions européennes) et d'un fond commun de placement en actions de l'entreprise : une augmentation de capital réservée aux salariés de l'entreprise est en effet réalisée chaque année au moment du versement de l'intéressement. Les salariés bénéficient d'une décote de 20 %, calculée sur la moyenne des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents au Plan d'Epargne Groupe.

Le conseil d'administration du 23 octobre 2007 a attribué 18 610 actions gratuites aux salariés du groupe. Ces actions seront définitivement acquises après un délai de 2 ans suivant la date d'attribution. Les bénéficiaires pourront convertir au porteur ou transférer la propriété de ces actions à l'issue d'une période de 2 ans suivant leur date d'acquisition.

Les tableaux ci-dessous présentent les sommes versées en 2007 par GECINA aux salariés au titre de l'intéressement et de la participation, ainsi que les sommes ayant été versées au personnel au titre de l'abondement en 2007.

En	Montant brut versé en 2007	Masse salariale 2006	% ramené à la masse salariale
Intéressement 2006	2 678 220	26 782 197	10,00%
Intéressement exceptionnel 2006	1 402 438	26 782 197	5,24%
TOTAL	4 080 658	26 782 197	15,24%
Total abondement 2007 dans le PEG* et le PERCO**			Montant en euros
Personnel administratif			728 297
Personnel immeuble			315 255
TOTAL			1 043 552

(1) Plan d'Epargne Groupe

(2) Plan d'Epargne de Retraite Collectif

3.8 Egalité professionnelle entre les hommes et les femmes de l'entreprise

Le groupe GECINA emploie 60 % de femmes et 40 % d'hommes. Le nombre des femmes employées par le Groupe se répartit comme suit :

		Personnel administratif	Personnel immeuble
Nombre de femmes recrutées en 2007	CDI	12	4
	CDD	48	178

Cadres CDI + CDD	Nombre de femmes	% de l'effectif total
2005	91	46,67%
TOTAL 2005	195	
2006	104	49,29%
TOTAL 2006	211	
2007	96	45,28%
TOTAL 2007	212	

3.9 Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs, politique de cohésion sociale

Le groupe GECINA a conclu, en date du 30 juin 2003, un accord collectif relatif au dialogue social et à la représentation du personnel formant une Unité Economique et Sociale à laquelle l'ensemble du personnel des sociétés du Groupe adhère. Dans le cadre de l'UES, les accords collectifs en vigueur sont les suivants :

- accord relatif au statut du personnel administratif ;
- accord relatif au statut du personnel des résidences ;
- accord de participation ;
- accord d'intéressement ;
- accord relatif au Plan d'Epargne Groupe (PEG) ;
- accord relatif au Plan d'Epargne de Retraite Collectif (PERCO) ;
- accord relatif à la durée et à l'organisation du travail ;
- accord relatif aux régimes de retraite supplémentaires ;
- accord instituant des garanties de prévoyance complémentaires ;
- accord sur le dialogue social et la représentation du personnel au sein du groupe GECINA ;
- accord relatif aux permanences de sécurité ;
- accord relatif au supplément d'intéressement au titre de l'exercice 2006 ;
- accord relatif à l'Accord de Séparation Metrovacesa-GECINA ;
- accord d'extension du périmètre de l'UES GECINA ;
- accord temps libre personnel des résidences ;
- accord relatif aux classifications et à la gestion des carrières du personnel administratif.

3.10 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Le Groupe emploie 8 personnes handicapées.

Dans le cadre de ses recrutements, la Direction des Ressources Humaines s'attache à promouvoir l'emploi de travailleurs handicapés, directement en insérant notamment ses annonces d'offre de poste sur des sites spécialisés tels que l'Agefiph et en favorisant cette pratique auprès de ses prestataires éventuels (cabinet de recrutement, agences d'intérim...). La difficulté dans ce domaine est telle que, pour réussir le recrutement spécialisé de personnels handicapés, les DRH des plus grandes entreprises ont créé des fonctions dédiées à cette mission.

3.11 Les œuvres sociales

Dans l'intérêt réciproque de l'entreprise et de ses salariés, la Direction du Groupe a toujours développé un dialogue de qualité et une véritable politique d'œuvres sociales. Cette politique se traduit par un accord d'entreprise valorisant le dialogue social et la représentation du personnel.

Le Groupe consacre chaque année 1,5 % de sa masse salariale au financement du budget de fonctionnement et des œuvres sociales du Comité d'Entreprise de l'UES. Pour l'année 2007, le budget global versé au Comité d'Entreprise s'est élevé à 432 991 euros.

3.12 La sous-traitance

GECINA fait appel à différents types de sous-traitants, notamment pour le gardiennage/sécurité et, dans le secteur du bâtiment pour les rénovations d'immeubles.

Conscient du fait que ces secteurs représentent des risques d'un point de vue social, le groupe GECINA intègre cet aspect dans le référencement des fournisseurs. La création d'un compte fournisseur comprend notamment une attestation certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés régulièrement employés. Cette procédure a été mise en place afin de :

- supprimer ou réduire le risque d'emploi (par ceux-ci) de personnels non déclarés.
- vérifier les qualifications des entreprises pour les missions pour lesquelles elles interviennent,
- garantir leurs couvertures d'assurances,
- vérifier la conformité administrative pour les entreprises de gardiennage et de sécurité,
- vérifier la reconnaissance par les assureurs de la qualité de leur prestation.

S'agissant plus spécifiquement du recours aux sous-traitants pour les travaux effectués sur le patrimoine, le cahier des clauses administratives annexé à tous les contrats rappelle explicitement que le groupe GECINA poursuit quatre objectifs principaux à travers ses sous-traitants :

- offrir aux utilisateurs des immeubles, des locaux modernes, rationnels dans leur utilisation et économiques dans leur exploitation ;
- respecter les délais de réalisation de Travaux afin de ne pas retarder la prise de possession des locaux par les utilisateurs ;
- achever les Travaux dans un état de finition suffisant pour limiter autant que possible des interventions postérieures à la réception ;
- assurer la promotion du Développement Durable, en particulier :
 - la protection de l'environnement : diminuer les rejets polluants, protéger les ressources naturelles et promouvoir les énergies renouvelables, limiter les nuisances occasionnées par les travaux, permettre le maintien des conditions d'exploitation pour les locataires en place dans les meilleures conditions possibles ;
 - la préservation du lien social : améliorer les conditions de vie, lutter contre l'exploitation et le travail clandestin.

3.13 Retraites

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

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

Le montant des engagements est ajusté chaque année selon des méthodes actuarielles tenant notamment compte de l'âge de départ, de la mortalité, de l'ancienneté et de 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 supplémentaires 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 supplémentaires à prestations définies, en place dans trois sociétés absorbées, ont été repris par GECINA. Les plans Recogan (dont le bénéfice était réservé aux salariés administratifs originaires de l'Union Immobilière de France), Fonds Intérieur de Retraite (dont le bénéfice était réservé aux salariés administratifs de Sefimeg), et AXA (dont le bénéfice était réservé à l'ensemble des salariés de Simco) ont été respectivement fermés en 1998, 1986 et 2003. Au 31 décembre 2007, le nombre de bénéficiaires de ces plans s'élève respectivement à 16, 55 et 127.

- Régime de retraite supplémentaire des mandataires sociaux

En 2001, un régime de retraite supplémentaire pour les mandataires sociaux a été mis en place auprès de Cardiff. Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants (Sécurité sociale, ARRCO, AGIRC, etc.). Il permet aux mandataires sociaux d'acquiescer un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardiff ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour que ce plan soit mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de GECINA ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardiff, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, et (iii) être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

Ainsi, un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans dans le groupe a droit au montant de la différence entre, d'une part 60 % de la rémunération de référence, et, d'autre part les pensions des régimes externes.

Un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 5 ans et inférieure à 10 ans dans le Groupe a droit à la différence entre, d'une part 50 % de la rémunération de référence, et, d'autre part les pensions des régimes externes.

Au 31 décembre 2007, deux mandataires sociaux bénéficient de ce plan.

3.14 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur

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

Le précédent accord d'intéressement étant parvenu à expiration le 31 décembre 2006, un nouvel accord d'intéressement, qui concerne l'UES du Groupe, a été mis en place avec effet au 1^{er} janvier 2007 pour une durée de trois ans, au titre des années 2007, 2008 et 2009.

L'appréciation des performances est mesurée par rapport à l'évolution du cash-flow courant consolidé avant impôt hors plus ou moins values de cession. L'enveloppe globale d'intéressement est plafonnée à 10 % de la masse salariale totale brute "DADS" de l'UES du Groupe, sous déduction de la participation telle que définie au paragraphe précédent.

Options de souscriptions 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 à ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce. Certains salariés et mandataires sociaux du Groupe se sont vu attribuer des stock-options ou des actions gratuites dans le cadre des Plans d'Options d'Achat ou de Souscription d'Actions mis en place par GECINA et du Plan d'Attribution d'Actions Gratuites adopté par le conseil d'administration de GECINA le 13 décembre 2007.

LE TABLEAU CI-DESSOUS INDIQUE LE NOMBRE ET LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES STOCKS OPTIONS ATTRIBUÉES ENTRE 2000 ET 2007 PAR GECINA À SON PERSONNEL :

Date de l'Assemblée	07/06/2000 ^{(1) (2)}	07/06/2000 ^{(1) (2)}	06/06/2001	06/06/2001	06/06/2001	05/06/2002 ⁽¹⁾	06/06/2001	02/06/2004	02/06/2004	02/06/2004	19/06/2007
Date du Conseil d'Administration	27/09/2000	26/09/2001	06/06/2001	26/09/2001	05/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007
Point de départ d'exercice des options	27/09/2000	26/09/2001	06/06/2001	26/09/2001	05/06/2002	25/09/2002	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007
Date d'expiration	27/09/2010	26/09/2011	05/06/2009	25/09/2009	04/06/2010	25/09/2012	24/11/2011	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017
Nombre d'options attribuées	127 356	128 266	55 591	47 501	123 329	162 822	275 974	313 000	237 000	261 500	221 500
Dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	54 580	47 302	0	40 426	48 520	54 574	60 650	66 000	54 000	58 000	60 000
Dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	72 776	77 324	55 591	7 075	74 809	99 148	127 368	141 500	132 000	156 000	110 500
Prix de souscription ou d'achat (en €)	40,13	39,16	47,87	46,99	47,20	44,28	51,82	64,92	102,64	108,80	109,51
Nombre d'actions souscrites ou achetées à ce jour	127 356	116 414	47 505	47 501	123 026	154 681	235 849	245 250	14 500	18 600	0
Dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	54 580	38 651	0	40 426	48 520	54 574	60 650	53 000	0	0	0
Dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	72 776	74 123	47 505	7 075	74 506	91 007	97 363	106 500	14 500	18 000	0
Nombre d'actions pouvant être levées	0	11 852	8 086	0	303	8 141	40 125	67 750	222 500	242 900	221 500
Dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	0	8 651	0	0	0	0	0	13 000	54 000	58 000	60 000
Dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	0	3 201	8 086	0	303	8 141	30 005	35 000	118 000	138 000	110 500

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

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

Options sur actions et attributions gratuites

Le conseil d'administration du 23 octobre 2007 a accordé à l'ensemble des dirigeants et salariés, liés par un contrat de travail à la date d'attribution, 26 actions gratuites pour les salariés ayant moins de 10 ans d'ancienneté et 30 actions gratuites pour les autres. La durée de la période d'acquisition des actions gratuites a été fixée par le règlement du plan à deux ans à compter de la réunion du conseil d'administration de GECINA ayant décidé l'attribution desdites actions.

A l'expiration d'une période de deux ans à compter de la réunion du conseil d'administration de GECINA ayant décidé l'attribution desdites actions, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder leurs actions gratuites pendant une période de deux ans à compter de leur date d'acquisition.

En vertu de l'autorisation conférée par la dix-septième résolution de l'assemblée générale ordinaire de GECINA du 19 juin 2007, le conseil d'administration de GECINA a adopté le 13 décembre 2007 le règlement du plan d'actions gratuites de GECINA. Ce plan permet l'attribution d'actions gratuites GECINA au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du groupe GECINA, dans la limite de 3 % du capital social.

La durée de la période d'acquisition des actions gratuites a été fixée par le règlement du plan à deux ans à compter de la réunion du conseil d'administration de GECINA ayant décidé l'attribution desdites actions, sous réserve (i) que le bénéficiaire de l'action gratuite soit toujours titulaire d'un contrat de travail ou d'un mandat social avec une société du groupe GECINA à cette date, (ii) de la satisfaction d'un critère de performance lié à la performance de l'action GECINA comparée avec un indice pour ce qui concerne 50 % des actions qui ont été attribuées gratuitement à chaque bénéficiaire, et (iii) de la satisfaction de critères liés à l'évolution du résultat courant consolidé de GECINA pour ce qui concerne les autres 50 % des actions qui lui auront été attribuées gratuitement.

A l'expiration d'une période de deux ans à compter de la réunion du conseil d'administration de GECINA ayant décidé l'attribution desdites actions, et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder leurs actions gratuites pendant une période de deux ans à compter de leur date d'acquisition.

LE TABLEAU CI-DESSOUS INDIQUE LE NOMBRE ET LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES SUR LE FONDEMENT DES DÉLÉGATIONS SUSVISÉES :

Attributions gratuites d'actions par GECINA		
Date du conseil d'administration	23 octobre 2007	13 décembre 2007
Point de départ de la période d'acquisition	23 octobre 2007	13 décembre 2007
Date d'acquisition	23 octobre 2009	13 décembre 2009
Nombre d'actions attribuées	18 610	74 650
Dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux	26	19 500
Dont nombre d'actions attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	232	35 600
Nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées	454	0
Dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les mandataires sociaux	0	0
Dont nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées par les 10 premiers attributaires salariés	0	0
Nombre d'actions pouvant être attribuées	18 156	74 650
Dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux mandataires sociaux	26	19 500
Dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	232	35 600

Dix attributaires non mandataires sociaux ayant reçu le plus grand nombre d'options d'achat ou de souscription d'actions au cours de l'exercice 2007

Les informations relatives aux 10 attributaires non mandataires sociaux ayant reçu le plus grand nombre d'options d'achat ou de souscription d'actions au cours de l'exercice 2007 figurent dans les tableaux présentés aux paragraphes ci-dessus.

Les levées d'options GECINA effectuées en 2007 par les 10 salariés du Groupe ayant levé le plus d'options en 2007 ont été les suivantes :

Plan	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2007
Options de souscription d'actions 2000 ex SIMCO	40,13 €	3 565
Options de souscription d'actions 2001 ex SIMCO	39,16 €	17 254
Options d'achat d'actions 6 juin 2001	44,28 €	28 234
Options d'achat d'actions 2002	47,20 €	2 759
Options d'achat d'actions 5 juin 2002	51,82 €	17 642
Options d'achat d'actions 2004	64,92 €	1 500
TOTAL		70 954

4. ÉCONOMIE ET RELATIONS CLIENTS

L'objectif de GECINA est d'assurer des prestations de qualité et le confort à ses clients sur l'ensemble de son patrimoine (résidentiel, bureaux, hôtellerie, santé et logistique). En cela, GECINA cherche en permanence à satisfaire les attentes de ses clients, particuliers et entreprises, et à assurer ainsi leur satisfaction.

Anticiper les attentes, en proposant une offre marketing ciblée

L'objectif pour GECINA est de mieux comprendre et de s'adapter aux attentes de ses clients.

GECINA a conduit notamment avec ses clients particuliers, une concertation par groupe de locataires, afin d'orienter son marketing produit et service.

GECINA conçoit et rénove son patrimoine afin de s'adapter au mieux aux besoins des collaborateurs de ses clients. Par exemple, les immeubles Crystalys terminé en 2006, Défense Ouest livré en 2007, et les projets de l'île Seguin-Rives de Seine s'inscrivent dans cet esprit de satisfaction des clients et utilisateurs en favorisant un cadre de vie et de travail agréable.

Accompagner le client dans son installation et tout au long de sa location

GECINA s'attache à accueillir ses clients dans les meilleures conditions en fournissant par exemple des livrets d'accueil adaptés aux différents clients, aux responsables des services généraux des entreprises locataires.

GECINA assure par ailleurs une continuité dans les services aux clients grâce aux gardiens et à un suivi des équipes de gestion du patrimoine. Par exemple, GECINA a adopté une politique "fournisseurs" comprenant notamment un engagement sur un taux de disponibilité objectif des ascenseurs supérieur à 99 % (l'indisponibilité intègre les temps d'arrêt des ascenseurs pour toutes les opérations de maintenance et les pannes à l'exception des rénovations complètes des appareils). Par ailleurs, lors d'arrêt prolongé des ascenseurs dans les immeubles résidentiels, un service d'assistance aux locataires est mis en œuvre : portage des courses, courrier, aide aux personnes âgées,...

GECINA a également mis en place une nouvelle procédure d'échange d'appartement au sein d'un même immeuble à des conditions financières privilégiées afin d'adapter l'offre d'appartements aux évolutions de leurs besoins.

Concernant l'immobilier d'entreprise, ce souci du suivi des attentes du client se fait au cas par cas avec les entreprises locataires des immeubles.

Dans une logique de transparence, GECINA met à disposition des locataires sur internet les diagnostics amiante des résidences et met progressivement à leur disposition toute autre information relative à leur immeuble au delà des obligations réglementaires en vigueur.

Mesurer la satisfaction du client, baromètre d'une gestion de proximité

Pour la 4^e année consécutive, la Direction Opérationnelle du Résidentiel s'investit dans une démarche qualité se matérialisant notamment par des enquêtes de satisfaction. La dernière ayant été menée fin 2006 sur 36 de ses immeubles sur les thématiques suivantes : la résidence et son environnement, les parties communes, l'appartement, les travaux, les relations avec GECINA. Cherchant à renforcer l'intérêt évident des locataires pour ce genre d'approche (taux de retour d'environ 78 %), et à conforter la relation clients dans une logique de transparence et de réciprocité, GECINA adresse à chacune des personnes concernées une synthèse faisant le point sur les résultats obtenus.

Les réponses aux questionnaires font valoir un bon niveau de satisfaction : dans certaines résidences, environ 98 % des locataires expriment leur souhait de rester au sein du patrimoine de GECINA en cas de changement d'appartement ou encore environ 96 % se disent prêts à recommander la location d'un appartement GECINA à des amis ou à des proches.

Le fort investissement lancé sur le métier de gardien (informatisation des loges en 2006) semble également porter ses fruits puisque plus de 90 % des locataires plébiscitent le rôle "d'interlocuteur privilégié" du gardien, son accueil, son écoute indispensables à la qualité des relations.

5. NOTRE POLITIQUE ET NOS ACTIONS ENVIRONNEMENTALES EN VOIE DE CONSOLIDATION

5.1 La gestion globale de l'environnement

Les métiers de GECINA face à leurs enjeux environnementaux

GECINA se veut un partenaire durable de ses investisseurs et de ses clients.

En tant que foncière et professionnel de l'immobilier, le groupe veille également à respecter l'environnement au niveau des trois grandes étapes de vie des actifs (acquisition/rénovation, gestion, vente), dans la mesure de ses possibilités d'action et en prenant en compte les spécificités liées aux différents types de patrimoine.

GECINA a ainsi engagé des démarches dans le sens d'une meilleure protection de l'environnement, que le groupe a étroitement liée à sa gestion des risques, son attention portant à la fois sur les projets de développement neufs lorsque GECINA est maître d'œuvre mais également sur le patrimoine existant.

DES ÉQUIPES SENSIBILISÉES ET FORMÉES

Dans le cadre de ses réflexions sur l'intégration des critères de développement durable dans ses métiers, des actions de sensibilisation et d'information des collaborateurs ont été engagées. Les collaborateurs de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise ont ainsi pu assister en décembre 2007 à une présentation de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) par des experts externes. Par ailleurs, un séminaire de réflexion a été organisé pour l'ensemble de la direction s'occupant du patrimoine résidentiel afin de réfléchir aux moyens de mieux prendre en compte les aspects environnementaux, sociaux et sociétaux dans les métiers du Groupe, à la fois en termes de développement, d'exploitation, de rénovation du patrimoine et dans le fonctionnement général et quotidien de l'équipe.

La lutte contre le changement climatique, un enjeu prioritaire...

Face à l'ampleur de cet enjeu, GECINA s'est engagé, au-delà de ses contraintes réglementaires, à mesurer et réduire les impacts de ses bâtiments dans ces domaines. La lutte contre le changement climatique est un des cinq principaux domaines d'actions du projet de développement durable engagé par la direction générale en 2007.

La gestion énergétique est intégrée dans le référentiel des risques (voir chapitre sur les risques) et fait ainsi l'objet d'un suivi spécifique.

... dans le cadre de démarches globales

Si GECINA a d'ores et déjà engagé de nombreuses actions pour améliorer la performance énergétique de ses bâtiments, d'autres aspects environnementaux sont également pris en compte, notamment dans le cadre des démarches et certifications HQE de développement des bâtiments neufs.

LE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DU SIÈGE

Une meilleure maîtrise des consommations énergétiques

GECINA maîtrise ses consommations d'énergie et ainsi ses émissions de gaz à effet de serre, tout en conservant un environnement de travail accueillant et performant par un système de gestion technique centralisée pour optimiser les consommations d'énergie, notamment grâce à un système d'extinction des éclairages et des terminaux informatiques le soir.

Les moyens modernes de communication favorisent la diminution des consommations de papier. Par exemple les baux et les factures sont scannés afin de permettre leur communication en interne sans papier.

La destruction de l'archivage papier obsolète par une société de recyclage et de valorisation du papier a permis en 2007 le recyclage de plus de 7 000 boîtes. En 2008, le tri des déchets et le recyclage du papier seront mis en place pour l'ensemble du Siège.

Des objectifs de certification "HQE" pour les bâtiments neufs

RAPPEL DES 14 CIBLES DE LA DÉMARCHE HQE®

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur

Écoconstruction

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances

Écogestion

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

Créer un environnement intérieur satisfaisant

Confort

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

Santé

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau

OBJECTIFS ET PERFORMANCE HQE DE SIX BÂTIMENTS OBJECTIFS DE DÉPASSEMENT DES OBJECTIFS DE BASE DE LA NORME HQE POUR LA PLUPART DES CIBLES

Cibles HQE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Cristallin à Boulogne (certification obtenu en 2005)	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base
Friedland ⁽¹⁾	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base
Ilôt A1 L'Angle ⁽¹⁾	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base
Ilôt D2 Khapa ⁽¹⁾	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base
Ilôt C1 Horizons ⁽²⁾	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base
C. Garcia (Saint-Denis) ⁽³⁾	Base	Base	Base	Base	Base améliorée	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base
Rénovation la Tour de bureaux Mercure (Paris) ⁽⁴⁾	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base	Base

(1) En cours d'achèvement, les phases Programme et Conception ont déjà été évalué pour la certification " NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE® "

(2) Profil environnemental prévu pour atteindre l'objectif de certification " NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE® ", seule la phase Programme a été évalué.

(3) Profil environnemental prévu pour atteindre l'objectif de double-certification " NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE® " pour les bureaux (Certivéa) et " Habitat & Environnement " pour les logements (Qualitel)

(4) Profil environnemental prévu pour atteindre l'objectif de certification " NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE® "

Pour les constructions de bureaux neufs, tous les projets lancés visent désormais la certification HQE. Les bureaux représentent une grande partie des développements de GECINA en 2007. Le niveau de performance des 14 cibles est défini au cas par cas avec les experts. Six exemples de projets dont les objectifs minimum ont d'ores et déjà été définis sont ainsi présentés ci-dessous.

Pour comprendre le niveau d'implication de GECINA, il faut noter que la certification HQE est obtenue lorsque trois cibles atteignent le niveau "très performant", quatre cibles le niveau "performant" et les sept dernières cibles en niveau "base".

Pour les opérations menées par GECINA, 12 cibles en moyenne atteignent les niveaux "performant" ou "très performant". Les niveaux objectifs et atteints pour les projets ci-dessous dépassent largement les normes habituelles.

LES IMMEUBLES VISANT LA CERTIFICATION HQE®

	Livraison
Le Cristallin à Boulogne (certification obtenue en 2005)	2006
Tour Mercure à Paris 15 ^e	2010
34, avenue de Friedland à Paris 8 ^e	2009
96, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly	2009
Saint-Denis (CPI Kaufman & Broad)	2009
A1 l'Angle à Boulogne (CPI Hines)	2008
D2 Khapa à Boulogne (CPI Hines)	2008
B3 Anthos à Boulogne (CPI Hines)	2009
C1 Horizons à Boulogne (CPI Hines)	2010

Les projets en cours de 4 parcs logistiques (à Lille, Moussy-le-Neuf, Sablé sur Sarthe et Reims) sont également étudiés conformément à une démarche de qualité environnementale, en attendant la norme spécifique attendue sur ce type d'actif, à l'élaboration de laquelle le groupe GECINA participe activement au sein des commissions des risques et développement durable d'AFILOG. GECINA souhaite ainsi faire de ses projets des exemples dans le domaine. A ce titre, GECINA, à travers son Logistiparc nord de Lauwin-Planque, de 40 hectares, et dont la livraison est prévue à mi-2009, a été choisi comme opération pilote en vue de la mise en place de la future certification HQE Bâtiment Logistique en liaison avec CERTIVEA.

Des réhabilitations intégrant des critères de qualité environnementale

Au delà des objectifs de conformité à la réglementation en vigueur, les rénovations et réhabilitations d'immeubles de bureaux et de logements intègrent des critères environnementaux variés avec notamment pour guide les différentes cibles de la démarche HQE.

La gestion de l'eau et les problématiques sanitaires font l'objet d'une attention particulière de GECINA. Elles ont d'ailleurs été intégrées dans le référentiel de la cartographie des risques (voir dans le chapitre sur les risques l'information relative aux risques sanitaires).

En tant qu'exploitant direct de son patrimoine, GECINA bénéficie et peut agir directement sur ses investissements pour faire construire ou rénover des bâtiments qui favorisent une maintenance et un entretien optimal et efficace.

GECINA, en complément de ses actions sur la conception et la rénovation des bâtiments eux mêmes, a intégré dans ses relations avec ses fournisseurs des objectifs de protection de l'environnement. Ainsi, le groupe impose dans son cahier des charges la diminution des rejets polluant, la protection des ressources naturelles et la promotion des énergies renouvelables.

Par ailleurs, chaque action pilote à vocation pour GECINA à permettre la diffusion des meilleures pratiques au niveau de l'ensemble du patrimoine existant ou en développement.

5.2 Les principaux enjeux et impacts environnementaux de GECINA liés à son patrimoine

Les enjeux énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre : une priorité pour GECINA

La gestion énergétique du patrimoine immobilier de GECINA

Dans le cadre de la cartographie des risques, un référentiel a été élaboré pour mieux maîtriser et contrôler la gestion énergétique du patrimoine. La démarche élaborée par le Comité Opérationnel des Risques (COR, cf. "Information sur les risques") impliquent de mieux connaître les performances énergétiques des bâtiments et de leurs installations, afin d'en contrôler les dépenses et de pouvoir s'engager auprès des clients sur des niveaux de consommations et de coûts.

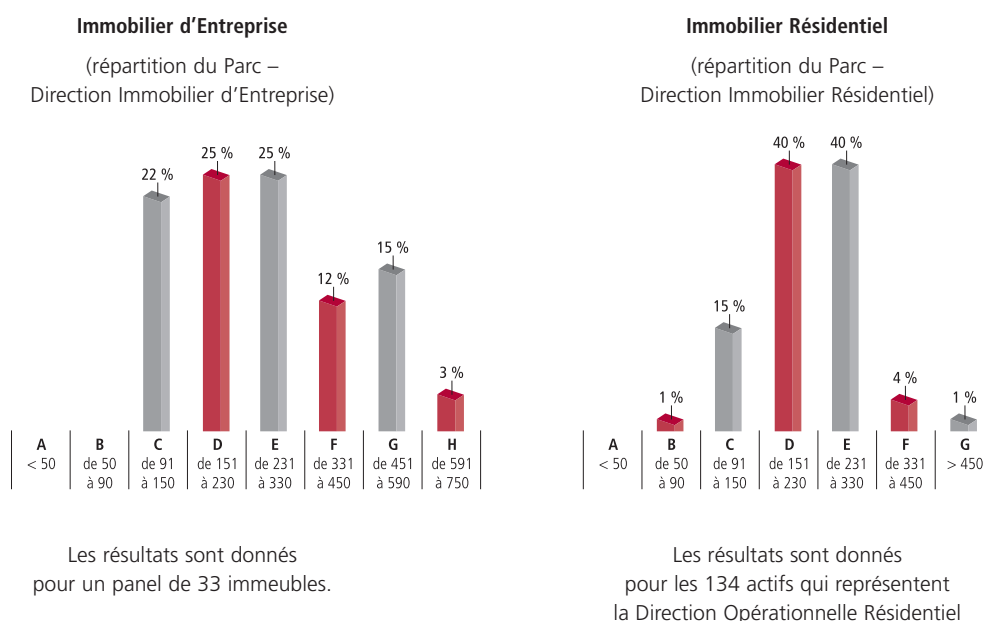
GECINA se dote d'une "politique énergie" pour orienter et suivre les décisions relevant des différents métiers et services au sein du groupe.

Une première analyse de la performance énergétique des bâtiments : les DPE

Près de 13 000 diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés en 2006 et 2007 pour les logements du patrimoine de GECINA ainsi que pour une soixantaine d'immeubles de bureaux afin de respecter la nouvelle réglementation. Ces diagnostics ont permis de confirmer une corrélation entre le coût économique des consommations au m² en énergie et le niveau d'émission de gaz à effet de serre. L'analyse démontre ainsi que les systèmes de chauffage les plus polluants sont aussi ceux dont le coût est le plus important. Le Développement Durable prend ici tout son sens en conciliant les intérêts de tous, propriétaires et locataires notamment.

Les graphiques suivants présentent une distribution par classe "énergie" de la consommation d'énergie d'actifs du patrimoine de GECINA, établie à partir des résultats des diagnostics de performance énergétique réalisés pour ces lots.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE (en kWh/m²/an et en % du panel)



Cet indicateur, utilisé pour les communications environnementales (DPE, RT...), est représentatif du coût énergétique pour la collectivité.

Il permet, par passage d'un critère à un autre, l'obtention d'indicateurs complémentaires (notamment d'un indicateur plus représentatif de la facture énergétique de GECINA et de ses clients).

Intégration systématique de la performance énergétique dans les arbitrages (acquisition, développement, rénovation, maintenance) du Groupe

Le groupe GECINA souhaite aller plus loin dans la connaissance de la performance énergétique de ses actifs... Dans ce cadre, un " énergie manager " a été recruté et il intervient ainsi en appui aux directions opérationnelles pour l'arbitrage des choix de travaux engagés sur le patrimoine.

Des objectifs de performance énergétique sont d'ores et déjà intégrés dans les projets de construction et de rénovation :

- Une opération de rénovation terminée en 2007 sur l'immeuble Pont de Sèvres-Boulogne-Billancourt a permis d'obtenir des Certificats d'Economies d'Energie générés évalués à 22 600 MWh cumac (Cumulé Actualisé).
- Un chantier va être lancé en 2008 dans un immeuble Rue Thiphaine du 15ème arrondissement de Paris ayant un objectif équivalent de très haute performance énergétique (THPE), soit une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence de la réglementation.

D'une manière générale, tous travaux engagés par GECINA à la fois dans ses activités de développement lorsqu'il en a la maîtrise mais également dans ses réflexions de réhabilitation ou de rénovation de son patrimoine intègrent des réflexions sur l'amélioration de sa performance énergétique.

Les objectifs de performance énergétique et de limitation des émissions de Gaz à effet de serre se traduisent dans la construction et la rénovation des actifs par différents types d'actions :

1 – LE CONFORT D'HIVER ET D'ÉTÉ : UN ENJEU DÉTERMINANT POUR GECINA

Le chauffage et la climatisation font partie des principales sources de consommations d'énergie dans les immeubles. Le système choisi a des impacts variables en termes d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

La climatisation est par exemple, à l'origine des émissions de HFC, deuxième gaz à effet de serre le plus émis par le secteur des bâtiments après le CO₂. Limiter ces consommations et émissions de GES est un des défis relevés par GECINA.

Patrimoine en développement

- Des systèmes de gestion technique centralisée sont installés dans les immeubles de bureaux et permettent l'optimisation des consommations énergétiques.
- Le projet rue Simon Fryd à Lyon intègre ainsi des objectifs de conception bioclimatique en optimisant l'orientation du site et en incluant des protections solaires.
- Deux des bâtiments bureau du projet "Made for People" ont prévu l'installation de stores extérieurs et l'implantation de végétation afin de limiter les besoins en refroidissement.

Patrimoine existant (en gestion)

- La rénovation des chaudières s'est poursuivie en 2007.
- Les chaudières au fuel sont ainsi systématiquement remplacées dans les immeubles de logement.
- Sur l'immeuble de Boulogne Pont de Sèvres rénové en 2007, 2 chaudières au fuel domestique ont été ainsi remplacées par des chaudières Basse température au gaz naturel : elles assurent le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de 423 logements.
- La chaufferie fuel d'un immeuble de bureau a également été remplacée cette année par un système de chauffage urbain (CPCU).
- GECINA a également opté pour le changement de la chaufferie d'un projet de rénovation prévue en 2008 dans le 15^{ème} arrondissement.
- Pour limiter les consommations énergétiques, notamment en énergie électrique, le groupe GECINA a fait procéder à un appel d'offre lancé en 2007 pour changer l'ensemble des convecteurs du patrimoine résidentiel.

2 – L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

Une isolation performante permet de limiter les consommations énergétiques en réduisant le recours à la climatisation ou au chauffage.

Patrimoine en développement

- En 2007, le choix d'une isolation par l'extérieur a été fait sur plusieurs projets de développement, (résidence universitaire et de 80 logements, rue Simon Fryd à Lyon).
- Le double-vitrage est utilisé systématiquement pour tout nouveau projet.
S'agissant de la logistique, GECINA poursuit des objectifs d'isolation thermique adaptée pour les entrepôts dont le chauffage, même à basse température (12 °C), est nécessaire à l'activité exercée.

Patrimoine existant (en gestion)

- Des travaux d'isolation par l'extérieur ont été réalisés en 2007 dans le cadre des travaux de rénovation de façade des immeubles de logement.
- Lors des travaux de rénovation des immeubles, les huisseries "classiques" sont systématiquement remplacées par des fenêtres double-vitrage.
- En 2008, ces travaux vont se poursuivre : L'isolation renforcée des terrasses, l'isolation par l'extérieur, le remplacement des menuiseries et l'installation de double vitrage ITR à lame d'argon est déjà prévue pour l'immeuble rue Tiphaine dans le 15^{ème} arrondissement de Paris.

3 – LES ÉCLAIRAGES ET ÉQUIPEMENTS BASSE-CONSOMMATION SONT PRIVILÉGIÉS

GECINA privilégie l'utilisation d'équipements économes en énergie : éclairages basse consommation, détecteurs de présence, ...

