



Rapport financier

2010



En application de l'article 212-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent Document de référence a été déposé le 8 mars 2010 auprès de l'Autorité des marchés financiers.

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

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

SOMMAIRE

01	Activités et marchés	4	06	Groupe et filiales	92
1.1.	Chiffres clés	4	6.1.	Organisation du Groupe et organigramme	92
1.2.	Dates clés de Gecina	6	6.2.	Activité et résultats des principales filiales	94
1.3.	Indicateurs de performance	7	6.3.	Opérations avec les apparentés	95
1.4.	Pôle économique	8			
1.5.	Pôle démographique	15	07	Distribution, capital et action	96
02	Ressources financières	19	7.1.	Distribution	96
2.1.	Structure de l'endettement au 31 décembre 2010	19	7.2.	Informations sur le capital	98
2.2.	Liquidité	20	7.3.	Opérations sur le capital	104
2.3.	Dettes par maturité	21	7.4.	Options et actions gratuites	106
2.4.	Coût moyen de la dette	21	7.5.	L'action Gecina	110
2.5.	Notation financière	21			
2.6.	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	22	08	Administrateurs et Direction	113
2.7.	Structure financière et ratios	23	8.1.	Administrateurs et Direction Générale	113
2.8.	Garanties données	23	8.2.	Rémunération et avantages	114
2.9.	Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle	23	8.3.	Informations détaillées sur le Conseil d'Administration et la Direction Générale	115
03	Valorisation du patrimoine	24	09	Informations sociales	125
3.1.	Valorisation du patrimoine immobilier	24	9.1.	La politique de Ressources Humaines	125
3.2.	Immeubles du patrimoine immobilier du pôle économique	26	9.2.	L'emploi	126
3.3.	Immeubles du patrimoine immobilier du pôle démographique	27	9.3.	L'organisation du temps de travail	128
3.4.	Rapport condensé des experts immobiliers	28	9.4.	Promotions et rémunération	129
			9.5.	Conditions de travail et cohésion sociale	130
04	Comptes consolidés	30	10	Responsabilité sociétale et Développement Durable	132
4.1.	Activité et résultat	30	10.1.	Développement Durable et évolution du secteur immobilier	132
4.2.	Patrimoine et structure financière	35	10.2.	Nos engagements pour un Développement Durable	137
4.3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2010	38	10.3.	Crédibiliser nos engagements	140
			10.4.	Maîtriser l'empreinte environnementale	142
05	Comptes annuels	71	10.5.	Développer un patrimoine attentif aux personnes	150
5.1.	Activité et résultat	71	10.6.	Adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec nos parties prenantes	152
5.2.	Situation financière	72	10.7.	Prolonger le Développement Durable au-delà de Gecina	154
5.3.	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	73	10.8.	Tableaux de correspondance	156
5.4.	Comptes annuels au 31 décembre 2010	74			

11	Risques	158	15	Contrôleurs légaux des comptes	197
	11.1. Facteurs de risques	158		15.1. Responsables du contrôle des comptes	197
	11.2. Litiges	164		15.2. Honoraires	198
	11.3. Gestion des risques	164		15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes	199
	11.4. Assurances	172			
12	Informations juridiques	175	16	Liste du patrimoine	203
	12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable	175		Bureaux	203
	12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts	176		Logistique	210
	12.3. Recherche et brevets	180		Hôtellerie	213
				Résidentiel	214
				Santé	222
13	Gouvernance, contrôle interne et gestion des risques	181	17	Documentation	225
	Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne	181			
	13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration	182			
	13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	188			
	13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	188			
	13.4. Dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne	188			
14	Évolutions, perspectives, tendances	195	18	Document de référence contenant un rapport financier annuel	234
	14.1. Orientations et perspectives	195		18.1. Documents accessibles au public	234
	14.2. Projets	196		18.2. Informations financières historiques	235
	14.3. Événements récents	196		18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel	235
				18.4. Table de concordance du Document de référence	236
				18.5. Table de concordance avec les informations requisés dans le rapport financier annuel	238

01

ACTIVITÉS ET MARCHÉS

1.1. Chiffres clés	4
1.2. Dates clés de Gecina	6
1.3. Indicateurs de performance	7
1.4. Pôle économique	8
1.5. Pôle démographique	15

1.1. Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	2010/2009	2010	2009	2008
Revenus locatifs bruts		616,8	647,2	637,0
Pôle économique				
Bureaux		335,0	374,0	370,2
Logistique		32,1	36,5	42,3
Hôtellerie		19,4	20,1	18,3
Pôle démographique				
Résidentiel		183,3	195,0	206,2
Santé		47,0	21,6	0
Résultat récurrent ⁽¹⁾		327,4	348,1	298,0
Valeur en bloc du patrimoine		11 675	10 547	11 387
Pôle économique				
Bureaux		6 575	5 481	6 452
Logistique		441	557	555
Hôtellerie		275	275	285
Pôle démographique				
Résidentiel		3 638	3 377	3 798
Santé		737	670	8
Autres ⁽²⁾		7	187	289
Taux de capitalisation brut du patrimoine ⁽³⁾		6,17 %	6,67 %	6,15 %
<i>Données par actions (en euros)</i>	2010/2009	2010	2009	2008
Résultat net (part du Groupe)		16,39	(12,83)	(14,66)
ANR dilué bloc		99,8	88,3	115,4
Dividende net ⁽⁴⁾		4,40	4,40	5,70
<i>Nombre d'actions</i>	2010/2009	2010	2009	2008
Composant le capital social au 31 décembre		62 615 368	62 582 240	62 444 652
Hors autocontrôle au 31 décembre		60 988 537	60 872 534	59 197 041
Dilué hors autocontrôle au 31 décembre		61 558 926	62 091 413	60 523 157
Moyen hors autocontrôle		60 911 312	60 302 852	59 692 060

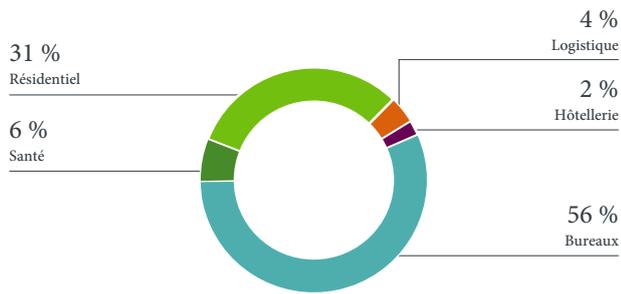
(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets.

(2) "Autres" recouvre les sociétés en équivalence avec leurs créances rattachées. Gecimed (Santé) est consolidée par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2009 et la SCI Beaugrenelle depuis le 1^{er} juillet 2010.

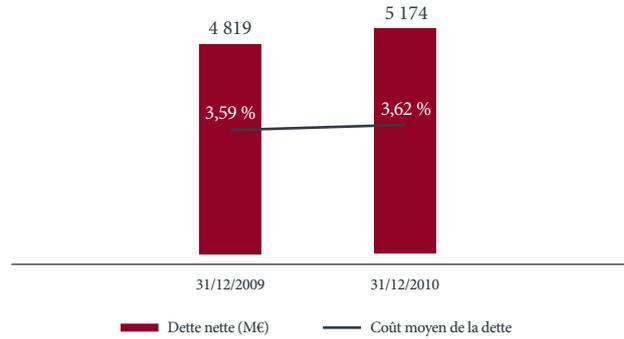
(3) Sur la base des immeubles en exploitation.

(4) Pour 2010, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

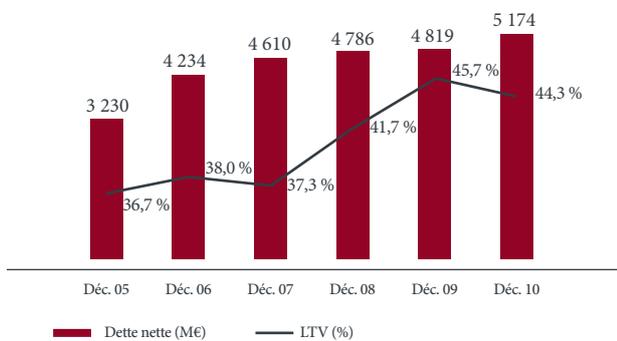
Valorisation du patrimoine par activité



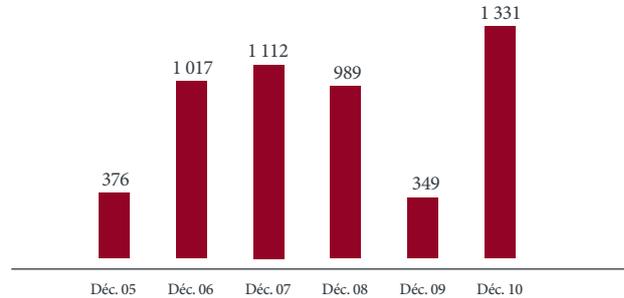
Coût de la dette



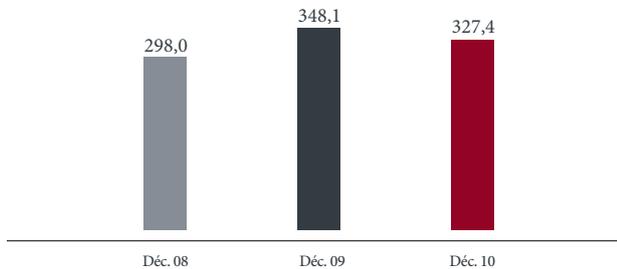
Ratio LTV



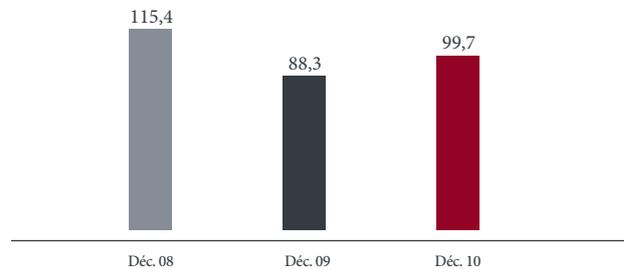
Échéancier de la dette (en millions d'euros)



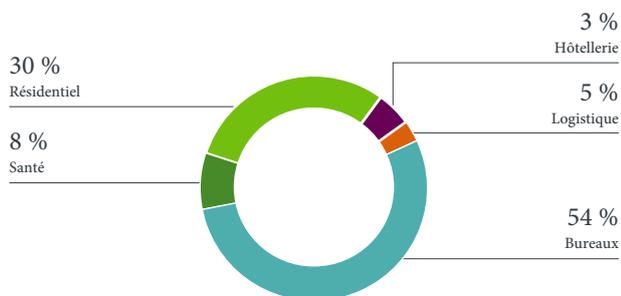
Résultat récurrent (en millions d'euros)



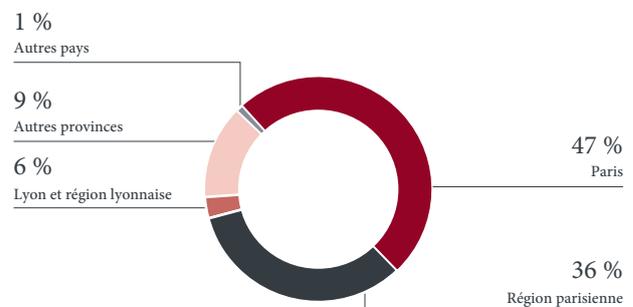
ANR par action bloc (en euros)



Répartition des loyers par activité



Répartition des loyers par zone géographique



1.2. Dates clés de Gecina

- 1959 Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC).
- 1963 Introduction à la Bourse de Paris de GFC.
- 1991 GFC absorbe GFIL.
- 1997 GFC acquiert Foncina.
- 1998 GFC absorbe UIF et acquiert Foncière Vendôme. GFC devient Gecina.
- 1999 Gecina absorbe Sefimeg (qui détient la société Fourmi Immobilière créée en 1879) puis Immobilière Batibail.
- 2002 Acquisition de la Foncière Simco qui avait précédemment acquis la Compagnie Immobilière de la Plaine Monceau (fondée en 1878) et la Société des Immeubles de France (créée en 1879).
- 2003 Adoption du statut des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées.
- 2005 À l'issue d'une OPA, Metrovacesa détient 68,54 % du capital de Gecina.
Joaquín Rivero est nommé Président de Gecina lors de l'Assemblée Générale.
Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique.
Trophée "Immeuble de l'année 2005", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.
- 2006 OPA sur Sofco qui devient Gecimed et acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé.
- 2007 Signature d'un Accord de Séparation entre les actionnaires de Metrovacesa.
À l'issue de la première phase de cet Accord de Séparation, Metrovacesa ne détient plus que 27 % de Gecina, M. Rivero 16 % et M. Soler 15 %.
Gecina lance sa marque de plates-formes logistiques premium : Gecilog.
Fusion par absorption de Société des Immeubles de France par Gecina.
- 2008 Le "Building" ancien siège du "Figaro" reçoit le trophée "Immeuble de l'année 2008", catégorie immeuble rénové, décerné lors du SIMI.
Gecina lance sa Fondation d'entreprise.
Gecina lance "Campuséa", sa marque de résidences étudiants.
- 2009 Le Parc de Labuire reçoit le prix de l'aménagement urbain.
Gecina lance une offre publique obligatoire sur Gecimed dont elle obtient 98,5 % du capital.
Abandon définitif de l'Accord de Séparation.
Gecina modifie sa gouvernance, dissocie les fonctions de Président et de Directeur Général et en novembre nomme Christophe Clamageran comme Directeur Général.
- 2010 Bernard Michel est nommé Président en remplacement de Joaquín Rivero.
Gecina entame le retrait d'Espagne avec la fermeture de la succursale locale et la cession de sa participation dans la société Sanyres.
Gecina fait l'acquisition de 25 % de la SCI Beaugrenelle, portant ainsi sa participation à 75 % dans cette dernière.
- 2011 La "Pierre d'Or 2011" a été décernée à Christophe Clamageran dans la catégorie investisseurs.