Patrimoine en développement

- Ce type d'équipement est implanté dans les parties communes et privatives pour toutes les constructions d'immeubles de logement ou de bureaux.
- Concernant le patrimoine logistique, GECINA privilégie l'éclairage des zones de travail par un éclairage naturel.

Patrimoine existant (en gestion)

- En 2007, pour le patrimoine résidentiel et bureau, les éclairages classiques des parties communes ont systématiquement été remplacés lors des travaux de rénovation ou de maintenance par des systèmes d'éclairage basse-consommation.
- Dans le cadre de la rénovation prévue pour 2008 de deux plateaux de bureaux soit 2 300 m² dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, les éclairages basse consommation ont été choisis.

4 – UTILISATION D'ÉNERGIE ALTERNATIVE : DES ACTIONS EN PROJET

GECINA est attentif aux évolutions technologiques qui permettent un usage plus important de ces nouvelles technologies, comme le recours à la géothermie et à l'usage de panneaux photovoltaïques.

Patrimoine en développement

- Le projet rue Simon Fryd à Lyon intègre la mise en place de panneaux solaires en toiture pour l'eau chaude sanitaire.
- L'énergie solaire sera également utilisée pour le préchauffage de l'eau de la cuisine de l'immeuble de bureaux " L'angle " sur Boulogne – Ile Seguin.

Patrimoine existant (en gestion)

Des études sont en cours pour intégrer des panneaux photovoltaïques sur des actifs existants ciblés, (les toitures des plateformes logistiques dont les surfaces offrent des opportunités d'implantation de tels panneaux...

La gestion de l'eau : des installations sûres et efficaces pour l'homme et son environnement

La gestion de la ressource en eau et de sa qualité fait partie intégrante de la démarche de gestion des risques de GECINA, avec des objectifs de respect de l'environnement de la réglementation en vigueur, de garantie de la qualité de l'eau aux points de puisage, de transparence et de maîtrise des risques pesant sur le propriétaire.

La qualité de l'eau : trois approches pour une conformité réglementaire face aux risques sanitaires

La qualité de l'eau est réglementée. GECINA, au-delà de ses objectifs de conformité anticipe les évolutions de la réglementation :

- sur le plomb, la réglementation impose depuis 2003 l'obligation de ne pas dépasser une teneur de 25 µg/l d'eau à tous les points de puisage. Ce seuil passera à 10 µg/l en 2013 ;
- la progression des contaminations par la Legionelle permet de penser que de nouvelles obligations renforceront la réalisation d'analyses dans les années à venir concernant les actions de GECINA dans ces domaines, voir le chapitre sur les risques ;
- enfin, la réglementation renforce l'obligation de mise en conformité technique et sanitaire des installations privées, en particulier pour le passage à l'abonnement individuel au service de l'eau.

La totalité des immeubles est alimentée en eau potable par le réseau public communal, et chaque site est raccordé au réseau public de traitement des eaux usées.

En 2007, des actions préventives ont été engagées dans le patrimoine résidentiel de GECINA suite à une campagne de tests sur la qualité de l'eau, afin d'anticiper les obligations pour 2013.

À l'occasion de la rénovation des parties privatives des logements, GECINA fait procéder à l'enlèvement des éventuelles canalisations en plomb et interdit dans ses cahiers des charges l'emploi de soudures au plomb ou à l'étain sur les réseaux.

Des analyses ont également été effectuées cette année sur le patrimoine d'entreprise. Seul un immeuble présentait un risque pour la qualité de l'eau. Ce risque a pu être écarté grâce au changement de la robinetterie.

Les ressources en eau

GECINA ne peut contrôler les consommations de ses clients, mais essaie de leur fournir les équipements nécessaires pour mieux les maîtriser. Pour limiter l'atteinte à l'équilibre biologique et réduire la consommation en eau, le Groupe :

- met en place au cas par cas des contrats d'entretien de robinetterie pour son patrimoine résidentiel. Il s'agit de contrats collectifs par immeuble, prévoyant une visite annuelle des appartements ainsi que la possibilité de visites à la demande. Ces visites sont surtout l'occasion de procéder à des travaux de maintenance (changements de joints, économiseur d'eau sanitaire) ;
- encourage aussi la mise en place du comptage individuel des consommations d'eau dans le patrimoine existant et l'intègre systématiquement dans les nouvelles constructions. Étant donné les résultats notables d'économie d'eau enregistrés, le Groupe étudie l'opportunité d'étendre ce type d'opération à l'ensemble de son patrimoine habitation. En 2007, une campagne de rénovation des compteurs d'eau chaude a été engagée, facilitant le télérelevage ;
- assure une surveillance de la consommation en eau par immeuble ;
- installe, lors de travaux de rénovation important, l'installation d'un pack de dispositifs hydro-économes (chasse d'eau WC + pommeau de douche + mousseurs de robinets) pour limiter le risque de fuite et réaliser des économies d'eau. Ce type d'installation est également privilégié pour l'équipement des constructions neuves ;
- procède à la plantation d'espèces peu consommatrices d'eau pour l'ornement des jardins et à l'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie. Un des projets de construction de l'île Seguin prévoit un tel système pour l'arrosage du ruban végétal.

Assurer le confort des occupants pour une qualité de service optimale

GECINA accorde une attention primordiale au confort des occupants et utilisateurs de son patrimoine. En cela, le Groupe cherche à limiter les nuisances pouvant entraîner une gêne pour les occupants, mais également pour les riverains. Les nuisances émises par le Groupe sont cependant relativement faibles.

Nuisances sonores

Les bruits générés par le groupe GECINA peuvent être dus au fonctionnement des installations de combustion ou de climatisation, à la circulation automobile associée aux parkings ou aux matériels et engins utilisés pour l'entretien des parcs, jardins et bâtiments.

- L'installation systématique de double vitrage lors de la rénovation des immeubles permet une meilleure isolation phonique vis-à-vis de l'extérieur.
- À l'intérieur de la résidence Charrière Blanche à Lyon, GECINA a procédé également en 2007 à la pose d'un piège à son dans les parties communes afin de limiter les nuisances sonores entre les appartements.
- L'ensemble de bureau de Défense Ouest terminé en 2007 a été équipé de moquettes avec sous-couche d'isolation phonique.

Les impacts du patrimoine logistique sont plus liés à la circulation des véhicules de transport (bruit et lumière). Sur le projet en cours de développement de l'espace logistique de Moussy-le-Neuf, le choix a par exemple été fait par GECINA, les promoteurs et les concepteurs de déporter l'accès à l'espace logistique, malgré les structures supplémentaires que cela nécessitent, et de contenir le flux de camions entre les bâtiments afin de limiter les gênes occasionnées pour le voisinage. Une telle réflexion est engagée pour tout nouveau projet.

Nuisances olfactives

Les nuisances olfactives susceptibles de provenir des immeubles du groupe GECINA peuvent être liées au stockage d'ordures ménagères, au gaz d'échappement des automobiles et aux activités d'entretien des bâtiments.

La qualité de l'air

Les espaces végétalisés des bâtiments du projet Made for People seront tous peuplés d'espèces non allergènes. Les trois niveaux plantés du bâtiment "Horizons" de ce même projet constituent également un filtre naturel contre la pollution.

Une gestion des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) maîtrisée

Compte tenu des caractéristiques de ses actifs, GECINA dénombre en 2007 près de 180 ICPE parmi lesquelles, on trouve essentiellement des installations de combustion (chaufferie fuel/gaz, groupe électrogène, cogénération), des installations de stockage de carburant (cuve fuel), des installations de réfrigération (groupes froids, climatisations, installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air ou tours AéroRéfrigérantes humides (TAR), des entrepôts couverts...

Face aux risques environnemental, sanitaire, juridique et de sécurité que représente ce type d'installations, pourtant nécessaires aux services procurés, GECINA respecte scrupuleusement la réglementation et veille à la qualité des rejets des ICPE (rejets dans l'air, dans les égouts,...).

Dans l'immobilier de bureaux et résidentiel, les déclarations administratives auprès des DRIRE et les installations techniques des dossiers ICPE sont conformes.

Les dossiers ICPE liés aux acquisitions ou à l'installation de nouveaux équipements sont systématiquement instruits et actualisés.

La maintenance régulière de ces installations est confiée à des prestataires sélectionnés et des audits, pour s'assurer de la conformité administrative et surtout technique des ICPE sont prévus dans le référentiel de gestion des risques de GECINA.

Concernant les immeubles tertiaires pour lesquels il y a un locataire unique, la déclaration et/ou l'autorisation préfectorale ICPE relève le plus souvent de la responsabilité du locataire devant l'administration et les tiers, durant la durée de son bail. Le locataire unique transmet alors, chaque année à GECINA, un bilan sur la conformité des ICPE concernées.

Enfin, le contrôle de la conformité administrative et technique, pour les installations relevant de la responsabilité du propriétaire dans les établissements logistiques, a été confié aux gestionnaires extérieurs sur lesquels GECINA exerce son contrôle normal.

Une intégration paysagère et urbaine des bâtiments et un respect des écosystèmes environnants

Dans le cadre des travaux de rénovation, GECINA cherche à mieux intégrer ses chantiers dans la ville. L'enjeu est d'autant plus important que GECINA possède plus de 50 % de son patrimoine à Paris : ces bâtiments font l'objet d'un ravalement régulier des façades suite aux injonctions de la Mairie, et certains sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le partenariat avec le musée du Luxembourg pour habiller les façades avec les œuvres maîtresses de ses expositions s'est ainsi poursuivi en 2007. Par ailleurs, d'autres immeubles en travaux font l'objet d'une animation et d'une mise en lumière des façades permettant d'améliorer le confort visuel des riverains.

Dans le cadre des projets de développement qui ont été lancés en 2007, GECINA a cherché à favoriser une plus grande intégration paysagère des espaces logistiques, à la fois à travers l'esthétique des bâtiments, mais surtout dans l'aménagement des espaces verts autour de ces bâtiments. Tout en choisissant des aménagements faciles à entretenir pour les gestionnaires de l'espace, des parcs paysagers sont prévus pour l'ensemble des projets en cours pour préserver un cadre agréable de vie pour les riverains.

- Sur le projet Logistiparc Nord de Lauwin-Planque, 20 % du site sera dédié aux jardins, espaces verts et bassins. Afin de préserver et également de favoriser l'équilibre biologique de l'écosystème environnant, les parcs de logistique en développement font tous l'objet d'un traitement particulier des eaux pluviales afin de garantir l'absence de rejets pollués.
- Un système innovant de traitement des eaux sera ainsi implanté au cœur de l'espace de Moussy-le-Neuf. Ce système permet le traitement efficace et naturel des rejets d'hydrocarbures par des bassins plantés établis en pente douce afin de filtrer l'eau.

Une dépollution de sol pour l'aménagement d'un quartier

Étant donné son patrimoine, sa localisation et ses activités de foncière principalement dans le logement et l'immobilier d'entreprise, GECINA est peu confronté au risque de pollution des sols.

Afin de permettre l'aménagement de la ZAC de La Buire en espaces résidentiel et tertiaire et en conformité avec la réglementation, GECINA, qui est coaménageur majoritaire sur cette opération et qui est propriétaire d'une partie du terrain, fait procéder à la dépollution des sols avant de céder des charges foncières. La dépollution, qui a commencé en 2005, se poursuivra en 2008. Elle a conduit à mener diverses opérations d'excavations avec contrôles de fond et parois de fouilles, de remblaiements avec des terres propres. Un suivi d'évolution de la nappe phréatique sera également mené pendant plusieurs années après traitement de chaque îlot.

Le traitement des déchets : développer le tri dans les immeubles

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

- Concernant le patrimoine résidentiel, un programme pluriannuel sera lancé en 2008 afin de fermer les vide-ordures des immeubles, notamment pour des questions de sécurité (risques d'incendies et d'accidents du personnel). Cela vise également à renforcer les pratiques et dispositifs de tri, souvent encore insuffisant dans les immeubles avec vide-ordures. Ce programme se fera bien entendu en accord et avec la collaboration des associations de locataires. Par ailleurs, GECINA met à la disposition des occupants, lorsque les infrastructures le permettent, les équipements nécessaires au tri, avec pour objectif de mettre en place le tri sélectif pour tous les immeubles. Le livret de locataire qui sera remis aux nouveaux arrivants intègre une sensibilisation des locataires et des explications à ce sujet.
- Pour ses immeubles d'entreprise GECINA met autant que possible à la disposition de ses clients les installations nécessaires au tri et mettra en place en 2008 des moyens de valorisation des déchets.
À Défense Ouest, ensemble de 58 000 m² de bureaux pouvant accueillir jusqu'à 4 350 personnes, des aires de livraison dotées d'espaces spécifiques ont d'ores et déjà été prévues pour permettre le tri des déchets et la récupération des matériaux recyclables. Le potentiel de valorisation de papier blanc pour une occupation complète est de 130 tonnes par an.

6. SOCIÉTÉ, SOLIDARITÉ ET MÉCÉNAT : GECINA CRÉE SA FONDATION D'ENTREPRISE

Les efforts de GECINA constituent des démarches assez différenciées les unes des autres (des bâches pour les immeubles en rénovation à la contribution aux groupes de travail institutionnels de réflexion "immobilier"...). Beaucoup illustrent déjà fort bien comment une démarche sociétale peut se développer à partir de l'activité de foncière du Groupe.

GECINA est partenaire du musée du Luxembourg

Ce partenariat concerne les bâches de protection des immeubles en travaux qui trouvent une seconde fonctionnalité en servant de supports de communication aux activités du musée.

Une approche sociétale développée dans une logique client

Les rapports privilégiés que GECINA développe avec ses clients fournissent un terrain favorable au développement de pratiques sociétales. GECINA met par exemple à disposition d'associations lyonnaises reconnues des salles pour l'organisation de leurs manifestations qui rencontrent un vif succès auprès des locataires. Le service d'assistance aux locataires vu précédemment en cas d'arrêt des ascenseurs en est une autre illustration.

D'autres partenariats conduisent par exemple au versement chaque année d'une contribution financière à des organisations comme l'UNICEF.

En contrepartie de l'attribution par GECINA d'appartements réunissant les conditions requises pour l'installation de mini-crèches et de la possibilité d'adapter les locaux à cet usage spécifique, GECINA associe services aux familles et approche sociétale, en partenariat avec la CAF de Lyon et le Conseil Générale du Rhône.

Intervenir comme une force de proposition

L'engagement sociétal de GECINA peut aussi revêtir une approche métier.

GECINA est membre actif de l'association AFILOG

Cette association a pour objet notamment au travers de ses commissions "Développement Durable" et "Prévention des Risques", de favoriser les comportements responsables dans des domaines de la protection des personnes et des biens, l'environnement et la sécurité.

GECINA participe aux travaux de la commission " Développement durable " sur les modes de transport en France et en Europe et les progrès réalisables dans le cadre de l'exploitation des plates-formes logistiques.

GECINA est représenté au sein de différentes instances professionnelles et extra-professionnelles (FSIF, APOGEE, AGREPI,...).

GECINA et le Grenelle de l'Environnement

Que ce soit par le biais des groupes de travail mis en place par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières représentant le secteur dans le groupe "Immeubles tertiaires & Commerce" du Grenelle ou par la participation aux travaux du Comité Opérationnel pour la rénovation des bâtiments existants, GECINA a activement participé aux travaux du Grenelle de l'Environnement.

Solidarité et mécénat : GECINA crée sa fondation d'entreprise

Le Groupe a décidé d'engager 1 % du revenu locatif à des actions " remarquables " de solidarité et de développement durable (en faveur de la protection de l'environnement et de l'accessibilité des handicapés). Une partie de ces ressources sera distribuée à une fondation d'entreprise créée par GECINA.



Cette Fondation d'entreprise lancée en 2008 constituera un axe majeur de la démarche sociétale de GECINA permettant de renforcer ou d'amplifier l'implication du Groupe.

Le mécénat, complémentaire de la responsabilité sociale des entreprises est aussi un élément moteur pour la mobilisation des personnels.

ARTICLES DU DÉCRET D'APPLICATION DE L'ARTICLE 116 DE LA LOI SUR LES NOUVELLES RÉGULATIONS ECONOMIQUES (2001)

	Pages du rapport
Art. 1-1.a	Effectif total de l'entreprise dont CDD 161
	Embauches en distinguant CDD et CDI 161
	Difficultés éventuelles de recrutement 167
	Licenciements et leurs motifs 161
	Heures supplémentaires 166
	Main d'œuvre extérieure à la société 164
Art. 1-1.b	Le cas échéant, informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement 164
Art. 1-2	Organisation du temps de travail 163
	Durée de travail pour le salarié à temps plein 164
	Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel 163
	Absentéisme et ses motifs 164
Art. 1-3	Les rémunérations 164
	Evolution des rémunérations 164
	Charges sociales 165
	Application des dispositions du titre IV du livre IV du code du travail (intéressement et participation et plans d'épargne salariale) 168
	Egalité professionnelle entre les femmes et les hommes 166
Art. 1-4	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs 166
Art. 1-5	Les conditions d'hygiène et de sécurité 162
Art. 1-6	La formation 162
Art. 1-7	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés 167
Art. 1-8	Les œuvres sociales 167
Art. 1-9	L'importance de la sous-traitance. Méthodes selon lesquelles la société promeut auprès de ses sous-traitants la dispositions des conventions fondamentales de l'OIT 167
	Les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines. –
	Méthodes selon lesquelles la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional N/A
	Méthodes selon lesquelles la société s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT N/A
	Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales N/A
Art. 2-1	Consommation de ressources en eau 177
	Consommation de matières premières 174
	Consommation d'énergie 174
	Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique 175
	Recours aux énergies renouvelables 176
	Conditions d'utilisation des sols 176
	Rejets dans l'air, l'eau et le sol 176
	Nuisances sonores ou olfactives 178
	Traitement des déchets 179
Art. 2-2	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées 179
Art. 2-3	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement 173
Art. 2-4	Les mesures prises, le cas échéant, pour assurer la conformité de l'activité de la société aux dispositions législatives et réglementaires applicables en cette matière 159
Art. 2-5	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement 158

		Pages du rapport
Art. 2-6	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement	158
	Formation et information des salariés	158
	Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement	158
	Organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société	159
Art. 2-7	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	N/A
Art. 2-8	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci	N/A
Art. 2-9	Éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger	N/A

12. Informations sur les risques

1. EXPOSITION AUX RISQUES

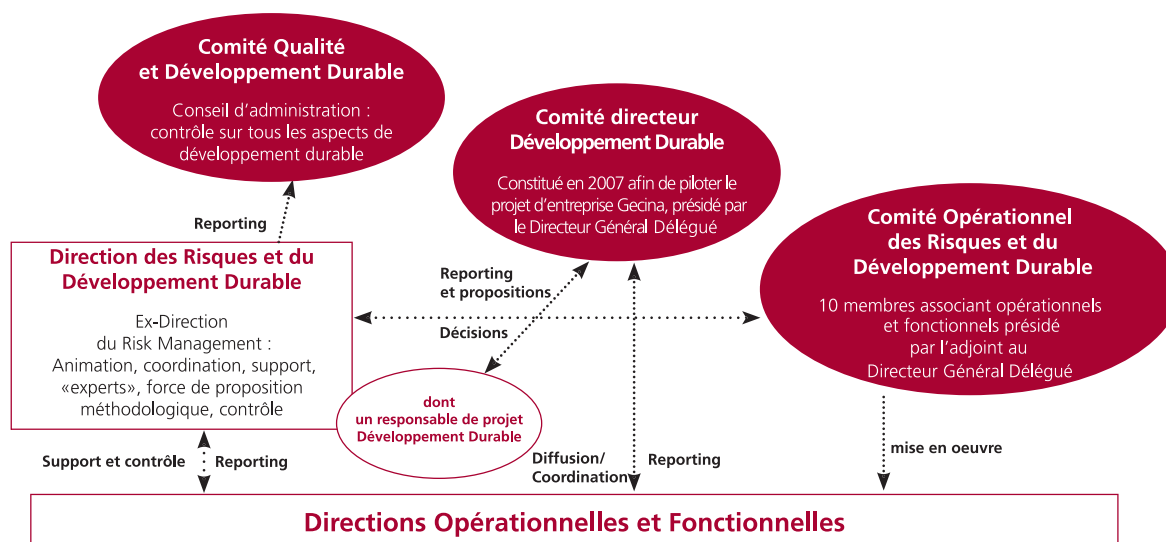
GECINA est engagée dans la mise en œuvre d'une politique volontariste de prévention et de gestion de ses risques patrimoniaux.

1.1. La gouvernance du risque chez GECINA

Elle comprend quatre niveaux de contrôle des responsables opérationnels au Conseil d'Administration :

- les directions opérationnelles
- la Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD)
- le Comité Opérationnel des Risques (COR)
- le Comité pour la Qualité et le Développement Durable (CQDD), comité spécialisé du Conseil d'Administration.

L'ORGANISATION INTERNE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN 2008



La maîtrise des risques par les directions opérationnelles (DO) et les directions des entités patrimoniales (DEP)

GECINA considère que la maîtrise des risques est une composante essentielle de la bonne gestion.

Les Directeurs opérationnels disposent aujourd'hui d'un outil complet, la cartographie des risques (cf. infra) et du support de la Direction des Risques et du Développement Durable.

Dans le cas particulier des actifs dont la gestion peut être confiée à des « Property Managers », les contrats de ces derniers prévoient aussi un niveau obligatoire de contrôle des risques.

La Direction des Risques et du Développement Durable (DRDD)

Créée en 2001 sous le nom de Direction du Risk Management (DRM) à des fins d'animation, de coordination et de contrôle de la gestion des risques du patrimoine immobilier de GECINA, elle assure également la gestion des contrats d'assurances et des sinistres.

En juin 2007, la Direction change de nom pour devenir la Direction des Risques et du Développement Durable qui est directement rattachée à la Direction Générale pendant les 6 premiers mois de sa montée en puissance dans ses nouvelles responsabilités (cf. Section Développement Durable). L'objectif de ce rattachement au plus haut niveau de l'entreprise est de faciliter l'intégration des problématiques de développement durable dans l'exercice de sa mission transversale élargie.

Plus qu'une simple modification terminologique, sa nouvelle appellation est le signe d'une nouvelle façon d'envisager les risques et leur maîtrise au sein de GECINA.

Composée de 5 personnes « Experts » en 2007, la DRDD intervient en tant que fonction support, définit la politique Groupe en matière de maîtrise des risques et rend compte du niveau de performance des systèmes de contrôle des risques auprès de la Direction Générale. Elle informe autant que de besoin le Comité Qualité et Développement Durable du Conseil d'Administration (CQDD).

C'est dans le cadre de ses attributions que la DRDD a lancé la cartographie des risques immobiliers en 2006.

Le Comité Opérationnel des Risques (COR)

Le Comité est composé de 10 membres associant opérationnels et fonctionnels sélectionnés pour leur expérience, leur sensibilité et leur implication dans la gestion des risques.

Le COR, dans le cadre de la politique proposée par la DRDD, fixe les priorités en matière de gestion des risques, notamment en définissant les niveaux de risques acceptables.

Il analyse les évolutions de la gestion des risques et détermine les mesures à prendre en matière de risques, notamment en validant ou non les propositions que lui présente la DRDD.

Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable du Conseil d'Administration (CQDD)

Le Comité agit dans le cadre de la délégation qui lui a été donnée par le Conseil. Ses principales missions sont :

- de suivre les indicateurs des principaux risques menaçant GECINA et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face ainsi que le programme d'assurances du Groupe ;
- d'évaluer la qualité du service offert aux clients résidentiels et de suivre les principaux conflits qui s'élèvent à ce sujet avec la société, et les actions engagées par GECINA pour améliorer cette qualité ;
- d'examiner dans quels domaines et jusqu'où la société doit se fixer des objectifs de contribution aux thèmes du développement durable.

1.2. Une maîtrise des risques immobiliers qui s'appuie sur 3 outils principaux : la cartographie des risques, les plans de prévention opérationnelle des risques et un dispositif d'alerte

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.

La cartographie des risques : une identification complète et individualisée pour 18 domaines risques ciblés

Le lancement de la cartographie systématique des risques a répondu dans un premier temps aux questions relatives à « Amiante » et à la « Sécurité des ascenseurs ». Plus globalement, il s'est agi ensuite d'homogénéiser les pratiques de gestion pouvant coexister et les outils qui leur étaient associés.

Dans sa forme actuelle qui a démarré en 2006 avec l'appui du Conseil d'Administration, le projet de cartographie a pour ambition d'identifier et de déterminer les référentiels et les politiques pour chacun des risques majeurs liés à la détention du patrimoine. Il couvre 18 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement.

Attentivement suivi par le COR, ce projet est piloté par la DRDD qui est chargée de fédérer l'ensemble des travaux d'élaboration de cette cartographie dans la perspective de mettre en place un système de management global des risques immobiliers du groupe et d'en faciliter la prévention.

L'objectif pour 2007 était de réaliser un niveau d'évaluation de 50 % des indicateurs sur les 18 référentiels. L'appréciation du niveau de performance global du contrôle des risques est prévue pour fin 2008.

La définition de référentiels politiques validés par le COR pour chacun des 18 risques majeurs identifiés

Référentiels validés par le COR	En 2006 et avant	En 2007
Protections sanitaires	La charte « Amiante » La politique « Gestion des Tours Aéro-Réfrigérantes et risque Légionelle » La politique de « Gestion des risques liés aux antennes pour la téléphonie mobile »	Politique « Gestion du risque plomb dans les revêtements »
Maîtrise de la sécurité des clients	La politique « sécurité générale » La charte « Ascenseurs et monte-charge » La politique « Sécurité Incendie » La politique « Gestion du risque inondation » La politique sur la « Sécurité liée aux équipements techniques »	La politique « Gestion des risques naturels » La politique « Gestion des risques industriels »
Protection de l'environnement	La politique « Gestion des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement - ICPE » La politique « Gestion de l'Eau »	La politique « Gestion énergétique du parc immobilier » La politique « Termites et organismes xylophages » La politique « Gestion du risque Pollution du sous-sol »
Protection des collaborateurs et personnels des entreprises prestataires		La politique de prévention des risques professionnels
Responsabilité dans les baux et les contrats fournisseurs	La politique « Gestion des risques opérationnels de responsabilité » dans les Baux et Contrats de fournisseurs	La politique de « Prévention des risques professionnels »

Une évaluation mixte (interne et par tiers indépendants) précise le niveau de conformité des actifs détenus par rapport aux référentiels GECINA

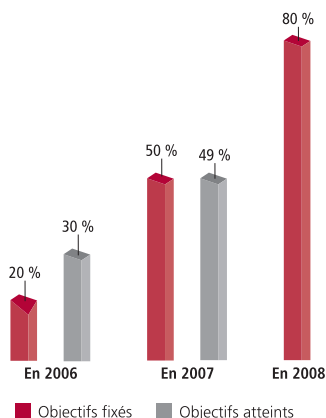
Ces référentiels ont été définis pour évaluer le niveau de conformité des actifs et donc le niveau réel de maîtrise des risques sur chaque site. Le dispositif comprend une partie d'autoévaluation selon une démarche normée. Le processus de gestion des risques étant itératif, la cartographie sera mise à jour par des évaluations régulières.

Tenant compte de la charge que représente l'évaluation et des biais susceptibles d'être introduits, cette appréciation est complétée par l'intervention de tiers externes, qualifiés et indépendants.

Une société externe a ainsi été mandatée fin 2007 pour auditer les résultats du dispositif de cartographie.

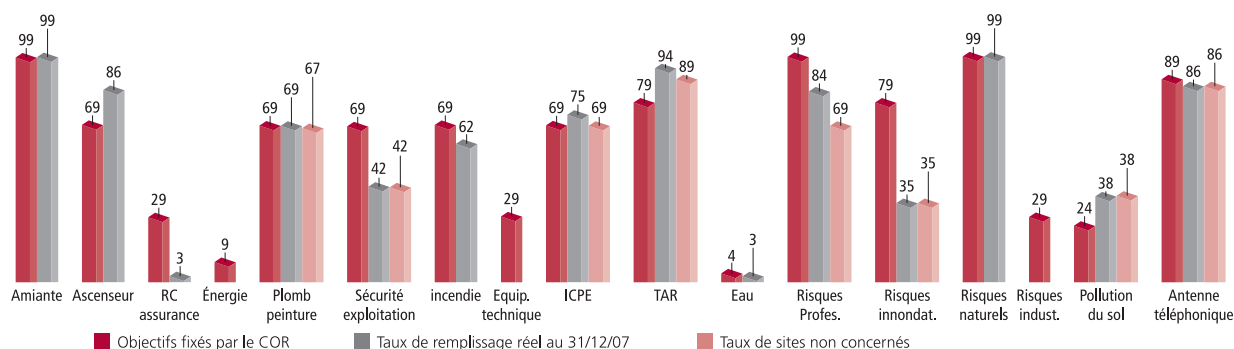
Selon l'auditeur, l'objectif du taux d'évaluation au 31 décembre 2007 est atteint.

% DU PATRIMOINE INTÉGRÉ DANS LA CARTOGRAPHIE



80 % du patrimoine doit être intégré dans cette cartographie, les actifs de trop petite taille par exemple ou d'une typologie très particulière étant écartés.

% DU PATRIMOINE INTÉGRÉ DANS LA CARTOGRAPHIE, PAR TYPE DE RISQUE FAISANT L'OBJET D'UN RÉFÉRENTIEL



Au-delà du patrimoine appartenant à GECINA, les référentiels servent de base pour l'analyse des actifs à l'occasion des projets d'acquisition. La DRDD est sollicitée par les équipes de développement pour participer aux études et évaluer le niveau de conformité par rapport aux référentiels concernés.

La prévention opérationnelle des risques

Une maintenance continue de la cartographie des risques

La cartographie vise à aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne. L'outil informatique associé facilite le contrôle et la vision globale et consolidée pour assurer son amélioration continue. Il permet également d'assurer la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont en effet d'ores et déjà la possibilité de consulter via Internet les informations concernant leurs immeubles.

Un impact positif sur les assurances

La DRDD a présenté en 2006 cette démarche aux assureurs afin d'obtenir la confiance du marché dans un contexte où le nombre d'opérateurs tend à se restreindre, et afin de maintenir les bonnes conditions de garantie et de tarif. L'avancement du projet doit être présenté de nouveau aux mêmes assureurs au cours du premier semestre 2008.

Un dispositif d'alerte mis en place et évalué par un tiers indépendant

Afin d'assurer une réactivité et une efficacité en cas de survenance d'un incident ou d'un accident, un dispositif de veille 24/24 et de gestion de crise est en place. Ce dispositif comprend 3 niveaux successifs de déclenchement :

- Un centre d'appel téléphonique ;
- Le cadre d'astreinte ;
- La cellule de crise.

Niveau de sollicitation de ce service pour des incidents mineurs par exemple (dégâts des eaux, pannes diverses...) en dehors des heures de bureau :

	2007	2006	2005
Nb d'appels à la plateforme téléphonique	584	552	481

Aucun accident grave n'a nécessité la mobilisation de la cellule de crise en 2007.

Chaque année, GECINA veille à ce que les procédures et le dispositif soient mis à jour et corresponde aux évolutions de GECINA.

1.3. Typographie raisonnée de l'exposition aux risques de GECINA

Les risques auxquels sont exposés les actifs de GECINA sont de natures variées. Ces risques peuvent dépendre de l'ancienneté des actifs, de leur implantation géographique, de leur nature (logement, bureau, logistique, santé...). En maîtrisant ses risques, GECINA veut donc assurer la protection de ses clients, de ses actifs, de son personnel et de ses activités.

Les risques sont classés ci-dessous en fonction de leur cible principale. Certains peuvent cependant concerner plusieurs cibles (protection des biens et/ou des personnes, environnement, etc.).

Les risques sanitaires notamment font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (amiante, saturnisme, légionellose...) et pour lesquelles GECINA adopte une politique d'anticipation.

Pour chacun des risques ci-dessous, le premier objectif de la démarche de cartographie ayant été atteint, la seconde étape d'évaluation du niveau de conformité aux référentiels est en cours.

Les engagements globaux de GECINA vis-à-vis de ses risques sont présentés dans la section "Développement durable". Seul un rappel des engagements spécifiques pour chacun des risques est présenté ci-dessous.

A. Protections sanitaires

Amiante

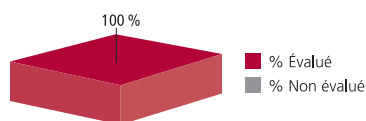
Les risques encourus

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées, les clients/locataires, mais également les collaborateurs et le personnel des entreprises de travaux et maintenance.

L'ensemble du patrimoine de GECINA a fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du dossier technique amiante (DTA). Seuls 6 immeubles présentaient de l'amiante dégradé, entraînant des travaux importants pour un montant total d'environ 5 millions d'euros.

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 100 %

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 100 %



Les engagements de GECINA

GECINA a engagé depuis 2003 une politique particulièrement proactive face à ce risque, qu'elle poursuit par le respect de la charte aux termes de laquelle GECINA :

- adopte une politique générale d'anticipation du risque et de la réglementation ;
 - s'engage à toute transparence sur la présence d'amiante dans ses immeubles ;
 - met tout en œuvre pour supprimer pour les occupants, les entreprises ou toute autre personne, les risques liés à l'amiante, ou leur donner toute information nécessaire à la mise en place de mesures de prévention ;
 - enlève, dès l'occasion, les matériaux dégradables (même non dégradés) amiantés qui ont été identifiés.
- À défaut, GECINA s'engage à procéder à l'enclassement des matériaux.

Les actions mises en œuvre et les résultats

GECINA intervient au cours des trois étapes de la vie de l'immeuble pour faire face au risque amiante :

- son acquisition, où GECINA exige des acquéreurs la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement, au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition ;
- la période de gestion, où toutes les précautions doivent être prises pour supprimer l'exposition de clients/locataires, de collaborateurs et des personnels des entreprises. Des travaux de désamiantage complet des appartements d'immeubles comprenant de l'amiante sont ainsi effectués. En 2007, une vingtaine d'appartements d'un immeuble lyonnais ont ainsi fait l'objet d'un désamiantage, notamment des sols, lors des travaux entre les changements de locataires. 4 immeubles de bureaux ont également fait l'objet de travaux ;
- la vente, où GECINA fournit un diagnostic exhaustif permettant son exonération pour vice caché. Par ailleurs, aucun immeuble mis en vente par lot ne contient de matériaux en amiante friable.

Pour réduire le risque et assurer la conformité du patrimoine avec la charte, le groupe GECINA s'est associé à un prestataire indépendant qui vérifie dans le détail l'adéquation entre la situation par actif et les engagements de la charte.

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 prestataire 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.

Par ailleurs, afin de préserver l'environnement pour les générations futures, GECINA veille à traiter tous ses déchets amiantés en déchets ultimes afin de les rendre inertes.

Légionellose

Les risques encourus

Les risques de légionellose représentent un problème sanitaire important. Ainsi, le nombre de cas déclarés en France est estimé à près de 1 500 chaque année (1 527 cas déclarés en 2005, 1 443 en 2006), sachant que la mortalité liée à cette maladie peut atteindre 15 %.