1.3. Indicateurs de performance

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

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

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

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

- le niveau du loyer moyen par mètre carré facturé aux locataires. Son évolution est principalement fonction de l'évolution des indices de références pour les baux en cours (l'ICC et l'IRL) et des conditions du marché locatif pour les relocations. Les conditions du marché locatif sont décrites dans les pages suivantes du présent chapitre ;
- le taux d'occupation financier des immeubles. Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur du loyer payé par le locataire sortant). Les périodes de vacance sont déterminées jour par jour pendant la période de calcul. Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location les lots vacants de ces immeubles

afin de pouvoir céder ces lots libres de toute location. Le plafond structurel du taux d'occupation financier est inférieur à 100 % en raison de périodes d'inoccupations structurelles des logements lors de la rotation des locataires (dus notamment aux délais minimaux nécessaires pour réaliser les travaux de remise en état ou de rénovation). Son niveau dépend, notamment, de l'efficacité des équipes de gestion locative et de commercialisation, l'objectif du Groupe étant, dans le contexte actuel du marché, de maintenir un taux d'occupation financier proche du plafond structurel ;

- le taux d'occupation financier est influencé par le taux de rotation, défini pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe en début de période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié. Dans les conditions de marché actuelles, un taux de rotation élevé se traduirait par une augmentation du niveau global des loyers du Groupe par mètre carré dans la mesure où les loyers quittancés par le Groupe sont en moyenne inférieurs aux loyers de marché pour les nouveaux baux (ce qui est le cas depuis plusieurs années). En principe, à moins que les lots ne puissent être reloués dans un court délai, une augmentation du taux de rotation conduit à une diminution du taux d'occupation financier ;
- les acquisitions et cessions d'actifs immobiliers.

Deux indicateurs sont particulièrement sensibles pour les sociétés foncières :

- le résultat récurrent (aussi appelé cash flow courant) par action, que Gecina définit comme la différence entre l'excédent brut d'exploitation (en anglais EBITDA) et les frais financiers nets. Ce montant est rapporté au nombre d'actions composant le capital, hors autocontrôle. Cet indicateur est parfois présenté après impôts courants.
- l'Actif Net Réévalué (ANR) par action : son calcul est défini par l'European Public Real Estate Association (EPRA). Détaillé dans la Note 6.12 aux Comptes consolidés, cet indicateur est composé des capitaux propres réévalués de la société, c'est-à-dire sur la base de la juste valeur des actifs et passifs consolidés, y compris les éléments qui ne sont pas valorisés au bilan à la juste valeur, comme le siège social ou la plupart des dettes financières. Ce montant, l'ANR, est rapporté au nombre d'actions de la société, hors autocontrôle, en tenant compte, le cas échéant, des éléments de dilution résultant des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies.

1.4. Pôle économique

1.4.1. Secteur bureau

Sources :

- *Rapports annuels* : BNP Paribas Real Estate, Jones Lang LaSalle, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, Sources Immostat.
- *Études et Recherches* : MBE Conseil, IPD, Baromètre 2010 Novethic-Ademe.

Un contexte économique contrasté en 2010, prudence pour 2011

La reprise de l'activité transactionnelle, initiée dès la fin de l'année 2009, s'est consolidée au fil des mois en 2010. Sans retrouver les niveaux antérieurs, le marché immobilier francilien fait de nouveau preuve de tonus tant sur le plan locatif (+ 15 %) que sur le plan de l'investissement (+ 57 %).

En effet, le climat des affaires a globalement continué à s'améliorer aussi bien dans la zone euro qu'aux États-Unis et a atteint un niveau considéré comme élevé.

Les marchés immobiliers se rétablissent de la crise financière de 2008, mais les perspectives de croissance économique et de l'emploi salarié restent modérées.

Pour 2011, la disparition des politiques de soutien à l'économie et la mise en œuvre de politiques de rigueur, combinées à des tensions inflationnistes, devraient continuer de brider la croissance qui devrait rester comparable à celle de 2010 (1,5 %).

Le marché de l'investissement

Le volume total d'investissement dans le secteur de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France pour l'année 2010 a atteint 8,3 milliards d'euros en 2010 contre 5,3 milliards d'euros en 2009 soit une hausse de 57 %.

En France, 12 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise au cours de l'année 2010. Certes très éloignée des records de 2007 avec plus de 30 milliards d'euros de transactions en France, 2010 a été une année de normalisation des volumes pour le marché de l'investissement. Cette tendance n'a pas concerné que les montants investis, mais plus globalement le fonctionnement du marché.

En effet, il a été constaté une liquidité plus marquée pour les actifs de grande taille : 23 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été réalisées en 2010. En 2009, les difficultés de financement avaient pénalisé ce type d'actif et favorisé les investisseurs qui disposaient de fonds propres : SCPI, caisse de retraite, compagnie d'assurance, investisseurs privés – *family office*.

La part des investisseurs français est restée identique en 2010 à ce qu'elle était en 2009 avec 63 % du marché. Parmi les investisseurs internationaux, on constate une baisse des acquéreurs allemands au profit notamment des fonds souverains moyen-orientaux.

Même si les possibilités de financement se sont améliorées permettant de couvrir 60 à 70 % de l'investissement : l'immeuble "core" c'est-

à-dire bien situé, occupé avec des baux de long terme et des locataires fiables et avec une attente renforcée au regard des qualités techniques et environnementales intrinsèques, reste privilégié. La concurrence des investisseurs sur les actifs "prime" situés en Ile-de-France est importante et l'on peut observer une contraction rapide et importante des taux de rendement (75 à 100 pb) sur ces actifs.

Combiné à une insuffisance de ce type de produit sur Paris intra-muros, le choix des investisseurs s'est reporté sur des marchés plus variés qu'en 2009 et ce, pour tous les segments en volume.

À titre d'exemple, alors que le Quartier Central des Affaires de Paris avait concentré 37 % des investissements en 2009, il en a capté 22 % en 2010 au profit de la 1^{re} couronne qui est passée de 6 % à 15 % des volumes.

De même, quatre transactions de vente en l'état de futur d'achèvement ("VEFA") en "blanc" (c'est à dire non-loué) ont été réalisées en 2010. Elles préfigurent un redémarrage du "blanc", mais limité.

L'offre future neuve

Le coup d'arrêt porté au lancement des opérations en "blanc" dès la fin de l'année 2008, à commencer à réduire ses effets.

À la fin de l'année 2008, il avait été recensé près de 2,1 millions de m² en travaux alors qu'à la fin de l'année 2009, il en est dénombré plus que 1,2 million soit une baisse de 40 % en un an.

L'offre future neuve certaine de plus de 5 000 m² encore disponible à la location s'établit à environ 444 000 m² à la fin de l'année 2010 pour un volume de livraison neuve toute offre confondue de 900 000 m² environ, soit plus de la moitié précommercialisée.

L'offre future neuve certaine se réduit d'année en année ce qui devrait avoir un impact significatif sur le marché locatif et le marché de l'investissement.

Le marché locatif

Le marché locatif a enregistré en 2010 un rebond notable de 15 % en volume avec un total de 2,1 millions de m² placés en Ile-de-France.

Ce résultat n'a pas été homogène sur l'ensemble des secteurs de l'Ile-de-France caractérisés par des marchés en forte croissance et d'autres en retrait.

- Le marché francilien a été animé entre autres par la demande des grandes entreprises désireuses de regrouper leurs effectifs et de réaliser ainsi des économies en rationalisant leurs espaces de travail.

73 transactions de plus de 5 000 m² ont ainsi été signées (contre 55 en 2009) pour un volume total de 786 000 m². Quoique plus nombreuses, les transactions sont malgré tout globalement de taille plus réduite : 10 800 m² en moyenne en 2010, contre 13 400 m² en 2009.

Le marché est devenu plus équilibré : les actifs de plus de 5 000 m² ont représenté 36 % des volumes commercialisés, les surfaces intermédiaires (1 000 m² – 5 000 m²) et les surfaces inférieures à 1 000 m², ont chacune représenté 32 %.

- Paris Quartier Central des Affaires (Paris QCA), a, quant à lui enregistré la plus forte hausse des transactions, avec huit transactions de plus de 5 000 m² représentant un total de 89 215 m² de surface placée en 2010 contre 25 400 m² en 2009.

Concomitamment, le taux de vacance, après un pic en 2009 (6,3 %), a commencé à baisser en 2010 (5,4 % en fin d'année). Cette baisse du taux de vacance à Paris QCA devrait continuer à s'accroître ces prochains mois. Seuls 20 immeubles seront disponibles entre 2011 et 2014, six en 2011 dont un seul visant la certification HQE® et huit en 2012 dont six visant la certification HQE®.

Le loyer "prime" affiche quant à lui une valeur de 750 €/m²/an en 2010 (700 €/m²/an en 2009). Il devrait continuer à progresser en 2011, compte tenu de la raréfaction de l'offre.

- La Boucle Sud est un marché qui a vu sa demande placée progresser de 56 % entre 2009 (101 000 m²) et 2010 (157 000 m²). Le secteur a été actif avec plus de 33 % du volume portant sur des surfaces neuves et un loyer "prime" affichant une valeur de 500 €/m²/an en 2010 contre 450 €/m²/an en 2009. Le taux de vacance, quant à lui, baisse et passe de 8,2 % en 2009 à 7,9 % en 2010.
- À l'inverse le marché de La Défense reste en retrait. Malgré un regain de l'activité à partir du 2^e trimestre 2010, le volume de la demande placée de 2010 (155 000 m²) reste inférieur à celui de 2009 (174 000 m²) soit - 11 %. Le taux de vacance a tendance à progresser (6,2 % en 2010 contre 4,6 % en 2009). Le loyer "prime" de La Défense se maintient à 530 €/m²/an.
- Il en est de même sur le marché de la Boucle Nord. Le taux de vacance reste élevé (14 % en 2010), la baisse des valeurs locatives enregistrée dans Paris QCA ayant permis à certaines entreprises de s'installer dans Paris intra-muros et dans le secteur Issy-les-Moulineaux – Boulogne.

La raréfaction de l'offre de grande taille neuve sur Paris QCA et à l'inverse un stock d'offre neuve ou de seconde main d'une très grande qualité, à la fois d'un point de vue architectural et environnemental en 1^{re} couronne, et spécialement en péri Défense (La Garenne-Colombes – Colombes – Asnières-Gennevilliers) conjuguées à une demande toujours croissante des utilisateurs d'immeubles neufs, modernes, économiques, tant en loyer qu'en charge, permet aux agents CBRE, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield et BNP Paribas Real Estate d'estimer que ces secteurs devraient retrouver une attractivité certaine.

En outre, le projet validé le 26 janvier 2011 par l'État et la région Ile-de-France sur le tracé du fameux Grand Paris Express, synthèse des projets de transport francilien de l'État (Grand Paris) et de la région (Arc Express), ne fait que conforter cette analyse.

S'agissant des avantages financiers accordés, ils ont continué à augmenter en 2010 et représentent en général 15 % de gratuité de loyer sur la période ferme considérée contre 12,5 % en 2009.

Comparé aux autres villes européennes, le taux de vacance à la fin de l'année 2010 à Paris reste acceptable (7 %). En effet, si Londres connaît un recul marqué de l'offre disponible, la vacance se situant à 8,9 % (*Central London*), bon nombre de métropoles européennes affichent des taux supérieurs à 10 %, à l'image de Francfort (15 %) ou de Madrid (10,7 %) (*Paris Vision Knight Frank*).

Perspectives du marché

L'année 2010 aura été l'année de la stabilisation du marché de l'immobilier d'entreprise. La crise a été amortie. Il convient toutefois d'être prudent pour qualifier 2011, première année d'une reprise stable et constante sur un nouveau cycle estimé à 5 ou 7 années.

Le marché de l'investissement

Pour 2011, selon les conseils en immobilier d'entreprise (Jones Lang LaSalle, CBRE, BNP Paribas Real Estate), le volume d'investissement devrait être en progression par rapport à 2010, soit un potentiel de 10 milliards d'euros en Ile-de-France.

La compétition continuera à être vive sur les actifs "prime" et notamment sur Paris intra-muros, compte tenu de l'absence de produit de ce type. Le début d'année devrait être tendu pour les investisseurs souhaitant anticiper la baisse supplémentaire des taux en 2011.

En revanche, sur le marché des actifs de grande taille (plus de 100 millions d'euros), les investisseurs disposant d'une capacité de financement liée à leur notation financière par des agences de rating seront avantagés.

L'offre future neuve

L'activité immobilière est toujours animée par la volonté des entreprises de rationaliser leurs implantations immobilières, sur des immeubles neufs et répondants aux normes environnementales.

L'immeuble est devenu de façon concrète un outil de management et de positionnement en terme d'image sur son marché pour l'utilisateur.

Aussi le choix des utilisateurs se portera prioritairement sur des actifs neufs, Haute Qualité Environnementale (HQE®).

Associé à une réglementation qui se durcit sur le thème de l'économie d'énergie depuis 10 ans (la RT 2012 généralisera la norme Bâtiment Basse Consommation), avant d'imposer un jour les bâtiments à énergie positive, ce saut réglementaire et technologique a considérablement accentué le vieillissement des immeubles existants.

En outre la volonté de rationalisation immobilière des entreprises, en recherche d'économie et d'immeubles neufs répondant aux normes environnementales (Grenelle 2 : Loi portant "Engagement national pour l'environnement" du 12 juillet 2010) associée à une faible activité constructive depuis 2008, devrait continuer à alimenter la demande placée et également mettre un frein à la baisse des loyers faciaux haut de gamme mais creuser de façon plus importante l'écart avec les loyers des immeubles de seconde main.

Parallèlement, la raréfaction de l'offre future neuve de grandes tailles, devrait avoir des incidences à la hausse des valeurs locatives sur certains secteurs dès 2011.

Le marché locatif

La croissance économique qui pourrait s'établir à 1,5 % en 2011, comme celle de 2010, permettra sans doute la stabilisation d'un chômage sur le plan national, voire la création d'emplois en Ile-de-France comparable à celle de 2010.

En raison de la politique de rigueur menée par les pouvoirs publics, cette création d'emplois ne devrait pas venir du secteur public mais davantage du privé et principalement des services, de la banque-finance, des assurances ainsi que des conseils-avocats, principaux acteurs de la demande placée en 2010. Le secteur de l'industrie devrait quant à lui continuer à se rationaliser, 80 % des utilisateurs n'étant toujours pas satisfaits de leurs implantations immobilières.

Quatre critères sont désormais essentiels pour ces utilisateurs :

- rationaliser les occupations, et optimiser la surface utile par rapport au nombre des salariés ;
- réduire les coûts immobiliers et faire des économies de charges ;
- offrir aux salariés un cadre de travail moderne, efficace, agréable ;
- présenter une image moderne et entamer une démarche environnementale.

Associée à une obsolescence du parc immobilier, cette insatisfaction est aussi devenue un moteur essentiel de l'activité francilienne, que les agents immobiliers estiment pour 2011 comparable à celle de 2010.

Contrairement à 2010, eu égard à la stabilisation de l'emploi prévue en Ile-de-France pour 2011, le segment des transactions

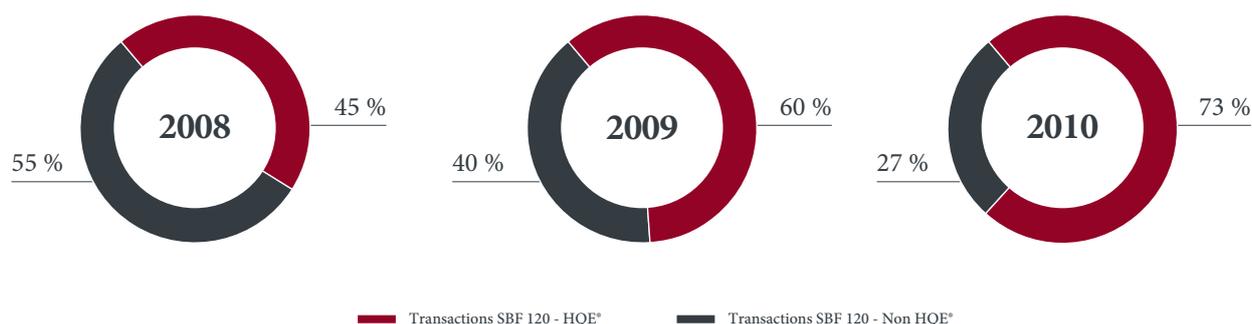
moyennes (2 000 à 5 000 m²) ne suffira pas à expliquer le même volume de demande placée en 2011. En revanche, les conseils en immobiliers attendent une reprise des transactions de plus de 5 000 m².

Environnement : 2010, une année de progrès

Le Grenelle 2 illustre parfaitement le cycle amorcé depuis 2008. Après une prise de conscience des enjeux environnementaux (Grenelle 1), l'on constate l'émergence de leaders de l'immobilier, de foncières, de promoteurs, des gestionnaires "qui ont véritablement intégré la dimension environnementale et énergétique dans leur modèle" (Baromètre 2010 Novethic – Ademe).

De plus en plus, la qualité intrinsèque d'un bâtiment dépendra non seulement de sa localisation et de sa qualité architecturale mais également des critères énergétiques, environnementaux et sanitaires.

75 % des plus grandes entreprises du monde ont défini une stratégie en Développement Durable et des objectifs concrets (KPMG *Int Survey of Corp*) et 89 % des directeurs immobiliers des grandes entreprises intègrent des facteurs de Développement Durable dans leur décision de localisation (Core Net Global – Jones Lang LaSalle *Survey 2009*).



La dimension environnementale devient un critère incontournable pour les sociétés du SBF 120, à l'origine de plus de 50 % du volume des transactions de plus de 5 000 m² en Ile-de-France.

Actuellement, sur les 629 000 m² d'offres neuves de grande taille en construction livrables dès 2011, 86 % sont qualifiés HQE®.

Au 1^{er} janvier 2011, l'offre immédiate est de 3,6 millions de m² dont 973 000 m² d'offre neuve et l'offre à venir est estimée à 1,2 million de m² en 2011. (Au 1^{er} janvier 2010, l'offre était estimée à 4,7 millions de m²).

Ainsi l'offre future neuve certaine se réduit d'année en année. La recherche croissante d'immeubles neufs et certifiés HQE® par les grandes entreprises devrait continuer à creuser l'écart du loyer négocié entre le neuf HQE® et le marché de seconde main.

En revanche le marché de seconde main de qualité, présentant des qualités intrinsèques notables (bonne localisation, accessibilité des transports en communs, grands plateaux, services et conciergerie) combiné à une exploitation HQE®, devrait tirer également son épingle du jeu.

Les performances de Gecina

Patrimoine

À fin 2010, le secteur Bureau gère un portefeuille de 1 122 899 m², dont 887 204 m² en exploitation répartis de la manière suivante :

- 42 % à Paris intra-muros ;
- 52 % en région parisienne ;
- 5 % à Lyon ;
- 1 % en Espagne.

Répartition des actifs par taille :

- les immeubles de plus de 10 000 m² représentent 61 % du portefeuille (44 % en 2004) ;
- 21 % du portefeuille est constitué d'immeubles compris entre 5 000 et 10 000 m² ;
- les immeubles de moins de 5 000 m² ne représentent plus que 18 % du patrimoine, contre 29 % en 2004.

À fin 2010, le patrimoine de bureaux est valorisé à 6,57 milliards d'euros.

En 2010, dans le cadre de la restructuration de son patrimoine, Gecina a cédé 54 982 m² de bureaux (11 immeubles) pour 179,5 millions d'euros.

Parallèlement, Gecina a engagé 423 millions d'euros d'acquisitions et développements en 2010, notamment sur deux actifs engendrant des cash flows sécurisés sur la base d'un rendement moyen de 6,5 %, et sur un développement en "blanc" bénéficiant d'un taux de rendement élevé de 8,0 % pour un total de 83 735 m².

Ces trois acquisitions illustrent les critères d'investissement de Gecina. Les actifs se situent en périphérie proche de Paris, soit la 1^{re} couronne sud pour les immeubles de Montrouge et d'Arcueil et la boucle nord pour l'immeuble de Gennevilliers, à proximité des transports en commun. Gecina cible lors de ses investissements des actifs "prime" de grande taille, à forte identité architecturale et dont le profil de revenus apparaît peu risqué. Ces immeubles correspondent idéalement à des sièges sociaux et ont donc vocation à être prioritairement mono-locataires, ce qui optimise les coûts de gestion. Enfin, les immeubles doivent être récents ou neufs, et donc satisfaire des standards de Développement Durable élevés. L'ensemble de ces critères répondent aux besoins des utilisateurs, qui visent à rationaliser leurs coûts immobiliers dans des grands ensembles offrant des prestations et des garanties environnementales optimales.

- Un actif récent totalement loué : Les Portes d'Arcueil

Gecina a signé une promesse d'acquisition, auprès de deux fonds gérés par UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, portant sur un ensemble immobilier construit en 2006 et situé à Arcueil, rue Nelson Mandela, offrant 44 735 m² de surface utile et 940 parkings sur trois bâtiments. L'ensemble est intégralement loué à France Telecom pour les bureaux et à deux restaurants du Groupe Flo pour les commerces.

- Un actif pré-loué à construire : Park Azur à Montrouge

Gecina a acquis en partenariat avec Abcd-group, l'entité qui porte le projet de réalisation, un programme de bureaux situé à Montrouge (92), 97, avenue Pierre Brosolette – 1, avenue de la Marne – 12, rue Paul Bert. Cet ensemble immobilier d'une surface de près de 24 000 m² a été intégralement pré-loué à EDF dans le cadre d'un bail commercial en état futur d'achèvement d'une durée ferme de neuf ans. Ce projet, dont la livraison est prévue pour 2012, bénéficie d'un permis de construire et vise les certifications HQE® et BBC.

- Un développement en "blanc" : Pointe Métro 2 à Gennevilliers

Gecina a signé auprès de Nexity-Entreprises l'acquisition en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) de l'immeuble "Pointe Métro 2". L'immeuble développe 15 000 m² de surfaces de bureaux et 274 places de parking sur deux niveaux de sous-sol. Les travaux débuteront en janvier 2011 pour une livraison prévisionnelle fin 2012. Ce projet, signé par le cabinet d'architecture Jean-Paul Viguier, vise les certifications HQE® et BBC. Il est développé en "blanc" et devrait être livré dans un contexte de pénurie d'offre à l'horizon 2012.

Exploitation

Les loyers du parc bureaux s'élèvent à 335 millions d'euros pour l'année 2010, soit + 1,50 % par rapport au budget initial prévu pour 2010. En périmètre constant, le réalisé 2010 s'élève à 328 millions d'euros, la variation étant essentiellement due aux cessions de l'exercice.

Le taux d'occupation physique de la totalité du portefeuille est très satisfaisant puisqu'il atteint 95 % à fin 2010, en ligne avec 2009. Le taux de vacance du portefeuille est ainsi plus faible que celui du marché qui est de 7 % en fin d'année sur l'ensemble du parc de bureaux en Ile-de-France et de 6,6 % sur le marché lyonnais.

À Lyon et en région lyonnaise, Gecina détient onze actifs immobiliers en exploitation pour une surface totale de 45 758 m². Les recettes locatives s'élèvent à 5,4 millions d'euros en 2010 et sont conformes aux prévisions budgétaires. Le taux d'occupation physique est de 97,8 % à fin 2010.