Les Tours Aéro-Réfrigérantes à voie humide (ou «évaporatives») (TAR) sont un des milieux où peuvent proliférer les légionelles à l'origine d'épidémies ou de cas isolés de légionellose. Au-delà du risque sanitaire, ces installations représentent un risque juridique et un risque d'image en cas de sinistres déclarés.

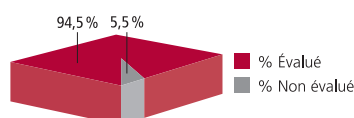
Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

À la fin 2007, GECINA dispose d'une quarantaine de TAR, réparties sur près de 25 sites (dont une douzaine de TAR gérées en direct par des locataires uniques).

Dans le cadre de sa cartographie des risques, 94,5 % des sites ont fait l'objet d'une évaluation au regard du référentiel d'analyse élaboré par GECINA.

Taux d'évaluation au du 31/12/2007 : 94,5 %

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 80 %



Les engagements de GECINA

Pour faire face à ce risque, GECINA s'engage à :

- respecter l'environnement et la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles rigoureux et la maintenance nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ;
- garantir la qualité des rejets des TAR (rejets dans l'air, dans les égouts...) ;
- être transparente : fourniture de tout document relatif à la gestion des TAR.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Les actifs à risque font l'objet d'analyses d'eau précises. Pour les 4 cas d'alerte de dépassement de seuil ayant eu lieu en 2007 sur le patrimoine, les procédures prévues ont été mises en œuvre afin de rétablir une situation normale.

Par ailleurs, GECINA tente de limiter ses risques en effectuant divers travaux sur ce type d'actif. Cela a conduit notamment en 2007, sur 7 immeubles, à divers travaux comme la suppression de bras mort dans les conduites. Ces travaux ont été faits suite à des analyses mettant en avant des risques. Concernant le patrimoine d'entreprise, deux tours aéroréfrigérantes ont été supprimées concernant deux immeubles et une troisième a été remplacée. Une autre suppression de TAR est également prévue pour 2008.

Ondes électromagnétiques

Les risques encourus

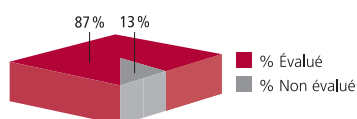
Face à la problématique controversée des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, les risques pour GECINA sont à la fois juridiques, médiatiques et sanitaires.

Le patrimoine de GECINA

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

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 87 %

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 90 %



Dans le cadre de la cartographie des risques, le taux d'évaluation de 87 % correspond aux sites de la Direction Opérationnelle Résidentiel traités par un bureau d'étude spécialisé, ainsi qu'aux sites à "risque zéro".

Les engagements de GECINA

GECINA :

- s'engage à ne pas concourir à accroître, activement ou passivement, le niveau ambiant des rayonnements dans les logements situés en dessous des installations, sachant qu'il est démontré que la présence d'une station sur un immeuble réduit en valeur absolue l'exposition de ses habitants aux rayonnements ;
- préserve, voire améliore, le cadre de vie et de travail, qui est et doit demeurer une priorité de GECINA. Une implantation de station se doit désormais d'être discrète voire invisible. Elle ne doit pas amoindrir le potentiel d'attractivité d'un immeuble ;
- s'engage à ne pas entraîner d'incessantes allées et venues par la présence de tels équipements ;
- limite contractuellement sa responsabilité à une obligation de "moyens" ;
- reste en permanence tenue informée des enjeux de cette activité ;
- est en mesure de répondre avec précision et transparence à toute question de ses locataires/clients ;
- favorise un programme de modernisation du parc pour assurer la sécurité, la qualité et la continuité du service ;
- veille au respect de la réglementation sur les rayonnements non ionisants, notamment par l'organisation de campagnes de mesures de champ et de vérification de la conformité des installations.

Les actions mises en œuvre et les résultats

GECINA veut garantir une sécurité optimale par un maintien en conformité intégrale des installations présentes dans son parc. Pour assurer un risque négligeable et non significatif pour les riverains, toutes les obligations réglementaires ainsi que les circulaires relatives aux champs électromagnétiques, notamment le décret du 3 mai 2002 et la circulaire du 16 octobre 2001, toutes les obligations et contraintes mentionnées dans la charte relative à la téléphonie mobile signée entre la Ville de Paris (y compris pour les installations situées dans toutes les autres communes) sont strictement respectées.

En complément de la surveillance permanente, GECINA a transmis à un bureau d'étude spécialisé, sous la responsabilité des responsables techniques, le suivi et le respect des conditions mentionnées aux contrats avec les opérateurs. Tout les deux ans, le bureau d'étude doit réaliser des mesures spécifiques ou faire réaliser par les opérateurs des mesures selon le protocole ANFR, pour le compte de GECINA, permettant la vérification du respect du contrat par l'opérateur, de la réglementation concernant les rayonnements non ionisants, y compris par des mesures de champs si nécessaire, ainsi que le respect du présent référentiel.

Par ailleurs, tous les responsables techniques et tous les gardiens concernés ont reçu ou vont recevoir une formation à la sécurité liée aux installations de téléphonie mobile.

Les locataires ou leurs représentants ont accès aux informations et leurs documents techniques concernant les installations de téléphonie mobile, et en particulier à ceux relatifs à la sécurité. Ils sont informés des programmes de modification et des travaux prévus sur ces équipements. Les candidats locataires sont informés, au plus tard avant la signature du bail, de la présence d'une antenne sur l'immeuble, et de l'existence des documents techniques à leur disposition.

Par ailleurs, GECINA n'a pas accepté de nouvelles implantations depuis 2002.

Plomb et COV dans les revêtements

Les risques encourus

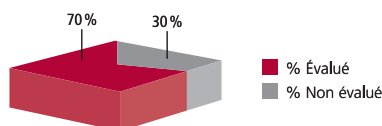
Si les peintures au plomb sont interdites en France depuis 1948, elles sont néanmoins présentes dans la plupart des immeubles construits avant cette date. Ces immeubles ne représentent plus que 31 % du patrimoine de GECINA.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts missionnés par le Groupe, et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son lot privatif.

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 70%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 70 %



70 % des sites ont été évalués au regard du référentiel élaboré par GECINA dans le cadre de sa cartographie des risques. 69 % des sites ne présentent aucun risque, et 1 % fait l'objet d'une opération pilote menée à la Direction Opérationnelle Résidentiel.

Les engagements de GECINA

Au-delà de ses engagements généraux de respect de l'environnement, de la réglementation en vigueur, de transparence et d'expertise adaptée, GECINA s'engage à garantir la qualité des interventions et des travaux (sous sa responsabilité) sur des matériaux avec plomb.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Les peintures encore concernées dans le patrimoine du Groupe sont en bon état, avec ponctuellement la réalisation de travaux de suppression des risques d'exposition pour les personnes. À l'occasion de travaux de rénovation des lots, les diagnostics sont réalisés ainsi que le traitement.

Comme pour les années précédentes, aucun cas de saturnisme ni aucune plainte ne sont signalés pour l'année 2007.

Afin de préserver l'environnement et conformément à la réglementation, en cas de travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec un bordereau de suivi.

Par ailleurs, GECINA a anticipé dès 2004 les dispositions de la directive européenne sur la réduction applicable à compter de 2010 des composés organiques volatils (COV) dans les peintures. 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".

B. Maîtrise de la sécurité des clients

Ascenseurs

Les risques encourus

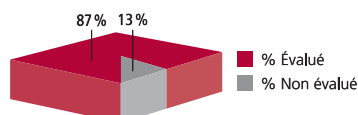
L'ascenseur, mode de transport le plus employé en distance totale parcourue en France, est également le moyen le plus sûr (devant l'avion, le train et l'automobile). Cependant, suite aux accidents survenus, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité de ces équipements, et les responsabilités encourues en cas d'accident sont importantes.

Les dangers liés aux ascenseurs pour tout type d'utilisateur ou d'intervenant (ascensoristes...) sont désormais bien connus. GECINA, par sa volonté d'assurer la qualité et la sécurité à ses occupants, a décidé d'une action préventive et proactive.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 87%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 70 %



L'évaluation faite dans le cadre de la cartographie des risques correspond aux opérations menées sur le patrimoine résidentiel et de bureaux. Il ne prend pas encore en compte les sites des autres unités opérationnelles.

Les engagements de GECINA

GECINA s'est engagée dans une charte ascenseurs adoptée en 2005 :

1. à contribuer à la sécurité des locataires :

- en appliquant plus rapidement les contraintes d'entretien et de contrôle technique" contenues dans le décret du 10 septembre 2004 ;
- en formant ses responsables techniques et ses gardiens ;
- en surveillant les prestations des ascensoristes, notamment par un contrôle hebdomadaire des équipements par les gardiens ;
- en confiant la désincarcération aux ascensoristes afin de maintenir une responsabilité unique ;
- en se fixant un objectif de mise en conformité intégrale de son parc à fin 2010, c'est-à-dire en 6 ans, contrairement au délai de 18 ans autorisé, tout en respectant l'échéance intermédiaire de 2008 ;

2. à assurer un service efficace et à palier les désagréments liés aux pannes ;

3. à être transparent sur ces questions vis-à-vis des locataires ou de leurs représentants.

Les actions mises en œuvre et les résultats

GECINA intervient au cours des trois étapes de la vie de l'immeuble afin de supprimer pour les usagers les risques d'accidents liés aux ascenseurs :

1. son acquisition, où GECINA porte une attention particulière à l'entretien et à la conformité des ascenseurs ;

2. la période de gestion, où toutes les précautions doivent être prises pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants :

- toutes les cabines sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé,
- ces mêmes machines font l'objet d'un contrat type d'entretien complet avec un ascensoriste qui a été adapté aux dernières évolutions de la réglementation,
- les contrôles techniques par sont réalisés un bureau de contrôle indépendant quand la réglementation l'exige, dans les immeubles de grande hauteur notamment et après chaque opération de mise aux nouvelles normes,
- les programmes de mise en sécurité et de modernisations cités ci-dessus sont en cours. La Direction de l'Immobilier de Bureau a, par exemple, décidé de remplacer les portes battantes palières par des portes automatiques quand la configuration le permet,
- des travaux d'anticipation de la mise en conformité exigée actuellement et pour les années à venir des ascenseurs ont également été menés en 2007 dans 12 immeubles du patrimoine résidentiel. Ces travaux concernent 81 ascenseurs et ont permis pour 44 d'entre eux d'atteindre d'ores et déjà la conformité réglementaire exigée pour 2018, et pour 37 d'entre eux la conformité exigée pour 2013. Le coût moyen de ces travaux est de 29 milliers d'euros par ascenseurs,
- pour le patrimoine d'entreprise, des travaux ont été effectués sur 8 ascenseurs concernant 3 immeubles pour un coût total de 580 milliers d'euros ;

Les autres installations n'ont pas nécessité de travaux complémentaires de mise en sécurité.

3. la vente, où GECINA a pour objectif de vendre des équipements en parfait état d'entretien et équipés de tous les dispositifs de sécurité.

- Pour tous les programmes de modernisation, le patrimoine résidentiel en vente fait aussi l'objet d'un plan de rénovation-conformité pour 3,2 millions d'euros lancé en 2006.

Aucun accident n'a affecté GECINA ou ses occupants/utilisateurs en 2007.

Sécurité générale

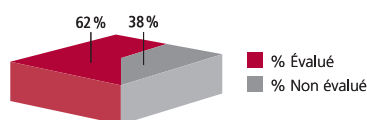
Les risques encourus

Dans une situation générale de responsabilisation croissante de GECINA, les diagnostics sécurité permettent de cibler et de hiérarchiser les actions à mettre en œuvre pour réduire les risques sur les actifs immobiliers. Les diagnostics couvrent les risques liés aux incendies, explosions, chutes et accidents de circulation, accidents et chutes de hauteur, intrusions, accidents d'origine électrique, fuites, inondations, ICPE et autres risques divers.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 62%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 70 %



Les actions mises en œuvre et les résultats

GECINA réalise depuis 2001 des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de classer les immeubles en 3 catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen, avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque, qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Ces diagnostics, communiqués aux responsables des entités patrimoniales, permettent ainsi d'évaluer la vulnérabilité des actifs et de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques.

70 diagnostics sécurité environ ont été réalisés en 2007 sur près de 380 déjà effectués depuis 2002. Ces diagnostics sont effectués par des consultants indépendants ou par la Direction du Risk-Management en collaboration avec les responsables techniques. Aussi, environ 75 % du patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic à la fin 2007, dont 90 % ont été appréciés en risque faible ou acceptable. Pour les autres, les Directions concernées mènent les actions correctives.

Incendie

Les risques encourus

En complément des diagnostics sécurité, GECINA s'est dotée d'une véritable politique de maîtrise du risque incendie adaptée à chacun de ses marchés spécifiques : bureaux, logements, hôtellerie, entrepôts... Si les incendies représentent un risque de dommage important pour les actifs et un risque corporel pour les personnes, ils constituent aussi un risque juridique important dans un contexte très réglementé.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Le risque incendie étant une préoccupation déjà ancienne et normale dans le secteur immobilier, il est abordé dans le référentiel de sécurité général. Pour ce motif, le projet de cartographie n'a pas intégré en 2007 les évaluations spécifiques à ce référentiel. Les évaluations à réaliser sont intégrées dans les objectifs à la fin 2008.

Les engagements de GECINA

L'objectif de GECINA est d'assurer aux occupants de son patrimoine un bon niveau de sécurité incendie et de supprimer les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens.

En tant que professionnel de l'immobilier, GECINA s'engage :

- à profiter des travaux de rénovation de tout ou partie d'un actif pour améliorer la sécurité incendie et aller au-delà de la réglementation si nécessaire ;
- généraliser la surveillance incendie 24 heures sur 24 sur chaque immeuble du patrimoine ;
- communiquer auprès des occupants concernés sur la vulnérabilité de leurs actifs et les mesures mises en place.

Les actions mises en œuvre et les résultats

GECINA installe systématiquement tous les équipements de sécurité nécessaires et réglementaires lors des nouvelles constructions ou des rénovations pour l'ensemble de son patrimoine. À titre d'exemple, des travaux de création ou de perfectionnement des installations de systèmes de sécurité incendie ont ainsi été menés en 2007 sur 5 immeubles de bureaux.

Équipements techniques

Les risques encourus

Le groupe GECINA est soumis aux réglementations strictes relatives aux équipements techniques dont dépendent pour la plupart la sécurité et la qualité de service fournie aux occupants (la sécurité incendie, l'électricité, les moyens de levage, les ascenseurs, les escaliers mécaniques, les appareils de levage, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz...).

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Les évaluations réalisées en 2007 (concernant plus de 150 sites résidentiels et logistiques) sont en cours d'examen pour être consolidées dans le dispositif de cartographie global.

Les engagements de GECINA

Le degré d'exigence de GECINA implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner. C'est pourquoi GECINA s'impose un contrôle annuel de tous les équipements sensibles par rapport à ses objectifs propres et à ceux des ses fournisseurs.

GECINA souligne que les inspections, vérifications et contrôles techniques ne doivent pas être considérés seulement comme des actes administratifs réglementaires. Ils sont l'occasion de recenser des installations et de mettre en évidence les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens. Il est donc très important de mettre en œuvre très rapidement les prescriptions faites lors de ces opérations.

Phénomènes ou événements naturels et risques industriels (dont risques inondation)

Les risques encourus

Face aux événements ou accidents d'origine naturelle ou industrielle, la loi a prévu l'élaboration de plans de prévention des risques naturels (PPRN) et de plans de prévention des risques technologiques (PPRT), et impose une meilleure information du public.

Pour répondre à l'exigence réglementaire de fourniture d'un état des risques naturels et technologiques (ERNT) lors des transactions immobilières (location, vente), GECINA a mis en place un process garantissant la production d'ERNT systématiquement valides.

Les principaux risques naturels pouvant exister sont : inondation, crue torrentielle, remontée de nappe, avalanche, mouvement de terrain, sécheresse, séisme, cyclone, volcan, feux de forêt, carrières et autres...

Plus spécifiquement, les inondations présentent plusieurs risques, à la fois pour la sécurité des personnes (risque juridique et prise en compte des obligations réglementaires), les dommages aux biens, le risque de marché (baisse de la valeur de l'actif et d'image).

Les risques industriels sont de trois types :

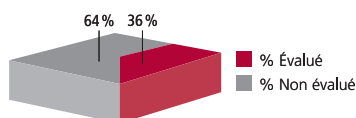
- flux thermiques : effets d'un incendie par exemple, matérialisés par des atteintes à l'homme et des atteintes aux structures ;
- ondes de surpression : effets d'une explosion (propagation d'ondes de choc), matérialisés par des atteintes à l'homme et des atteintes aux structures ;
- nuage toxique : effets d'une dispersion de gaz toxique suite à une perte de confinement ou à un incendie (fumées), matérialisés par des atteintes à l'homme.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

RISQUES INONDATIONS

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 100 %

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 80 %



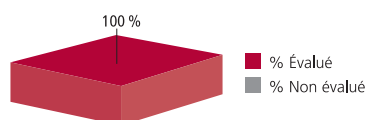
Des cartographies d'exposition au risque qui ont été réalisées avec l'appui d'un expert pour tous les sites de Paris, d'Île-de-France, ainsi que ceux de la zone Sud-est ont permis de déterminer les sites exposés ou non au risque d'inondation et leurs niveaux de vulnérabilité.

Les 45 immeubles les plus vulnérables, dont 30 en 2007, ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue. Ces évaluations n'ont pas encore été consolidées dans le dispositif de cartographie.

RISQUES NATURELS

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 100%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 80 %

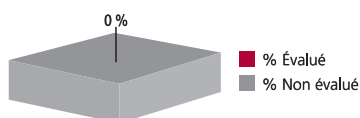


Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ENRT.

RISQUES INDUSTRIELS

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 0%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 30 %



Les évaluations devraient être réalisées via les informations fournies par les ENRT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfetures.

Cependant, les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) qui doivent permettre d'évaluer et de hiérarchiser le niveau de risque des établissements à autorisation avec servitude d'utilité publique (seuil AS), autrement dit établissements "Seveso" seuil haut, n'ont pas encore été réalisés. Une fois prescrits par les préfets, ces plans permettront d'analyser les risques sur les actifs éventuellement concernés.

Les engagements de GECINA

GECINA s'engage à :

- respecter la réglementation en vigueur ;
- identifier les actifs à risque, à évaluer leur vulnérabilité, à mettre en place les actions préventives et les mesures de réduction de vulnérabilité identifiées ;
- être transparente : communication auprès des occupants concernés sur la vulnérabilité de leur actif et les mesures mises en place ;
- mettre en place un dispositif de gestion de crise ;
- s'assurer de la fiabilité des prestataires sur chaque site vulnérable en cas de crise ;
- s'adjoindre les services de sachants.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Au-delà de ce devoir d'information, le recensement des risques naturels et technologiques d'un actif représente un outil important permettant au gestionnaire de patrimoine, en fonction de la localisation de celui-ci d'estimer l'aléa qui pèse sur son patrimoine et le risque qui en découle une fois la vulnérabilité elle aussi estimée.

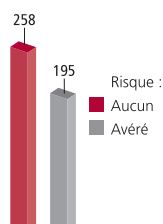
Au-delà d'une meilleure connaissance des risques, GECINA cherche :

- sur un plan technique, à limiter la vulnérabilité et à réduire les dommages potentiels ;
- à garantir le confort et la pérennité d'activité des occupants ;
- à consolider les informations nécessaires sur un plan économique et stratégique ;
- et surtout à assurer la sécurité des occupants.

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

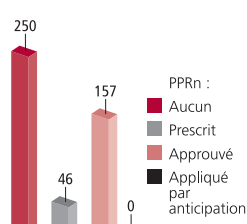
Bilan des risques naturels et industriels à fin 2007

BILAN DE L'EXPOSITION AUX RISQUES



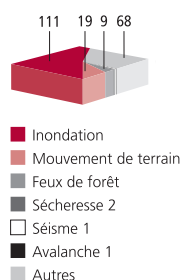
Nombre de sites exposés à un ou plusieurs zonages de risque réglementaire (au regard d'un ou plusieurs Plans de Prévention de Risques et de la sismicité)

PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRn)

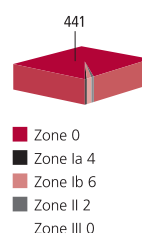


Nombre de sites inclus dans le zonage de risque réglementaire d'un PPRn

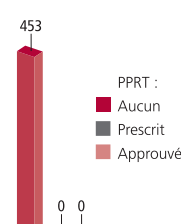
BILAN DES RISQUES NATURELS



BILAN SISMICITÉ



PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)



Nombre de sites inclus dans le zonage de risque réglementaire d'un PPRT

C. Protection de l'environnement

Les mesures prises dans le domaine de la protection de l'environnement sont développées dans le chapitre "Développement durable".

Termites et autres parasites

Les risques encourus

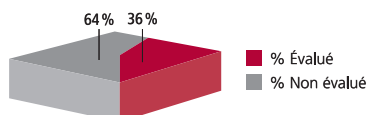
La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences, comme :

- l'atteinte à la structure du bâtiment (fragilisation ou destruction), se traduisant par des dégâts matériels et des coûts de remise en état souvent importants, le risque de contamination des bâtiments avoisinants ;
- l'atteinte à la sécurité ou à la santé des occupants ;
- la dévalorisation du patrimoine.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 43%

Ceci correspond aux immeubles identifiés avec un "risque zéro" : ils ne sont pas concernés par un arrêté préfectoral et ne disposent pas de structure bois.



Les engagements de GECINA

Face à ce risque, GECINA :

- adopte une politique générale d'anticipation du risque et de la réglementation ;
- s'engage à toute transparence sur la présence de termites, d'insectes xylophages et de moisissures dans ses immeubles ;
- met tout en œuvre pour limiter les risques liés à ces agents biologiques par des mesures de prévention, et met en place des barrières de protection quand cela est possible ;
- surveille périodiquement ses immeubles ;
- traite et décontamine tous les immeubles éventuellement infestés.

Les actions mises en œuvre et les résultats

En 2007, aucun immeuble n'a été 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.

Pollution du sous-sol

Les risques encourus

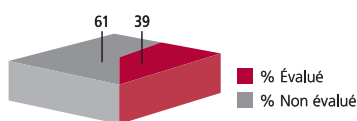
La présence de polluants dans le sol, au-delà de la pollution de ce dernier et du potentiel risque de pollution des nappes phréatiques, peut représenter un risque pour la santé des personnes séjournant sur un site. De ces constats et des réglementations afférentes découle un risque juridique, de marché, et d'image pour GECINA.

Cartographie des risques pour le patrimoine de GECINA

Compte tenu de la division et de la répartition du patrimoine, l'évaluation des risques liés à la pollution du sous-sol n'est pas susceptible d'impacter le Groupe de manière significative. La recherche de sites où les sous-sols pourraient être pollués n'a pas mis en évidence de travaux importants à réaliser.

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 39%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 25 %



GECINA dispose par ailleurs d'études historiques et documentaires et/ou d'analyses de sol pour près de 80 sites qui n'ont pas encore été consolidées dans le dispositif informatique de cartographie. Pour ces actifs, et en fonction des résultats et des activités qui y sont exercées, les Directions Opérationnelles ont vérifié dans un premier temps l'absence de risque pour les occupants et pour l'environnement.

Les engagements de GECINA

GECINA a défini dans sa politique 4 grands axes d'actions applicables à la fois aux actifs existants et aux constructions neuves, rénovations et ventes/acquisitions :

- connaître les sites pollués (ou en reconstituer la mémoire) ou qui peuvent l'être ;
- garder la mémoire afin que, au cours du temps, les actions qui ont été entreprises soient conservées, et surtout que l'usage qui leur est associé soit connu (toute dépollution est réalisée pour un usage) ;
- prévenir, afin que les sites en activité ou en réserve foncière ne soient pas source d'une pollution des sous-sols ;
- traiter et gérer (si nécessaire) les sites identifiés comme pollués, selon l'usage auquel ils sont destinés, pour que la protection de l'homme et de l'environnement soit assurée.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Au-delà de ses objectifs de cartographie de ce risque (qui reste mineur), une action de dépollution de sol, relativement exceptionnelle pour GECINA, s'est poursuivie en 2007. Cette action est décrite dans la partie "Environnement" du chapitre "Développement Durable".

Gestion de l'Eau

Les risques encourus

La gestion de l'eau présente plusieurs enjeux pour GECINA :

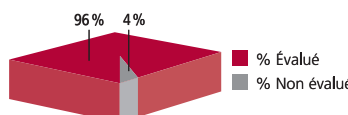
- d'une part, d'un point de vue sanitaire et juridique, en termes de qualité de l'eau (présence de plomb, de particules ou de bactéries... au-delà des teneurs réglementées);
- et d'autre part, du point de vue environnemental : gestion de la ressource en eau.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Les sites sont actuellement en cours d'évaluation par rapport au référentiel élaboré par GECINA dans le domaine. Les évaluations ont pour l'instant porté sur 24 actifs de type bureau, représentant 6,5 % des actifs globaux.

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 4 %

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 5 %



Les engagements de GECINA

GECINA s'engage à :

- respecter l'environnement et la réglementation en vigueur;
- garantir la qualité de la potabilité de l'eau aux points de puisage;
- être transparente concernant la qualité de l'eau sur l'ensemble du patrimoine;
- renforcer ses équipes en compétences techniques et humaines et/ou s'adjoindre les services de sachants.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Au-delà de son objectif d'harmonisation des évaluations des sites, des actions ont d'ores et déjà été menées par GECINA dans ce domaine. Elles sont décrites dans la partie "Environnement" du chapitre dédié au développement durable de ce rapport.

Gestion énergétique

Les risques encourus

La lutte contre le réchauffement climatique constitue un enjeu planétaire dont la prise de conscience est désormais très largement partagée. La France poursuit l'objectif de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050, soit une réduction moyenne de 3 % par an. Mieux maîtriser la demande d'énergie du parc immobilier existant représente l'une des plus importantes actions à mener dans cette perspective. Compte tenu du faible taux de renouvellement du parc immobilier, de l'ordre de 1 % par an, plus de la moitié des bâtiments qui seront utilisés en 2050 existent d'ores et déjà. Le bâti visible aujourd'hui sous nos yeux représentera au moins les trois quarts de la consommation énergétique des bâtiments en 2050.

Lors du "Grenelle de l'environnement" en septembre 2007, l'importance de ces enjeux a été mise en avant. Une partie du rapport du Groupe 1 chargé de la thématique "Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie" a été consacrée à la question des bâtiments et de la ville. Il a été rappelé la volonté de généraliser les logements neufs basse consommation, voire à énergie "positive", et l'objectif de réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020.

Par ailleurs, l'évolution des prix de l'énergie renforce l'intérêt d'une action volontaire en ce domaine.

Pour GECINA, la gestion de l'énergie représente ainsi un risque financier lié à un risque d'augmentation des coûts d'exploitation du parc immobilier, auquel s'ajoute un risque commercial et/ou d'obsolescence du produit. Le consommateur (locataire, acquéreur), qu'il soit particulier ou entreprise, pour des raisons de coûts (charges...) et d'éco-responsabilité, prend et prendra de plus en plus en compte l'aspect "performance énergétique" dans sa prise de décision (bâtiments haute qualité énergétique, respectant la RT 2005). Le consommateur aura de plus en plus tendance à acheter ou à louer des bâtiments "labellisés".

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Les indicateurs de ce référentiel n'ont pas encore été validés. Nous ne pouvons donc communiquer pour l'instant les éléments concernant l'évaluation formelle des sites par rapport au référentiel élaboré par GECINA.

Les engagements de GECINA

Avec l'augmentation de la superficie du parc immobilier, de la complexité des systèmes énergétiques des bâtiments et des méthodes de facturation des fournisseurs d'énergie, l'établissement d'une politique est indispensable pour suivre, gérer et optimiser les coûts et la consommation énergétique des bâtiments. Le Comité Opérationnel des Risques a réaffirmé dans le cadre de l'élaboration du référentiel d'analyse des risques que :

- GECINA gagne à se doter de stratégies "énergie" (permettant, entre autres, de gérer le risque énergie-climat, de la même manière que l'on gère n'importe quel autre risque);
- cette stratégie, s'appliquant non seulement au niveau de l'investissement mais aussi de l'exploitation des bâtiments, couvre l'ensemble du cycle de vie du bâtiment;
- la mise en œuvre de cette stratégie s'accompagne d'une organisation adéquate pour la prendre en charge;
- GECINA accompagne ses locataires dans leur gestion énergétique (des parties privatives) : ne s'arrêtant pas à la gestion énergétique des parties communes, GECINA entretient une relation privilégiée avec ses clients.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Les actions d'ores et déjà menées par GECINA dans ce domaine sont décrites dans la partie "Environnement" du chapitre dédié au développement durable de ce rapport.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

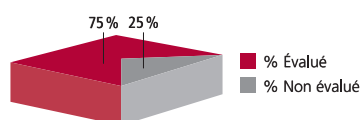
Les risques encourus

L'existence et l'exploitation d'ICPE exposent GECINA à un risque de nuisance ou de pollution pouvant concerner l'air, l'eau, le sol, les déchets... Ce risque peut également concerner la sécurité et la santé des locataires, de leurs collaborateurs le cas échéant et des riverains. À ces risques sont liées des problématiques juridiques et d'image. Les propriétaires, les exploitants administratifs ICPE sont au premier chef responsables à l'égard des tiers.

Cartographie du risque pour le patrimoine de GECINA

Taux d'évaluation au 31/12/2007 : 75%

Objectif d'évaluation pour le 31/12/2007 : 70 %



Le taux d'évaluation correspond à tous les sites de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise ainsi qu'aux sites à "risque zéro".

Les engagements de GECINA

GECINA s'engage à respecter l'environnement et la réglementation en vigueur, à garantir la qualité des rejets des ICPE (rejets dans l'air, dans les égouts...) et à être transparente concernant la gestion des ICPE.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Les actions d'ores et déjà menées par GECINA dans ce domaine sont décrites dans la partie "Environnement" du chapitre dédié au développement durable de ce rapport.

D. Protection des collaborateurs

Les risques encourus

Les risques encourus par GECINA dans ce domaine sont d'ordre juridique et de santé de ses collaborateurs, entraînant d'éventuels dommages, accidentels ou chroniques, pouvant entraîner des effets réversibles ou irréversibles.

Cartographie des risques pour le patrimoine de GECINA

99% des actifs ont fait l'objet de l'évaluation au regard du référentiel élaboré dans ce domaine par GECINA. Le 1% des actifs restant à évaluer, concerne les 6 derniers sites acquis fin 2007 qui seront traités en 2008.

Les engagements de GECINA

Dans le cadre de la politique de gestion de risques, GECINA réalise des évaluations de risques professionnels pour l'ensemble de ses salariés afin d'identifier les opérations à risque pour chaque poste de travail et de mettre en place des actions curatives, préventives pour réduire ces éventuels risques.

Les actions mises en œuvre et les résultats

Les mesures prises face aux risques cartographiés et analysés par GECINA concernant les collaborateurs risques professionnels sont expliquées dans la partie "Ressources Humaines" du chapitre "Développement durable".

E. Responsabilité dans les baux et les contrats Fournisseurs

Les risques encourus

Depuis 1998, le droit de la responsabilité s'est considérablement renforcé et complexifié, avec l'intégration des Directives Européennes rapprochant les dispositions des États membres. Dans le but d'assurer l'indemnisation de la victime, la source de la responsabilité civile n'est plus seulement dans la faute mais de plus en plus dans les devoirs et la compétence exigés des professionnels (principe de la "deep pocket").

Le danger que représente le risque de responsabilité tient à sa complexité et à son importance croissante avec l'évolution des lois et des réglementations. Ce risque est difficilement prévisible. Il se réalise lors d'une mise en cause par un ou plusieurs tiers devant les tribunaux, et ce, sans qu'on puisse préjuger de la validité de leurs raisons.

Outre les frais de justice, les dépenses et coûts internes de défense, ces recours peuvent aussi avoir, pour répondre aux injonctions des tribunaux, des effets indirects importants sur les réalisations et l'économie de l'entreprise. Enfin en tout état de cause, ils peuvent porter préjudice à l'image de GECINA.

Comme tout professionnel, le groupe GECINA est soumis à quatre formes d'obligations, qui doivent toutes être respectées :

- ses engagements techniques ;
- le contrôle qui en est fait ;
- son devoir de renseignement et de conseil ;
- ses obligations contractuelles.

À chacune d'entre elles, il faut ajouter la notion de sécurité, qui prend de plus en plus la forme d'une quasi-obligation de résultat.

Cartographie des risques pour le patrimoine de GECINA

Au 31 mars 2008, les évaluations correspondent à deux opérations spécifiques menées au sein de la Direction de l'Immobilier de Bureau et de la Direction Résidentielle pour 25% du patrimoine.

Les engagements de GECINA

Le groupe GECINA est engagé de manière permanente dans la réalisation d'objectifs exigeants de développement et de qualité. Protéger ses ressources et assurer ses obligations tant techniques que de sécurité pour ses clients sont, en conformité avec les lois, des conditions essentielles à son succès.

GECINA :

- s'engage en toute transparence à respecter ses obligations légales et réglementaires ;
- veille à l'amélioration continue de ses documents contractuels et notamment, en accord avec les pratiques et coutumes de son métier, à la définition de ses limites et aux transferts de responsabilités ;
- déclare sa volonté de prévenir autant que faire se peut la fréquence et la portée de réclamations pertinentes de ses clients par :
 - le maintien d'une prestation de qualité,
 - la définition claire et l'examen régulier de ses obligations techniques et de conseil,
 - le contrôle de leurs assurances ;
 - fait tous ses efforts pour s'assurer et améliorer ses possibilités de recours sur ses fournisseurs en :
 - entretenant à travers ses appels d'offres des relations régulières avec des sous-traitants de qualité,
 - apportant le plus grand soin à l'élaboration des cahiers des charges les concernant,
 - contrôlant ou faisant contrôler régulièrement leurs prestations,
 - s'assurant de leur solvabilité et de leurs assurances ;
 - contracte et entretient en conséquence toutes garanties d'assurance nécessaires auprès de compagnies notoirement solvables.

Les actions engagées

Par exemple, si GECINA accepte dans ses baux commerciaux une clause de renonciation réciproque à recours équitable avec ses locataires et les assureurs concernés. En revanche, la réglementation spécifique aux baux d'habitation oblige le locataire à s'assurer pour les préjudices subis par le bailleur et dont il peut être rendu responsable. Pour autant, et alors que la réglementation autorise le bailleur à demander une renonciation à recours des locataires pour les préjudices qu'ils pourraient subir du fait du propriétaire, et contrairement à la pratique de certains bailleurs, GECINA n'a pas souhaité, par soucis d'équité vis-à-vis de ses clients, inscrire une telle clause dans ces baux.

2. ASSURANCES

La politique en matière d'assurance mise en œuvre par la société a notamment pour objectif la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

L'objectif du programme d'assurance est de garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, de réduire les coûts liés à la réalisation des risques, d'optimiser les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et d'apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels GECINA a organisé une protection d'assurance sont : les dommages au patrimoine et 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.