26 313 m² ont été reloués avec date d'effet en 2010 (20 350 m² en 2009) au prix moyen de 482 €/m² à Paris, 374 €/m² en région parisienne et 220 €/m² sur la région lyonnaise.

20 131 m² de surfaces ont été louées dans des immeubles acquis ou développés en "blanc" par Gecina (36 377 m² en 2009), les principales locations concernant :

- Origami (8^e arr.) : 4 872 m² de bureaux loués à Barclays Capital à 830 €/m²/an hors parkings ;
- Anthos (92) : 8 437 m² de bureaux loués à Carrefour Management SAS à 460 €/m²/an hors parkings.

L'ensemble de ces locations représente un loyer annuel de 9,7 millions d'euros.

L'année 2010 s'est en effet particulièrement illustrée par la prise à bail d'Origami par Barclays Capital. Cette transaction signée au 1^{er} trimestre 2010, positionne Gecina comme la foncière leader sur le marché du "prime" à Paris QCA en signant un bail de 12 années sur la base d'un loyer de 830 €/m²/an hors parking (loyer "prime" à Paris QCA : 750 €/m²/an). Conçu par Manuelle Gautrand, cet immeuble de bureau est exceptionnel par sa qualité architecturale et son emplacement proche de l'Étoile. La certification HQE® Construction (label THPE) visée dans ce programme, a été pérennisée par la signature du 1^{er} bail "vert" par Gecina.

Grace à la signature d'un bail avec Carrefour Management SAS sur Anthos pour y accueillir la Direction Générale de Carrefour, Gecina se positionne comme l'acteur majeur du marché de Boulogne et de la nouvelle ZAC Seguin Rives-de-Seine. L'immeuble est situé à Boulogne (92) et offre une surface totale de 9 487 m² de bureaux livrés en mars 2010. Il a été conçu par les architectes Elisabeth Naud & Luc Poux et développé par Hines dans le cadre d'une certification HQE® Construction (label THPE).

C'est aussi la signature avec le Laboratoire Roche d'un bail d'une durée de 9 ans fermes portant sur plus de 50 % des surfaces de bureaux de l'immeuble Horizons, située à Boulogne (92) et développée par Gecina en partenariat avec Hines. Cette "Non-Tour" conçue par Jean Nouvel d'une surface utile de 38 600 m² sera livrée en juin 2011. La spécificité architecturale associée à des prestations de services fera de cet immeuble un espace de travail hors du commun. Cet immeuble est construit dans le cadre d'une certification HQE® Construction et Gecina vise une labellisation THPE (Très Haute Performance Énergétique).

Gecina a ainsi créé un marché de bureaux de toutes pièces sur Boulogne depuis 2007 en louant aux Laboratoires Ipsen l'intégralité de l'immeuble de bureau Khapa, puis L'Angle en 2008 à L'Équipe.

C'est le résultat d'une politique d'acquisition et de développement entamée depuis plusieurs années et confirmée dès le début de l'année 2010 par Christophe Clamageran, Directeur Général.

L'objectif est de faire de Gecina une foncière leader en immobilier d'entreprise à Paris et en région parisienne.

2010 s'est également illustrée par des relocations importantes, les principales étant :

À Paris :

- 8, rue des Pirogues, Paris 12^e : 5 530 m² de bureaux loués à Natixis à 415 €/m²/an hors parkings ;
- 43-45, avenue de Clichy, Paris 17^e : 2 975 m² de bureaux loués à Aedian à 305 €/m²/an hors parkings ;
- 193, rue de Bercy, Paris 12^e : 2 452 m² de bureaux loués au Crédit Agricole à 386 €/m²/an hors parkings ;
- 3-7, rue de Montessuy, Paris 7^e : 1 620 m² de bureaux loués au Cabinet Vivien & Associés à 447 €/m²/an hors parkings ;
- 53, rue de Courcelles, Paris 17^e : 1 208 m² de bureaux loués à Partner RE à 463 €/m²/an hors parkings ;
- 4, rue de la Bourse, Paris 2^e : 1 094 m² de bureaux loués à L'Agence France Presse à 430 €/m²/an hors parkings ;
- 10-12, place Vendôme, Paris 1^{er} : 1 032 m² de bureaux loués à Carmignac Gestion à 680 €/m²/an hors parkings.

En province :

4 126 m² ont été libérés dans Le Dauphiné Part-Dieu en février 2010 (Lyon 3^e) et ont été entièrement reloués sur l'exercice grâce à quatre transactions affichant de belles valeurs locatives. Une franchise de 4 mois en moyenne a été consentie sur ces nouveaux baux.

- CCAS (CE EDF) : prise d'effet au 1^{er} avril 2010, durée de 6 ans fermes, loyer de 220 €/ht/m² ;
- SODIAAL (groupe Candia) : prise d'effet au 15 avril 2010, durée 3/6/9, loyer de 230 €/ht/m² ;
- IBM : prise d'effet au 1^{er} avril 2010, durée 4/6/9 ans, loyer de 230 €/ht/m² ;
- ICADE : renégociation du bail avec extension de surface, prise d'effet au 22 février 2010, durée de 6 ans fermes, surface de 878 m² (en plus des 1 233 m² déjà loués).

Les locations intervenues en 2010 sur l'immeuble Dauphiné Part-Dieu illustrent la bonne santé du quartier Part-Dieu tant en maintenant des valeurs locatives que des valeurs vénales, ce qui laisse augurer de bonnes perspectives sur le projet VELUM développé par Gecina sur Labuire.

La qualité des produits présentés, une politique de rénovation adaptée, le bon entretien des actifs détenus par Gecina mais également de la capacité de Gecina à adapter l'aménagement des bureaux proposés aux souhaits des candidats locataires, ont permis ces bons résultats.

Il est important de souligner que l'année 2010 fut marquée par l'expiration des renégociations sur la base de l'article L. 145-39 du Code de commerce. La crise financière conjuguée à une augmentation très forte de l'indice INSEE du coût de la construction et à la baisse des valeurs locatives avait permis aux locataires en 2009 de négocier leur loyer à la baisse, en réactualisant l'article L. 145-39 du Code de commerce.

Fin 2008 et en 2009, Gecina avait anticipé ces négociations en acceptant de consentir une baisse des loyers en contrepartie de la renonciation par les utilisateurs à leur possibilité de sortie lors de la prochaine échéance triennale, de la signature de nouveaux

baux avec une période ferme, ou de la renégociation de la clause d'échelle mobile en limitant l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, à la hausse comme à la baisse, et en prévoyant une substitution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) dès lors que ce nouvel indice sera applicable.

La variation négative de l'indice Insee du coût de la construction (- 1,05 % au 4^e trimestre) et la stabilisation des valeurs locatives, voire leur progression à la hausse, ont permis de stopper ces renégociations.

Gecina détient désormais 75 % de la SCI Beaugrenelle

Gecina a acquis le 12 juillet auprès de la SCI Pont de Grenelle, dont les actionnaires sont Apsys, Foncière Euris/Rallye et Paris Orléans (groupe Rothschild), 25 % des titres de la SCI Beaugrenelle, portant sa participation dans cette dernière à 75 %. Le coût de l'opération est de 58 millions d'euros et prend notamment en compte le remboursement partiel de l'avance en compte courant consentie par la SCI Pont de Grenelle à la SCI Beaugrenelle. Ce montant fera l'objet d'un éventuel complément de prix sur la base de la valorisation constatée suite à la livraison.

Le projet de centre commercial Beaugrenelle (Paris 15^e), auquel Gecina participe depuis l'origine, développe près de 45 000 m² GLA dans l'un des plus grands arrondissements de la capitale et bénéficie d'une zone de chalandise exceptionnelle. L'investissement total, qui s'élève à 400 millions d'euros, était réalisé à hauteur de 45 % à fin 2010.

En juillet 2010, le Tribunal administratif a rendu le dernier jugement favorable à la SCI Beaugrenelle à l'encontre des recours visant les permis de construire, levant ainsi les incertitudes quant à la poursuite des travaux.

La livraison du centre commercial devrait intervenir au premier semestre 2013.

Gecina, foncière gestionnaire plaçant la relation client au cœur de son process

Gecina avait sollicité courant 2009, le concours de la société Ipsos, afin de réaliser une enquête qualitative de satisfaction et d'appréciation des perspectives d'évolution auprès des vingt-cinq clients les plus importants de l'Immobilier d'entreprise de Gecina. Il s'agissait d'une grande première pour IPSOS et pour une société foncière.

Au regard des principaux indicateurs qualités exprimés par ses grands clients, Gecina privilégie toujours la relation client associée à une offre de service à forte valeur ajoutée, dans le cadre d'une démarche responsable en matière de Développement Durable, anticipant les futures ruptures réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement.

Le bail "vert" chez Gecina

La Loi Grenelle 2 (publiée le 13 juillet 2010) rend obligatoire l'insertion d'une annexe environnementale pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 et portant sur des locaux à usage de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m².

Cette annexe sera obligatoire pour les baux en cours dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la loi, soit à compter du 14 juillet 2013.

Le bail "vert" s'inscrit donc dans une démarche liée au Développement Durable et permet d'anticiper la réglementation en matière de consommation des bâtiments qui va être amenée à évoluer au-delà de la réglementation tirée des lois Grenelle 1 et Grenelle 2.

Gecina a anticipé cette future réglementation, en signant dès 2010 six baux verts avec six clients partenaires, sur des immeubles neufs mais également des immeubles existants :

- Barclays Capital pour Origami – 34-36, avenue de Friedland, Paris 8^e ;
- Roche (15 560 m²) pour Horizons – Zac Seguin Rives-de-Seine, 92 Boulogne-Billancourt ;
- Carrefour Management SAS pour Anthos – ZAC Seguin Rives-de-Seine, 92 Boulogne-Billancourt ;
- Express Roularta – 23/29, rue de Châteaudun – 26/28, rue Saint-Georges, Paris 9^e ;
- Natixis – 8, rue des Pirogues, Paris 12^e ;
- Oracle – Portes de La Défense, 92 Colombes (17 938 m²).

Le bail "vert" est un instrument commun pour Gecina et ses clients utilisateurs de maintien des qualités intrinsèques de l'immeuble (HQE[®] Construction, BBC, THPE) à travers une exploitation durable et pérenne de l'immeuble (HQE[®] Exploitation) au regard de ses performances énergétiques et environnementales, mais également dans l'objectif d'une économie des charges d'exploitation.

Par ailleurs, Gecina a maintenu son action de maîtrise de l'efficacité énergétique par la poursuite de l'analyse des consommations et la réalisation de mesures correctives portant sur l'exploitation.

Gecina a mis en œuvre une démarche de réduction des consommations d'eau par la pose d'économiseurs, de traitement et de valorisation des déchets de bureaux, par la souscription de contrats adaptés et une sensibilisation des occupants.

Par ailleurs, une démarche de certification HQE[®] Exploitation a été initiée pour quatre immeubles de grandes tailles (Portes de La Défense 42 700 m² (92), La Défense Ouest 58 200 m² à La Garenne-Colombes (92), Le Valmy 29 500 m² à Paris 20^e et Le Crystalys 24 000 m² à Vélizy (78)) et il est prévu d'étendre cette démarche à d'autres immeubles du patrimoine.

Enfin, l'audit de l'accessibilité des immeubles aux trois handicaps (moteur, visuel, auditif) a été réalisé.

Positionnement spécifique

Gecina se positionne comme une foncière détenant des actifs de grande taille, neufs et correspondants aux standards internationaux, tant à Paris intra-muros qu'en périphérie.

Gecina diversifie son offre locative auprès des utilisateurs, nationaux ou internationaux en proposant des immeubles de qualité avec le label HQE[®] et désormais BBC dans le souci de pérenniser la relation de partenariat bailleur-utilisateur.

À ce titre Gecina décline l'ensemble de ses nouveaux programmes de bureaux autour de quatre axes :

- développer des actifs "prime" dans des zones géographiques stratégiques ;
- devancer les normes réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement pour une empreinte environnementale réduite ;

- privilégier des signatures architecturales fortes ;
- créer des espaces de travail qui placent l'individu au cœur du projet immobilier.

Cet engagement vise notamment les immeubles suivants qui seront livrés en 2011 :

- la Tour Mercure I – 31/37, quai de Grenelle, Paris 15^e, d'une surface utile de 8 703 m², est en cours de restructuration. Ce programme est réalisé par ZAD Architecte pour la façade et par Siena Ingénierie, Architecte des Aménagements Intérieurs, et sera livrée en avril 2011. Il est restructuré dans le cadre d'une certification HQE[®] Construction visant une labellisation THPE ;
- "Horizons", la "Non-Tour" de l'architecte Jean Nouvel, située à Boulogne (92) et développant une surface SHON de 38 600 m². Cet édifice HQE[®] apparaît aujourd'hui par ses dimensions et son ambition comme le point de référence obligé du paysage urbain en voie d'élaboration dans ce grand site de la boucle de Seine.