Le programme d'assurance comprend quatre parties distinctes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la responsabilité civile propriétaire d'immeuble ("RCPI");
- l'assurance de la construction ;
- les responsabilités civiles (hors RCPI) ;
- divers contrats (automobiles, personnels en mission, etc.).

Dans un souci de bonne couverture des grands risques et de bonne gestion, le Groupe a privilégié des montants de garanties élevés, avec des franchises permettant de limiter les coûts de l'assurance. Les couvertures dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget des primes payées en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de capitaux assurés et de risques.

Ces risques sont assurés dans un programme fondé sur une rétention permettant :

- de limiter les coûts de gestion des sinistres de fréquence ;
- de responsabiliser les Directions Opérationnelles tout en les motivant pour la mise en œuvre d'actions de prévention ;
- de transférer les risques de gravité à l'assurance ;

et 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 Saint-Honoré. Le pool d'assureurs des couvertures d'assurance comprend principalement Ace Europe, AXA, AGF et Covea Risk.

Pour l'assurance de l'immobilier d'entreprise, GECINA favorise dans les baux la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres et réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

À la demande du Comité pour la Qualité et le Développement Durable, un audit du programme d'assurance a été réalisé mi-2006 par un auditeur indépendant du courtage et de l'assurance spécialisé en assurance.

L'auditeur a conclu que "le programme d'assurance actuel de GECINA est globalement très adapté, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Il en est de même de la convention de courtage. Les polices d'assurance sont peu nombreuses, mais suffisantes, et correspondent aux risques encourus."

Cependant, il a relevé sept points pour lesquels il recommande d'améliorer les garanties, et qui ont tous été réglés en 2006 ou en 2007.

Les autres recommandations bénignes issues de l'audit des assurances ont toutes été réalisées autant que de besoin.

Par ailleurs, il faut souligner que la police bureaux a fait l'objet d'une refonte totale afin de répondre pleinement aux interrogations soulevées dans l'audit des assurances (par exemple au sujet des frais de reconstitution d'archives "papier", des frais supplémentaires, etc.). Cette police a été complétée par une police tous risques informatiques spécialement adaptée aux problématiques de GECINA.

2.1. La couverture des dommages et responsabilités liés aux immeubles

Du fait de la forte dispersion géographique des actifs du Groupe et d'une couverture d'assurances adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement le sinistre total qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

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

GECINA bénéficie d'un programme d'assurances Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers, la perte de loyers (3 ans) et les pertes et indemnités consécutives. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre. 80% du patrimoine est couvert sans limite. Pour les autres actifs, nous avons fait le choix après expertise préalable d'assurance pour déterminer les SMP (sinistres maximum possibles) et SRE (sinistres raisonnablement escomptables), de limites contractuelles d'indemnité (LCI) spécifiques :

- 30 millions d'euros pour les nouveaux actifs logistique ;
- 6,5 millions d'euros pour des petits entrepôts ;
- 84 millions d'euros pour certains immeubles de bureau ou résidentiels ;
- 150 millions d'euros pour les immeubles de bureaux les plus grands.

Le programme a été renouvelé pour une période de 2 ans à compter du 1^{er} juillet 2007, soit jusqu'au 30 juin 2009.

Le programme 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 les contrats dommage.

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

Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération.

Une assurance dommage ouvrages (DO) conforme à la loi 78-12 du 4 janvier 1978 est souscrite chaque fois que nécessaire. Le Groupe a défini une politique de souscription visant à maîtriser ses coûts et à protéger ses risques.

La société souscrit une assurance DO ou police unique de chantier (PUC) dans les cas suivants :

- travaux dépassant 300 000 euros TTC comprenant :
- un risque d'impropriété à destination de l'ouvrage, ou,
- un risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou,
- un risque important sur les éléments d'équipement indissociable (objet du chantier) ;
- travaux pour des montants inférieurs avec risque important, compte tenu des techniques employées, sur les existants (gros œuvre, charpente, étanchéité, etc.), ou de dommages immatériels consécutifs.

Les chantiers courants et d'un montant inférieur à 4 millions d'euros sont couverts dans le cadre du protocole Siaci / AXA. Dans les autres cas, les contrats sont négociés et conclus au cas par cas.

2.2. La Responsabilité Civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe. Dans un contexte de renouvellement et de contraction de l'offre d'assurance, GECINA a maintenu ses garanties sans difficulté au 1^{er} janvier 2008.

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.

2.3. La Responsabilité Civile Environnementale

Cette garantie innovante dans le secteur immobilier a été mise en place en 2007 (cf. infra) pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de GECINA à raison des préjudices subis par des tiers, ainsi que des dommages à la biodiversité, lorsque les dommages résultent d'atteintes à l'environnement imputables aux activités du Groupe, ainsi que les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site visant à neutraliser ou à éliminer un risque d'atteintes à l'environnement.

2.4. Les sinistres

Le nombre de sinistres déclarés en 2007 par GECINA est de 97. Le plus gros sinistre de 2007 est couvert par l'assurance, et son estimation est inférieure à 0,12 million d'euros. Le montant global des indemnités reçues ou provisionnées est de 1,1 million d'euros. Le coût global des sinistres sous franchise ou en rétention est de 0,7 million d'euros.

Par ailleurs, pour apprécier la qualité des risques, il faut préciser que l'assureur principal du programme dommage a accordé une ristourne importante des primes après avoir examiné le rapport sinistres/primes pour la période du 1^{er} juillet 2004 au 30 juin 2007.

3 AUTRES RISQUES AFFÉRENTS À LA SOCIÉTÉ

3.1. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

GECINA intervient dans divers secteurs de l'immobilier résidentiel, d'entreprise (en particulier des bureaux et des actifs immobiliers de logistique), de l'immobilier de l'hôtellerie et de la santé.

Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et à des risques spécifiques, dont en particulier la nature cyclique du secteur. Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature ; la durée des cycles est variable, mais en général ils sont toujours de long terme. Les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents en fonction de la localisation et de la catégorie des biens. Les fluctuations sont notamment fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général.

La politique d'investissement de GECINA permet de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses des loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'ensuit ;
- avec de forts taux d'occupation afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée ;
- diversifiés, de façon à bénéficier des décalages de cycle des différents segments immobiliers.

Il est difficile de prévoir les cycles économiques et ceux du marché de l'immobilier ; c'est pourquoi GECINA pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions au moment où les conditions de marché sont le plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger GECINA à différer certains investissements ou certaines cessions. Il est également possible que des baux viennent à échéance pendant des périodes de baisse et qu'ils ne réalisent pas le potentiel de revalorisation locative évalué antérieurement. Globalement, une situation défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du portefeuille de GECINA, ainsi que sur les résultats d'exploitation qu'il génère.

À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une baisse de 50 points de base (0,5 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre de 10% de l'ensemble du patrimoine immobilier de GECINA (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de GECINA), soit environ 1,3 milliards d'euros sur la base de la valorisation des actifs au 31 décembre 2007 et aurait un impact défavorable sur le résultat de GECINA de l'ordre de 1,0 milliard d'euros (certains actifs, comme indiqué dans l'annexe aux comptes consolidés n'étant pas inscrits dans les comptes consolidés à leur juste valeur).

Les loyers et l'exédent brut d'exploitation du groupe ne devraient pas être impactés par une telle baisse des valorisations. En revanche, une crise économique durable touchant les secteurs de l'économie dans lesquels interviennent les locataires de GECINA pourrait avoir des conséquences défavorables, difficilement quantifiables, sur les loyers et les marges de GECINA.

3.2. Risque lié à la concurrence sur les différents marchés de l'immobilier

GECINA est présente sur cinq segments du marché de l'immobilier, sur chacun desquels elle doit faire face à une forte concurrence. GECINA se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissement et aux objectifs que GECINA s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, pour lesquels GECINA estime que son positionnement d'acteur majeur constitue un avantage concurrentiel. Si GECINA n'est pas en mesure de conduire sa politique d'investissement et d'arbitrage et de maintenir ou de renforcer ses niveaux de loyers et ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

Environnement concurrentiel

Parmi les sociétés foncières européennes, GECINA représente une pondération de l'indice IEIF Immobilier Europe à fin décembre 2007 de 4,55% derrière respectivement Unibail-Rodamco (8,33%), Land Securities (6,57%) et British Land (4,57%).

Avec un patrimoine de 13,2 milliards d'euros au 31 décembre 2007, GECINA est la deuxième foncière en France après Unibail-Rodamco.

3.3. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

GECINA est soumise au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (ci-après "SIIC") prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comporte un certain nombre de risques pour GECINA et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Pour maintenir le bénéfice du régime SIIC, GECINA doit distribuer une part importante de ses bénéfices, ce qui pourrait affecter sa capacité financière et sa liquidité

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de GECINA et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement.

Les activités de GECINA seront limitées par les contraintes du régime SIIC

Dans le cadre du régime SIIC, GECINA n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut cependant se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de GECINA; à défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Le prélèvement de 20 %, mis à la charge de la Société par la loi de finances rectificative pour 2006, applicable aux distributions effectuées par les sociétés SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique pas, ou très faiblement, imposé et qui détient au moins 10 % du capital ("Actionnaire à Prélèvement") n'affecte pas GECINA dans la mesure où ce prélèvement doit être reversé à GECINA par l'actionnaire à prélèvement, ce reversement étant en pratique réalisé par compensation avec le dividende payable à cet "actionnaire à prélèvement".

Un mécanisme similaire est prévu pour le cas où une filiale de GECINA ayant le statut SIIC serait soumise au prélèvement de 20 % du fait de la présence d'un actionnaire à prélèvement au capital de GECINA.

GECINA est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. À titre d'exemple, la loi de finance rectificative pour l'année 2006 a apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs cités ci-dessus relatifs à la détention par un actionnaire de 60 % du capital ou au prélèvement de 20 %. Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instruction(s) de la part des autorités fiscales dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

3.4. Risques d'insolvabilité des locataires

De par la composition de son parc locatif, qui s'adresse à plus de 22 000 locataires dans le secteur résidentiel et plus de 2 000 dans le secteur tertiaire, les risques liés à l'insolvabilité des locataires sont très dispersés.

Dans le cadre de son développement, le Groupe est vigilant pour acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers.

Au 31 décembre 2007, la dépendance du Groupe à l'égard de ses deux principaux clients est la suivante :

- Thales : 2,5 % ;
- Club Med : 2,4 %.

Le montant net pris en charge dans l'exercice au titre des pertes sur créances est inférieur à 0,12 % des sommes quittancées, contre - 0,22 % en 2005.

3.5. Risques liés à la sous traitance

Le Groupe fait appel à des prestataires extérieurs et, par conséquent, est exposé au risque de mauvaise exécution par ces derniers de leurs obligations et au risque d'insolvabilité les concernant.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe fait appel à certains prestataires extérieurs et fournisseurs, notamment pour l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des parties communes ou la réalisation de travaux de remise en état, de rénovation ou de ravalement.

La cessation d'activité ou l'insolvabilité de certains prestataires extérieurs ou fournisseurs ou la mauvaise exécution de leurs obligations pourrait entraîner notamment une baisse de qualité des prestations fournies par le Groupe et un accroissement des coûts correspondants.

Par ailleurs, l'insolvabilité de prestataires extérieurs ou de fournisseurs pourrait également affecter la mise en œuvre des garanties dont le Groupe bénéficie. En particulier, dans le cadre de projets de rénovation, le Groupe pourrait se trouver dans l'impossibilité d'obtenir réparation d'un éventuel préjudice qu'il aurait subi de ce fait. Une mauvaise exécution par les prestataires extérieurs du Groupe ou leur insolvabilité serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe, ainsi que sur sa réputation.

3.6. 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 et l'impact que pourraient avoir les modifications des réglementations applicables sur les résultats d'exploitation ou les perspectives de développement ou de croissance du Groupe, le Groupe fixe ses objectifs régulièrement au-delà des obligations réglementaires.

Réglementation particulière

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

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la carte professionnelle est valable dix ans (et non plus un an comme auparavant).

Jusqu'à cette date et en raison du délai d'instruction des demandes de renouvellement par la préfecture, la nouvelle carte était souvent accordée après l'expiration de l'ancienne carte. La politique de Locare et de CFG était, comme celle de nombreux autres acteurs soumis à cette réglementation, de poursuivre leurs activités pendant l'instruction de leur dossier de demande de renouvellement même après l'expiration de leur ancienne carte. Il pouvait donc exister un risque de réclamation concernant cette carte. L'allongement sensible de sa durée de validité réduit fortement ce risque.

Gestion des baux

Les baux des nouveaux locataires sont tous rédigés sur la base de standards étudiés par les services de gestion, en collaboration avec les juristes et le Risk Management du Groupe.

Dans le cas de rédactions exceptionnelles, et spécifiques à certaines opérations relatives aux baux commerciaux, les clauses des contrats et en particulier les clauses d'assurance, de responsabilité et de sécurité peuvent être modifiées après l'aval des juristes et du Risk Management du Groupe.

Concernant les baux d'habitation, la variation annuelle du loyer est réglementée et ne peut, pour un bail en cours, excéder la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). Dans la mesure où le taux de rotation annuel des actifs immobiliers résidentiels en exploitation du Groupe est faible, l'évolution de l'IRL est le principal facteur de l'évolution du loyer de la majorité des baux d'habitation conclus par le Groupe, et donc des loyers résidentiels du Groupe. En particulier en période de forte demande de logements locatifs, le Groupe ne serait pas libre d'augmenter les loyers des baux en cours au-delà de l'évolution de l'indice IRL et ne pourrait donc pas leur appliquer le niveau des loyers constaté pour les baux nouvellement conclus.

En matière d'immobilier d'entreprise, en règle générale, une clause d'indexation annuelle est insérée dans le bail de manière à ce que le loyer soit indexé sur la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction. À défaut, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative des locaux, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins que ne soit établie une modification matérielle des éléments pris en compte pour la fixation du loyer.

Exposition de GECINA à des risques spécifiques liés à son activité dans l'immobilier de bureaux et de commerces

Dans le cadre de son activité dans l'immobilier de bureaux et de commerces, le Groupe est confronté à des risques spécifiques qui peuvent avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine du Groupe, sur ses résultats, son activité et sa situation financière. Ces risques sont notamment liés au fait que :

- l'activité d'immobilier de bureaux ou de commerces est plus sensible à l'environnement économique en France et en Île-de-France que celle de l'immobilier résidentiel ;
- la réglementation des baux commerciaux ou de bureaux, bien que moins lourde que celle applicable aux baux d'habitation, reste très contraignante pour le bailleur ;
- les travaux de remise en état des locaux vacants avant leur relocation sont souvent plus importants en matière d'immobilier commercial ou de bureaux qu'en matière d'immobilier résidentiel ; et
- les risques d'insolvabilité du locataire et leur impact sur les résultats du Groupe sont plus importants en matière d'immobilier commercial ou de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire.

3.7. Litiges

Chacun des litiges connus dans lesquels GECINA ou des sociétés du Groupe sont impliquées, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêtés des comptes, et les provisions jugées nécessaires ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés.

3.8. Risques financiers

Comme l'indique le tableau inséré dans la note 5.13.3 de l'annexe aux comptes consolidés, la situation financière de GECINA au 31 décembre 2007 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 financiers, 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 chapitre consacré au 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 par le fait que :

- les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur et ;
- 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 2 000 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 22 000 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration.

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

Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (swaps et caps). Un échéancier de la dette ainsi qu'une description du coût moyen de la dette figurent dans le chapitre consacré au financement.

Au 31 décembre 2007 la dette à taux variable brute était couverte à hauteur de 73 % par un portefeuille d'instruments dérivés constitué de swaps, swaptions et collars. Dans ce cadre GECINA bénéficiait d'une position de 2 300 millions d'euros d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les années à venir (1 000 millions d'euros de swaptions et 1 300 millions d'euros de collars). Ce montant permet à GECINA d'être couvert à terme sur des durées variant pouvant atteindre 7 ans et à des niveaux inférieurs ou égaux à 4,10 %.

La valorisation du portefeuille consolidé de dérivés au 31 décembre fait apparaître une juste valeur de 83 millions d'euros contre 34,8 millions d'euros au 31 décembre 2006.

Les lignes de crédit disponibles s'élevaient à 500 millions d'euros, aucune n'était spécifiquement affectée au back-up des billets de trésorerie, l'encours de ces derniers étant nul au 31 décembre 2007.

Une hausse des taux de 1 % se traduirait par une hausse des charges financières nettes de 10 millions d'euros sur l'exercice 2008, une baisse des taux de 1 % par une baisse des charges financières nettes de 20 millions d'euros.

Le 21 décembre 2007, Standard and Poor's a confirmé la notation de GECINA (BBB- avec implication négative) et a indiqué que cette implication négative reflétait le processus de séparation en cours.]

Le risque de change

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

Risque lié à l'évolution du cours des actions

GECINA peut être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers, mais aussi à travers des titres d'autocontrôle détenus. En effet, GECINA a mis en place un programme de rachat d'actions, et dans ce cadre détient un certain nombre d'actions. Le prix de revient des actions autodétenues est de l'ordre de 64,90 euros par action. Seule une baisse de près de 40 % du cours de l'action GECINA depuis le 31 décembre 2007 pourrait conduire GECINA à déprécier dans les comptes annuels les actions autodétenues.

13. Informations juridiques

1. SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION APPLICABLE

Dénomination	GECINA
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (II ^e)
Forme juridique	Société anonyme, régie par les articles L. 225-1 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents.
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 23 février 1959 pour 99 ans. La date d'expiration sera le 22 février 2058.
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS Paris
Numéro d'identification	Siret 592 014 476 00150
Code APE	702 A À compter du 1 ^{er} janvier 2008 et consécutivement à la révision de la nomenclature d'activités françaises par l'Insee, le code APE devient 6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre; il a une durée de douze mois.

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1^{er} janvier 2003, et prévoyant la création des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une "exit tax" calculée au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes existant au 1^{er} janvier de l'exercice de l'option, dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85 % de leurs revenus de location exonérés, de 50 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100 % des bénéfices versés par les filiales.

2. ACTES CONSTITUTIFS ET EXTRAITS DES STATUTS

2.1. Objet social

Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou de groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger. À cet effet, notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction;
- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers;
- la vente de tous biens ou droits immobiliers;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social, et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement;
- et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

2.2. Organisation du Conseil et de la Direction

Présidence et Direction Générale

Le Conseil d'Administration du 7 octobre 2005 a décidé de confier les fonctions de Directeur Général de la société au Président du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 15 février 2007 a, par ailleurs, nommé Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur Général Délégué.

Conseil d'Administration (article 12 des statuts)

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.

Toutefois, en application du règlement intérieur du Conseil d'Administration, le nombre de titres dont un administrateur doit être propriétaire est fixé à 400 actions.

Bureau du Conseil (article 13 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-Président et un ou plusieurs Vice-Présidents.

Si le Conseil d'Administration décide de nommer un Co-Président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du Co-Président et du ou des Vice-Présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'Administration et, éventuellement, le Co-Président ou le ou les Vice-Présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-Président ou Vice-Président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-Président ou un Vice-Président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-Président ou par l'un des Vice-Présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-Président et des Vice-Présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de Secrétaire.

Délibérations du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'Administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix celle du Président de la séance est prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'Article 17 des présents statuts, assurer la Direction Générale de la Société.

Direction de la société (article 17 des statuts)

La Direction Générale de la Société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration, il occupe la fonction de Président-Directeur Général. Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Président-Directeur Général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si la Direction Générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, un Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits

immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Ils représentent la Société dans leurs rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la Société, le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

Sur proposition du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Lorsque le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général ou le cas échéant, du nouveau Président-Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général ou le cas échéant, que le Président-Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Censeurs (article 18 des statuts)

L'Assemblée Générale annuelle peut nommer auprès de la Société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'Administration de la Société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée Générale.

Nul ne peut être nommé censeur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur Général et des directeurs Généraux Délégués (article 19 des statuts)

Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres et les censeurs le montant de ces jetons de présence.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de GECINA a adopté le 5 juin 2002 et mis à jour les 15 janvier 2003, 20 avril 2004, 29 juin 2005, 24 octobre 2005 et 27 juillet 2006, son règlement intérieur, qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

2.3. Droits et obligations attachés aux actions

Droits et obligations attachés à chaque action (article 10 des statuts)

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre, dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Droits de vote double

Néant.

Limitation des droits de vote

Néant.

2.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Les statuts de GECINA ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital et des droits de vote attachés aux actions. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires.

2.5. Assemblée Générale

Assemblées d'actionnaires (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

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action. Les Assemblées Spéciales se composent de tous les actionnaires détenteurs d'actions de la catégorie concernée qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action de cette catégorie.

Les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués cessent de donner droit à admission dans les Assemblées Générales et sont déduites pour le calcul du quorum.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées Générales dans les formes fixées par la loi. Ce droit est subordonné à l'inscription nominative de leurs actions à leur compte dans les registres de la Société.

3. Bureau – Feuille de présence

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

4. Droit de vote

Chaque membre de l'Assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les Assemblées Générales et Spéciales délibèrent aux conditions de quorum et majorité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les modalités d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Identification des actionnaires (article 7 des statuts)

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2.6 Déclarations de franchissement des seuils

Franchissements des seuils – Information (article 9 des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la Société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la Société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la Société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la Société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues à l'alinéa 1^{er} du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

3. RECHERCHE ET BREVETS

Néant.

14. Évolutions, perspectives, tendances

GECINA a poursuivi et affirmé sa stratégie initiée dès la fin de l'année 2005 ayant pour objectif d'accroître, de dynamiser et de diversifier son portefeuille d'actifs, et se traduisant par le renforcement du pôle bureaux et par l'acquisition de nouveaux types de produits, dans le secteur résidentiel (résidences étudiants), la logistique, la santé et l'hôtellerie. Ces nouveaux actifs contribuent ainsi à générer des rendements élevés, augmenter toujours la qualité du patrimoine et les performances du Groupe.

Parallèlement l'optimisation du portefeuille se poursuit avec 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 rotation d'actifs matures, de faible rendement, de petite taille et dont la localisation géographique n'est pas stratégique. Les réinvestissements, sont pour leur part réalisés sur des secteurs géographiques de premier plan ou en développement, avec des actifs de qualité, modernes et de taille importante.

1. ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Au mois de février 2008, le pôle logistique de GECINA a réalisé une nouvelle acquisition avec un second entrepôt logistique de 30 000 m² situé à Saint-Martin de Crau. Cet investissement, effectué sur la base d'une opération de sale and lease-back avec la société Maisons du Monde, s'accompagne en outre de la mise en place d'un bail long terme. Il fait suite à une première transaction similaire réalisée avec Maisons du Monde au mois d'octobre 2007, portant sur un bâtiment comparable.

Un immeuble de bureaux de 3 904 m² à Lyon (La Part-Dieu) a été cédé au cours du premier trimestre 2008 à CAAM Real Estate pour le compte de la SCPI SLIVIMO.

Au cours de cette même période, GECINA a mis en place une nouvelle organisation, qui s'appuie sur un Comité Exécutif comprenant désormais dix membres et de nouvelles nominations, et la création d'une Direction des Ressources Stratégiques.

Accroître la notoriété de la marque GECINA, relever le défi d'une architecture innovante respectueuse de l'environnement et développer le modèle de la foncière « numérique » sont les missions de cette nouvelle Direction qui comprend les trois fonctions : marketing & communication, architecture et construction, management de l'information et des technologies numériques.

2. PERSPECTIVES ET TENDANCES

Le 19 février 2007, une séparation a été annoncée entre les trois principaux actionnaires de Metrovacesa, Monsieur Sanahuja, Monsieur Rivero et Monsieur Soler afin de mettre un terme au différend qui les opposait, et par voie de conséquence à clarifier l'actionnariat de Metrovacesa et GECINA.

La première étape de l'Accord de Séparation a été menée en Espagne sur la période du 24 septembre au 24 octobre 2007. La deuxième étape de la mise en œuvre du processus de séparation initiée par GECINA a été reportée temporairement du fait de la décision de l'Autorité des marchés financiers de déclarer non-conforme le projet d'offre publique de rachat d'actions (OPRA) déposé par la Société. Cette décision a été contestée par GECINA, Monsieur Soler et Monsieur Rivero auprès de la Cour d'appel de Paris. GECINA entend poursuivre la mise en œuvre de l'Accord de Séparation dès que cela s'avèrera possible. La décision de la Cour d'Appel de Paris à intervenir sur les recours formés contre la décision de non-conformité de l'AMF pourrait avoir un impact significatif sur les modalités de cette mise en œuvre.

À la fin de l'année 2007, les statuts de GECINA ont été modifiés afin de faire supporter aux actionnaires qui pourraient en être la cause les conséquences du prélèvement, institué par la réforme SIIC IV, de 20 % sur les sommes distribuées à ces actionnaires.

Les projets de développement qui seront livrés au cours de la période (plus de 71 000 m²), la poursuite des nouvelles locations et les relocations contribueront également à l'évolution des loyers du Groupe, et à la performance de GECINA. Pour assurer sa croissance, le groupe GECINA dispose également d'une réserve de projets de près de 800 000 m² de surfaces (bureaux, résidentiel, logistique, santé).

GECINA reste confiant sur ses marchés quant à l'augmentation future de ses revenus locatifs et de ses résultats, en raison d'une demande toujours forte face à une offre moins abondante, et grâce un portefeuille d'actifs de très grande qualité. Pour l'année 2008, le groupe GECINA prévoit de poursuivre sa croissance, tout en continuant à mener une gestion dynamique de son portefeuille. Afin de maximiser sa rentabilité, GECINA envisage de procéder à une réduction de son exposition au secteur résidentiel et étudie les opportunités d'expansion internationale dans d'autres pays européens.

15. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Le Président doit, en application de la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, rendre compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. Établi 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, de la Direction Juridique et du Secrétariat du Conseil. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe.

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.

1.1. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil

Le Conseil d'Administration de GECINA est constitué au 31 décembre 2007 de 16 membres.

Son règlement intérieur, adopté par le Conseil le 5 juin 2002 et mis à jour les 15 janvier 2003, 20 avril 2004, 29 juin 2005, 24 octobre 2005 et 27 juillet 2006, précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

Réunions du Conseil d'Administration

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit membres.

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an et chaque fois que nécessaire, sur convocation du Président du Conseil d'Administration. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président de la séance est prépondérante.

Actions détenues

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire de 400 actions d'une valeur nominale de 7,50 euros, en application du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

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

Rémunération des administrateurs

Les jetons de présence sont attribués à chaque administrateur de la manière suivante :

- chacun bénéficie d'une rémunération de 5 000 euros par séance, en fonction de la participation effective aux réunions du Conseil d'Administration ;
- pour les comités spécialisés, chaque Président reçoit, au titre des jetons de présence, une somme forfaitaire annuelle d'un montant de 4 000 euros. Chaque membre se voit attribuer une somme de 4 000 euros par séance, en fonction de la participation effective aux séances des comités.

Le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 a décidé que les réunions du comité ad hoc tenues par voie de conférences téléphoniques seront rémunérées de la même manière que ses réunions physiques et que, en raison du rôle important joué par son Président dans la mise en œuvre de l'Accord de Séparation, il lui sera alloué une rémunération complémentaire de 30 000 euros.

Ce Conseil a également décidé qu'à compter de l'exercice 2008 les réunions du Comité d'Audit seront rémunérées de la même manière que celles du Conseil d'Administration et que la rémunération de son Président sera supérieure de 25 % à celle des autres membres du comité.

Composition du Conseil

Au 31 décembre 2007, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Président-Directeur Général : Monsieur Joaquín Rivero Valcarce ;
- Directeur Général Délégué, administrateur : Monsieur Antonio Truan ;
- administrateur : Monsieur Antoine Jeancourt-Galignani ;
- administrateur : Madame Françoise Monod ;
- administrateur : Monsieur Philippe Geslin ;
- administrateur : Monsieur Bertrand de Feydeau ;
- administrateur : Monsieur Patrick Arrosteguy ;
- administrateur : Monsieur Santiago Fernandez Valbuena ;
- administrateur : Monsieur José Gracia Barba ;
- administrateur : Monsieur Serafin Gonzales Morcillo ;
- administrateur : Monsieur Michel Villatte ;
- administrateur : Monsieur Joaquín Meseguer Torres ;
- administrateur : Predica, représentée par Monsieur Jean-Yves Hoher ;
- administrateur : Madame Victoria Soler Lujan ;
- administrateur : Monsieur Santiago de Ybarra y Churruca ;
- administrateur : Metrovacesa.

Monsieur Jaime Febrer Rovira a été coopté en qualité d'administrateur par le Conseil d'Administration du 26 avril 2007, en remplacement de Bancaja, démissionnaire à la date du 9 janvier 2007. Cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 19 juin 2007.

Démissionnaire le 13 décembre 2007, il a été remplacé par Monsieur Antonio Truan, coopté par le Conseil du 28 décembre, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007. La cooptation de Monsieur Truan sera soumise à la ratification de cette Assemblée, qui devra également se prononcer sur le renouvellement de son mandat.

Monsieur Truan a, par ailleurs, démissionné de ses fonctions de représentant permanent de la société Metrovacesa.

Enfin, Messieurs Roman Sanahuja Pons et Javier Sanahuja Escofet ont démissionné, le 4 décembre 2007, de leurs fonctions d'administrateurs.

Administrateurs indépendants

Concernant la qualification d'administrateur indépendant, le Conseil d'Administration, sur la proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, est revenu, le 12 décembre 2006, aux critères d'indépendance énoncés dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le Medef et l'Afep en octobre 2003.

Les principes d'indépendance des administrateurs sont donc les suivants :

- (i) ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des 5 dernières années ;
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :
 - significatif de la société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- (v) ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des 5 dernières années ;
- (vi) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de 12 ans ;
- (vii) s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société 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 de l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

En application de ces recommandations, le Conseil d'Administration, dans sa configuration au 31 décembre 2007, regroupe sept administrateurs qualifiés d'indépendants sur seize, le critère du tiers posé par le rapport susvisé se trouvant respecté.

Les administrateurs indépendants encore en fonction sont les suivants :

- Madame Françoise Monod, Messieurs Patrick Arroste, Bertrand de Feydeau, Philippe Geslin, Serafin Gonzales Morcillo et Michel Villate ;
- la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Yves Hoher.

Monsieur Jaime Febrer Rovira, coopté en qualité d'administrateur le 26 avril 2007, avait été qualifié d'administrateur indépendant. Comme indiqué ci-dessus, il a démissionné le 13 décembre 2007.

Sur proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil d'Administration du 21 février 2008 a considéré que Messieurs Santiago Fernandez Valbuena et Santiago de Ybarra y Churrua avaient, au 31 décembre 2007, la qualité d'administrateurs indépendants, depuis la perte du contrôle de GECINA par Metrovacesa dont ils avaient cessé, par ailleurs, d'être administrateurs.

Les autres administrateurs de GECINA sont les suivants : Madame Victoria Soler Lujan, Messieurs Joaquin Rivero Valcarce, Antonio Truan, Antoine Jeancourt-Galignani, José Gracia Barba, Joaquin Meseguer Torres et Metrovacesa.

Participation des administrateurs aux délibérations du Conseil

L'article 14 des statuts et l'article 7 du règlement intérieur permettent aux administrateurs de se réunir et de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.

Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions visées aux articles L. 225-47, L. 225-53, L. 225-55, L. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, à savoir respectivement l'élection du Président du Conseil, la nomination par le Conseil de Directeurs Généraux Délégués, la révocation par le Conseil des Directeurs Généraux et des Directeurs Généraux Délégués, l'établissement des comptes annuels et du rapport de gestion et l'établissement des comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe. Il est toutefois nécessaire qu'au moins un quart des administrateurs soient présents physiquement au même endroit.

Les restrictions susvisées n'empêcheront pas les administrateurs exclus du calcul du quorum et de la majorité de participer à la réunion et de donner leur avis à titre consultatif.

Missions du Conseil (article 3 du règlement intérieur du Conseil)

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

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale des Actionnaires, le Conseil d'Administration décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la société.

1.2. Organisation des travaux préparatoires aux réunions du Conseil

Pour améliorer la qualité de ses travaux et l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, le Conseil d'Administration de GECINA a constitué, lors de sa réunion du 15 janvier 2003, trois comités spécialisés destinés à améliorer le fonctionnement du Conseil et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité des Nominations et des Rémunérations, le Comité des Comptes et de l'Audit et le Comité pour la Qualité et le Développement Durable.

Le règlement intérieur de chacun des comités précise leur mode de fonctionnement et leurs missions. Les règlements intérieurs du Comité des Comptes et de l'Audit ainsi que du Comité pour la Qualité et le Développement Durable ont été modifiés le 21 février 2006. Le règlement intérieur du Comité des Nominations et des Rémunérations a été modifié lors de la réunion du Conseil d'Administration du 24 octobre 2005.

Dans sa réunion du 26 avril 2007, le Conseil d'Administration a décidé la constitution d'un comité formé d'administrateurs indépendants, le comité ad hoc, devant suivre la mise en œuvre de l'Accord de Séparation, afin d'en permettre une totale transparence.

Le Comité des Comptes et de l'Audit

Ce comité est composé de cinq administrateurs : Monsieur Philippe Geslin, Président, Messieurs Patrick Arroste-guy, Jean-Yves Ho-cher, Bertrand de Feydeau et Serafin Gonzales Morcillo. Monsieur Antonio Truan, membre de ce comité en 2006, a quitté ses fonctions le 26 avril 2007, et Monsieur Serafin Gonzales Morcillo a été nommé à ce comité lors de la réunion du Conseil d'Administration du 26 avril 2007.

Le règlement intérieur du Comité des Comptes et de l'Audit prévoit qu'au moins les deux tiers de ses membres soient des administrateurs indépendants. Sa composition répond à cette exigence, puisque la totalité de ses membres sont des administrateurs indépendants. Son règlement prévoit aussi que son Président soit choisi parmi les administrateurs indépendants.

Le Comité des Comptes et de l'Audit a pour mission :

- d'analyser les comptes en dialogue direct avec les responsables financiers de la société et les Commissaires aux Comptes ;
- de donner un avis sur toute question relative aux Commissaires aux Comptes ; et
- d'examiner le fonctionnement du Contrôle Interne du Groupe.

Ses membres se sont réunis à dix reprises au cours de l'exercice 2007 avec un taux de présence de 96 %.

Au cours de ces réunions, le comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2006, les comptes consolidés au 31 mars, au 30 juin et au 30 septembre 2007. Il a procédé à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de GECINA, à celui des différents rapports d'audit et à l'étude du projet Resico. Il a étudié les modalités de l'Accord de Séparation et a proposé la constitution d'un comité ad hoc, afin de suivre la mise en œuvre de cet accord.