C'est également le cas pour les immeubles qui seront livrés à partir de 2012 :

- "Mercy-Argenteau" immeuble historique situé au 16, boulevard Montmartre à Paris 9^e qui est en cours de restructuration par DTACC et sera livré au 2^e trimestre 2012. Il proposera à la fois des commerces, des bureaux ainsi que 22 logements dont 6 logements sociaux ;
- le 96-104, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), d'une surface utile de 10 426 m², sera livré en avril 2012. Ce programme a été conçu par le cabinet d'architecte Lobjoy & Bouvier et comprend la démolition et la reconstruction de l'immeuble avenue Charles-de-Gaulle, la restructuration des deux bâtiments sur jardin ainsi que des infrastructures. Les travaux s'inscrivent dans une démarche HQE[®], l'immeuble sur l'avenue visant en plus une labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation). Cet immeuble sera le premier bâtiment BBC de Neuilly ;
- "Garenne Colombes" à La Garenne-Colombes (92), immeuble neuf d'une surface utile de 17 860 m², sera construit sur un ancien terrain de PSA. Ce programme est réalisé par le cabinet d'architecte Valode & Pistre, dans le cadre d'une certification HQE[®] Construction (label BBC) et d'une certification LEED. Sa livraison est prévue en 4^e trimestre 2012 ;
- au 62-64, rue de Lisbonne – 13-17, rue Murillo à Paris 8^e, un immeuble détenu en pleine propriété par Gecina depuis juillet 2010. Il est constitué de trois hôtels particuliers distincts datant du Second Empire et réunis dans les années vingt par Dunlop pour y abriter son siège social. Actuellement en cours de restructuration par le cabinet d'architecte AAA BECHU, l'ensemble offrira, à sa livraison mi-2012, 7 800 m² de bureaux de grande qualité. Pour ce beau programme au cœur du Quartier Central des Affaires, la certification HQE[®] Construction et THPE sont visés ;
- "Velum" situé sur ZAC de la Buire, boulevard Vivier-Merle à Lyon 3^e (69), proche de la Part-Dieu. Cet immeuble neuf, HQE[®] Construction (label BBC), d'une surface utile de 14 050 m² de surface utile réalisé par l'architecte Franck Hammoutène, sera livré à la fin de l'année 2012.

Les perspectives de Gecina

Gecina continuera à accroître en 2011 son leadership sur l'immobilier de bureaux en Ile-de-France dans l'optique de son objectif de 9 millions d'euros de patrimoine dans ce pôle d'ici 2014. Celui-ci sera atteint d'une part au travers d'une croissance d'acquisition équilibrée, répartie entre des opérations louées ou pré-louées et des projets en "blanc" à rendement plus élevé, et d'autre part grâce à la réalisation de développements actuellement mis en œuvre par le Groupe.

La stratégie d'investissement 2011

La crise financière va entraîner une pénurie importante d'immeubles neufs pour les années à venir. En effet l'absence de financement disponible conjuguée à l'aversion au risque des acteurs du secteur n'a pas permis de lancer un nombre d'opérations suffisant.

En parallèle, l'évolution des normes environnementales renforce la demande des investisseurs et des utilisateurs pour les immeubles respectueux de l'environnement.

La stratégie d'investissement de Gecina s'inscrit dans ce contexte et combine des opérations "Core" disposant de cash flows sécurisés avec des opérations de type "Value Added".

Le "deal flow" important de Gecina permet d'identifier les meilleures opérations disponibles sur le marché, offrant des retours sur investissement en ligne avec les objectifs.

Les critères d'investissement de Gecina, que ce soit pour les opérations "Core" ou les opérations "Value Added", conduisent la société à ne sélectionner que des opérations présentant les caractéristiques suivantes :

- secteurs géographiques stratégiques ;
- immeubles répondant aux normes internationales ;
- empreinte environnementale réduite ;
- signature architecturale forte.

Gecina souhaite investir en 2011 sur de nouvelles zones géographiques en région parisienne offrant des perspectives de croissance et de diversification à son patrimoine.

Le plan de cession 2011

Gecina accélérera sa politique de rotation d'actifs autour de deux axes : optimisation du portefeuille et sortie des actifs non stratégiques.

1.4.2. Secteur logistique

Le portefeuille logistique est constitué de 55 plates-formes en exploitation représentant 1 031 606 m² et de deux plates-formes en construction sur 50 412 m². 30 % des actifs en exploitation sont situés en Ile-de-France, 53 % en province (hors Lyon), 8 % en région lyonnaise et 9 % en Espagne.

À fin 2010, ce portefeuille est valorisé à 441 millions d'euros.

Les loyers du parc s'élèvent à 32,1 millions d'euros en 2010 pour un taux d'occupation physique de 67,2 % à la fin de l'année.

En 2010, dans le cadre de la restructuration de son patrimoine, Gecina a cédé 50 533 m² d'entrepôts (6 plates-formes) pour un montant total de 17,3 millions d'euros.

L'année 2010 s'est également illustrée par la prise à bail de la nouvelle plate-forme de Récy à Moët-Hennessy (43 000 m²) pour une durée de 9 ans ainsi que la relocation de la plate-forme de Corbas (25 000 m²) à Babolat pour une durée de 6 ans ferme (date d'effet au 1^{er} janvier 2011), soit pour ces deux locations un loyer annuel de 2,7 millions d'euros.

En 2011, Gecina poursuivra sa stratégie en arbitrant les actifs jugés non stratégiques.

1.4.3. Secteur hôtellerie

L'exercice 2010 a permis à Gecina, dans le cadre de la restructuration de son patrimoine, d'arbitrer des actifs hôteliers jugés non stratégiques. À ce titre, les trois établissements parisiens du groupe, de petite taille et loués à des acteurs indépendants, ont été cédés dans de très bonnes conditions dans le courant de l'année. En effet, le prix de cession de 10,7 millions d'euros hors droits des trois actifs est supérieur de près de 6 % à la valeur d'expertise de ces mêmes actifs au 31 décembre 2009.

À la fin de l'année 2010, Gecina détient cinq actifs représentant 92 223 m², dont quatre sont exploités par le Club Méditerranée (98 % des surfaces). L'ensemble du portefeuille est valorisé à 275 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les quatre principaux actifs ont bénéficié ces dernières années, dans leur majorité, de travaux lourds de restructuration et d'extension financés par Gecina, dans le cadre de la politique

de montée en gamme des villages du Club. Le loyer et la durée du bail, le cas échéant, ont été revus à cette occasion. L'arbitrage de ces actifs valorisés n'est pas jugé prioritaire, compte tenu de leurs très belles localisations, de leur qualité et des cash flows récurrents de ces établissements. Le Groupe demeure cependant opportuniste sur le sujet.

Le cinquième établissement hôtelier détenu par Gecina est un petit établissement dans le sud-est de la France qui a vocation à être cédé.

Les loyers se sont élevés à 19,4 millions d'euros en 2010. Au 1^{er} janvier 2011, la durée ferme résiduelle des baux des Club Med est de 7 ans et 6 mois. Cette maturité associée à un taux d'occupation de 100 % sur tous les villages Club Med garantit à Gecina des revenus sécurisés et pérennes.

1.5. Pôle démographique

1.5.1. Secteur résidentiel

Sources : FNAIM ; www.immobilier.notaires.fr ; Commissariat général au Développement Durable www.statistiques.equipement.gouv.fr ; le CAPEM.

Description du marché : un marché de pénurie

Le marché de l'investissement

Paris a connu une hausse moyenne des prix de + 15,70 % en 2010 par rapport à l'année précédente. Ils ont atteint un niveau record à 7 645 €/m² en moyenne au 4^e trimestre 2010, soit une hausse de + 24,1 % en glissement trimestriel annuel (4T10/4T09). Depuis 2006, ils ont ainsi continué de progresser en moyenne chaque année de + 4,4 %.

Après un recul du volume des ventes en France de 30 % au cours des années 2008 et 2009 la reprise de l'activité s'est renforcée durant l'année 2010 pour dépasser la barre des 700 000 ventes, soit plus de 18,64 % par rapport à 2009, sous l'effet notamment du retour des *secondo* accédants sur le marché. Le volume des ventes de l'ancien à Paris est en hausse de 16 % sur un an au 3^e trimestre 2010.

Les conditions de crédits ont soutenu les conditions d'expression de la demande. On observe une baisse des taux d'intérêt de 125 points de base entre le 1^{er} trimestre 2009 et le 4^e trimestre 2010 (4,52 % pour le 1^{er} trimestre 2009 contre 3,27 % en moyenne pour le 4^e trimestre 2010). Les taux pratiqués se traduisent, à capital emprunté et apport personnel constant, par une baisse des mensualités de - 12,5 % et par une augmentation de + 14,5 % de la capacité d'endettement de l'emprunteur.

Le résultat sur le volume des ventes est confirmé par la nette progression de la production de crédits qui devrait atteindre 112 milliards d'euros en France (soit une hausse annuelle de + 27,3 % par rapport à 2009).

Paris et, dans une moindre mesure, la première couronne parisienne constituent un réel marché de pénurie où s'accroît la demande au regard de la démographie, de la préoccupation autour des retraites et de l'état incertain des marchés financiers.

L'offre future neuve

Après une forte chute des indicateurs du logement en 2009, le bilan de l'année qui vient de s'écouler révèle un redémarrage des mises en chantier (+ 3,5 %) et des permis de construire (+ 15,1 %). Les mises en chantier s'élèvent à fin décembre 2010 à près de 333 000 logements commencés, contre un volume d'un peu plus de 322 800 commencés un an plus tôt.

La reprise des ventes de logements est liée à la politique gouvernementale (dispositif Scellier, PTZ +, Pass Foncier...) qui a accéléré et conforté le retour progressif à la croissance dans le secteur du logement neuf sur le marché français. Le dispositif Scellier aurait, selon le CAPEM, représenté 57 % des réservations nettes au 30 septembre 2010.

Ces chiffres restent néanmoins faibles au regard de la demande exprimée qui s'accroît, ce qui accentue le phénomène de pénurie évoqué plus haut. Le constat est particulièrement avéré pour Paris intra-muros et les Hauts-de-Seine où Gecina concentre son patrimoine.

Le marché locatif

Source : Clameur.

Les loyers de marché en 2010 ont poursuivi leur progression, particulièrement sur Paris, et pour la région Ile-de-France en général :

- Paris : 22,30 €/m²/mois hors charges (21,85 €/m²/mois en 2009, soit + 2,10 %) ;
- Ile-de-France : 17,60 €/m²/mois hors charges (+ 2,10 %) ;
- France entière : 12,20 €/m²/mois hors charges (+ 1,40 %).

Là encore, on constate une pénurie d'offre locative particulièrement marquée dans Paris intra-muros.

La reprise du marché de l'accession entraîne un léger accroissement du turn-over sans pour autant augmenter significativement la vacance locative.

D'une façon générale, il est constaté une érosion du parc locatif ancien qui n'est pas contrebalancée par les livraisons des biens neufs entrants dans le dispositif de défiscalisation Scellier, ce dernier ne concernant que trop peu le cœur des villes, là où la demande est la plus forte.

Par ailleurs, le parc de logements locatifs libres détenu par des investisseurs institutionnels constitue un patrimoine rare, le marché étant essentiellement animé par des particuliers, personnes physiques au sein des copropriétés.

Perspectives du marché

Les fondamentaux du marché résidentiel seront les mêmes en 2011, à savoir une offre faible à mettre en parallèle avec une demande en constante progression, notamment à Paris.

Les volumes de ventes dans l'ancien devraient poursuivre leur croissance du fait du retour des *secondo* accédants sur le marché.

Les chiffres du volume de transactions dans le neuf ne devraient pas accroître, les stocks des promoteurs étant au plus bas. Les prix devraient être globalement en légère progression en France, avec une augmentation plus marquée sur Paris intra-muros.

Les loyers devraient être relativement stables en dehors de progressions plus soutenues dans Paris avec un turn-over toujours porté par l'animation du marché de la transaction. Les différentiels locataires entrants-sortants resteront marqués sur Paris, de l'ordre de 8 %.