Les travaux du Comité d'Audit ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Ce comité est composé de cinq administrateurs : Madame Françoise Monod, Président, Messieurs José Gracia Barba, Serafin Gonzales Morcillo, Michel Villatte et Antonio Truan. Il compte une majorité de membres indépendants. Monsieur Truan ne participe aux délibérations de ce comité que lorsqu'il traite de questions de la compétence du Comité des Nominations.

Le Comité 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 compter en son sein une majorité au moins d'Administrateurs indépendants, et d'organiser les travaux préparatoires à l'évaluation de l'organisation du fonctionnement du Conseil d'Administration.

En sa formation de Comité des Rémunérations, il est chargé de faire des propositions au Conseil pour la rémunération des mandataires sociaux, de donner un avis sur le mode de rémunération des membres du Comité Exécutif et de faire toute proposition quant aux programmes de stock-options.

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

Ce Comité s'est réuni à cinq reprises au cours de l'exercice 2007, avec un taux de participation de 100 %. Il a notamment :

- examiné les propositions de rémunération de Monsieur Truan ;
- examiné le projet d'attribution gratuite d'actions aux salariés dans le cadre de l'Accord d'entreprise consécutif à l'Accord de Séparation ;
- formulé des recommandations sur la rémunération des membres du Comité d'Audit et du Comité ad hoc, ainsi que sur la rémunération exceptionnelle du Président-Directeur Général et du Directeur général délégué.

Le Comité pour la Qualité et le Développement Durable

Ce Comité est composé de cinq Administrateurs : Monsieur Bertrand de Feydeau, Président, Messieurs Jean-Yves Ho-cher, Patrick Arroste-guy, Antonio Truan et Philippe Geslin. Monsieur Geslin a été nommé lors de la réunion du Conseil d'Administration du 15 février 2007.

Ce Comité a pour mission d'inventorier les principales catégories de risques menaçant GECINA et de suivre le programme d'actions arrêté pour y faire face, d'évaluer la qualité du service offert aux locataires et d'examiner la contribution du Groupe au développement durable. Il a également pour mission d'examiner les programmes d'assurances.

En fonction des sujets examinés, le Comité fait éventuellement appel au Risk Management ou à des responsables opérationnels du Groupe.

Il s'est réuni à cinq reprises en 2007, avec un taux de présence de 96 %. Au cours de ces réunions, le Comité a notamment :

- procédé à l'examen des différents indicateurs de gestion, notamment le ratio de quittance ;
- étudié les risques inhérents aux nouvelles activités du Groupe ;
- vérifié la mise en œuvre des mesures permettant la délivrance du Diagnostic de Performance Énergétique, ainsi que l'application de la norme HQE ;
- déterminé l'indicateur le plus performant pour la gestion des économies d'énergie ;
- approuvé le projet du Groupe en matière de développement durable.

Le Comité ad hoc

Afin de permettre une totale transparence du processus lié à l'Accord de Séparation, le Comité des Comptes et de l'Audit a proposé la constitution d'un comité ad hoc formé d'administrateurs indépendants. Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 a adopté cette proposition et ont été nommés à ce Comité Messieurs Philippe Geslin, Président, Patrick Arroste, Jean-Yves Hoher, Bertrand de Feydeau et Sébastien Gonzales Morcillo.

Il s'est réuni à sept reprises en 2007, avec un taux de présence de 100 %.

1.3. Activité du Conseil au cours de l'exercice

Le Conseil s'est réuni dix fois au cours de l'exercice 2007, avec un taux de présence de 94,8 %. Dès que cela est nécessaire ou à l'occasion de l'examen des comptes, l'activité du Groupe (activité locative, cessions et financement, investissements notamment) est exposée.

Au cours de l'exercice 2007, le Conseil d'Administration a notamment : examiné les comptes annuels et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2006 ainsi que les comptes trimestriels et semestriels, étudié les documents de gestion prévisionnelle et le budget pour l'exercice 2008, examiné le projet Resico. Il s'est prononcé sur les différents aspects de la mise en œuvre de l'Accord de Séparation entre les principaux actionnaires de la société Metrovacesa, ainsi que sur la fusion-absorption de la Société des Immeubles de France par GECINA. Il a entendu les comptes-rendus d'activité des différents Comités constitués en son sein, constaté les augmentations de capital résultant de levées d'options de souscription d'actions et de souscriptions par les adhérents du FCPE "GECINA relais 2007", renouvelé l'autorisation donnée au Président-Directeur Général d'émettre des obligations (dans le cadre du programme EMTN ou en dehors de celui-ci) et attribué des options d'achat d'actions et des actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux.

1.4. Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration du 15 février 2007 a autorisé la signature avec Predica d'un protocole encadrant les relations entre les parties relativement aux apports faits à Resico.

Le même Conseil a approuvé les conventions de prestation de services entre GECINA et Resico d'une part, et GECINA et Locare d'autre part, portant sur des prestations dans les domaines des ressources humaines, de l'informatique, de la comptabilité, du contrôle de gestion, de l'assistance juridique, de la gestion du contentieux et de la gestion des risques.

Ces conventions n'ont pas eu d'effet sur 2007.

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 a attribué à Monsieur Antonio Truan, nommé administrateur de GECINA le 28 décembre 2007, le bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité. Cette indemnité n'est pas soumise à des conditions de performances.

Le Conseil du même jour a également accordé à Monsieur Truan le bénéfice du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux en vigueur au sein de GECINA, tel qu'adopté par le Conseil d'administration du 17 janvier 2001.

GECINA a versé la somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 €), le 14 décembre 2007, correspondant au règlement de divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco, initialement adjudicataire pour le compte de GECINA. GECINA et la société Bami Newco ont pour administrateurs communs Madame Victoria Soler Lujan et Messieurs Joaquin Rivero Valcarce et José Gracia Barba. Ayant omis de l'autoriser préalablement, votre Conseil d'Administration a décidé d'autoriser cet engagement lors de sa réunion du 21 février 2008.

Aucune autre convention réglementée n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

1.5. Délégations en matière de cautions, avals et garanties — Art. L. 225-35 du Code de commerce

Le 24 juillet 2007, le Conseil d'Administration a autorisé le Président-Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à émettre au nom de la Société des cautions, avals et garanties (i) dans la limite d'un montant de 1 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, (ii) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des Administrations fiscales et douanières, (iii) à concurrence d'un montant de 50 millions d'euros pour le compte d'un tiers, et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés.

Cette autorisation donnée pour une période de douze mois expire le 24 juillet 2008. Au cours de l'exercice 2007, les engagements pris par GECINA ont représenté un montant global de 158 986 154 euros. Les engagements pris par GECINA en 2007 et au cours d'exercices antérieurs et qui restaient en vigueur au 31 décembre 2007 se sont élevés à 631 753 378 euros.

1.6. Évaluation des travaux du Conseil

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son règlement intérieur :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités ;
- débat éventuel tous les deux ans, en dehors des mandataires sociaux et sous la présidence du Président du Comité des Nominations et des Rémunérations, sur la qualité du management, ses relations avec le Conseil et les recommandations qu'il souhaite faire au Management ;
- évaluation tous les trois ans de sa composition, son organisation et son fonctionnement.

1.7. Pouvoirs du Président-Directeur Général

La Direction Générale de la Société est assurée par le Président du Conseil d'Administration.

Le Président-Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration pour le représenter, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la Loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Au cours de sa réunion du 15 février 2007, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Antonio Truan en qualité de Directeur Général Délégué, avec les mêmes pouvoirs que le Président-Directeur Général.

1.8. Rémunération du Président-Directeur Général

Le Conseil a, sur proposition du Comité des Rémunérations, arrêté les principes pour déterminer la rémunération et les avantages de toute nature accordés au Président-Directeur Général.

Rémunération fixe

La rémunération brute fixe versée à Monsieur Joaquín Rivero Valcarce au titre de l'exercice 2007 s'est élevée à 180 400 euros.

Rémunération variable

Au cours de l'exercice 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a perçu une rémunération variable de 200 000 euros au titre de l'exercice 2006.

Bonus exceptionnel

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations, d'attribuer à Monsieur Rivero Valcarce un bonus exceptionnel de 290 000 euros, dont il a perçu, en 2007, 145 000 euros.

Mise à disposition d'une voiture de fonction

Une voiture de fonction est mise à disposition de Monsieur Rivero Valcarce lorsqu'il se déplace à Paris.

Jetons de présence

En 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a perçu des jetons de présence pour un montant brut de 50 000 euros en sa qualité d'administrateur de GECINA et de 12 000 euros en sa qualité d'administrateur de la Société des Immeubles de France.

Stock-options

Le Conseil d'Administration a, le 13 décembre 2007, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par la seizième résolution de l'Assemblée Générale du 19 juin 2007 et sur recommandation du Comité des rémunérations, attribué respectivement 30 000 options d'achat à un prix de 109,51 euros à Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

Les conditions d'exercice des options d'achat d'actions ainsi consenties sont déterminées par le Règlement du Plan d'options d'achat ou de souscription d'actions approuvé par le Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2007.

Au cours de l'exercice 2007, Monsieur Joaquín Rivero Valcarce n'a pas procédé à la levée d'options attribuées au cours d'exercices précédents.

Attribution gratuite d'actions

Le Conseil d'Administration a, le 13 décembre 2007, en vertu de l'autorisation qui lui a été conférée par la dix-septième résolution de l'Assemblée Générale en date du 19 juin 2007, et sur recommandation du Comité des rémunérations, attribué 10 000 actions gratuites à Monsieur Joaquín Rivero Valcarce.

Les conditions d'acquisition des actions ainsi attribuées sont déterminées par le Règlement du Plan d'Actions Gratuites approuvé par le Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2007.

En outre, Monsieur Rivero Valcarce détient au 31 décembre 2007, directement et indirectement, 11 086 813 actions de la Société.

Régime de retraite

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif.

Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants (Sécurité Sociale, ARRCO, AGIRC, etc.). Il permet aux mandataires sociaux d'acquiescer un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardif ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour qu'il soit mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit (i) avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de GECINA ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardif, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, et (iii) être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

Ainsi, un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans dans le groupe GECINA, a droit au montant de la différence entre d'une part, 60 % de la rémunération de référence et d'autre part, les pensions des régimes externes.

Un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 5 ans, mais inférieure à 10 ans, a droit à la différence entre d'une part, 50 % de la rémunération de référence et d'autre part, les pensions des régimes externes.

1.9. Rémunération du Directeur Général Délégué

La rémunération versée par GECINA à Monsieur Antonio Truan est décidée par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations.

Rémunération totale versée à Monsieur Antonio Truan en sa qualité de Directeur Général délégué

Le Conseil d'Administration en date du 15 février 2007 a fixé la rémunération allouée à Monsieur Truan en sa qualité de Directeur général Délégué à 540 000 euros. Au titre de ces fonctions, la somme de 472 500 euros lui a été versée au cours de l'exercice 2007.

Les autres éléments de sa rémunération ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 26 avril 2007.

Rémunération variable et bonus exceptionnel

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2007 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations, d'attribuer à Monsieur Truan un bonus exceptionnel de 290 000 euros, dont il a perçu, en 2007, 145 000 euros.

Pour l'exercice 2007, la rémunération variable de Monsieur Truan sera fixée, sur proposition du Comité des Nominations et Rémunérations, par un prochain Conseil d'Administration.

Jetons de présence perçus par Monsieur Antonio Truan

Au titre de sa participation aux réunions du Conseil d'Administration de GECINA et aux réunions des différents comités du Conseil d'Administration (Comité des Comptes et de l'Audit, Comité de la Qualité et du Développement Durable, et Comité des Nominations et des Rémunérations), qui se sont tenus en 2007, Monsieur Antonio Truan a perçu des jetons de présence pour un montant brut de 98 000 euros. En sa qualité d'administrateur de la Société des Immeubles de France, il a perçu un montant brut de 16 000 euros de jetons de présence.

Stock-options

Il a été attribué par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 à Monsieur Antonio Truan, 30 000 options d'achat d'actions.

Aucune option de souscription ou d'achat d'action n'a été levée par Monsieur Antonio Truan au cours de l'exercice écoulé.

Attributions gratuites d'actions

Le Conseil d'Administration du 23 octobre 2007 a accordé à Monsieur Truan 26 actions gratuites. De plus, il lui a été accordé par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2007, 9 500 actions gratuites. Les conditions d'attribution définitives de ces titres figurent dans le Règlement du plan d'attribution gratuite d'actions adopté par le Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2007.

En outre, Monsieur Truan détient, directement et indirectement, 11 actions de la Société au 31 décembre 2007, et 429 actions au 29 février 2008.

Mise à disposition d'une voiture de fonction

Une voiture de fonction est mise à disposition de Monsieur Truan, lorsqu'il se déplace à Paris.

Régime de retraite complémentaire

Monsieur Antonio Truan est potentiellement éligible au régime de retraite supplémentaire mis en place en 2001 en faveur des mandataires sociaux auprès de Cardif.

Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants (Sécurité Sociale, ARRCO, AGIRC, etc.). Il permet aux mandataires sociaux d'acquiescer un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardif ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour qu'il soit mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit (i) avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de GECINA ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardif, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, et (iii) être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

Ainsi, un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 10 ans dans le groupe GECINA, a droit au montant de la différence entre d'une part, 60 % de la rémunération de référence et d'autre part, les pensions des régimes externes.

Un mandataire social, ayant à la date de son départ en retraite une ancienneté supérieure ou égale à 5 ans, mais inférieure à 10 ans, a droit à la différence entre d'une part, 50 % de la rémunération de référence et d'autre part les pensions des régimes externes.

Le Conseil d'administration du 26 avril 2007 a attribué à Monsieur Antonio Truan le bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité. Cette indemnité n'est pas soumise à des conditions de performances.

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 veiller à la sauvegarde des actifs, et, plus généralement, de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise.
- De s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Ce dispositif, comme tout système de contrôle, ne peut cependant fournir une garantie absolue d'élimination totale des risques.

La description de ce dispositif suit le plan proposé dans le "Cadre de référence du Contrôle Interne" publié en janvier 2007, et rédigé par le Groupe de Place établi sous l'égide de l'AMF.

2.1. Organisation et Direction de la Société

Direction de la Société

La Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, qui agit en qualité de Président-Directeur Général. Le Président est assisté dans ses fonctions par un Directeur Général Délégué en charge de la coordination des actions des différentes Directions. Enfin, les fonctions de contrôle de gestion, d'audit interne et de relations investisseurs sont regroupées dans une même Direction directement rattachée au Président, afin d'optimiser le pilotage de la société.

Organisation de la Société

L'organisation de GECINA est articulée autour des principes suivants, contribuant au dynamisme et à la flexibilité de l'entreprise :

- Une organisation par lignes d'activités.
- Des Directions Opérationnelles autonomes, intégrant les fonctions d'arbitrage, de développement et de commercialisation.
- Une structure de Développement Stratégique, dédiée à la recherche de diversification de produits, et intégrant les nouvelles activités de logistique, santé, hôtellerie & loisirs.

L'organisation opérationnelle des activités résidentielles et d'immobilier d'entreprise de GECINA est fondée sur la constitution d'entités patrimoniales regroupant les immeubles par secteurs géographiques, organisées en centres de profit, qui recouvrent l'ensemble des fonctions nécessaires à la gestion des immeubles (relations avec la clientèle, gestion administrative, technique et comptable). Cette organisation intégrée structurée autour de l'immeuble permet de resserrer les responsabilités et de favoriser la réactivité aux événements.

La Direction Régionale de Lyon agit pour sa part en concertation avec les autres Directions Opérationnelles pour chacune des lignes d'activités.

Les directions du Groupe assurant les fonctions de gestion des ressources humaines, de gestion administrative et financière, ainsi que la Direction Juridique sont pour leur part organisées sur le mode classique propre à ces structures.

Afin de répondre au mieux aux enjeux de la stratégie du Groupe, l'organisation sera adaptée en 2008. Une Direction des Ressources Stratégiques sera notamment mise en place, regroupant les fonctions de management de l'information & des technologies numériques, d'architecture & construction, et de marketing. Outre une meilleure cohérence des actions du Groupe dans les domaines concernés, cette Direction aura pour objectif de renforcer les outils et process du Groupe à l'appui des nouvelles technologies numériques.

Comités de Direction

La structure de direction du groupe GECINA est complétée par le Comité Exécutif qui réunit autour du Président et du Directeur Général Délégué les responsables des différentes directions. Il constitue une instance collégiale chargée de mettre en œuvre les décisions stratégiques et d'assurer la cohérence des principales décisions de gestion. Il est relayé par des Comités spéciaux dont l'objet est de suivre 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 présentés par les Directions Opérationnelles.

- Le Comité Financier est informé sur une base régulière de la situation financière de la Société, des prévisions de trésorerie, ainsi que des propositions ou de la mise en place de financements, de couvertures et de placements effectués par la Direction de la Trésorerie et du Financement.
- Le Comité Résultats est informé trimestriellement du suivi budgétaire et des différents indicateurs d'activité du Groupe. Les éléments explicatifs fournis avec l'appui du Contrôle de Gestion lui permettent d'identifier les éléments de risque et les facteurs d'amélioration des résultats.

Organisation du Groupe

Le Groupe est constitué de la société mère et des filiales incluses dans le périmètre de consolidation. La gestion du Groupe est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

Définition des responsabilités et des pouvoirs

Les responsabilités accordées aux personnes sont formalisées au travers de descriptions d'emplois et de délégations de pouvoirs, trouvant leur prolongement dans les procédures de gestion du Groupe. Des organigrammes détaillés sont par ailleurs en libre accès au travers des outils de communication interne.

Gestion des ressources humaines

Le recrutement des collaborateurs du Groupe est effectué en fonction de règles précises, comprenant notamment une validation du profil de poste, la passation de différents tests et entretiens, ainsi que, en fonction des cas, la vérification des références des candidats. Les décisions prises font l'objet d'une consultation collégiale. Selon les profils de postes, le Groupe fait appel en tant que de besoin à des cabinets extérieurs reconnus. L'ensemble des collaborateurs fait l'objet d'entretiens d'évaluation annuels centralisés par la Direction des Ressources Humaines. Les actions de formation éventuellement nécessaires sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

Systèmes d'information

Les systèmes d'information du Groupe s'articulent principalement autour des applications de gestion immobilière et de transactions, reliées aux applications fonctionnelles. Les applications métiers sont développées en fonction des besoins des utilisateurs et adaptées aux nouvelles lignes d'activité (logistique, santé, hôtellerie). Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation précise.

La protection des systèmes est assurée par un ensemble d'outils et de procédures, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des applications de sécurité logique et des procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Les équipements informatiques sont regroupés dans un local protégé, dont l'accès est sécurisé. Leur continuité d'exploitation est assurée au moyen de plans de secours formalisés. Un contrat de "back-up" auprès d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activité de la Société en cas d'indisponibilité des systèmes d'information suite à un sinistre majeur.

Procédures de gestion

Les procédures de gestion du Groupe intègrent les meilleures pratiques et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'audit interne. Le Comité des Comptes et de l'Audit est régulièrement tenu informé du déroulement de ces travaux.

Indicateurs de qualité

GECINA s'est dotée d'un outil de mesure de la qualité interne au travers d'un tableau de bord d'indicateurs synthétiques. Ce tableau a été élaboré à l'issue d'un processus de recensement auprès de l'ensemble des Directions, puis de sélection des indicateurs les plus pertinents. Les indicateurs actuels concernent à la fois des aspects fonctionnels et opérationnels. Ils permettent de suivre dans le temps la qualité des processus retenus et participent au pilotage du contrôle interne. Ils sont régulièrement présentés par l'audit interne aux membres du Comité pour la Qualité et le Développement Durable.

2.2. Modalités de diffusion interne des informations pertinentes

Les processus de communication interne d'informations pertinentes, fiables et diffusées en temps opportun aux acteurs concernés s'appuient en premier lieu sur les applications de production "métiers" et "finance". Ces dernières mettent à disposition de leurs utilisateurs les états de suivi et les modules de consultation nécessaires à l'exercice de leur activité. À un second niveau, l'informatique décisionnelle, qui s'appuie sur les entrepôts de données et les outils d'analyse du Groupe, permet l'élaboration des divers tableaux de bord et états de contrôle budgétaire nécessaires au pilotage des activités.

Les outils collaboratifs (intranet, messagerie électronique, Internet...) assurent enfin un accès et un partage rapide des informations. L'outil intranet sert notamment au partage des organigrammes et procédures du Groupe, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles. Des espaces réseau partagés permettent également la diffusion de modèles ou d'états de contrôle, notamment au sein des Directions opérationnelles.

2.3. Systèmes d'analyse et de gestion des risques

Les systèmes d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par le département risques & développement durable pour ce qui est des risques opérationnels liés aux immeubles, et par l'audit interne pour ce qui concerne les risques généraux.

S'agissant des risques opérationnels liés aux immeubles, le recensement de ces derniers fait l'objet d'une revue régulière et d'une validation par le Comité Opérationnel des Risques du Groupe. Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque risque, et d'indicateurs permettant de mesurer le niveau de conformité des immeubles par rapport à ce référentiel. Pour certains sujets jugés plus importants ou liés à des obligations réglementaires, une évaluation externe du niveau de conformité a été privilégiée. À l'issue de chaque évaluation, des plans d'actions sont mis en place en fonction des objectifs à atteindre. L'évaluation de ces risques est en cours, atteignant à ce jour un taux de 50 % du patrimoine et/ou des référentiels, avec un objectif de finalisation à fin 2008.

Au terme de cette démarche, la cartographie sera consolidée par risque et par immeuble sur la base de critères d'occurrence et de gravité. Les évaluations feront l'objet de plans pluriannuels de mise à jour. En complément, les immeubles en investissements devront présenter un niveau de performance face aux risques supérieur au niveau de performance moyen mesuré du parc de GECINA.

S'agissant des risques généraux, l'audit interne a finalisé cette année la mise à jour de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux se sont déroulés dans le cadre d'une démarche d'autoévaluation, dont la mise en œuvre intègre une appréciation des dispositifs de contrôle. Cette évaluation a été effectuée au moyen d'entretiens d'évaluation auprès des différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définies. Ce nouvel outil a donné lieu à un plan d'action au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il a également servi d'appui à la fixation du plan de charge de l'audit interne, au titre des domaines critiques mais relativement bien maîtrisés, dont la maîtrise doit être régulièrement vérifiée.

2.4. Activités de contrôle

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la Société, sont décrites ici au travers de quatre processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative, l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière ainsi que les fonctions transverses.

1. Valorisation du patrimoine

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à l'autorisation et au suivi des investissements, désinvestissements et travaux, ainsi que les risques liés à l'entretien et à la sécurité des immeubles.

Investissements

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené par les Directions Opérationnelles pour chaque ligne d'activité, avec le soutien des fonctions supports (Direction Juridique et Direction Financière, notamment). Il intègre également, l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers.

Les projets d'investissements proposés par les Directions Opérationnelles sont validés par le Comité d'Investissements, notamment constitué du Président, du Directeur Général Délégué et des Directeurs Opérationnels. Ce Comité se réunit en

tant que de besoin et à chaque étape significative du processus. La constitution des dossiers d'investissements présentés au Comité fait par ailleurs l'objet de règles et de paramètres précis et formalisés.

Les actes liés aux acquisitions sont enfin sécurisés par l'intervention des notaires et/ou des avocats.

Désinvestissements

Dans le cadre de la stratégie de rotation des actifs, un plan de cession est décliné annuellement, portant sur des actifs ne répondant pas aux critères de maintien en patrimoine retenus par le Groupe. Ce plan, préparé par les Directions Opérationnelles pour chaque ligne d'activité, porte sur des hypothèses de désinvestissements en bloc ou par lots. Les propositions d'arbitrage ainsi définies sont validées par le Contrôle de Gestion : les prix de cession projetés sont confrontés aux valeurs d'expertises, afin de s'assurer – sauf situation particulière dûment justifiée – que les prix sont conformes aux données du marché.

Le plan de cession est soumis à l'approbation du Comité d'Investissements, de même que le choix final des acquéreurs et des conditions de cession.

De la même manière que pour les investissements, la mise en œuvre du plan de cession est pilotée par les Directions Opérationnelles, qui ont recours en tant que de besoin aux fonctions supports, ainsi qu'à des intervenants extérieurs (commercialisateurs, avocats, fiscalistes, notaires, géomètres, experts...).

La réalisation des transactions est ensuite sécurisée par les diligences spécifiques attachées à l'établissement des actes notariés ou des actes de cession de titres validés par des cabinets d'avocats.

Ventes par lots

En lien avec la stratégie patrimoniale, et afin d'optimiser les cessions d'actifs résidentiels, une entité de désinvestissement a été créée au sein de la Direction de l'Immobilier Résidentiel. Cette entité est organisée en sous-projets au sein desquels un asset manager, chargé de programmes, coordonne les intervenants internes et externes (notaires, géomètres, syndics, commercialisateurs...).

La mise en œuvre des ventes par lots fait l'objet, pour chaque immeuble concerné, d'une procédure spécifique intégrant la constitution d'un dossier détaillé, tant sur le plan juridique que technique. Les lots sont commercialisés par les équipes de LOCARE ou par des commercialisateurs extérieurs, choix effectué pour chaque programme 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 protections qui leur sont accordées, ainsi que sur l'état de la résidence. Allant au-delà de ces dispositions réglementaires, GECINA a élaboré une Charte interne "comportementale" visant à encadrer les pratiques commerciales des ventes par lots. Cette charte a été diffusée aux intervenants internes et est partie intégrante des mandats des commercialisateurs.

Sécurité, entretien et amélioration du patrimoine

Pour l'ensemble du patrimoine, les Directions Opérationnelles de GECINA participent activement à la sécurité et à la gestion et des risques physiques des immeubles : elles sont notamment associées aux évaluations réalisées sous la supervision du département risques & développement durable, et prennent en charge ou supervisent la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction retenues suite aux évaluations.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise et l'immobilier résidentiel, la mise sous contrôle des dépenses de travaux est pour sa part confortée par l'existence de programmes de travaux, établis pour chacun des immeubles par les Directions Techniques compétentes. Un suivi budgétaire des engagements et des réalisations est par la suite réalisé. Une mesure de la rentabilité des travaux d'amélioration est également établie pour les engagements 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 standard 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.

S'agissant du patrimoine logistique, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles sont assurés par un prestataire reconnu, sous l'autorisation et le contrôle de la Direction Opérationnelle, des outils de reporting et des réunions de suivi périodiques mensuels ayant été mis en place à cet effet.

Enfin, en ce qui concerne les patrimoines santé et hôtellerie, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles restent placés sous la responsabilité de l'exploitant, qui se doit d'informer sur une base régulière la Direction Opérationnelle. Cette dernière veille en particulier à la conformité des travaux envisagés et, le cas échéant, au respect des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

2. Gestion locative

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à la fixation des loyers, la vacance et la solvabilité des locataires.

Fixation des loyers

Les risques de loyers inadaptés sont prévenus au travers du suivi permanent du marché et de contrôles de second niveau :

Pour le patrimoine résidentiel, les loyers des nouvelles locations sont établis à partir de la confrontation des loyers de marché et des données internes (caractéristiques des lots, travaux engagés...). Les loyers ainsi fixés font l'objet de contrôles 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 et la logistique, la fixation des loyers des locaux à commercialiser est également faite à partir des références de marché (prix constatés, statistiques publiées...) et, pour les surfaces les plus importantes, après une étude de marché spécifique faite en relation avec les commercialisateurs. Les loyers et les conditions de bail ainsi fixés font l'objet d'un contrôle hiérarchique systématique et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes commerciales.

Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les baux en renouvellement sont systématiquement suivis, les nouvelles conditions de loyers éventuellement proposées étant étudiées selon des modalités définies dans une procédure spécifique. Plus particulièrement, pour les locaux monovalents, certains commerces de taille significative ou surfaces de bureaux atypiques, les conditions de renouvellement sont arrêtées à l'appui d'une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu. Le suivi du renouvellement des baux commerciaux fait également l'objet d'un Comité Trimestriel.

Commercialisation (relocations)

Pour l'immobilier d'entreprise, la commercialisation est assurée par des équipes internes dédiées à cette activité. Ces équipes agissent en collaboration avec les principaux commercialisateurs externes et/ou conseils indépendants, désignés en fonction de leur présence et de leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. Pour la logistique, la commercialisation est effectuée par des commercialisateurs externes, agissant sous la supervision d'un responsable interne (asset manager de la Direction Opérationnelle). Enfin, pour l'immobilier résidentiel, la commercialisation est 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 périodique, recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

Afin de minimiser les coûts financiers associés à la vacance, la programmation des travaux de remise en état, ou de rénovation, ainsi que la mise au point des actions commerciales nécessaires à la relocation, sont anticipées au plus près de l'annonce du congé, au travers de la réalisation de pré-états des lieux dans des limites de délais fixées pour chaque ligne d'activité.

L'ensemble de ces informations relatives à la gestion du patrimoine fait l'objet d'un prolongement automatique dans le système d'information utilisé en support d'action commerciale.

Sélection des clients

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel sont sélectionnés par un comité journalier, composé de représentants du bailleur et du commercialisateur. Ce comité s'attache à une analyse complète du risque d'insolvabilité de chaque candidature présentée, tout en restant particulièrement attentif à la réglementation en vigueur, dont celle relative à la non-discrimination.

Les nouveaux locataires du patrimoine immobilier d'entreprise et du patrimoine logistique sont sélectionnés après une étude de solvabilité, réalisée avec l'assistance d'un conseil financier, et faisant l'objet de contrôles hiérarchiques.

Recouvrement

Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les retards de règlement sont régulièrement suivis et donnent lieu à des relances systématiques. Les impayés sont traités en relation avec le service contentieux constitué de collaborateurs spécialisés en la matière.

Relations avec la clientèle

GECINA résidentiel est dotée d'un service chargé de la qualité et de la satisfaction des clients. Ce service est notamment responsable de la mise en place d'un "baromètre de satisfaction". Les actions menées au cours de l'exercice 2007 ont vu la finalisation, sur la quasi-intégralité du patrimoine en exploitation, des enquêtes sur la satisfaction des clients "entrants", "en place" et "sortants". Toutes ces enquêtes trouvent leur prolongement dans des études à thème et des plans d'actions communiqués aux clients et régulièrement suivis et mis à jour.

Outre la poursuite des actions ci-dessus, l'année 2008 verra l'organisation de "tables rondes" par segments de clientèle, sur la base de panels sélectionnés par des organismes extérieurs spécialisés. Cette action permettra d'affiner la connaissance des attentes et de la perception des clients, relativement à la qualité des services actuels ou en projet.

3. Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Les travaux comptables des sociétés du Groupe sont réalisés au sein d'une même direction et sur un système d'information unique. Cette centralisation permet un meilleur contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par les Directions opérationnelles, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning précis, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de l'ensemble des Sociétés du Groupe. Le suivi budgétaire établi à partir du plan de comptes Groupe et les analyses comparatives développées par le Contrôle de Gestion assurent en outre un contrôle complémentaire de second niveau.

La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement détaillé des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans l'outil de consolidation et d'une justification documentée des retraitements de consolidation.

Enfin, s'agissant plus particulièrement des processus garantissant la fiabilité de l'évaluation du patrimoine dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, ceux-ci doivent être distingués entre les expertises immobilières bi-annuelles, et les estimations internes trimestrielles :

- **Expertises immobilières** : le Contrôle de Gestion a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles, par des experts indépendants. Cette fonction est ainsi centralisée et dissociée de la responsabilité d'arbitrage des immeubles, du ressort des Directions Opérationnelles, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données relatives aux expertises immobilières.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

Le processus des expertises immobilières semestrielles fait l'objet d'une procédure dédiée, définissant notamment les principes de sélection et de rotation des experts, et de fonctionnement des campagnes d'expertises. Elle prévoit une information régulière au Comité des Comptes et de l'Audit sur le déroulement du processus des expertises immobilières. À

l'issue de chaque campagne, ce dernier consacre une séance exclusivement dédiée à la revue des expertises des immeubles et fait procéder, en tant que de besoin, à des contre-expertises sur certains immeubles.

- Estimations internes trimestrielles : une méthodologie de mise à jour de la valeur du patrimoine a été élaborée. Cette méthodologie a fait l'objet d'un examen de la part des Commissaires aux Comptes et du Comité des Comptes et de l'Audit. Sa mise en œuvre est placée sous la responsabilité du Contrôle de Gestion, conformément aux principes de dissociation des fonctions évoqués ci-avant. Elle s'appuie notamment sur des informations internes (évolution des loyers, événements particuliers de la période) et sur des informations transmises par les experts indépendants (variation, sur le trimestre, des taux de capitalisation pour les différents segments du patrimoine). Le résultat de ces estimations internes trimestrielles fait enfin l'objet d'une présentation au Comité des Comptes et de l'Audit.

4. Fonctions transverses

Au travers des fonctions supports concernées, seront plus particulièrement évoqués ici les risques de défaillance dans le traitement des données informatiques, les risques de non-fiabilité des informations financières et comptables, ainsi que les risques juridiques, fiscaux et financiers.

Informatique

L'évolution des applications métiers est pilotée par la fonction informatique dans le respect des bonnes pratiques en matière de gestion de projet, comprenant notamment la formalisation des différentes étapes, la réalisation de tests, la validation par les utilisateurs et la réalisation de modes opératoires et de supports de formation.

La maintenance applicative est supportée par un processus de réunions périodiques avec les représentants de chaque Direction utilisatrice. Une application dédiée permet par ailleurs le recensement et le suivi partagé des demandes des utilisateurs.

La surveillance du bon fonctionnement des systèmes informatiques est pour sa part assurée par une équipe dédiée, agissant en fonction de procédures et de plannings précis. Dans ce contexte, une analyse complète du fonctionnement des systèmes est réalisée chaque semaine.

Un Comité Informatique se réunit tous les trimestres afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. La qualité de la fonction informatique fait par ailleurs l'objet d'un contrat de service interne, dont le bon déroulement est suivi à l'aide d'indicateurs mensuels.

Les actions menées par la fonction informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur la mise en place de la gestion électronique des documents des Directions Opérationnelles, ainsi que sur l'informatisation des loges des gardiens, pour lesquelles une application spécifique a notamment été développée.

Juridique

Les opérations d'acquisition et de cession sont réalisées via des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence, qui sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistées ou non d'avocats spécialisés. Les autres risques juridiques sont suivis en interne avec recours fréquent à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards définis par la direction juridique en collaboration avec les services de gestion.

Enfin, le service juridique assure l'ensemble du suivi juridique des filiales du groupe. Le suivi juridique de la société mère est pour sa part assuré en interne avec la participation d'avocats spécialisés.

Fiscalité

Le respect de la réglementation fiscale, et notamment des obligations résultant du régime SIIC, est supervisé par un responsable interne expérimenté, qui procède à des revues périodiques et s'appuie en tant que de besoin sur des conseils externes. Le responsable fiscal intervient également en soutien systématique dans le contexte de la gestion des risques fiscaux liés aux opérations d'acquisitions/cessions d'actifs.

Gestion financière

Les risques financiers sont gérés par la fonction trésorerie et financement qui suit en permanence l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe, les projections de trésorerie et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon régulière. La gestion du risque de taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la société des évolutions des marchés et à optimiser le coût de la dette. La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources.