Les performances de Gecina : Gecina tire bénéfice de ses localisations dans les zones les plus tendues

Patrimoine

Le marché de la transaction a permis de céder en 2010, majoritairement à l'unité, 209,5 millions d'euros. Avec 62,6 millions d'euros de ventes blocs, le total des cessions résidentielles s'élève à 272,2 millions d'euros pour 2010.

Quatre immeubles ont par ailleurs été livrés sur Marseille, Lyon, Prévessin et Saint-Denis, ce qui porte le total des surfaces d'habitation à 853 907 m² dont 27 623 m² en développement.

Les surfaces d'habitation en exploitation sont réparties de la manière suivante :

- 52 % à Paris intra-muros ;
- 31 % en région parisienne ;
- 13 % à Lyon ;
- 4 % en Espagne.

Le stock des appartements en exploitation représente un patrimoine valorisé à 3,53 milliards d'euros à fin 2010.

Exploitation

Si le volume des loyers a baissé de - 6 % s'établissant à 183,3 millions d'euros (sous l'effet des ventes réalisées en 2009 et 2010), il a en revanche progressé de 1,9 % à périmètre homogène avec une contribution de 1 % de l'indice de révision IRL, de 0,8 % liée aux relocations, et de 0,1 % correspondant aux négociations.

1 628 appartements ont été reloués en 2010 pour un différentiel de loyer locataires entrants/sortants de + 8,3 % sur l'ensemble du portefeuille.

Le turn-over s'est significativement accru suite au redémarrage du marché des transactions pour représenter 15,8 %. Il reste cependant en dessous de la moyenne du marché, preuve de la qualité des emplacements, produits et services de Gecina. Le délai moyen de relocation post-départ du locataire incluant les travaux (17 jours en moyenne) reste d'ailleurs faible : 32 jours en Ile-de-France et 38 jours à Lyon.

Le taux d'occupation physique à fin 2010 hors nouvelles livraisons reste au niveau élevé de 97,8 % et s'établit à 95,7 % en incluant les livraisons de nouveaux actifs en 2010.

Les perspectives de Gecina

Le positionnement de Gecina sur les marchés de pénurie que sont plus particulièrement Paris intra-muros, les Hauts-de-Seine et le pays franco-genevois incite à penser que ces résultats seront similaires en 2011. Les loyers à périmètre constant devraient poursuivre leur régulière croissance notamment grâce à la démarche qualité implémentée par Gecina permettant d'obtenir des augmentations de loyers entre locataires sortants et locataires entrants significatives. Le taux d'occupation financier devrait rester élevé et le taux de marge devrait poursuivre sa progression.

Du côté des transactions, l'ambition est forte pour 2011, tant en termes de ventes à l'unité sur un marché qui restera très porteur, qu'en termes de vente bloc, Gecina ayant pour ambition de céder son portefeuille lyonnais arrivé à maturité. En 2011, ces ventes devraient atteindre ou dépasser les 360 millions d'euros, soit près de 25 % de plus qu'en 2010.

En matière d'investissement, une livraison complémentaire d'un actif neuf à Boulogne-Billancourt, dans la ZAC du Trapèze interviendra en cours d'année. Par ailleurs, Gecina renforcera son pipeline de développement sur ses emprises foncières en Ile-de-France et à Lyon et se tournera vers de nouvelles acquisitions dans le pays franco-genevois.

1.5.2. Secteur résidences étudiants

Description et perspectives du marché

Avec plus de 22 millions d'étudiants dont plus de 60 % de co-habitants et peu d'offres en matière de résidences adaptées, ce marché est caractérisé par une forte pénurie, particulièrement marquée en région parisienne. Les étudiants doivent se loger dans le secteur traditionnel, souvent en colocation, parfois dans des conditions de confort limitées, et à des niveaux de prix très élevés.

Pour 2011, aucun changement significatif sur ce marché de pénurie n'est attendu.

Les performances de Gecina : 1^{er} propriétaire-exploitant en France

Le développement de cette activité s'est poursuivi activement en 2010, notamment à travers la livraison de deux nouvelles résidences à Champs-sur-Marne (77) sur le cluster Descartes, et à Lyon (69) dans le 7^e arrondissement, qui permettent de porter le portefeuille à 1 190 logements, hors développements en cours. Ces deux résidences étaient pleines à 100 % dès leur premier jour d'ouverture, preuve de la pertinence des choix de Gecina en terme de marché.

Le portefeuille est constitué à fin 2010 de neuf immeubles dont deux en région parisienne, six en province et un en cours de construction à Paris (13^e arrondissement). Il représente une valeur de 111,3 millions d'euros.

Les loyers ont ainsi progressé en 2010, passant à 5,3 millions d'euros contre 4,0 millions d'euros en 2009, soit une hausse de 33,2 % d'une année sur l'autre et de 4,5 % à périmètre constant.

Le taux d'occupation physique des résidences étudiants atteint 98,8 % à fin 2010 (quinze appartements seulement sont vacants).

Les perspectives de Gecina

L'ambition de Gecina est de porter son portefeuille de logements étudiants à 5 000 unités d'ici trois ans, entièrement neuves, aux meilleurs standards en matière de Développement Durable et, notamment toutes BBC et dans l'esprit "premium" (haut niveau de confort, design, équipements et services inclus) de Campuséa qui ambitionne de constituer le 1^{er} propriétaire-exploitant en France.

En 2011, Campuséa poursuivra le déploiement de sa stratégie commerciale, livrera sa première résidence étudiants dans Paris intra-muros (rue du Château des Rentiers dans le 13^e arrondissement), et devrait boucler le lancement de la construction de près de 2 000 logements dans les principales villes universitaires françaises où la demande reste très supérieure à l'offre disponible. De nombreux

projets sont à l'étude en région parisienne et plus spécialement à Saint-Denis, Saint-Ouen, Nanterre, Boulogne-Billancourt, mais aussi à Nice, Marseille, Grenoble..., l'ensemble de ces résidences présentant des rendements locatifs nets supérieurs à 6 %, sans risque locatif, et situées dans des zones géographiques présentant un potentiel de réversibilité et de rendement en capital.

1.5.3. Locare, le commercialisateur de Gecina, au service des institutionnels de la place

2010 fut l'année des 25 ans de Locare mais fut aussi l'année d'un chiffre d'affaires historique en matière d'honoraires de vente au détail, soit 7,9 millions d'euros représentant 259,3 millions d'euros soit 639 appartements/pavillons cédés.

L'activité location est restée bien orientée avec 3,7 millions d'honoraires pour 1 876 appartements reloués avec des progressions de loyers locataires entrants/sortants de 8,1 %.

Locare a poursuivi le développement de son activité de cession en bloc tant en résidentiel qu'en immobilier de bureaux, commerces et hôtellerie.

Locare développe enfin à destination des promoteurs et investisseurs en produits neufs une activité de vente en l'état futur d'achèvement et une activité de première location d'actifs neufs.

Au total, le chiffre d'affaires de Locare représente 12,1 millions d'euros en 2010, soit une progression de 50 % par rapport à 2009.

Pour 2011, l'activité devrait rester très soutenue, notamment sur les ventes au détail. Un chiffre d'affaires similaire est donc escompté par Locare.

1.5.4. Secteur santé

Description du marché

L'immobilier de santé est encore un marché en développement où n'intervient qu'un nombre restreint d'acteurs du secteur de l'immobilier, même si la concurrence s'y est fortement accrue durant les cinq dernières années. Les exploitants (groupes de médecins détenteurs historiques du fonds de commerce et de l'immobilier) ou les foncières familiales y sont très présents.

Les opérations immobilières de ce secteur sont pour la plupart initiées par les exploitants en lien avec leur politique de croissance externe. En effet, le financement de leur stratégie d'expansion est facilité par l'externalisation de l'immobilier qu'ils détiennent.

Par ailleurs, le financement ou le refinancement de l'immobilier des exploitants de santé par appel au crédit-bail demeure une alternative prisée par ces derniers et se pose ainsi en concurrent direct des foncières classiques, comme en témoigne l'opération de refinancement en crédit-bail de Medica France.

La vente des chambres de maisons de retraite en LMP (Loueur Meublé Professionnel) constitue également un axe de financement privilégié par certains acteurs de ce secteur.

En revanche, le financement et, de fait, le suivi de la construction d'établissements sanitaires neufs, souvent fruit du regroupement de cliniques anciennes et inadaptées, reste l'apanage des foncières dédiées à ce secteur, comme en témoigne l'appel d'offres lancé en 2010 par Générale de Santé et remporté par Gecimed sur l'opération d'Annemasse. En effet, leurs compétences dans le domaine de la construction et le suivi de chantiers de cette envergure et de cette spécificité les différencient des acteurs plus financiers.

Le marché de l'immobilier de santé a été principalement animé par deux opérations en 2010 :

- l'externalisation par Générale de Santé de trois établissements dont un a été acquis par Gecimed ;
- une transaction réalisée par le groupe Weinberg Capital qui a acquis deux établissements sanitaires dans le sud-est.

Perspectives du marché

La tendance est à l'augmentation de la taille des différents exploitants dans le domaine médico-social, illustrée par le rapprochement de Domus VI et de Dolcea ou celui d'Orpea et Mediter. Quant aux acteurs du monde sanitaire, leur croissance passe, entre autres, par le regroupement d'établissements.

Ces mouvements conduisent inéluctablement les exploitants à s'interroger sur leur politique immobilière et la plupart d'entre eux reconnaissent que l'adossement à un professionnel de l'immobilier de santé, capable de les accompagner dans leur croissance en finançant la construction de nouveaux actifs ou en acquérant les murs d'un établissement dont il acquiert le fonds de commerce, est un réel atout dans un secteur aussi concurrentiel.

Ainsi, les mouvements opérés dans le secteur de la santé et la dominante capitaliste de l'immobilier laissent à penser que les foncières du secteur, parmi lesquelles Gecimed, seront sollicitées en 2011 par les différents exploitants, quelle que soit leur taille.

De très beaux portefeuilles sont d'ores et déjà annoncés.

Les performances de Gecina

Patrimoine

Sur le plan opérationnel, l'année 2010 aura été une année de consolidation de Gecimed avec la livraison et la mise en exploitation de deux établissements majeurs, l'hôpital privé du Havre et la clinique de Gien, dont le Groupe a assuré la construction entamée respectivement en 2007 et 2008.

Les deux actifs du Havre et de Gien produiront, en année pleine, un loyer annuel global d'environ 6,5 millions d'euros HT. Le nombre total de lits est de près de 500.

Par ailleurs, Gecimed a poursuivi l'un des axes essentiels de sa stratégie, le financement de travaux lourds de restructuration et d'extension des établissements qu'elle détient, aux fins d'adapter l'outil immobilier qu'est la clinique aux besoins d'exploitation de son utilisateur. Ces travaux trouvent leur contrepartie dans un réaménagement du bail tant au niveau du loyer que de la durée ferme d'engagement du preneur permettant ainsi une création de valeur. Ainsi depuis quatre ans, c'est plus de 50 millions d'euros qui ont été investis dans l'amélioration et l'adaptation des actifs de Gecimed.

Enfin, la société a aussi poursuivi sa stratégie de croissance en remportant l'appel d'offres portant sur le projet de développement de l'Hôpital Privé Savoie Nord. Cet établissement neuf, fruit du regroupement de deux établissements à présent inadaptés à leur

destination, sera exploité par Générale de Santé sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 ans qui prendra effet à la livraison du bâtiment. Le site est parfaitement ancré dans un environnement sanitaire peu concurrentiel. Il est situé à proximité d'Annemasse et très facilement accessible depuis Genève, s'ouvrant ainsi sur un important bassin de population. L'hôpital privé d'Annemasse représente une surface SHON de 24 600 m² et 288 lits pour un investissement de l'ordre de 50 millions d'euros HT.

Cette acquisition porte à 40 le nombre d'établissements détenus par Gecimed, exploités ou en construction, soit un portefeuille valorisé à 737 millions d'euros fin 2010.

Exploitation

Les loyers se sont élevés à 47,0 millions d'euros en 2010, contre 42,5 millions d'euros en 2009.

Au 1^{er} janvier 2011, la durée ferme résiduelle des baux est de 8 ans et 4 mois sur le patrimoine de Gecimed. Cette maturité associée à un taux d'occupation de 100 % sur tous les actifs garantis à Gecimed, sur le long terme, des revenus sécurisés.

Les perspectives de Gecina

Fort de l'opération d'Annemasse, Gecimed a mis la fin de l'année à profit pour étudier des opérations de tailles diverses, dont une d'envergure qui devrait voir le jour au premier semestre 2011.