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.

La surveillance générale des flux financiers sera par ailleurs renforcée en 2008 par la création d'un Comité de Surveillance et de Contrôle des Investissements et des Désinvestissements. Le rôle de ce Comité sera notamment d'appréhender les flux générés par les opérations d'investissements et de désinvestissements au regard des différentes contraintes opérationnelles et financières, afin d'ajuster au mieux les stratégies ayant trait au financement.

2.5. Surveillance du dispositif

GECINA est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques : le département risques & développement durable, le contrôle de gestion et l'audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Financière pour ce qui est du département risques & développement durable et au Président pour ce qui est du contrôle de gestion et l'audit interne. Elles rendent compte de leurs activités au Président, aux Comités spécialisés du Conseil, et notamment au Comité des Comptes et de l'Audit pour ce qui est des travaux de l'audit interne et au Comité pour la Qualité et le Développement Durable pour ce qui est des travaux du département risques & développement durable.

Le département risques & développement durable

Le département risques & développement durable est chargé, en soutien des directions opérationnelles et fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs, des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de l'environnement. Il constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires. Il est composé de 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 évaluations des risques sur les immeubles 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 ; à cet effet, il supervise l'élaboration de la cartographie des risques liés aux actifs immobiliers du Groupe, ainsi que le suivi des plans d'actions qui en découlent ;
- d'informer la Direction Générale et de formuler les propositions appropriées ;
- de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Le département risques & développement durable 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 risques & développement durable 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 2007, le COR a notamment vu aboutir les travaux précédemment engagés sur les thèmes des risques "gestion des énergies", "pollution des sols" et "risques naturels" au travers de la validation des référentiels concernés.

Enfin, en complément de ses fonctions, le département risques & développement durable 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.

Le contrôle de gestion

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion du Groupe contribue significativement à la surveillance et la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle de gestion de GECINA est assuré à un double niveau : sur un plan opérationnel au niveau de chacune des directions et à un niveau centralisé par la Direction du Contrôle de Gestion. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

La Direction du Contrôle de Gestion est actuellement composée de 6 personnes et travaille en étroite relation avec la fonction business-plan.

La Direction du Contrôle de Gestion est plus particulièrement chargée de l'élaboration et du contrôle budgétaire, du suivi des indicateurs clés de l'activité, de l'analyse de la rentabilité des immeubles et de l'évaluation du patrimoine. Elle produit, à l'attention du Comité Résultats, un reporting trimestriel détaillé par ligne d'activité.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les autres charges immobilières. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation sont retenues par immeuble, étant précisé que, pour le secteur immobilier d'entreprise, le budget est élaboré en examinant chaque bail de l'état locatif.

Le suivi budgétaire des immeubles est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et au trimestre pour les autres charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés.

En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, les budgets sont élaborés sur des bases mensuelles. Les frais de personnel sont suivis mensuellement, et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

Suivi des indicateurs de gestion

Des indicateurs d'activité ont été mis en place pour chaque secteur afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les congés annoncés, les sorties et lots en relocation et les nouvelles locations. Le Contrôle de Gestion, en liaison avec les directions opérationnelles, analyse ainsi de manière récurrente, la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité des immeubles est évaluée 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.

L'audit interne

Le département d'audit interne, composé de quatre personnes, exerce des missions d'audit, d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, et d'accompagnement dans la formalisation du référentiel de procédures.

Les missions principales de l'audit interne, ainsi que les responsabilités des directions opérationnelles et fonctionnelles en matière de contrôle interne, sont définies dans la charte d'audit du Groupe.

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'audit et validé par le Président. Les rapports d'audit sont diffusés, au Président, au Directeur Général Délégué et aux membres des Directions concernées. Le plan d'audit annuel et les rapports de missions sont également diffusés au Comité des Comptes et de l'Audit.

Les missions de contrôle réalisées en 2007 ont notamment porté, pour les domaines opérationnels, sur les processus de renouvellement des baux du patrimoine tertiaire, d'investissements et de ventes par lots. Des contrôles ont également été effectués sur la conformité de la tenue des comptes titres des actionnaires. L'audit interne procède par ailleurs, sur une base régulière, au suivi de la mise en œuvre de ses recommandations.

16. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

1. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux Comptes titulaires

Mazars & Guérard

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Représenté par Guy Isimat-Mirin
Exaltis – 61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

Mazars & Guérard a été nommé par l'Assemblée Générale mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Représenté par Éric Bulle
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine 208 Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée Générale mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

Commissaires aux Comptes suppléants

Patrick de Cambourg

Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Exaltis – 61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

Patrick de Cambourg a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

Pierre Coll

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
63, rue de Villiers
93200 Neuilly-sur-Seine 208 Cedex

Pierre Coll a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat vient, par conséquent, à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2009.

2. HONORAIRES

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

Mazars & Guérard : 1 266 milliers d'euros

PricewaterhouseCoopers Audit : 1 416 milliers d'euros.

	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars & Guérard				TOTAL			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant HT		%	
En milliers d'euros	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Audit												
• Commissariat aux comptes ⁽¹⁾ , certification, examen des comptes individuels et consolidés...												
Émetteur	1 222	1 068	86 %	81 %	1 081	1 075	85 %	83 %	2 303	2 143	86 %	82 %
Filiales	139	172	10 %	13 %	158	175	12 %	13 %	297	347	11 %	13 %
SOUS-TOTAL	1 361	1 240	96 %	94 %	12 39	1 250	97 %	96 %	2 600	2 490	97 %	95 %
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes...												
Émetteur	55	80	4 %	6 %	27	50	3 %	4 %	82	130	3 %	5 %
Filiales intégrées												
SOUS-TOTAL	55	80	4 %	6 %	27	50	3 %	4 %	82	130	3 %	5 %
Autres prestations												
Juridique, fiscal, social, Autres...												
SOUS-TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1 416	1 320	100 %	100 %	1 266	1 300	100 %	100 %	2 682	2 620	100 %	100 %

(1) Incluent les diligences relatives aux deux projets (i) de filialisation et cotation du patrimoine résidentiel et (ii) de séparation des sociétés GECINA et Metrovacesa, correspondant, au titre de l'exercice 2007, à des honoraires d'un montant de 1 465 milliers d'euros (PricewaterhouseCoopers Audit : 776 milliers d'euros, Mazars & Guérard : 689 milliers d'euros) et pour 2006 (au titre du projet (i) uniquement) de 1 344 milliers d'euros (soit 672 milliers d'euros par cabinet).

3. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

3.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Ce rapport porte sur les comptes consolidés présentés au chapitre 5.4 du présent document.

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 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2. de l'annexe qui expose les changements dans la présentation du compte de résultat.

2. Justification des appréciations

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 d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles en vente telle que présentée dans le bilan consolidé et les notes 5.1 et 5.5 de l'annexe était effectuée sur la base de ces expertises externes. Nous nous sommes par ailleurs assurés que, pour les immeubles valorisés au coût historique, le niveau de dépréciation était suffisant au regard de ces expertises externes. Comme indiqué dans la note 3.15 de l'annexe, les évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- Comme indiqué dans la note 3.8 de l'annexe, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe. Comme indiqué dans la note 3.15 de l'annexe, les évaluations effectuées par le Groupe reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments dérivés pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, 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 Courbevoie, le 31 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle
Associé

Mazars & Guérard
Guy Isimat-Mirin
Associé

3.2. Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Ce rapport porte sur les comptes annuels présentés au chapitre 6.4 du présent document.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société GECINA tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justifications des appréciations

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 :

- Les règles et méthodes comptables applicables à la détermination du patrimoine sont décrites dans la note 3.1.2 de l'annexe. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation de la valeur du patrimoine immobilier et leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 31 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle
Associé

Mazars & Guérard
Guy Isimat-Mirin
Associé

3.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

- **Protocole d'accord avec la société Predica relatif aux apports faits à la société Resico (Projet de filialisation et cotation de l'activité d'immobilier résidentiel)**

Le Conseil d'Administration du 15 février 2007 a autorisé GECINA à conclure avec la société Predica, administrateur de GECINA représenté par Monsieur Jean Yves Hoher, un protocole d'accord encadrant les relations entre les parties, relativement aux apports faits à Resico. Ce Protocole a été signé le 15 février 2007.

Toutefois, le Conseil d'administration du 6 mars 2007 a décidé de suspendre le projet Resico et cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

- **Contrats de prestations de services entre les sociétés GECINA et Resico**

Le Conseil d'Administration du 15 février 2007 a autorisé la conclusion de deux contrats de prestations de services entre GECINA et Resico d'une part, et GECINA et Locare d'autre part. Elles ont également été signées le 15 février 2007.

Toutefois, le Conseil d'administration du 6 mars 2007 a décidé de suspendre le projet Resico et ces conventions n'ont pas eu d'effet sur l'exercice.

- **Indemnité de cessation de fonctions et bénéfice du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux accordés à Monsieur Truan**

Le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 a attribué à Monsieur Antonio Truan, nommé administrateur de GECINA le 28 décembre 2007, le bénéfice d'une indemnité de cessation de fonctions égale à deux ans de sa rémunération fixe de référence, augmentée de l'intéressement ou des bonus payés au cours des douze derniers mois précédant son départ ou, en cas de départ avant la perception de son bonus, sur la base de ses droits à bonus pour une année complète d'activité. Cette indemnité n'est pas soumise à des conditions de performances.

Le Conseil du même jour a également accordé à Monsieur Truan le bénéfice du plan de retraite complémentaire des mandataires sociaux en vigueur au sein de GECINA, tel qu'adopté par le Conseil d'administration du 17 janvier 2001. Ce système complète les régimes de base et complémentaires existants. Il permet aux mandataires sociaux d'acquiescer un montant de retraite égal à un certain pourcentage de leur salaire de fin de carrière en fonction de leur nombre d'années d'ancienneté dans le Groupe et sous déduction de toute autre forme de retraite perçue. Le montant total versé au titre du régime Cardif ne peut excéder 20 % du salaire de référence, entendu comme la moyenne des salaires fixes et variables des 36 derniers mois précédant le départ en retraite. Pour être mis en œuvre, le bénéficiaire de ce régime doit (i) avoir acquis une ancienneté minimale de 5 ans en qualité de mandataire social de GECINA ou des autres sociétés adhérentes au régime Cardif, (ii) avoir atteint l'âge de 60 ans au moment du départ de l'entreprise, (iii) et être en position de liquider ses retraites au titre du régime général.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ou engagement conclu au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice 2007.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

Nous vous présentons également notre rapport sur les conventions et engagements soumis aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce.

En application de l'article L. 823-12 de ce Code, nous vous signalons qu'un engagement n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il nous appartient, sur la base des informations qui nous ont été données, de vous communiquer, outre les caractéristiques et les modalités essentielles de cet engagement, les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

• Versement par GECINA d'une somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros à la société Bami Newco

GECINA a versé la somme de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 euros), le 14 décembre 2007, correspondant au règlement des divers frais afférents à l'adjudication d'un terrain situé à Madrid, à la société Bami Newco, initialement adjudicataire pour le compte de GECINA. GECINA et la société Bami Newco ont pour administrateurs communs Madame Victoria Soler Lujan et Messieurs Joaquín Rivero Valcarce et José Gracia Barba.

Nous vous précisons que, ayant omis de le faire autoriser préalablement, votre Conseil d'Administration a décidé d'autoriser cet engagement lors de sa réunion du 21 février 2008.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 31 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle
Associé

Mazars & Guérard
Guy Isimat-Mirin
Associé

3.4. Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration 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 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la doctrine professionnelle applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations 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.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 31 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
 Éric Bulle
 Associé

Mazars & Guérard
 Guy Isimat-Mirin
 Associé

17. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution (Approbation des rapports et des comptes sociaux de l'exercice 2007)

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007, se soldant par un bénéfice net de 579 662 862,63 euros, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

Deuxième résolution (Approbation des rapports et des comptes consolidés de l'exercice 2007)

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007, se soldant par un bénéfice net de 1 292 924 000 euros, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

Troisième résolution (Virement à un compte de réserve)

L'Assemblée Générale décide de virer à un poste de réserve spécifique l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice et le supplément d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 100 330 919,10 euros.

Quatrième résolution (Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, approuvant les propositions présentées par le Conseil d'Administration, décide :

après prise en compte :

du bénéfice de l'exercice s'élevant à	579 662 862,63 euros
augmenté du report à nouveau de	69 203 825,64 euros
constituant le résultat distribuable de	648 866 688,27 euros
de distribuer un dividende par action de 5,01 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant maximum de	312 746 970,45 euros
et de reporter à nouveau le solde de	336 119 717,82 euros

Pour tenir compte au moment de la mise en paiement du dividende des actions détenues en propre par la Société, qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué et le montant porté en report à nouveau seront ajustés en conséquence.

La date de mise en paiement de ce dividende est fixée au 28 avril 2008.

L'Assemblée Générale précise, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, que les revenus distribués dans le cadre de la présente résolution sont éligibles, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts. Ils pourront toutefois, en vertu de l'article 117 quater du Code Général des Impôts, préférer opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 18 %.

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

Exercice	Distribution globale (€)	Dividende par action (€)
2004	229 776 812	3,70
2005	242 620 747	3,90
2006	261 532 614	4,20

Cinquième résolution (Approbation des conventions réglementées)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ce rapport et les conventions dont il fait état.

Sixième résolution (Ratification d'une convention réglementée)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-42 du Code de commerce, approuve et ratifie expressément le versement d'un acompte de neuf millions huit cent cinquante mille euros (9 850 000 euros) à la société Bami Newco dans le cadre de l'acquisition d'un terrain situé à Madrid (Espagne), prenant acte du fait que cette acquisition a été approuvée par le Conseil d'Administration de la Société lors de sa réunion du 21 février 2008.

Septième résolution (Ratification de la cooptation de Monsieur Antonio Truan en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, ratifie la cooptation décidée par le Conseil d'Administration en date du 28 décembre 2007, de Monsieur Antonio Truan, demeurant 16 rue des Capucines 75002 Paris, en qualité de nouvel administrateur de la Société, en remplacement de Monsieur Jaime Febrer Rovira démissionnaire le 13 décembre 2007, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à la présente Assemblée Générale.

Huitième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, demeurant 16, rue des Capucines 75002 Paris, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Neuvième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Antonio Truan, demeurant 16, rue des Capucines 75002 Paris, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Dixième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Patrick Arroste, demeurant résidence les Bleuets, 33, rue Pinane 64600 Anglet, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Onzième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Santiago Fernandez Valbuena, demeurant Distrito C Edificio Central, la Planta 3, Ronda de la Comunicación, s/n 28050 Madrid, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Douzième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Jose Gracia Barba, demeurant Calle Zurbano, 91 28003 Madrid, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Treizième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Philippe Geslin, demeurant 19, rue Decamps 75116 Paris, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Quatorzième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de Monsieur Serafin Gonzalez Morcillo, demeurant Calle Foronda, 6 pl. Baja 28034 Madrid, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Quinzième résolution (Renouvellement du mandat d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat d'Administrateur de la Société Predica, Société anonyme au capital de 915 874 005 euros, dont le siège social est situé 50/56 rue de la Procession 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 334028123, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Seizième résolution (Arrivée à leur terme des mandats de quatre Administrateurs)

L'Assemblée Générale prend acte de l'arrivée à leur terme des mandats d'Administrateurs de Messieurs Bertrand de Feydeau, Michel Villate, Joaquín Meseguer Torres et de Madame Françoise Monod.

Dix-septième résolution (Nomination d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Jose Luis Alonso Iglesias, demeurant Calle Principe de Vergara, 31 28001 Madrid, en qualité d'Administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Dix-huitième résolution (Nomination d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Aldo Cardoso, demeurant 45, boulevard de Beauséjour 75016 Paris, en qualité d'Administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Dix-neuvième résolution (Nomination d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Jean-Jacques Duchamp, demeurant 10/17 rue Brancion 75015 Paris, en qualité d'Administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Vingtième résolution (Nomination d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Vicente Fons Carrión, demeurant Calle Colon, 23-3a 46004 Valencia, en qualité d'Administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Vingt-et-unième résolution (Nomination d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Pierre-Marie Meynadier, demeurant Parc du Triangle – Bâtiment 1, 150 route de Nîmes 30132 Caissargues, en qualité d'Administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Vingt-deuxième résolution (Nomination d'un Administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Emilio Zurutuza Reigosa, demeurant Calle Pan de Azúcar, 41 B 28034 Madrid, en qualité d'Administrateur, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2010.

Vingt-troisième résolution (Fixation du montant des jetons de présence alloués aux Administrateurs au titre de l'exercice 2007)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, fixe à 1 300 000 euros le montant global des jetons de présence alloués, au titre de l'exercice 2007, aux membres du Conseil d'Administration et de ses différents Comités.

Vingt-quatrième résolution (Fixation du montant des jetons de présence alloués aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe à 2 000 000 €, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2008, le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration et de ses différents Comités.

Vingt-cinquième résolution (Fin des mandats d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant)

Les mandats de Commissaire aux comptes titulaire de la Société Mazars & Guérard Turquin, anciennement le Cabinet Bau et Associés, et de Commissaire aux comptes suppléant de la Société P.C.A. Pierre Caney et Associés, étant arrivés à leur terme à l'issue de l'Assemblée générale du 3 juin 2003, statuant sur les comptes de l'exercice 2002, l'Assemblée générale en prend acte.

Vingt-sixième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la société en vue :

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, ou ;
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues par la loi, notamment les articles L. 443-1 et suivants du Code du travail, ou ;
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou ;
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de tout autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, ou ;
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, ou ;
- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action GECINA par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, ou ;
- de la réalisation d'opérations d'achats, ventes ou transferts par tous moyens par un prestataire de services d'investissement, notamment dans le cadre de transactions hors marché.

Ce programme serait également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2007, 62 424 545 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % de son capital social ;
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur (y compris en période d'offre publique) et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat, de vente ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 250 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1 560 613 500 euros.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Vingt-septième résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

18. Liste du patrimoine

PATRIMOINE BUREAUX

page 244

PATRIMOINE RÉSIDENTIEL

page 250

PATRIMOINE AUTRES SEGMENTS

page 258

BUREAUX

75

Paris 1^{er}

55, boulevard de Sébastopol
10/12, place Vendôme
8/10, rue Villedo
1, boulevard de la Madeleine

1880	8	577	563	200	0	1 340
1750	0	0	7 821	1 002	0	8 823
1970	0	0	1 366	0	0	1 366
1996	6	548	1 144	684	0	2 376

GECINA
GECINA
GECITER
GECINA

Paris 2^e

35, avenue de l'Opéra – 6, rue Danielle-Casanova
14/16, rue des Capucines
64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre
26/28, rue Danielle-Casanova
10, rue du Quatre-Septembre
– 79, rue de Richelieu – 1, rue Ménars
4, rue de la Bourse
3, place de l'Opéra
12, rue de Volney
14, rue de Volney
31/35, boulevard des Capucines

1878	10	545	1 739	0	0	2 284
1970/2005	0	0	10 570	0	0	10 570
1850	52	4 484	5 719	0	0	10 203
1800	3	252	822	308	0	1 382
1870	1	105	1 835	720	0	2 660
1750	10	823	3 570	382	0	4 775
1870	0	0	3 872	719	0	4 591
1850	0	0	2 048	0	0	2 048
1850	0	0	0	0	0	0
1992	0	0	4 136	1 617	0	5 753

GECITER
GECITER
GECINA
GECITER
GECITER
GECITER
GECITER
GECITER
GECITER
SCI
Capucines
SCI du 5, bd
Montmartre
SCI St-Augustin

5, boulevard Montmartre

1995	17	1 342	3 648	2 487	0	7 477
------	----	-------	-------	-------	---	-------

SCI du 5, bd
Montmartre

29/31, rue Saint-Augustin

1996	6	445	4 531	274	0	5 250
------	---	-----	-------	-----	---	-------

SCI St-Augustin

Paris 3^e

4, rue Beaubourg

1928	0	0	2 329	0	0	2 329
------	---	---	-------	---	---	-------

GECITER

Paris 6^e

77/81, boulevard Saint-Germain

2002	0	0	5 001	8 508	0	13 509
------	---	---	-------	-------	---	--------

SCI 77, 81 bd
St-Germain

Paris 7^e

3/7, rue Monttessuy

1994	1	97	8 058	392	0	8 547
------	---	----	-------	-----	---	-------

SCI de
Monttessuy

Paris 8^e

151, boulevard Haussmann
153, boulevard Haussmann
155, boulevard Haussmann
22, rue du Général-Foy
43, avenue de Friedland – rue Arsène-Houssaye
31, rue d'Amsterdam
57, avenue Franklin-D-Roosevelt – 24, rue du Colisée
169, boulevard Haussmann
Parkings Haussmann
41, avenue Montaigne – 2, rue de Marignan
59/61, rue du Rocher
44, avenue des Champs-Élysées
30, place de la Madeleine
5, rue Tronchet
18/20, place de la Madeleine
75, rue du Faubourg Saint-Honoré
5, rue Royale
26, rue de Berri
38, avenue George V – 53, rue François 1^{er}
50, rue de Londres
31, rue Bassano – 1/5, rue Euler
45, rue Galilée
Parc Haussmann-Berry
9/15, avenue Matignon
24, rue Royale
101, avenue des Champs-Élysées
Parking George-V
8, avenue Delcassé
55, rue d'Amsterdam

1880	16	1 271	2 085	0	0	3 356
1880	17	666	4 021	0	0	4 687
1880	11	449	3 676	0	0	4 125
1894	4	300	2 312	0	0	2 612
1867	0	0	1 672	0	0	1 672
1895	9	760	790	545	0	2 095
1890	4	127	1 491	217	0	1 835
1880	8	661	730	339	0	1 730
1880	0	0	0	0	0	0
1924	2	106	1 375	583	0	2 064
1964	0	0	3 657	0	0	3 657
1925	0	0	2 781	2 242	0	5 023
1900	2	279	790	1 101	0	2 170
1890	8	242	1 000	222	0	1 464
1930	0	0	2 609	595	0	3 204
1800	1	15	95	179	0	289
1850	1	128	1 968	181	0	2 277
1971	0	0	1 836	1 004	0	2 840
1961	0	0	496	856	0	1 352
1993	0	0	1 280	0	200	1 480
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
1990	0	0	0	0	0	0
1997	35	2 585	5 333	4 144	0	12 062
1996	0	0	1 609	1 287	0	2 896
1995/2006	0	0	6 363	2 212	0	8 575
1977	0	0	0	0	0	0
1988	0	0	8 096	1 687	0	9 783
1996	0	0	10 824	539	0	11 363

GECITER
GECITER
GECITER
GECITER
GECITER
GECINA
GECITER
GECITER
GECINA
GECITER
GECITER
GECINA
GECINA
GECINA
GECINA
SA SPIPM
SA Hôtel d'Albe
GECITER
GECITER
GECITER
GECITER
GECINA
GECINA
GECINA
GECINA
GECINA
GECINA
SA Hôtel d'Albe
SA Hôtel d'Albe
SA Hôtel d'Albe
SCI du 55, rue
d'Amsterdam

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	Surface activités (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
162, rue du Faubourg Saint-Honoré	1953	0	0	1 808	133	0	1 941	GECITER
89/91, rue du Faubourg Saint-Honoré	1972	0	0	758	0	0	758	GECINA
17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	0	0	5 428	0	0	5 428	GECINA
20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	0	0	5 450	0	0	5 450	GECINA
27, rue de la Ville-l'Évêque	1962	0	0	3 169	0	0	3 169	GECINA
7, rue de Bucarest	1972	0	0	2 749	0	0	2 749	GECINA
Paris 9^e								
21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866	6	300	799	428	0	1 527	GECITER
44, rue Blanche	1890	12	957	1 158	0	0	2 115	GECITER
21, rue Drouot – 12, rue de Provence	1861	5	140	355	502	0	997	GECITER
1/3, rue de Caumartin	1780	4	266	1 558	1 050	0	2 874	GECINA
6, rue d'Amsterdam (Le Vermeer)	1990	0	0	994	658	0	1 652	GECINA
23/29, rue de Châteaudun, 26/28, rue Saint-Georges	1995	0	0	15 351	0	0	15 351	SAS 23/29, rue de Châteaudun
32, boulevard Haussmann	2002	0	0	2 513	537	0	3 050	GECINA
Paris 10^e								
21, rue d'Hauteville	1850	11	769	1 191	598	0	2 558	GECINA
Paris 12^e								
2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	5 461	0	0	5 461	GECITER
2/12, rue des Pirogues	1998	0	0	7 103	0	0	7 103	GECITER
193, rue de Bercy	1972	0	0	15 291	981	0	16 272	GECINA
58/62, quai de la Rapée (parkings)	1990	0	0	0	0	0	0	S.P.L.
Paris 14^e								
11, boulevard Brune	1973	0	0	2 544	237	0	2 781	GECINA
37/39, rue Dareau	1988	0	0	0	0	4 857	4 857	GECINA
69/73, boulevard Brune – 10/18, rue des Mariniers	1970	0	0	0	2 305	0	2 305	GECINA
Paris 15^e								
33, avenue du Maine (Tour Maine-Montparnasse – 50 ^e étage)	1991	0	0	1 822	0	0	1 822	GECINA
7/11, place des Cinq-Martyrs-du-Lycée- Buffon	1992	0	0	8 355	0	0	8 355	GECITER
28/28 bis, rue du Docteur- Finlay – 5, rue Sextius-Michel	1960	0	0	3 444	0	0	3 444	GECITER
34, rue de la Fédération	1973	0	0	6 579	0	0	6 579	GECINA
Paris 16^e								
43, avenue Marceau – 14, rue Bassano	1928	0	0	1 314	0	0	1 314	GECITER
40, rue Lauriston	1900	0	0	0	0	0	0	SA SADIA
100, avenue Paul-Doumer	1920	0	0	0	294	0	294	GECINA
58/60, avenue Kléber	1992	0	0	4 201	588	0	4 789	SA SADIA
24, rue Erlanger	1965	0	0	5 956	0	0	5 956	GECITER
17, rue Galilée	1960	0	0	680	0	0	680	GECITER
Paris 17^e								
63, avenue de Villiers	1880	8	406	2 912	0	0	3 318	GECITER
12/12 bis, rue Torricelli	1800/2003	0	0	2 620	0	0	2 620	GECITER
45, avenue de Clichy – 2/4, rue Hélène	1991	0	0	3 900	0	0	3 900	GECINA
153, rue de Courcelles	1991	0	0	18 716	1 138	0	19 853	SICB 153, rue de Courcelles
32/34, rue Guersant	1992	0	0	13 175	0	0	13 175	SP2
16, rue Médéric	1970	0	0	1 338	0	0	1 338	GECINA
251, boulevard Pereire	1973	0	0	2 792	0	0	2 792	GECINA
Paris 19^e								
96/100, rue Petit	1977	0	0	4 185	0	0	4 185	SAS PARIGEST
Paris 20^e								
4/16, avenue Léon-Gaumont	2006	0	0	29 444	0	0	29 444	GECINA
SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS		278	19 645	320 774	44 675	5 057	390 150	

BUREAUX

78

78140 Vélizy-Villacoublay

8/10, avenue Morane Saulnier – Le Square
6, avenue Morane Saulnier
– 3, rue Paul Dautier – Le Crystalys

1979/1980
2007

78180 Montigny-le-Bretonneux

1, avenue Niepce
5/9, avenue Ampère
4, avenue Newton
6, avenue Ampère

1984
1986
1978
1981

78280 Guyancourt

3/9, rue Hélène-Boucher

1990

78280 St-Quentin-en-Yvelines

2, avenue Gay Lussac

1985/1988

78300 Poissy

16 et 26 rue de la Faisanderie

2002

91

91220 Brétigny-sur-Orge

ZI Les Bordes

1975

92

92052 Courbevoie (Paris-La Défense)

Le Lavoisier – 4, place des Vosges

1989

92100 Boulogne-Billancourt

37/39, rue Marcel-Dassault
73/77, rue de Sèvres
122, avenue du Général-Leclerc

1993
1973
1968/2006

92120 Montrouge

35, boulevard Romain-Rolland
25/31, boulevard Romain-Rolland

1999
2000

92130 Issy-les-Moulineaux

12, boulevard des Îles
1, quai Marcel Dassault

1991
2003

92200 Neuilly-sur-Seine

159/161, avenue Achille-Peretti – 17, rue des Huissiers
12/16, boulevard du Général-Leclerc
157, avenue Charles-de-Gaulle
159, avenue Charles-de-Gaulle
6 bis/8, rue des Graviers
163/165, avenue Achille-Peretti

1914
1973
1959
1970
1959
1970

92215 La Défense

47, rue Louis-Blanc

1992

92300 Levallois-Perret

140/146, rue Anatole-France
97, rue Anatole-France
109/113, rue Victor-Hugo
16, rue Paul-Vaillant-Couturier
2/4, quai Michelet
55, rue Deguingand

1991
1986
1992
1982
1996
1974

92400 Courbevoie

ZAC Danton 16, 16 bis, 18 à 28, avenue de l'Arche
– 34, avenue Léonard de Vinci

2007

92500 Rueil-Malmaison

8, rue Henri-Becquerel – 6, rue E. et A. Peugeot
55/57, avenue de Colmar – 97/101, avenue Victor-Hugo

1987
1988

Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	Surface activités (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
1979/1980	0	0	7 368	0	0	7 368	Colvel Windsor
2007	0	0	25 806	0	0	25 806	Colvel Windsor
1984	0	0	4 050	0	0	4 050	GECINA
1986	0	0	5 534	0	0	5 534	GECINA
1978	0	0	4 398	0	0	4 398	GECINA
1981	0	0	3 204	0	0	3 204	GECINA
1990	0	0	10 242	0	0	10 242	GECINA
1985/1988	0	0	85 054	0	0	85 054	SAS PARIGEST
2002	0	0	45 723	2 675	0	48 398	SAS Rue de La Faisanderie Poissy
1975	0	0	17 139	0	0	17 139	SAS PARIGEST
1989	0	0	8 473	0	0	8 473	GECITER
1993	0	0	1 343	0	0	1 343	GECINA
1973	0	0	5 790	0	0	5 790	GECINA
1968/2006	0	0	18 071	6 004	0	24 075	SAS PARIGEST
1999	0	0	9 358	0	1 071	10 429	GECITER
2000	0	0	6 709	0	0	6 709	GECITER
1991	0	0	5 015	355	0	5 370	GECINA
2003	0	0	12 692	0	0	12 692	SAS 1, Quai M. Dassault Suresnes
1914	0	0	3 830	0	0	3 830	GECITER
1973	8	541	15 867	0	0	16 408	GECINA
1959	0	0	5 779	265	0	6 044	GECITER
1970	0	0	3 864	0	0	3 864	GECITER
1959	0	0	4 544	0	0	4 544	GECINA
1970	0	0	2 536	0	0	2 536	GECINA
1992	0	0	7 609	0	0	7 609	GECINA
1991	0	0	27 031	400	0	27 431	PB ÎLOT 1-4
1986	0	0	1 379	0	0	1 379	GECINA
1992	0	0	4 459	0	0	4 459	GECINA
1982	0	0	2 078	0	0	2 078	GECINA
1996	0	0	32 960	0	0	32 960	SNC MICHELET
1974	0	0	4 525	0	0	4 525	SAS PARIGEST
2007	0	0	9 363	0	0	9 363	Le Pyramidion
1987	0	0	4 500	0	0	4 500	GECINA
1988	0	0	2 950	0	0	2 950	GECINA

BUREAUX

RÉSERVES FONCIÈRES

69

- Lyon 3^e

72/86, avenue Félix-Faure
– 106, boulevard Vivier-Merle - ZAC Buire

Lyon 7^e

174/188, avenue Jean-Jaurès – 42, rue Pré-Gaudry

75. rue de Gerland

81/85, rue de Gerland

174, avenue Jean-Jaurès

69100 Villeurbanne

1, avenue Paul-Kruger – 51, rue Émile-Decorps

TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES

EN COURS DE RESTRUCTURATION

75

- Paris 2^e

120/122, rue Réaumur – 7/9, rue Saint-Joseph

37, rue du Louvre – 25, rue d'Aboukir

Paris 8^e

34-36, avenue de Friedland

66, avenue Marceau

64, rue de Lisbonne – rue Murillo

Paris 9^e

16, boulevard Montmartre

Paris 15^e

31, quai de Grenelle (Mercure)

31, quai de Grenelle (Semea XV)

16, rue Linois (Centre Commercial Beaugrenelle)

16, rue Linois (Centre Commercial Beaugrenelle – parkings)

51 à 53, quai de Grenelle (Mercure 2)

21, quai Gaston Cavaillet

92

92200 Neuilly-sur-Seine

96/104, avenue Charles-de-Gaulle

69

- Lyon 3^e

19/20, quai Augagneur

TOTAL IMMEUBLES EN COURS DE RESTRUCTURATION**TOTAL GROUPE GECINA**

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE BUREAUX

	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)
PARIS	337 960	75 831
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	17 185	31 157
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	320 774	44 675
RÉGION PARISIENNE	591 742	15 421
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	4 533	2 877
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	587 209	12 544
LYON	26 655	7 612
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	3 731	3 071
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	22 924	4 541
AUTRES RÉGIONS	933	174
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	933	0
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	0	174
PATRIMOINE TERTIAIRE EN EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2007	957 290	99 038
PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AU 31 DÉCEMBRE 2007	3 248	538
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	2 638	538
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	610	0
PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION ET RÉSERVES FONCIÈRES	69 916	24 961
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2007	1 030 455	124 537
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	29 380	37 643
PART TERTIAIRE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	1 001 075	86 894

RÉSIDENTIEL

75

Paris 1^{er}

184, rue de Rivoli – 2, rue de l'Échelle

Paris 2^e

6 bis, rue Bachaumont

Paris 3^e

7/7 bis, rue Saint-Gilles

Paris 4^e

2, rue Crillon

Paris 5^e

7, rue Nicolas-Houël

Paris 6^e

1, carrefour Croix-Rouge

Paris 7^e

262, boulevard Saint-Germain

266, boulevard Saint-Germain

Paris 8^e

44, rue Bassano – 11, rue Magellan

165, boulevard Haussmann

80, rue du Rocher

51, rue de Rome

3, rue Treilhard

21, rue Clément-Marot

Paris 9^e

13/17, cité de Trévise

Paris 10^e

141, rue La Fayette

166/172, quai de Jemmapes

41/47, rue de la Grange-aux-Belles

Paris 11^e

45/53, avenue Philippe-Auguste

8, rue du Chemin-Vert

8 bis, rue Lacharrière

Paris 12^e

25/27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp

18/20 bis, rue Sibuet

9/11, avenue Ledru-Rollin

25, avenue de Saint-Mandé

12/14, boulevard de Picpus

46, boulevard de Reuilly – 38, rue Taine

220, rue du Faubourg Saint-Antoine

24/26, rue Sibuet

Paris 13^e

22/24, rue Wurtz

10/18, passage Foubert

49/53, rue Auguste-Lançon – 26, rue de Rungis – 55/57, rue Brillat Savarin

2/12, rue Charbonnel – 53, rue de l'Amiral-Mouchez

– 65/67, rue Brillat Savarin

20, rue du Champ-de-l'Alouette

53, rue de la Glacière

Paris 14^e

149/153, rue Raymond-Losserand – 1/5, rue Pauly

83/85, rue de l'Ouest

26, rue du Commandant René-Mouchotte

3, villa Brune

Paris 15^e

22/24, rue Edgar-Faure

26, rue Linois (Tour H15)

	Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
1880	12	1 264	257	661	2 182	GECINA	
1905	13	1 000	695	464	2 159	GECINA	
1987	42	2 713	0	135	2 848	GECINA	
1969	36	2 160	390	213	2 763	GECINA	
1972	195	11 740	0	0	11 740	GECINA	
1876	14	982	0	209	1 191	GECINA	
1880	9	705	410	146	1 261	GECINA	
1880	9	963	0	141	1 104	GECINA	
1907	34	4 335	590	0	4 925	GECINA	
1866	12	1 042	556	196	1 794	GECINA	
1903	17	1 990	0	179	2 169	GECINA	
1865	13	1 211	138	363	1 712	GECINA	
1866	11	802	296	314	1 412	GECINA	
1880	6	1 330	649	0	1 979	GECINA	
1998	44	2 773	0	0	2 773	GECINA	
1898	9	1 060	0	635	1 695	GECINA	
1982	139	8 753	0	0	8 753	GECINA	
1967	86	4 971	326	466	5 763	GECINA	
1970	71	4 564	1 121	295	5 980	GECINA	
1969	42	2 200	0	713	2 913	GECINA	
1967	42	2 486	0	0	2 486	GECINA	
1988	32	2 590	0	181	2 771	GECINA	
1992	63	4 423	73	0	4 496	GECINA	
1997	62	3 047	0	177	3 224	GECINA	
1964	83	3 619	0	161	3 780	GECINA	
1966	22	1 628	0	52	1 680	GECINA	
1972	159	8 541	0	2 655	11 196	GECINA	
1969	127	6 535	0	1 019	7 554	GECINA	
1970	159	9 760	85	0	9 845	GECINA	
1988	68	4 471	0	248	4 719	GECINA	
1989	92	6 233	0	0	6 233	GECINA	
1971	40	3 413	1 800	0	5 213	GECINA	
1966	181	12 007	0	490	12 497	GECINA	
1965	53	3 886	570	369	4 825	GECINA	
1970	53	646	0	99	745	GECINA	
1979	67	3 564	0	599	4 163	GECINA	
1978	31	1 981	0	112	2 093	GECINA	
1966	316	21 076	0	0	21 076	GECINA	
1970	108	4 689	0	0	4 689	GECINA	
1996	85	6 774	0	301	7 075	SAS PARIGEST	
1979	192	11 634	0	0	11 634	SCI H15	

	Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
89, rue de Lourmel	1988	23	1 487	0	245	1 732	GECINA
39, rue de Vouillé	1999	84	6 291	0	135	6 426	SAS PARIGEST
75/77, rue Saint-Charles	1979	40	2 764	0	0	2 764	GECINA
27, rue Balard	1995	64	5 798	0	0	5 798	SAS PARIGEST
199, rue Saint-Charles	1967	59	3 253	0	0	3 253	GECINA
159/169, rue Blomet – 334/342, rue de Vaugirard	1971	320	21 524	0	5 310	26 834	GECINA
191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960	208	12 319	0	0	12 319	GECINA
76/82, rue Lecourbe – rue François Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971	247	13 875	0	6 581	20 456	GECINA
10, rue du Docteur-Roux – 189/191, rue de Vaugirard	1967	228	13 015	2 739	0	15 754	GECINA
74, rue Lecourbe	1971	93	8 042	0	0	8 042	GECINA
148, rue de Lourmel – 74/86, rue des Cévennes – 49, rue Lacordaire	1965	316	21 979	190	612	22 781	GECINA
85/89, boulevard Pasteur	1965	261	16 451	0	0	16 451	GECINA
44/50, rue Sébastien-Mercier	1971	40	2 464	0	703	3 167	GECINA
18/20, rue Tiphaine	1972	79	4 862	1 949	177	6 988	GECINA
37/39, rue des Morillons	1966	37	2 212	212	312	2 736	GECINA
12, rue Chambéry	1968	30	890	0	0	890	GECINA
6, rue de Vouillé	1969	588	28 215	804	1 157	30 176	GECINA
168/170, rue de Javel	1962	85	5 817	135	0	5 952	GECINA
20, rue de Cronstadt	1967	59	3 750	910	0	4 660	GECINA
Paris 16°							
6/14, rue de Rémusat – square Henri-Paté	1962	187	15 987	1 023	0	17 010	GECINA
17/19, rue Mesnil – 48, rue Saint-Didier	1963	220	12 822	143	0	12 965	GECINA
46 bis, rue Saint-Didier	1969	42	2 071	0	670	2 741	GECINA
Paris 17°							
121, rue de Courcelles	1908	13	960	0	218	1 178	GECINA
169, boulevard Péreire (parkings)	1882	0	0	0	0	0	GECINA
169/183, boulevard Péreire – 7/21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	236	20 661	547	1 166	22 374	GECINA
7, rue Montenotte	1800	11	1 032	0	186	1 218	GECINA
28, avenue Carnot	1882	24	2 367	0	0	2 367	SAS PARIGEST
30, avenue Carnot	1882	13	1 220	0	0	1 220	SAS PARIGEST
32, avenue Carnot	1882	9	1 034	0	161	1 195	SAS PARIGEST
10, rue Nicolas-Chuquet	1995	54	3 159	0	455	3 614	GECINA
38/40, rue de Lévis	1966	22	1 304	0	466	1 770	GECINA
Paris 18°							
40, rue des Abbesses	1907	33	1 951	0	188	2 139	GECINA
234, rue Championnet	1980	208	12 243	0	0	12 243	GECINA
Paris 19°							
29/33, rue des Ardennes	1984	69	5 084	0	0	5 084	GECINA
25/31, rue Pradier – 63, rue Fessart	1965	202	14 526	0	358	14 884	GECINA
8/10, rue Manin	1967	113	6 213	0	0	6 213	GECINA
Paris 20°							
19/21, rue d'Annam	1981	57	2 907	0	0	2 907	GECINA
59/61, rue de Bagnolet	1979	57	3 227	0	101	3 328	GECINA
44/57, rue de Bagnolet	1992	30	1 926	0	308	2 234	GECINA
162, rue de Bagnolet	1992	32	2 305	79	55	2 439	GECINA
42/52 et 58/60, rue de la Py – 15/21, rue des Montiboeufs	1967	141	7 967	498	0	8 465	GECINA
20/24, rue de la Plaine – 15/17, rue de Lagny	1965	218	12 591	0	0	12 591	GECINA
SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION PARIS	7 701	488 126	17 185	31 157	536 468		
78 78000 Versailles							
79, rue des Chantiers	1965	63	4 128	156	0	4 284	GECINA
Petite place – 7/9, rue Sainte-Anne – 6, rue Madame – 20, rue du Peintre Le Brun	1968	192	13 899	2 675	0	16 574	GECINA
7, rue de l'Amiral-Serre	1974	75	5 577	0	0	5 577	GECINA
78100 Saint-Germain-en-Laye							
33/61, rue Rouget-de-L'Isle – 40/41, rue Jeanne d'Albret	1987	17	2 228	0	0	2 228	GECINA
31, avenue Saint-Fiacre – 10/28, rue Marie-Stuart	1987	19	2 568	0	0	2 568	GECINA
17, rue Félicien-David	1966	41	2 996	0	0	2 996	GECINA

RÉSIDENTIEL

78150 Le Chesnay

16/20, rue Pottier

78170 La Celle-Saint-Cloud

1, allée du Béarn

78400 Chatou

3, avenue de la Faisanderie

78600 Maisons-Laffitte

21/31, rue des Côtes

56, avenue de Saint-Germain

91

91240 Saint-Michel-sur-Orge

Rue Berlioz

Rue Chabrier

92

92000 Courbevoie (Paris-La Défense)

3/6, square Henri-Regnault

92100 Boulogne-Billancourt

59 bis/59 ter, rue des Peupliers – 35 bis, rue Marcel-Dassault

175, boulevard Jean-Jaurès

94/98, rue de Bellevue

108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres

108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres

92160 Antony

254/278, rue Adolphe-Pajaud

92170 Vanves

2/6, rue Ernest-Laval

5 bis, rue Larmeroux

92190 Meudon

7, rue du Parc – 85, rue de la République

92200 Neuilly-sur-Seine

47/49, rue Perronet

77, rue Perronet

92290 Chatenay-Malabry

148, rue d'Aulnay

97, avenue Roger-Salengro

92300 Levallois-Perret

136/140, rue Aristide-Briand

92350 Le Plessis-Robinson

25, rue Paul-Rivet

92400 Courbevoie

8/12, rue Pierre-Lhomme

43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla

3, place Charras

190, boulevard Saint-Denis

161/165, rue Jean-Baptiste-Charcot

9/15, rue Adélaïde

4/6/8, rue Victor-Hugo – 8/12, rue de l'Abreuvoir – 11, rue de l'Industrie

6, rue des Vieilles-Vignes

92410 Ville-d'Avray

1 à 33, avenue des Cèdres – 3/5 allée Forestière

– 1, rue du Belvédère de la Ronce

6, Chemin Desvallières

14/18, rue de la Ronce

92600 Asnières

46, rue de la Sablière

	Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
78150 Le Chesnay	1980	147	8 147	0	443	8 590	SAS PARIGEST
78170 La Celle-Saint-Cloud	1961	245	16 091	0	0	16 091	GECINA
78400 Chatou	1972	27	1 723	0	0	1 723	GECINA
78600 Maisons-Laffitte	1982	47	3 854	0	0	3 854	GECINA
	1981	64	5 046	0	0	5 046	GECINA
91240 Saint-Michel-sur-Orge	1972	294	20 098	0	632	20 730	GECINA
	1972	511	38 348	0	0	38 348	SCI Paris-Saint-Michel
92000 Courbevoie (Paris-La Défense)	1974	224	12 626	0	0	12 626	GECINA
92100 Boulogne-Billancourt	1993	33	2 740	292	0	3 032	GECINA
	1994	49	3 001	0	0	3 001	SAS PARIGEST
	1974	63	4 474	0	0	4 474	GECINA
	1968	106	5 402	0	0	5 402	GEC 3
	1968	318	24 564	0	0	24 564	SAS PARIGEST
92160 Antony	1972	112	5 622	0	0	5 622	GECINA
92170 Vanves	1978	62	3 406	0	1 070	4 476	SAS PARIGEST
	1970	117	7 497	0	0	7 497	GECINA
92190 Meudon	1966	206	16 322	0	0	16 322	GECINA
92200 Neuilly-sur-Seine	1976	46	3 503	0	0	3 503	GECINA
	1963	32	1 497	0	0	1 497	GECINA
92290 Chatenay-Malabry	1973	113	6 400	0	0	6 400	GECINA
	1972	102	6 084	0	0	6 084	GECINA
92300 Levallois-Perret	1992	73	4 699	0	0	4 699	GECINA
92350 Le Plessis-Robinson	1997	132	11 265	250	0	11 515	GECINA
92400 Courbevoie	1996	96	5 344	0	0	5 344	GECINA
	1996	58	3 574	0	0	3 574	GECINA
	1985	67	4 807	0	0	4 807	GECINA
	1965	30	2 281	0	0	2 281	GECINA
	1965	89	6 314	0	0	6 314	GECINA
	1969	38	2 407	152	0	2 559	GECINA
	1966	202	13 977	0	732	14 709	GECINA
	1962	54	2 716	0	0	2 716	GECINA
92410 Ville-d'Avray	1966	584	40 157	1 008	0	41 165	GECINA
	1965	81	6 234	0	0	6 234	GECINA
	1963	159	15 902	0	0	15 902	GECINA
92600 Asnières	1994	87	6 130	0	0	6 130	SAS PARIGEST

94

94160 Saint-Mandé

7, rue de l'Amiral-Courbet

94410 Saint-Maurice

1/5, allée des Bateaux-Lavois – 4, promenade du Canal

94700 Maisons-Alfort

58/60, avenue Georges-Clemenceau

**SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION
RÉGION PARISIENNE**

**SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION
PARIS + RÉGION PARISIENNE**

69

Lyon 2°

26, quai Saint-Antoine

Lyon 3°

100, cours La Fayette

15/33, rue Desaix

113/119, cours Gambetta – 17, rue Dunois (SGIL)

Lyon 4°

104/110, rue Hénou

Lyon 5°

85/92, quai Pierre-Scize

Lyon 7°

Le Fleuve Sud – 9/11, rue Commandant Ayasse

Le Fleuve Quai – 39, avenue Leclerc

Le Fleuve – 40/43, avenue Leclerc

Lyon 9°

La Clairière – 176, rue de Saint-Cyr

69100 Villeurbanne

83, cours de la République

69130 Ecully

20/24, chemin de Charrière-Blanche

69300 Caluire-et-Cuire

Bissardon – 23/29, rue de l'Oratoire

**SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION
LYON + RÉGION LYONNAISE**

13

13778 Fos-sur-Mer

Les JARDINS

33

33000 Bordeaux

26/32, rue des Belles Îles

33170 Gradignan

Chemin du Naudet

33400 Talence

11, avenue du Maréchal de Tassigny

36, rue Marc Sangnier

33600 Pessac

80, avenue du Docteur Schweitzer

SOUS-TOTAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION AUTRES RÉGIONS

TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION

	Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
	1975	63	4 524	0	0	4 524	GECINA
	1994	87	6 382	0	0	6 382	GECINA
	1967	124	7 168	0	0	7 168	GECINA
	5 349	371 722	4 533	2 877	379 132		
	13 050	859 848	21 718	34 034	915 600		
	1650	4	362	0	91	453	GECINA
	1965	218	17 683	1 884	0	19 567	GECINA
	1963	280	17 164	1 077	0	18 241	GECINA
	1970	37	3 464	46	0	3 511	SGIL (quote-part 36,5455 %)
	1966	93	7 899	283	0	8 182	GECINA
	1890	101	7 900	0	1 638	9 538	GECINA
	1969	16	1 303	279	0	1 582	GECINA
	1969	23	1 511	162	0	1 673	GECINA
	1969	87	7 392	0	0	7 392	GECINA
	1972	120	9 987	0	0	9 987	GECINA
	1967	98	5 652	0	473	6 125	GECINA
	1968	426	35 718	0	380	36 098	GECINA
	1962	211	17 876	0	489	18 365	GECINA
	1 714	133 912	3 731	3 071	140 714		
	1966	36	2 967	0	0	2 967	GECINA
	1994	99	2 011	0	0	2 011	GEC 7
	1974	240	7 560	0	0	7 560	GECINA
	2000	150	3 246	933	0	4 179	GEC 7
	1994	132	2 664	0	0	2 664	GEC 7
	1995	92	1 819	0	0	1 819	GEC 7
	749	20 267	933	0	21 200		
	15 513	1014 027	26 383	37 105	1 077 514		

RÉSIDENTIEL

PROGRAMMES DIVERS DE VENTES

75

Paris 7^e

61, avenue de Suffren

Paris 8^e

40, rue d'Artois

Paris 9^e

6 bis, rue de Châteaudun

Paris 12^e

173 bis, rue de Charenton (Saint-Éloi II)

26/36, rue Claude-Decaen – 42/46, rue de Fécamp

Paris 13^e

84, boulevard Massena (Tour Bologne)

Paris 14^e

8/20, rue du Commandant-René-Mouchotte

Paris 15^e

22, rue de Cherbourg – 25, rue de Chambéry

3, rue Jobbé-Duval

Paris 16^e

4, rue Poussin

4, avenue d'Eylau

10, avenue d'Eylau

60, avenue Paul-Dourmer – 7, rue Vital

8/9, avenue Saint-Honoré-d'Eylau

72, avenue Mozart

7, rue Georges-Ville

11, rue du Conseiller-Collignon

14, rue Raynouard

Paris 17^e

25, rue du Colonel-Moll – 11, rue Saint-Ferdinand

15, villa Aublet

7, rue Saint-Senoch

79, rue Jouffroy-d'Abbans

81, rue Jouffroy-d'Abbans

3, rue Meissonnier

4, rue Meissonnier

54, rue de Prony

80, rue de Prony

6/8, rue Meissonnier

Paris 19^e

25/29, rue des Lilas

104/106, rue Petit – 16, allée de Fontainebleau

TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES PARIS

78

78000 Versailles

6, boulevard du Roi

48, rue Albert-Joly

13, avenue du Général-Pershing

33 bis, rue Saint-Antoine

78170 La Celle-Saint-Cloud

16/22 bis, avenue de Circourt

78380 Bougival

12/18, côte de la Jonchère

	Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
	1909	24	1 572	0	111	1 683	GEC 5
	1900	0	0	0	0	0	SAS PARIGEST
	1905	0	2	0	0	2	GECINA
	1965	0	0	235	90	325	GECINA
	1965	1	110	0	0	110	GECINA
	1972	0	0	249	0	249	GECINA
	1967	1	42	0	0	42	GECINA
	1965	1	40	0	0	40	GECINA
	1900	8	383	0	0	383	GECINA
	1880	1	128	0	0	128	GECINA
	1880	3	512	0	0	512	SAS FEDIM
	1880	1	239	0	0	239	SAS FEDIM
	1934	6	2 098	0	0	2 098	GECINA
	1880	1	148	0	0	148	GECINA
	1862	2	203	0	0	203	GECINA
	1911	4	581	0	0	581	GECINA
	1933	1	260	0	0	260	GECINA/SAS PARIGEST
	1913	0	6	0	0	6	GECINA
	1906	1	136	0	0	136	GECINA
	–	0	0	0	0	0	Investibail Transactions
	1909	1	128	0	0	128	GECINA
	1880	8	1 122	0	0	1 122	GECINA
	1880	7	1 234	0	0	1 234	GECINA
	1885	5	786	0	0	786	GECINA
	1885	10	1 392	182	0	1 574	GECINA
	1885	6	1 476	0	0	1 476	GECINA
	1885	5	330	0	0	330	GECINA
	1885	21	3 342	0	0	3 342	GECINA
	1970	0	0	0	0	0	GECINA
	1977	2	137	0	0	137	SAS PARIGEST
	120	16 407	666	201	17 274		
	1966	10	750	0	0	750	GECINA
	1966	12	1 052	174	0	1 227	GECINA
	1972	92	7 912	0	0	7 912	GECINA
	2000	0	0	0	0	0	GECINA
	1966	15	1 649	0	0	1 649	GECINA
	1982	41	3 341	0	0	3 341	GECINA

78390 Bois-d'Arcy

2, rue Toulouse-Lautrec
1/17, rue René-Laennec (Croix-Bois-d'Arcy)

91 91380 Chilly-Mazarin

5, rue des Dalhias

92 92130 Issy-les-Moulineaux

20/22, rue Hoche
30/32, rue Diderot – 35, rue Danton

92160 Antony

17/25, avenue Jeanne-d'Arc

92200 Neuilly-sur-Seine

41, boulevard du Commandant-Charcot
54/56, boulevard du Général-Leclerc – 70/72, rue Édouard-Nortier
1/2/3/5/7/9, rue Théophile-Gautier – 2, rue Casimir Pinel
7 bis, rue Jacques-Dulud
163/165, avenue Charles-de-Gaulle

92210 Saint-Cloud

165/185, boulevard de la République
9/11, rue Pasteur

92310 Sèvres

Allée des Acacias – 15/17, route de Gallardon

92380 Garches

17/21, rue Jean-Mermoz
12, rue Sylvain-Vigneras

92400 Courbevoie

9, rue Kilford
102/110, avenue Marceau – 175/181, rue Jean-Pierre-Timbaud

94 94000 Créteil

1/15, passage Saillenfait

94100 Saint-Maur-des-Fossés

4, quai du Parc – 69, rue Gabriel-Péri

94360 Bry-sur-Marne

106/108, avenue du Général-Leclerc – quai Louis-Ferber

69 Lyon 2^e

1/3 et 12/22, cours Bayard – 44, rue Quivogne

Lyon 6^e

47, avenue de Saxe

	Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
78390 Bois-d'Arcy	1966	0	0	0	0	0	GECINA
	1969	0	0	0	0	0	GECINA
91 91380 Chilly-Mazarin	1972	1	97	0	0	97	GECINA
92 92130 Issy-les-Moulineaux	1984	10	672	0	0	672	GECINA
	1985	9	556	0	0	556	GECINA
92160 Antony	1973	108	6 673	0	0	6 673	GECINA
92200 Neuilly-sur-Seine	1950	2	322	0	0	322	GECINA
	1961	29	2 028	0	0	2 028	GECINA
	1930	10	1 127	0	0	1 127	GECINA
	1989	2	231	0	0	231	GECINA
	1967	1	0	1 582	0	1 582	GECINA
92210 Saint-Cloud	1966	76	5 759	116	0	5 875	GECINA
	1964	38	4 055	0	0	4 055	GECINA
92310 Sèvres	1973	165	10 336	47	53	10 436	GECINA
92380 Garches	1974	17	1 091	0	0	1 091	GECINA
	1972	70	4 857	0	0	4 857	GECINA
92400 Courbevoie	1966	4	427	0	0	427	GECINA
	1966	87	7 058	0	0	7 058	GECINA
94 94000 Créteil	1971	66	5 163	53	0	5 216	GECINA
94100 Saint-Maur-des-Fossés	1966	19	1 723	0	0	1 723	GECINA
94360 Bry-sur-Marne	1982	1	97	0	0	97	GECINA
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES RÉGION PARISIENNE		885	66 976	1 972	53	69 002	
69 Lyon 2 ^e	1895	1	51	0	0	51	GECINA
Lyon 6 ^e	1932	12	1 204	0	284	1 488	GECINA
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES LYON		13	1 255	0	284	1 539	

RÉSIDENTIEL

		Année	Nombre de logements	Surface logements (en m²)	Surface bureaux (en m²)	Surface commerces (en m²)	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
13	Marseille 13^e Avenue Merlaud-Ponty	1961	0	0	0	0	0	GECINA
34	34000 Montpellier Avenue Saint-Clément – 2/13, square Murillo	1967	1	78	0	0	78	GECINA
45	45000 Olivet Source 2107	0	0	0	0	0	0	GECINA
74	74600 Seynod 3/8, avenue de Baal	–	0	0	0	0	0	GECINA
83	83000 Toulon 2, rue Guiol – 7, boulevard de Strasbourg	1910	1	71	0	0	71	GECINA
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AUTRES PROVINCES			2	149	0	0	149	
TOTAL PROGRAMMES DIVERS DE VENTES			1 020	84 787	2 638	538	87 964	

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

13	Marseille 8^e Avenue Cantini – Quartier le Rouet	en cours	80	5 490	359	0	5 849	GECINA
59	59000 Lille Tour V Euralille – avenue Willy-Brandt	en cours	191	4 754	0	0	4 754	GEC 7
93	93350 Le Bourget 5, rue Rigaud	en cours	238	4 746	0	0	4 746	GECINA
TOTAL IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT			509	14 990	359	0	15 349	

RÉSERVE FONCIÈRE

69	Lyon 7^e 168/172, rue de Gerland (GERLYON) – rue Simon-Fryd (R. FONCIÈRE)	–	0	0	0	0	0	A.I.C
TOTAL RÉSERVE FONCIÈRE			0	0	0	0	0	
TOTAL GROUPE GECINA			17 042	1 113 804	29 380	37 643	1 180 827	

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE RÉSIDENTIEL

	Nombre de logements	Surface logements (en m²)
PARIS	7 979	507 771
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	7 701	488 126
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	278	19 645
RÉGION PARISIENNE	5 357	372 263
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	5 349	371 722
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	8	541
LYON	1 734	134 921
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	1 714	133 912
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	20	1 009
AUTRES RÉGIONS	749	20 267
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	749	20 267
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	0	0
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL EN EXPLOITATION AU 31 DÉCEMBRE 2007	15 819	1 035 221
PROGRAMMES DIVERS DE VENTES AU 31 DÉCEMBRE 2007	1 020	84 787
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	1 020	84 787
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	0	0
PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION ET RÉSERVES FONCIÈRES	570	18 195
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2007	17 409	1 138 204
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE	17 042	1 113 804
PART RÉSIDENTIELLE DES ACTIFS À DOMINANTE TERTIAIRE	367	24 400

AUTRES SEGMENTS

Logistique

			Année	Surface hotellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface logistique (en m²)	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
02	02103 Saint-Quentin ZI de Morcourt – BP 146	1968/1980	0		7 920	0		7 920	GEC 4	
06	06510 Carros le Broc ZI départementale n° 4 Îlot W (3° casier)	1975	0		2 535	0		2 535	GEC 4	
13	13310 Saint-Martin-de-Crau Pont des Morts	2004	0		30 913	0		30 913	GEC 4	
21	21200 Vignoles Les Gobeureres – Z.I. Beaune Vignoles	1990	0		8 916	0		8 916	GEC 4	
	21600 Longvic 3, rue Colbert	1974	0		3 100	0		3 100	GEC 4	
27	27100 Val-de-Reuil Pharmaparc – Chaussée du Parc Route des Falaises	2002	0		10 084	0		10 084	GEC 4	
37	37521 La Riche 2, rue Jules Vernes – ZI Saint-Come	1971	0		14 400	0		14 400	GEC 4	
41	41018 Blois 133, avenue de Vendôme	1966	0		12 742	0		12 742	GEC 4	
44	44000 Nantes 2, impasse du Belem	1984	0		4 091	0		4 091	GEC 4	
45	45140 Ormes Rue Passée la Balance Rue des Sablons – Appel (ORMES I) Rue des Sablons – Bacon (ORMES II) Rue des Sablons – Ormes (ORMES III)	2000 1990 1992 1987	0 0 0 0		12 243 18 600 20 300 18 686	0 0 0 0		12 243 18 600 20 300 18 686	GEC 4 GEC 4 GEC 4 GEC 4	
51	51520 Saint-Martin-sur-le-Pré Rue Charles Marie Ravel	1981	0		2 578	0		2 578	GEC 4	
53	53960 Bonchamp-lès-Laval Les Grands Bouessays – Route du Mans/RN 157	–	0		3 062	0		3 062	GRAND BOUESSAYS	
57	57000 Metz 10/12, rue des Intendants Joba	–	0		6 790	0		6 790	JOBA	
59	59813 Lesquin Rue de la Haie Plouvier	1974	0		8 375	0		8 375	GEC 4	
60	60330 Lagny-le-Sec Pointe de Baranfosse – 1, carrefour du Monay	2007	0		16 313	0		16 313	GEC 4	
62	62232 Annezin 553, boulevard de la République	1972	0		5 250	0		5 250	GEC 4	

69

69230 Saint-Genis-Laval

49, rue Jules-Guesde

1992

0

3 362

0

3 362

ST GENIS
INDUSTRIE

68, chemin de la Mouche

1975

0

5 485

0

5 485

GEC 4

69330 Meyzieu

Parc d'activités Les Portes de Meyzieu
– 15, avenue des Pays-Bas – Bâtiment A

2001

0

16 177

0

16 177

GEC 4

Parc d'activités Les Portes de Meyzieu
– 17, avenue des Pays-Bas – Bâtiment B

2001

0

15 334

0

15 334

GEC 4

69400 Arnas

1, avenue de Beaujeu – Z.I. Nord de Villefranche-sur-Saône

1980

0

8 100

0

8 100

ARNAS

69740 Genas

16, chemin des Muriers

1980

0

8 704

0

8 704

GEC 4

69960 Corbas

19, avenue de Montmartin
1, avenue du 24-Août-1944
9, avenue du 24-Août-1944

–
2000
1970/2007

0
0
0

10 500
24 890
17 640

0
0
0

10 500
24 890
17 640

GEC 4
GEC 4
GEC 4

76

76320 Caudebec-les-Elbeuf

7, rue des Chennevières

1960

0

39 140

0

39 140

GEC 4

76800 Saint-Étienne-du-Rouvray

Rue Michel-Poulmarch

1988

0

6 564

0

6 564

GEC 4

77

77000 Vaux le Pénil

Zac du Tertre Chérisy

2002

0

70 607

0

70 607

GEC 4

77680 Roissy-en-Brie

Zac des Grands Champs

2002

0

36 019

0

36 019

GEC 4

78

78190 Trappes

Rue Enrico-Fermi
6, avenue Georges Politzer

1966
2006

0
0

56 804
8 045

0
0

56 804
8 045

GEC 4
GEC 4

84

84091 Avignon

63, rue du Petit Mas – ZI de Courtine

1978

0

3 722

0

3 722

GEC 4

86

86060 Poitiers

ZI de la République Centre de Gros

1969

0

2 615

0

2 615

GEC 4

91

91180 Saint-Germain-lès-Arpajon

Rue des Cochets (ARCTURUS)
Rue des Cochets (BEETHOVEN)

2000
2002

0
0

19 592
29 868

0
0

19 592
29 868

GEC 4
GEC 4

91380 Chilly-Mazarin

27/35, rue Hélène Boucher

2003

0

23 757

0

23 757

GEC 4

91420 Morangis

3/5, rue Louis Braille

2007

0

7 440

0

7 440

GEC 4

91470 Forges-les-Bains

ZA Bajolet

1991

0

4 586

0

4 586

GEC 4

92

92390 Villeneuve-la-Garenne

50/58, rue du Vieux Chemin

1989

0

5 329

0

5 329

GEC 4

93

93123 La Courneuve

1/5, avenue Louis Blériot

1968

0

12 142

0

12 142

GEC 4

AUTRES SEGMENTS

93

93200 Saint-Denis

164, rue du Landy et 41/43, rue Pleyel

1971

Année

Surface
hotellerie (en m²)

Nombre de
chambres

Surface
logistique (en m²)

Surface
santé (en m²)

Nombre de lits

SURFACE
TOTALE (en m²)

Société

0

6 372

0

6 372

GEC 4

95

95100 Argenteuil

5, rue de Chanteloup – Val Notre-Dame

1990

0

3 000

0

3 000

VAL NOTRE DAME

95310 Saint-Ouen-l'Aumône

7-9, rue du Compas – ZI Les Béthunes

1984

0

4 642

0

4 642

GEC 4

Zac des Béthunes

2002

0

16 567

0

16 567

GEC 4

95946 Roissy-en-France

16, rue de Lièvres – Paris Nord 2

1986

0

7 465

0

7 465

GEC 4

SOUS-TOTAL LOGISTIQUE FRANCE

0

0

681 366

0

0

681 366

Autres pays

Kampenhout (Belgique)

Ernst Belgie

–

0

21 678

0

21 678

ERNST BELGIUM

Pamplona (Espagne)

Chagall Desarrollo – C/Olite 40 4° Derecha

2004

0

18 956

0

18 956

CHAGALL

Denis Inversiones (Plaza Euskadi Edificio Zaisa)

0

114

0

114

CHAGALL

DESAROLLO

DENIS

INVERSIONES

Budapest (Hongrie)

Leshegyi str. 12276/5, Leshegyi Industrial Park

2003/2007

0

30 708

0

30 708

BRAQUE

INGATLAN

Varsovie (Pologne)

Ksiecía Ziemowita Street No. 59 – Warsaw

2000

0

24 653

0

24 653

HARIS INVES

SOUS-TOTAL LOGISTIQUE AUTRES PAYS

0

0

96 109

0

0

96 109

SOUS-TOTAL LOGISTIQUE EN EXPLOITATION

0

0

777 475

0

0

777 475

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

69

69960 Corbas

9, avenue du 24 août 1944

en cours

0

10 465

0

10 465

GEC 4

SOUS-TOTAL LOGISTIQUE EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

0

0

10 465

0

0

10 465

SOUS-TOTAL LOGISTIQUE

0

0

787 940

0

0

787 940

Santé

01

01000 Bourg-en-Bresse

Clinique Convert – 62, route de Jasseron

1974/2003

0

0

17 550

164

17 550

GECIMED

07

07500 Guilhaud-Granges

Clinique Pasteur Valence
– 294, boulevard du Général-de-Gaulle

1968/1998

0

0

17 276

199

17 276

GECIMED

09

09270 Mazères

Faubourg du Cardinal d'Este

1987

0

0

3 306

80

3 306

GECIMED

11

11000 Carcassonne

84, route de Montréal

1953/2006

0

0

12 000

148

12 000

GECIMED

			Année	Surface hôtellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface logistique (en m²)	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
13	Marseille 8°									
	Clinique Monticelli – 88, rue du Commandant Rolland	1950/1996	0		0	4 069	42	4 069	GECIMED	
	Clinique Rosemont – 61/67, avenue des Goumiers	1964/2000	0		0	6 702	117	6 702	GECIMED	
	Marseille 9°									
	CHP Clairval – 317, boulevard du Redon	1990	0		0	31 035	289	31 035	GECIMED	
	Marseille 12°									
	Provence Santé (Beauregard) – 12, impasse du Lido	1950/1991	0		0	20 698	326	20 698	GECIMED	
14	13651 Salon-de-Provence									
	Clinique Vignoli – 114, avenue Paul Bourret	1900	0		0	4 850	54	4 850	GECIMED	
	13781 Aubagne									
	Clinique La Bourbonne	1968/1972	0		0	9 249	120	9 249	GECIMED	
22	14050 Caen									
	CHP Saint-Martin Caen – 18, rue des Roquemonts	1993	0		0	36 631	167	36 631	GECIMED	
26	22310 Plancoët									
	Clinique Bran de Fer – rue Velleda	1971	0		0	5 970	105	5 970	GECIMED	
33	26200 Montélimar									
	Clinique Kennedy – Avenue Kennedy	1975	0		0	12 466	116	12 466	GECIMED	
34	33000 Bordeaux									
	Clinique Tourny – 54, rue Huguerie	xix ^e siècle/1980	0		0	6 277	55	6 277	GECIMED	
	33608 Pessac									
	Clinique Saint-Martin-Pessac – Allée des Tulipes	1976/1995	0		0	16 527	185	16 527	GECIMED	
35	34094 Montpellier									
	Clinique Rech – 10, rue Hyppolyte Rech	milieu xix ^e siècle/2003	0		0	13 930	182	13 930	GECIMED	
44	35171 Bruz									
	Clinique du Moulin – Carcé	xix ^e siècle/1995	0		0	5 147	72	5 147	GECIMED	
53	44046 Nantes									
	Clinique Sourdille – 3, place Anatole France	1928/2000	0		0	7 057	50	7 057	GECIMED	
59	53810 Changé									
	Clinique Notre Dame de Pritz – Route de Niaffes	1965/1996	0		0	1 978	50	1 978	GECIMED	
60	59552 Lambres-lez-Douai									
	Clinique Saint-Amé – Rue Georges Clemenceau	1998/2001	0		0	15 713	145	15 713	GECIMED	
	59553 Esquerchin									
	Clinique de l'Escrebieux – 984, rue de Quiery	1997	0		0	3 405	75	3 405	GECIMED	
62	60350 Pierrefonds									
	Clinique Eugénie – 1, sente des Demoiselles	1998	0		0	2 161	42	2 161	GECIMED	
63	62320 Rouvroy									
	Clinique du Bois Bernard – Route de Neuvireuil	1974/1998	0		0	22 170	186	22 170	GECIMED	
63	63670 La Roche-Blanche									
	Clinique de l'Auzon	1970	0		0	5 172	100	5 172	GECIMED	

AUTRES SEGMENTS

			Année	Surface hotellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface logistique (en m²)	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
69	69134 Écully	Clinique Mon Repos – 11, chemin de la Vernique début XIX ^e siècle/1991		0	0	5 028	98	5 028	GECIMED	
71	71100 Chalon-sur-Saône	Clinique Sainte-Marie – 4, allée Saint-Jean-des-Vignes 1988	0	0	9 539	197	9 539	GECIMED		
77	77640 Jouarre	Clinique du Château de Perreuse 1873	0	0	5 139	96	5 139	GECIMED		
78	78125 Vieille-Église-en-Yvelines	Clinique d'Yvelines – Route de Rambouillet 1939/1997	0	0	6 042	120	6 042	GECIMED		
	78130 Chapet	Clinique Bazincourt – Route de Verneuil début XX ^e siècle/1984	0	0	5 092	60	5 092	GECIMED		
91	91480 Quincy-sous-Sénart	CHP Claude Galien – 20, route de Boussy 1996	0	0	20 481	235	20 481	GECIMED		
92	92130 Issy-les-Moulineaux	LABO DIDEROT 30/32, rue Diderot 1985	0	0	211		211	GECIMED		
93	93604 Aulnay-sous-Bois	Clinique Aulnay – 11, avenue de la République 1934/1998	0	0	11 567	191	11 567	GECIMED		
SOUS-TOTAL SANTÉ EN EXPLOITATION			0	0	0	344 438	4 066	344 438		

EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

32	32410 Castera Verduzan	"Lieux-dit au Conte" en cours	0	0	4 661	84	4 661	GECIMED		
76	76000 Le Havre	505, rue Irène-Joliot-Curie en cours	0	0	33 900	356	33 900	GECIMED		
85	85000 La Roche-sur-Yon	96, boulevard des Belges et 32, rue Abbé-Billaud en cours	0	0	3 629	75	3 629	GECIMED		
		96, boulevard des Belges et 32, rue Abbé-Billaud en cours	0	0	2 231	35	2 231	GECIMED		
93	93250 Villemomble	36, rue de la Montagne Savart en cours	0	0	5 200	116	5 200	GECIMED		
SOUS-TOTAL SANTÉ EN COURS DE DÉVELOPPEMENT			0	0	0	49 621	666	49 621		
SOUS-TOTAL SANTÉ			0	0	0	394 059	4 732	394 059		

Hôtels

06

06650 Opio

Village Club Med Opio
Domaine de la Tour – Chemin de la Tourreviste

26

26790 Rochegude

Château de Rochegude

73

73150 Val d'Isère

Village Club Med le Legettaz

73210 Peisey Vallandry

Village Club Med Plan Peisey

73214 Aime La Plagne

Village Club Med La Plagne

75

Paris 2^e

5, rue de Marivaux

Paris 8^e

50, rue des Mathurins

Paris 9^e

32, boulevard Poissonnière
2, rue du Faubourg Montmartre

	Année	Surface hôtellerie (en m²)	Nombre de chambres	Surface logistique (en m²)	Surface santé (en m²)	Nombre de lits	SURFACE TOTALE (en m²)	Société
	1989	29 489	502	0	0	29 489	GECIOTEL	
	1750	1 916	25	0	0	1 916	INVESTIBAIL TRANSACTIONS	
	1990	13 997	351	0	0	13 997	GECIOTEL	
	2005	25 367	280	0	0	25 367	GECIOTEL	
	1990	17 991	436	0	0	17 991	GECIOTEL	
	1790	1 420	37	0	0	1 420	GECITER	
	1840	913	38	0	0	913	GECITER	
	1900	1 138	29	0	0	1 138	GECITER	
SOUS-TOTAL HÔTELS		92 231	1 698	0	0	0	92 231	
TOTAL AUTRES SEGMENTS		92 231	1 698	787 940	394 059	4 732	1 274 230	

19. Documentation

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL 2007/2008

(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
<i>INFORMATIONS FINANCIERES PUBLIEES AU BALO</i>			
Chiffres d'affaires et situations trimestrielles – Chiffre d'affaires – – 4 ^e trimestre 2006	14 février 2007	BALO n° 20 n° d'affaire 1387	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Comptes annuels Bilan au 3106 – Documents comptables annuels Comptes sociaux Comptes consolidés Affection du résultat Certifications des Commissaires aux Comptes	25 avril 2007	BALO n° 50 n° d'affaire 0704402	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Chiffres d'affaires et situations trimestrielles – Chiffre d'affaires – 1 ^{er} trimestre 2007 –	14 mai 2007	BALO n° 58 n° d'affaire 0706245	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Comptes annuels – Exercice social du 1 ^{er} janvier 2006 au 31 décembre 2006	6 août 2007	BALO n° 94 n° d'affaire 0712375	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Chiffres d'affaires et situations trimestrielles – Chiffre d'affaires – 2 ^e trimestre 2007	13 août 2007	BALO n° 97 n° d'affaire 0713002	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Comptes intermédiaires A) Comptes consolidés B) Rapport d'activité pour le 1 ^{er} semestre 2007 C) Rapport des Commissaires aux Comptes	29 août 2007	BALO n° 104 n° d'affaire 0713655	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Chiffres d'affaires et situations trimestrielles – Chiffre d'affaires – 3 ^e trimestre 2007	14 novembre 2007	BALO n° 137 n° d'affaire 0717245	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Chiffres d'affaires et situations trimestrielles – Chiffre d'affaires – 3 ^e trimestre 2007 (annule et remplace)	26 novembre 2007	BALO n° 142 n° d'affaire 0717839	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Chiffres d'affaires et situations trimestrielles – Chiffre d'affaires – 4 ^e trimestre 2007	15 février 2008	BALO n° 20 n° d'affaire 0801324	http://balo.journal-officiel.gouv.fr

ASSEMBLEES GENERALES – DROITS DE VOTE

Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions	17 janvier 2007 18 janvier 2007	Autorité des Marchés Financiers Gecina	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 29 mars 2007	21 février 2007 22 février 2007	BALO n° 23 n° d'affaire 1879 Les Petites Affiches n° 39	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Assemblées d'obligataires ou de porteurs de titres d'emprunt – Avis de Convocation des propriétaires d'obligations 2007 du 13 mars 2007	23 février 2007	BALO n° 24 n° d'affaire 1984	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Assemblées d'obligataires ou de porteurs de titres d'emprunt – Avis de Convocation des propriétaires d'obligations 2010 du 13 mars 2007	23 février 2007	BALO n° 24 n° d'affaire 1982	http://balo.journal-officiel.gouv.fr

Assemblées d'obligataires ou de porteurs de titres d'emprunt – Avis de Convocation des propriétaires d'obligations 2012 du 13 mars 2007	23 février 2007	BALO n° 24 n° d'affaire 1983	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts	28 février 2007	BALO n° 26 n° d'affaire 02079	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Rectificatif à l'avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale du 29 mars 2007	7 mars 2007	BALO n° 29 n° d'affaire 2319	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'obligataires ou de porteurs de titres d'emprunt – Avis d'annulation d'assemblée des propriétaires d'obligations 2007 du 13 mars 2007	12 mars 2007	BALO n° 31 n° d'affaire 0702602	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'obligataires ou de porteurs de titres d'emprunt – Avis d'annulation d'assemblée des propriétaires d'obligations 2010 du 13 mars 2007	12 mars 2007	BALO n° 31 n° d'affaire 0702603	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'obligataires ou de porteurs de titres d'emprunt – Avis d'annulation d'assemblée des propriétaires d'obligations 2012 du 13 mars 2007	12 mars 2007	BALO n° 31 n° d'affaire 0702604	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Ajournement de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 29 mars 2007	14 mars 2007	BALO n° 32 n° d'affaire 0702740	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 19 juin 2007	14 mars 2007	La Loi n° 53	
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 19 juin 2007	14 mai 2007	BALO n° 28 n° d'affaire 02630	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Rectificatif à l'avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 19 juin 2007 paru au BALO du 14 mai 2007	23 mai 2007	BALO n° 62 n° d'affaire 0707275	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 19 juin 2007	1 ^{er} juin 2007	La Loi n° 110	
Avis divers : GECINA – droits de vote	29 juin 2007	BALO n° 78 n° d'affaire 09781	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Convocations – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2007	23 novembre 2007	BALO n° 141 n° d'affaire 0717786	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Avis de convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 28 décembre 2007	11 et 12 décembre 2007	Le Publicateur Légal n° 143	

AVIS DIVERS

Nomination d'un Directeur Général Délégué	24, 25 et 26 février 2007	Le Pubicateur Légal n° 24	
Autres opérations – Fusions et Scissions – GECINA / RESICO Avis de projet d'apport partiel d'actif	26 février 2007	BALO n° 25 n° d'affaire 0702059	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Augmentation de capital – Modification des statuts	13 et 14 mars 2007	Le Pubicateur Légal n° 31	
Cooptation d'administrateur	14, 15 et 16 juillet 2007	Le Pubicateur Légal n° 82	
Augmentation de capital – Modifications des statuts	28, 29 et 30 juillet 2007	Le Pubicateur Légal n° 88	
Augmentation de capital – Modifications des statuts	1 ^{er} et 2 novembre 2007	Le Pubicateur Légal n° 126	
Fusion – GECINA/SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE	26, 27 et 28 janvier 2008	Le Pubicateur Légal n° 12	
Autre opérations – Fusion et Scissions GECINA / SOCIETE DES IMMEUBLES DE FRANCE	6 février 2008	BALO n° 16 n° d'affaire 0800776	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Démission d'Administrateurs Changement d'administrateurs	12 et 13 février 2008	Le Pubicateur Légal n° 19	

INFORMATIONS DEPOSEES AU GREFFE

Traité – Projet d'apport partiel d'actif RESICO du 15 février 2007	Dépôt n° 16603 du 16 février 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Avenant du 20 février 2007 – Projet d'apport partiel d'actif	Dépôt n° 18258 du 21 février 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 15 février 2007 – Nomination d'un directeur général délégué	Dépôt n° 20568 du 28 février 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Procès Verbal d'Assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2003 - Décision d'augmentation de capital - Ratification de transfert de siège	Dépôt n° 27150 du 21 mars 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Augmentation du capital Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 15 février 2007 Statuts à jour	Dépôt n° 64586 du 21 mars 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 26 avril 2007 – Changement d'administrateurs	Dépôt n° 64586 du 20 juillet 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Modifications statutaires ratification nomination administrateurs Extrait du Procès-verbal de l'Assemblée générale du 19 juin 2007 Statuts à jour	Dépôt n° 70513 du 2 août 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Augmentation de capital Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 24 juillet 2007	Dépôt n° 70513 du 2 août 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr

Statuts à jour

Ordonnance du 13 septembre 2007 – Nomination de commissaires à la fusion	Dépôt n° 81949 du 17 septembre 2007	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Augmentation du capital Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 23 octobre 2007	Dépôt n° 102839 du 21 novembre 2007	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Statuts à jour			
Traité – Projet de fusion SIF/GECINA du 21 novembre 2007	Dépôt n° 103442 du 22 novembre 2007	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Acte – Délégation de pouvoir du 16 octobre 2007	Dépôt n° 104034 du 23 novembre 2007	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Rapport des commissaires à la fusion du 27 novembre 2007	Dépôt n° 111961 du 12 décembre 2007	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Fusion SIF/GECINA – Modifications statutaires Extrait du procès-verbal de l'Assemblée générale du 28 décembre 2007 - Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 21 novembre 2007 Statuts à jour -Déclaration de régularité et de conformité (art 374 I 24 juillet 1996) du 28 décembre 2007	Dépôt n° 8954 du 30 janvier 2008	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 13 décembre 2007 Démission d'administrateurs	Dépôt n° 14666 du 15 février 2008	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr
Extrait du Procès-verbal du 28 décembre 2007 – Changement d'administrateurs	Dépôt n° 14666 du 15 février 2008	Grefe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogrefe.fr

COMMUNIQUES DE PRESSE ET AUTRES COMMUNIQUES

Document d'information mensuelle – Nombre total des droits de vote et d'actions	18 janvier 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nouveau projet de développement : un parc logistique de 90 000 m ² (Communiqué de presse)	18 janvier 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Résultats annuels 2006 (communiqué de presse)	15 février 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de presse : convocation du Conseil d'administration	21 février 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Traduction officielle de l'Accord de Séparation (remplace la traduction libre diffusée le 22 février 2007)	22 février 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de presse : réunion du Conseil d'administration	22 février 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de presse : convocation du Conseil d'administration	6 mars 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de presse rectificatif : réunion du Conseil d'administration du 6 mars 2007	7 mars 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr

GEcina poursuit son développement dans le secteur de la logistique Acquisition d'un portefeuille de 90 000 m² (Communiqué de presse)	4 avril 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nouvel investissement dans le secteur de la logistique – Acquisition d'un entrepôt de 55 000 m² à Trappes (Communiqué de presse)	5 avril 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Acquisition d'une première résidence étudiants en Ile-de-France (Communiqué de presse)	16 avril 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Résultats du premier trimestre 2007 (Communiqué de presse)	27 avril 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Document d'information annuel 2006/2007	16 mai 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Honoraires des Commissaires aux Comptes en 2006	16 mai 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Avis de réunion valant avis de convocation Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007	16 mai 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Document d'information mensuelle – Nombre total des droits de vote et d'actions	4 juin 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation du Document de référence 2006	6 juin 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nouveau projet dans le secteur de la logistique : 140 000 m² à Louailles à proximité de Sablé sur Sarthe (Communiqué de presse)	13 juin 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2007 (Communiqué de presse)	20 juin 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Acquisition d'une plate forme logistique en région parisienne de 24 000 m² (Communiqué de presse)	2 juillet 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Document d'information mensuelle – Nombre total des droits de vote et d'actions	6 juillet 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Assemblée Générale du 19 juin 2007 – Nombre total des droits de vote	17 juillet 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Résultats semestriels 2007	25 juillet 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nouvel investissement pour le Pôle logistique en Région parisienne (Communiqué de presse)	26 juillet 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Document d'information mensuelle – Nombre total des droits de vote et d'actions	1 ^{er} août 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Avis de publication au BALO	6 août 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Chiffre d'affaires du 2e trimestre 2007	9 août 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr

Accord de séparation – première étape du processus de séparation (Communiqué de presse)	26 septembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Investissement sur le secteur résidentiel 80 logements à Marseille (Communiqué de presse)	3 octobre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Acquisition d'un entrepôt logistique de 31 000 m ² dans le sud de la France (Communiqué de presse)	16 octobre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Poursuite des investissements sur le segment des résidences étudiants – 473 logements à Bordeaux (Communiqué de presse)	22 octobre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Résultats au 30 septembre 2007	24 octobre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nombre total des droits de vote et d'actions	5 novembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Chiffre d'affaires du 3e trimestre 2007	14 novembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de presse : réunion du Conseil d'administration du 21 novembre 2007	22 novembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Dépôt par GECINA d'un projet d'offre publique de rachat portant sur des actions GECINA par échange contre des actions MEDEA	22 novembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Avis de réunion valant avis de convocation – Assemblée Générale Extraordinaire du 28 décembre 2007	23 novembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Avis de réunion valant avis de convocation – Assemblée Générale Extraordinaire du 28 décembre 2007	28 novembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nombre total des droits de vote et d'actions	4 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation d'une actualisation du Document de référence 2006	11 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nouvel engagement de GECINA sur le segment des résidences étudiants (Communiqué de presse)	11 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration de Monsieur Joaquin Rivero Valcarce (Communiqué de presse)	12 décembre 2007	Autorité des marchés financiers www.amf-france.fr	www.gecina.fr
Communiqué de la Société suite au communiqué de l'AMF (Communiqué de presse)	13 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de Monsieur Joaquin Rivero Valcarce suite au communiqué de l'AMF (Communiqué de presse)	13 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr

Fusion par absorption de Société des Immeubles de France par GECINA	19 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Assemblée Générale Extraordinaire du 28 décembre 2007	19 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Assemblée Générale Extraordinaire du 28 décembre 2007 (Communiqué de presse)	28 décembre 2007	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres	2 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nombre total des droits de vote et d'actions	9 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres	9 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Cession de 8 étages de bureaux dans la Tour Franklin à la Défense (Communiqué de presse)	9 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclarations des transactions sur les actions propres	10 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de GECINA	16 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres	18 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres	30 janvier 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nombre total des droits de vote et d'actions	4 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Acquisition d'un nouvel entrepôt logistique dans le Sud de la France : 30 000 m² (Communiqué de presse)	5 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres	11 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
GECINA : un Comité Exécutif renforcé de dix membres – Des nominations et une nouvelle direction des ressources stratégiques (Communiqué de presse)	11 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Communiqué de mise en œuvre d'un contrat de liquidité	14 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Chiffre d'affaires du 4 ^e trimestre 2007	15 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
GECINA – Résultats annuels 2007	22 février 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Déclaration des transactions sur les actions propres	4 mars 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr
Nombre total des droits de vote et d'actions	4 mars 2008	Autorité des marchés financiers	www.gecina.fr www.amf-france.fr

COMMUNIQUE AMF DOCUMENT REFERENCE

Dépôt d'un document de référence	30 mai 2007	Fiche dépôt n° D07-0525	www.amf-france.fr
Actualisation du document de référence	10 décembre 2007	Bordereau d'actualisation n° D.07-0525.A01	www.amf-france.fr

COMMUNIQUE AMF OPERATION

Dépôt d'un projet d'offre publique de rachat initiée par la société sur ses propres actions – Maintien de la suspension de la cotation des actions des sociétés GECINA et Medea	22 novembre 2007	Dépôt AMF 207c2600	www.amf-france.fr
---	------------------	--------------------	--

COMMUNIQUE AMF OFFRE PUBLIQUE

Dépôt d'un projet d'offre publique de rachat initiée par la société sur ses propres actions Maintien de la suspension de la cotation des actions des sociétés GECINA et Medea	22 novembre 2007	Dépôt AMF 207C2600	www.amf-france.fr
Reprise de la cotation des actions des sociétés GECINA et Medea	23 novembre 2007	Dépôt AMF 207C2607	www.amf-france.fr
Communiqué portant sur deux déclarations de franchissement de seuils chez GECINA	5 décembre 2007	Dépôt AMF 207C2744	www.amf
Décision sur la conformité du projet d'offre publique de rachat initiée par la société sur ses propres actions Reprise de la cotation des actions des sociétés GECINA et Medea	13 décembre 2007	Dépôt AMF 207C2792	www.amf

COMMUNIQUE AMF SEUIL

Déclaration de franchissement de seuils	13 février 2007	Décision et information n°207C0299	www.amf
Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention	5 décembre 2007	Décision et information n°207C2743	www.amf
Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention	5 décembre 2007	Décision et information n°207C2742	www.amf
Déclaration de franchissement de seuils	7 décembre 2007	Décision et information n°207C2764	www.amf
Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention	7 décembre 2007	Décision et information n°207C2763	www.amf
Déclaration de franchissement de seuils et déclaration d'intention	28 décembre 2007	Décision et information n°207C2902	www.amf

COMMUNIQUE AMF DECLARATION

Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7417	
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7416	

Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7415
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7414
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7413
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7412
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7411
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	4 décembre 2007	Décision et information n°207D7410
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	6 décembre 2007	Décision et information n°207D7462
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	6 décembre 2007	Décision et information n°207D7462
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	11 décembre 2007	Décision et information n°207D7603
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du code monétaire et financier sur les titres de la société	11 décembre 2007	Décision et information n°207D4602

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
-

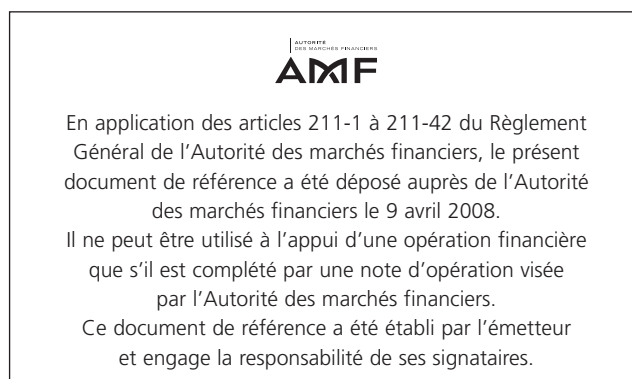
Finance et Bourse :

- 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 actualité
-

20. Document de référence contenant un rapport financier annuel



1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de GECINA, 14-16 rue des Capucines – 75002 Paris, ainsi que sur les sites Internet de GECINA (www.gecina.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Disponibilité des actes et des statuts (Annexe 1. 24)

Responsable du document de référence

Monsieur Joaquin Rivero Valcarce, Président-Directeur Général de GECINA (ci-après la "Société" ou "GECINA").

Responsables de la Communication Financière

Communication Financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

Juan-Carlos Calvo – 01 40 40 62 21

Régine Willemyns – 01 40 40 62 44

Communication Financière, relations actionnaires individuels :

Régine Willemyns – 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976

actionnaire@gecina.fr

2. INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Conformément à l'article 28 du règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le présent document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférants figurent dans le document de référence déposé le 14 juin 2006 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous la référence D.06-0570 aux pages 153 à 200.
- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006 : comptes consolidés et rapport des commissaires aux comptes y afférants figurent dans le document de référence déposé le 30 mai 2007 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers sous la référence D.07-0525 aux pages 182 à 221.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des Marchés Financiers et de GECINA :

www.gecina.fr

www.amf-france.org

3. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion figurant au chapitre 20.5 ci-après présentent un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu’à la lecture d’ensemble du document de référence.

Les informations financières historiques présentées dans le document de référence ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 16.3.1 du présent document, qui contient une observation. Les états financiers consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2006 figurant dans le document de référence déposé auprès de l’Autorité des Marchés Financiers sous le numéro D.07-0525 le 30 mai 2007 ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 220-221 dudit document, qui contient une observation.”

Joaquín Rivero Valcarce
Président-Directeur Général

4. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement européen 809/2004		page(s)
Chapitre 1	PERSONNES RESPONSABLES	274
Chapitre 2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	231
Chapitre 3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	4 à 7
Chapitre 4	FACTEURS DE RISQUES	183 à 206
Chapitre 5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	
5.1.	Histoire et évolution de la Société	16
5.2.	Investissements	35 à 47
Chapitre 6	APERÇU DES ACTIVITÉS	
6.1.	Principales activités	15
6.2.	Principaux marchés	15
6.3.	Événements exceptionnels ayant eu une influence sur les principales activités et principaux marchés	15
6.4.	Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	212
Chapitre 7	ORGANIGRAMME	
7.1.	Organisation du Groupe	123
7.2.	Activité et résultats des principales filiales	124 à 125
7.3.	Liste des filiales	122
Chapitre 8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS	
8.1.	Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	243 à 263
8.2.	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation par le Groupe de ses immobilisations	187 à 198
Chapitre 9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	
9.1.	Présentation générale	51 à 54
9.2.	Principaux facteurs ayant une incidence sur l'activité et les résultats du Groupe	51 à 54
9.3.	La valorisation expertisée du patrimoine immobilier	56 à 60
9.4.	Évolution des résultats consolidés	51 à 54
9.5.	Actif net réévalué	60
Chapitre 10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	132 à 135
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	56 et 65
10.3.	Financement	48 à 50
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	49
10.5.	Sources de financement attendues	48
Chapitre 11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	212
Chapitre 12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
12.1.	Évolutions récentes	213
12.2.	Perspectives d'avenir	213
Chapitre 13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	N/A
Chapitre 14	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE	
14.1.	Composition et fonctionnement des organes de direction et de contrôle	144
14.2.	Conflits d'intérêts	N/A

Rubrique de l'annexe 1 du Règlement Européen 809/2004	page(s)
Chapitre 15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	
15.1. Rémunération et avantages versés	144 à 146
15.2. Rémunération et avantages : montant provisionné	146
Chapitre 16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1. Date d'expiration des mandats	147 à 154
16.2. Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	N/A
16.3. Comités constitués par le Conseil d'administration	216 à 218
16.4. Gouvernement d'entreprise	214
Chapitre 17 SALARIÉS	
17.1. Effectifs et politique de l'emploi	161
17.2. Participations et stock-options	168 à 170
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	168 à 170
Chapitre 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1. Répartition du capital au 31 décembre 2006	132
18.2. Droits de vote différents	211
18.3. Contrôle	139
18.4. Accord relatif au changement de contrôle	139 à 140
Chapitre 19 OPÉRATIONS AVEC DES PARTIES LIÉES	
19.1. Opérations entre le groupe GECINA et ses actionnaires	125
19.2. Opérations mère-filiales	123
Chapitre 20 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS	
20.1. Informations financières historiques	51 et 274
20.2. Comptes consolidés	62 à 97
20.3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	233 à 237
20.4. Informations financières trimestrielles	N/A
20.5. Politique de distribution des dividendes	127 à 129
20.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	N/A
20.7. Changement significatif de la situation financière	N/A
Chapitre 21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET LES DISPOSITIONS STATUTAIRES	
21.1. Informations concernant le capital social	132 à 141
21.2. Acte constitutif et statuts	207 à 212
Chapitre 22 CONTRATS IMPORTANTS	N/A
Chapitre 23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	N/A
Chapitre 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	264 à 274
Chapitre 25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	120 à 121

5. TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le document de référence comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

Information requise par le rapport financier annuel	Paragraphe dans le présent document	Page dans le présent document
Attestation du responsable du document	20.3	275
Rapport de gestion		
- Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	5.1, 12, 9.1.5	51, 183, 135
- Informations requises par l'article L.225-100-3 du code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	9.1.13	141
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	9.1.11	140
Etats financiers		
- Comptes annuels	6.4	101 à 121
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	16.3.2	234
- Comptes consolidés	5.4	62 à 97
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	16.3.1	233

Sommaire

1.	Chiffres clés	4
2.	Introduction	9
1.	Message du Président	9
2.	Organes de Direction	10
3.	GECINA et ses Actionnaires	12
3.	Activité	15
1.	Stratégie patrimoniale	15
2.	GECINA en bref	16
3.	Activité bureaux	18
3.1.	Chiffres-clés	20
3.2.	Le marché de l'immobilier de bureaux	23
3.3.	Activité et performance de GECINA	25
4.	Activité résidentielle	30
4.1.	Chiffres-clés	32
4.2.	Le marché de l'immobilier résidentiel	35
4.3.	Activité et performance de GECINA	35
5.	Activité autres segments	38
5.1.	Chiffres-clés	40
5.2.	Le marché de l'immobilier logistique	43
5.3.	Le marché de l'immobilier de santé	45
5.4.	Le marché de l'immobilier d'hôtellerie	47
4.	Trésorerie et financement	48
1.	Pool de Trésorerie	48
2.	Sources de financement	48
3.	Sécurité des financements	48
4.	Echéancier de la dette	48
5.	Coût moyen de la dette et risque de taux	48
6.	Garanties données	49
7.	Solvabilité	49
8.	Notation	50
5.	Comptes consolidés	51
1	Examen des résultats	51
1.1.	Activité locative	51
1.2.	Charges sur immeubles	52
1.3.	Frais de structure	53
1.4.	Excédent brut d'exploitation	53
1.5.	Variation de valeur des immeubles	54
1.6.	Résultats	54
2	Situation financière	55
3	La valorisation expertisée du patrimoine immobilier	56
3.1.	Immeubles du patrimoine immobilier d'entreprise	57
3.2.	Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel	58
3.3.	Immeubles du patrimoine immobilier de développement	59
3.4.	Éléments d'analyse du patrimoine du Groupe	60
3.5.	Actif net réévalué	60
4	Comptes consolidés	62

6.	Comptes annuels	98
1.	Activité et résultat	98
2.	Situation financière	98
3.	Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	100
4.	Comptes annuels	101
7.	Groupe et filiales	122
1	Organigramme et organisation du groupe	122
1.1.	Organisation du Groupe	123
1.2.	Evolution de l'organisation du Groupe au cours de l'exercice	123
1.3.	Evénements survenus postérieurement au 31 décembre 2007 et relatifs à l'organisation du Groupe	124
2.	Activité et résultats des principales filiales	124
3.	Opérations avec les apparentés	125
3.1.	Opérations entre le groupe GECINA et ses actionnaires	125
3.2.	Opérations entres sociétés du Groupe	126
8.	Distributions – résolutions	127
1	Distribution et affectation du résultat	127
1.1.	Répartition statutaire des bénéfices (article 23 des statuts)	127
1.2.	Dividendes	128
2	Résolutions soumises à l'Assemblée Générale	129
9.	Information sur le capital et l'action	132
1.	Information sur le capital	132
1.1.	Répartition du capital et des droits de vote	132
1.2.	Évolution du capital depuis le 1 ^{er} janvier 2003	133
1.3.	Conditions de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions	134
1.4.	Montant du capital autorisé et non émis	134
1.5.	Tableau récapitulatif des autorisations financières	135
1.6.	Rapport spécial sur les options de souscriptions d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	136
1.7.	Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés	138
1.8.	Titres donnant accès au capital	139
1.9.	Evolution de la répartition du capital et des droits de vote	139
1.10.	Accord relatif au changement de contrôle (accord de séparation)	139
1.11.	Opérations de la Société sur ses propres actions et programme de rachat	140
1.12.	Opérations réalisées par les dirigeants, les hauts responsables ou par les personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la Société	141
1.13.	Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société	141
2	Informations concernant l'action GECINA	142
2.1.	Le cours de l'action en 2007	142
2.2.	Marché des titres	142
2.3.	Volumes traités en titres et capitaux	143
10.	Administrateurs et Direction	144
1.	Administrateurs et Direction Générale	144
2.	Rémunération des mandataires sociaux	144
3.	Informations détaillées sur le Conseil d'Administration	147
3.1	Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration durant l'exercice 2007	147
3.2	Récapitulatif des mandats exercés dans toute société au cours des cinq derniers exercices	154
3.3	Expertises et expériences en matière de gestion des membres du CA	155

11.	Développement durable	158
1	L'ambition Développement Durable de GECINA : 2007, une année charnière	158
2.	Nos enjeux Développement Durable	159
2.1.	Les enjeux majeurs auxquels est confronté le secteur immobilier	159
2.2.	Dix éléments de l'investissement immobilier responsable	160
2.3.	La déclinaison des enjeux Développement Durable spécifiques du secteur immobilier à GECINA	160
3	Ressources humaines	161
3.1.	Les particularismes liés à nos métiers	161
3.2	Les 4 priorités de notre politique Ressources Humaines	162
3.3	Emploi	163
3.4.	Organisation du temps de travail	163
3.5	Inexistence de plans de restructuration, de plan de réduction des effectifs et de plan de sauvegarde de l'emploi	164
3.6	La politique du groupe en matière de rémunération	164
3.7.	Le plan de cohésion sociale	165
3.8.	Egalité professionnelle entre les hommes et les femmes de l'entreprise	166
3.9.	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs, politique de cohésion sociale	166
3.10.	Emploi et insertion des travailleurs handicapés	167
3.11.	Les œuvres sociales	167
3.12.	La sous-traitance	167
3.13.	Retraites	167
3.14.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	168
4.	Economie et Relations Clients	171
5.	Notre politique et nos actions environnementales en voie de consolidation	172
5.1.	La gestion globale de l'environnement	172
5.2.	Les principaux enjeux et impacts environnementaux de GECINA liés à son patrimoine	174
6.	Société, Solidarité & Mécénat : GECINA crée sa fondation d'entreprise	180
12.	Informations sur les risques	183
1	Exposition aux risques	183
1.1.	La gouvernance du risque chez GECINA	183
1.2.	Une maîtrise des risques immobiliers qui s'appuient sur 3 outils principaux : la cartographie des risques, les plans de prévention opérationnelle des risques et un dispositif d'alerte	184
1.3.	Typographie raisonnée de l'exposition aux risques opérationnels	186
2.	Assurances	200
2.1.	La couverture des dommages et responsabilités liés aux immeubles	201
2.2.	La Responsabilité Civile générale et professionnelle	201
2.3.	La Responsabilité Civile Environnementale	202
2.4.	Les sinistres	202
3.	Autres risques afférents à la société	202
3.1.	Risques liés à l'évolution du marché immobilier	202
3.2.	Risque lié à la concurrence sur les différents marchés de l'immobilier	203
3.3.	Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC	203
3.4.	Risques d'insolvabilité des locataires	204
3.5.	Risques liés à la sous traitance	204
3.6.	Risques juridiques et financiers	204
3.7.	Litiges	205
3.8.	Risques financiers	205

13. Informations juridiques	207
1. Siège social, forme juridique et législation applicable	207
2. Actes constitutifs et extraits des statuts	207
2.1. Objet social	207
2.2. Organisation du conseil et de la direction	208
2.3. Droits et obligations attachés aux actions	211
2.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	211
2.5. Assemblée Générale	211
2.6. Déclarations de franchissement des seuils	212
3. Recherche et brevets	212
14. Évolutions, perspectives, tendances	213
1. Événements récents	213
2. Perspectives et tendances	213
15. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	214
1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil	214
1.1 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil	214
1.2 Organisation des travaux préparatoires aux réunions du Conseil	216
1.3 Activité du Conseil au cours de l'exercice	218
1.4 Conventions réglementées	218
1.5 Délégations en matière de cautions, avals et garanties	219
1.6 Évaluation des travaux du Conseil	219
1.7 Pouvoirs du Président-Directeur Général	219
1.8 Rémunération du Président-Directeur Général	219
1.9 Rémunération du Directeur Général Délégué	220
2. Contrôle interne	222
2.1 Organisation et Direction de la Société	222
2.2 Modalités de diffusion des informations pertinentes	224
2.3 Systèmes d'analyse et de gestion des risques	224
2.4 Activités de contrôle	224
2.5 Surveillance du dispositif	229
16. Contrôleurs légaux des comptes	231
1. Responsables du contrôle des comptes	231
2. Honoraires	232
3. Rapports des Commissaires aux Comptes	233
3.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	233
3.2. Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	234
3.3. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	235
3.4. Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	237
17. Résolutions	238
18. Liste du patrimoine	243
19. Documentation	264

20.	Document de référence contenant un rapport financier annuel	274
1.	Documents accessibles au public	274
2.	Informations financières historiques	274
3.	Attestation du responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel	275
4.	Table de concordance du document de référence	276
5.	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	278

GECINA

Direction de la Communication Financière : + 33 (0) 1 40 40 51 98

Conception et réalisation : ✎ EURO RSCG C&O

Crédit photos : Alain Kernévez, Gilles Leimdorfer/Agence Rapho, Patrick Lazic et X.



14-16, rue des Capucines | 75002 Paris | Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50
Adresse postale : 16, rue des Capucines | 75084 Paris cedex 02

29, quai Saint-Antoine | 69002 Lyon | Tél. : + 33 (0) 4 72 77 11 40

www.gecina.fr