RESSOURCES FINANCIÈRES

2.1. Structure de l'endettement au 31 décembre 2010	19
2.2. Liquidité	20
2.3. Dette par maturité.....	21
2.4. Coût moyen de la dette.....	21
2.5. Notation financière.....	21
2.6. Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt.....	22
2.7. Structure financière et ratios	23
2.8. Garanties données.....	23
2.9. Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle	23

Au cours de l'année 2010, Gecina a procédé à une restructuration significative de ses ressources financières marquée par :

- la renégociation de crédits existants (allongement de la vie moyenne) ;
- deux émissions obligataires (diversification des sources de financement) ;
- une restructuration de ses instruments de couverture (flexibilité à court terme et allongement de la couverture) ;

- l'amélioration de ses ratios financiers (amélioration de la marge) ;
- le retour à l'émission de billets de trésorerie (optimisation du taux de financement).

Par ailleurs, Gecina a vu sa notation financière progresser à la fois chez S&P et chez Moody's.

2.1. Structure de l'endettement au 31 décembre 2010

La dette financière brute consolidée de Gecina s'élève à 5 199 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 4 922 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit un accroissement de

277 millions d'euros ; la dette financière nette consolidée atteignant 5 174 millions d'euros à fin 2010 (+ 355 millions d'euros sur l'exercice).

Les principales caractéristiques de la dette sont :

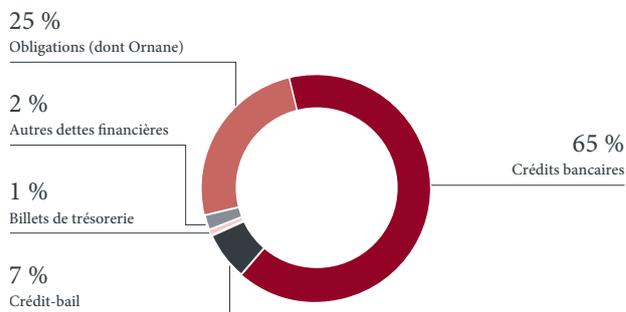
	31/12/2009	31/12/2010
Dette nette (consolidée)	4 819	5 174
Dette nette (part du Groupe)	4 816	5 159
Lignes de crédits non utilisées	676	850
Maturité moyenne des autorisations	3,77	3,86
LTV	45,7 %	44,3 %
ICR	3,24	3,09
Dette gagée/Patrimoine	18,55 %	16,94 %

Dette par nature

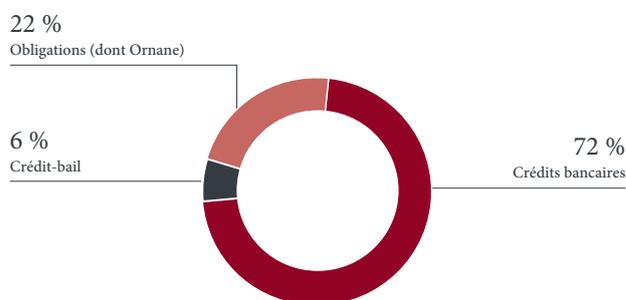
La dette financière brute de Gecina est constituée au 31 décembre 2010 de :

- 989 millions d'euros d'émissions obligataires sous le programme EMTN (Euro Medium Term Notes) ;
- 323 millions d'euros d'Ornane (valeur de marché) ;
- 3 370 millions d'euros de crédits bancaires dont 1 593 millions d'euros de financements hypothécaires, 1 770 millions d'euros de financements corporate et 7 millions d'euros de découverts bancaires ;
- 383 millions d'euros de crédit-bail ;
- 35 millions d'euros d'émissions de billets de trésorerie dont les émissions sont couvertes par des lignes de crédit confirmées ;
- 99 millions d'euros d'autres dettes financières.

Répartition des utilisations



Répartition des autorisations



2.2. Liquidité

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours de l'exercice 2010 incluent (marge moyenne de 2,19 % hors Ornane) :

- la signature de 1 200 millions d'euros de financements bancaires à moyen et long terme (marge moyenne de 1,91 %, 1,73 % après prise en compte de la LTV inférieure à 45 % ; vie moyenne de 3,89 années) :
 - financement corporate syndiqué de 500 millions d'euros d'une durée de 5 ans mis en place en mai 2010 en substitution d'un financement de 400 millions d'euros venant à échéance en décembre 2011,
 - prorogation de maturité d'un crédit bilatéral de 300 millions d'euros (échéance 2014),
 - prorogation et augmentation d'un crédit bilatéral de 350 millions d'euros (échéance 2015),
 - nouvelle ligne corporate de 50 millions d'euros (échéance 2012) ;
- l'émission, en avril 2010, d'obligations convertibles (Ornane) pour 320 millions d'euros dont les principales caractéristiques sont :
 - coupon 2,125 %,
 - maturité de 5,7 années à l'émission,
 - prix d'exercice de 111,05 euros à l'émission, correspondant à une prime d'émission de 35 % ;

- l'émission en septembre 2010 d'une obligation de 500 millions d'euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- coupon de 4,5 %,
- maturité 4 ans,
- spread sur mid-swap : 2,85 %.

En février 2011, le Groupe a également procédé à l'émission d'une obligation de 500 millions d'euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- coupon de 4,25 % ;
- maturité 5 ans ;
- spread sur mid-swap : 1,68 %.

Les deux émissions obligataires de septembre 2010 et février 2011 ont donc un spread moyen de 227 bps.

Les conditions d'accès au marché pour Gecina se sont améliorées depuis le début de l'exercice 2010 du fait notamment de la révision de la notation financière en octobre 2010, Gecina redevenant "Investment Grade".

C'est ainsi que le spread sur mid-swap a baissé entre septembre 2010 et février 2011 de 285 bps à 168 bps pour une émission de même montant et d'une durée supérieure d'un an.

Parallèlement, Gecina a relancé en fin d'année son programme d'émission de billets de trésorerie. L'encours en fin d'année était de 35 millions d'euros (90 millions d'euros à fin janvier 2011) avec une marge moyenne de 1 bp par rapport à l'EURIBOR.

Les remboursements d'emprunts de Gecina sont largement couverts par les lignes de crédit non utilisées. En effet, les amortissements de dettes de l'exercice 2011 s'élèvent à 307 millions d'euros à fin décembre 2010, à comparer au montant

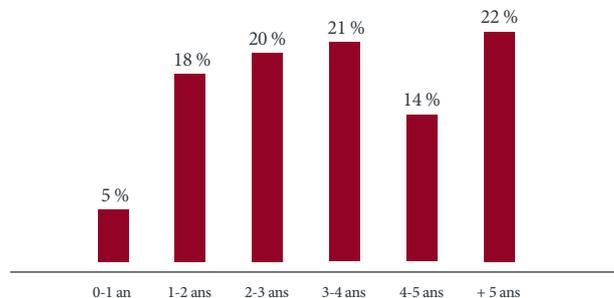
des lignes non utilisées à cette date de 850 millions d'euros. Post-émission obligatoire de février 2011, ce dernier montant est porté à 1 460 millions d'euros.

Les excédents de trésorerie ont été optimisés et s'élèvent à 24,6 millions d'euros à fin décembre 2010 (dont 9 millions d'euros de trésorerie bloquée) contre 104 millions d'euros un an auparavant.

2.3. Dette par maturité

La durée de vie moyenne des dettes autorisées de Gecina (consolidé) est de 3,86 au 31 décembre 2010 en augmentation de 0,1 par rapport à fin 2009.

Le graphique ci-dessous présente les échéanciers des autorisations existantes au 31 décembre 2010.



Ainsi, près de 57 % des lignes confirmées ont une échéance supérieure à 3 ans au 31 décembre 2010 (61 % au 1^{er} février, post-émission obligatoire de 500 millions d'euros).

2.4. Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette s'élève à 3,62 % en 2010, contre 3,59 % en 2009 (en tenant compte des charges financières sur financements nets de produits de placement ainsi que des autres charges liées aux financements bancaires et obligataires, base 365j). La marge de crédit sur les utilisations s'élève à 0,98 % au 31 décembre 2010 contre 0,74 % un an auparavant.

Ces évolutions s'expliquent notamment par la renégociation de crédits existants et les émissions obligataires.

Les intérêts capitalisés sur projets en développement s'élèvent à 18,7 millions d'euros en 2010 (contre 12,4 millions d'euros en 2009).

2.5. Notation financière

Gecina est suivi à la fois par les agences Moody's et Standard & Poor's :

- Standard & Poor's a rehaussé par trois fois la notation financière de Gecina au cours de l'exercice pour passer d'une notation BB- avec perspective négative fin 2009 à une notation BBB- avec perspective stable ;

- de la même façon, la notation financière de Moody's est maintenant d'"Investment Grade" Baa3 avec perspective stable.

2.6. Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

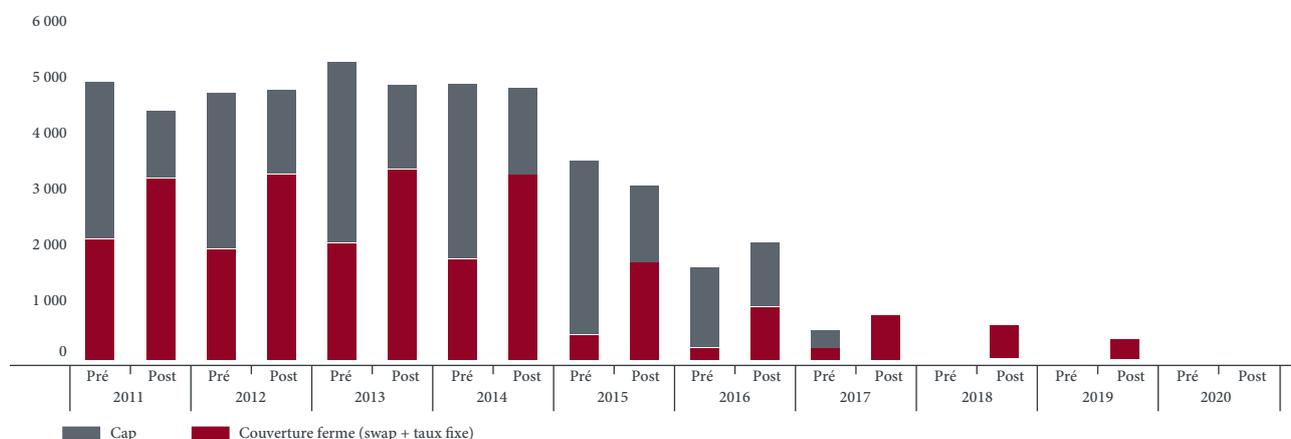
Au cours de l'exercice 2010, Gecina a mis en œuvre une politique de couverture visant à profiter des faibles taux d'intérêt à long terme et allonger ainsi la vie moyenne de sa couverture tout en augmentant la flexibilité à court et moyen terme.

C'est ainsi qu'en novembre et décembre 2010, Gecina a restructuré le portefeuille de couverture en annulant 3 713 millions d'euros

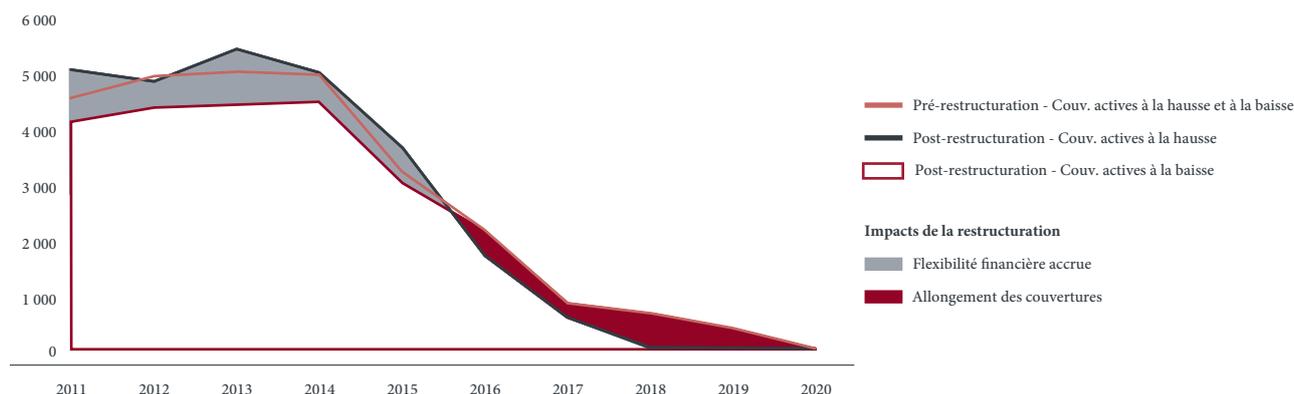
de couvertures d'une maturité entre 3 et 5 années (durée moyenne : 3,4 années, taux de référence moyen : 3,52 %) et mis en place 1 350 millions d'euros de couvertures d'une durée comprise entre 4 et 9 années (durée moyenne : 6,8 années, taux de référence moyen : 2,64 %).

Ainsi, au 31 décembre 2010, la durée moyenne des couvertures est de 4,90 années.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'en-cours moyen de couverture par nature (couverture ferme et caps) avant et après la restructuration réalisée en 2010 (en millions d'euros) :



Comme le montre le graphique ci-dessous, la restructuration du portefeuille de couverture a permis à Gecina d'améliorer sa flexibilité financière sur les quatre prochains exercices.



En janvier 2011, en raison de l'émission d'obligations de 500 millions d'euros de février 2011 réalisée à taux fixe, Gecina a révisé à la baisse deux positions de couverture car l'émission obligataire a été conservée à taux fixe (tout comme celle de septembre 2010).

La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en place au niveau global et non affectée

de manière spécifique à certains financements. Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couvertures et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat.

Mesure du risque de taux

La dette financière nette de Gecina au 31 décembre 2010 est couverte à 88 % contre une hausse des taux d'intérêt (100 % de couvertures actives à la hausse suite à l'émission obligataire de février 2001) grâce à :

- la dette à taux fixe composée des émissions obligataires notamment ;
- les couvertures mises en place au sein du Groupe qui ont fait l'objet d'une restructuration au cours de l'année 2010 afin d'en allonger la maturité notamment.

Par rapport à la dette existante au 31 décembre 2010, la sensibilité des frais financiers projetés sur 2011 aux variations de l'Euribor est la suivante :

- - 50 bps : - 5 millions d'euros ;
- + 50 bps : + 5 millions d'euros.

2.7. Structure financière et ratios

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2010 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit.

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

	Norme de référence	Situation au 31/12/2010
LTV		
Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 50 %	44,3 %
ICR		
Excédent brut d'exploitation (hors cessions) ou EBITDA/frais financiers	Minimum 2,25	3,09
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 %	16,9 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc), en millions d'euros	Minimum 8 000	11 662

Les covenants financiers se sont globalement améliorés entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 avec un niveau d'endettement qui ne représente que 44,3 % de la valeur bloc de son patrimoine (contre 45,7 % au 31 décembre 2009). Cette amélioration en deçà des 45 % va permettre à Gecina de baisser ses marges de crédit.

2.8. Garanties données

Le montant de la dette consolidée garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire, leasing) s'élève à 1 976 millions d'euros à fin 2010 contre 1 957 millions d'euros à fin 2009. Le Groupe n'a pas réalisé de nouvelles opérations sur ce type de vecteur, et l'augmentation entre 2009 et 2010 s'explique par le fait que certaines lignes hypothécaires n'étaient pas utilisées au 31 décembre 2009 et le sont au 31 décembre 2010. Par ailleurs,

l'encours des contrats de crédit-bail atteint 383 millions d'euros contre 415 millions d'euros en 2009.

Ainsi, au 31 décembre 2010, le montant total des financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèques ou de leasing, s'élève à 16,9 % de la valeur totale (bloc) du patrimoine détenu pour un ratio de 20 % autorisé dans les différentes conventions de crédit, contre 18,5 % au 31 décembre 2009. La baisse du ratio s'explique par l'augmentation de la valeur du patrimoine.

2.9. Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle

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

Sur la base d'un montant d'autorisation globale comprenant l'encours de la dette brute (5 199 millions d'euros) et les lignes de crédits bancaires non tirées (850 millions d'euros) au 31 décembre 2010, soit 6 049 millions d'euros, 2 855 millions d'euros de dettes bancaires et 1 315 millions d'euros d'emprunt obligataire (emprunts à échéance du 25 janvier 2012,

19 septembre 2014 et Ornane à échéance 1^{er} janvier 2016) sont concernés par une telle clause de changement de contrôle. Dans le cas de l'emprunt obligataire à échéance du 25 janvier 2012, seul un changement de contrôle suivi d'une notation de type "Non Investment Grade", non rehaussée dans les 270 jours au niveau d'"Investment Grade", est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt. Pour que l'emprunt obligataire à échéance septembre 2014 devienne remboursable par anticipation, le changement de contrôle doit entraîner une notation inférieure au niveau BB, non rehaussée dans les 120 jours au niveau BB+ .

03

VALORISATION DU PATRIMOINE

3.1. Valorisation du patrimoine immobilier	24
3.2. Immeubles du patrimoine immobilier du pôle économique.....	26
3.3. Immeubles du patrimoine immobilier du pôle démographique	27
3.4. Rapport condensé des experts immobiliers.....	28

3.1. Valorisation du patrimoine immobilier

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

Dans ce chapitre, les valeurs présentées résultent des valorisations effectuées par les experts immobiliers mandatés à cet effet.

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

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

moyenne de 10 % est faite par transfert d'immeuble du portefeuille d'un expert à celui d'un autre expert. Ce Comité a vérifié que cette procédure a été appliquée. Les experts estiment la valeur des immeubles selon deux approches : la cession individuelle des lots constituant les immeubles (valeur d'expertise lots) et la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc). La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans la Note 3.1.1 de l'annexe aux Comptes consolidés. Les experts produisent un rapport détaillé pour chaque immeuble valorisé.

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

Les taux de capitalisation bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers (bruts ou nets, respectivement) annualisés (à l'exception des actifs résidentiels pour lesquels sont retenus les loyers comptabilisés) sur les valeurs d'expertise hors droits.

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

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

Valeur réévaluée en bloc du patrimoine au 31 décembre

En millions d'euros	2010	2009	2008
Patrimoine immobilier de bureau	6 567	5 481	6 452
Patrimoine immobilier logistique	437	557	555
Patrimoine immobilier d'hôtellerie	275	275	285
Pôle Économique	7 279	6 313	7 292
Patrimoine immobilier résidentiel	3 638	3 377	3 798
Patrimoine immobilier de santé	737	670	8
Pôle Démographique	4 375	4 047	3 806
Titres et créances des sociétés en équivalence	7	193	370
TOTAL	11 662	10 552	11 467
Ajustements en comptabilité	13	(5)	(80)
Valeur du patrimoine du Groupe	11 675	10 547	11 387

Dont synthèse du patrimoine en développement

En millions d'euros	Valeur de l'en-cours 2010	Valeur à livraison 2010	Prix de Revient
Patrimoine immobilier de bureau	735	1 345	1 142
Patrimoine immobilier d'hôtellerie	0	0	0
Patrimoine immobilier logistique	7	7	7
Pôle Économique	741	1 352	1 149
Patrimoine immobilier résidentiel	72	130	122
Patrimoine immobilier de santé	11	51	51
Pôle Démographique	83	181	173
TOTAL	824	1 532	1 322

(Hors La Buire)

Après un premier semestre au cours duquel la valeur du patrimoine a faiblement progressé hors le secteur de la logistique en baisse, la seconde partie de l'année a particulièrement été profitable aux secteurs sur lesquels est positionné le Groupe, à l'exception de la logistique qui s'est à nouveau dégradée.

La valeur totale du patrimoine a augmenté de 1 110 millions d'euros (+ 10,5 %) pour atteindre 11 662 millions d'euros au 31 décembre 2010 dont 381 millions d'euros d'acquisitions au titre de l'exercice 2010.

Synthèse du patrimoine à périmètre comparable

En millions d'euros	Taux de cap.		2009	Taux de cap. Net 2009	Variation
	2010	Net 2010			
Patrimoine immobilier de bureau	5 300	6,1 %	4 897	6,7 %	8,2 %
Patrimoine immobilier logistique	341	8,3 %	457	7,3 %	-25,4 %
Patrimoine immobilier d'hôtellerie	275	7,1 %	265	7,1 %	4,0 %
Pôle Économique	5 916	6,3 %	5 620	6,8 %	5,3 %
Patrimoine immobilier résidentiel	3 277	4,2 %	2 916	4,6 %	12,4 %
Patrimoine immobilier de santé	627	7,0 %	583	7,4 %	7,6 %
Pôle Démographique	3 904	4,7 %	3 499	5,1 %	11,6 %
TOTAL	9 820	5,6 %	9 119	6,1 %	7,7 %

À périmètre comparable, la valeur totale du patrimoine s'élève à 9 820 millions d'euros en progression de 7,7 %. Cette hausse résulte pour l'essentiel de la baisse des taux de rendement à hauteur de 7,3 % et de l'effet loyers pour 0,4 %. Le patrimoine bénéficie de la bonne tenue du pôle démographique dans lequel le secteur résidentiel a vivement progressé sur le second semestre grâce aux taux d'intérêt historiquement bas et au retour des investisseurs privés sur le marché. Il en résulte, pour ce pôle démographique, une progression des valeurs de 11,6 % due à hauteur de 9,6 % à la baisse des taux et à l'effet loyers pour 2,0 % seulement.

Si le pôle économique a souffert du manque de reprise économique pesant en particulier sur la logistique avec une vacance élevée et des loyers en baisse, la concurrence accrue des investisseurs du secteur des bureaux à la recherche d'opérations sécurisées s'est confirmée et a généré une forte baisse des taux de rendement. Globalement, ce pôle économique a gagné 5,3 % grâce à la baisse des taux pour 5,7 % et l'effet loyers de -0,4 %.

3.2. Immeubles du patrimoine immobilier du pôle économique

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier de bureaux

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier de bureaux	6 567	5 481	19,8 %
Valorisation du patrimoine immobilier de bureaux à périmètre comparable	5 300	4 897	8,2 %

En incluant les acquisitions et cessions réalisées au cours de l'exercice, la valeur des immeubles du patrimoine immobilier de bureaux s'élève à 6 567 millions d'euros, en hausse de 19,8 % par rapport à la valeur du 31 décembre 2009 (soit + 1 086 millions d'euros dont 367 millions d'euros pour les acquisitions 2010). L'appétence des investisseurs pour le rendement immobilier plus

rémunérateur et moins volatil que les autres classes d'actifs et des conditions de financement attractives ont généré une baisse des taux. Cet environnement favorable explique la hausse de 8,2 % des valeurs à périmètre comparable dont 7,7 % résultent de la baisse des taux de rendement et 0,5 % de l'impact des loyers.

Immeubles du patrimoine immobilier de bureaux en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise <i>en millions d'euros</i>	Valeur/m ² <i>en euros</i>	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Paris QCA	2 262	10 557	5,7 %	5,5 %
Paris Hors QCA	901	6 627	6,8 %	6,5 %
Paris	3 163	9 031	6,1 %	5,8 %
1 ^{ère} Couronne	1 910	5 690	6,9 %	6,5 %
2 ^{ème} Couronne	98	2 124	8,0 %	7,6 %
Région parisienne	2 008	5 259	6,9 %	6,6 %
Région lyonnaise	77	1 838	6,9 %	6,6 %
Autres pays	52	4 198	6,7 %	6,4 %
TOTAL	5 300	6 740	6,4 %	6,1 %

Le patrimoine immobilier de bureaux du Groupe est à 59,7 % situé à Paris dont les taux de rendement retrouvent des niveaux relativement bas et à 37,9 % en région parisienne.

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier logistique

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier logistique	437	557	-21,6 %
Valorisation du patrimoine immobilier logistique à périmètre comparable	341	457	-25,4 %

La situation économique a fortement pénalisé le secteur de la logistique qui a subi l'augmentation des taux de vacance et les réductions de loyers résultant des renégociations au cours du second semestre 2010. Cela s'est traduit par une forte baisse de

25,4 % des valeurs à périmètre comparable dont 21,1 % au cours du second semestre 2010. Cette chute des valeurs logistiques est due à la correction des loyers à hauteur de 14,5 % et à la remontée des taux de rendement pour 10,9 %.

Immeubles du patrimoine immobilier logistique en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise <i>en millions d'euros</i>	Valeur/m ² <i>en euros</i>	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Région parisienne	105	417	10,1 %	8,3 %
Autres régions	202	393	10,1 %	8,3 %
Autres pays	34	350	10,6 %	8,6 %

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier d'hôtellerie

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Patrimoine d'hôtellerie	275	275	0,2 %
Patrimoine d'hôtellerie à périmètre comparable	275	265	4,0 %

Composé pour l'essentiel de quatre Club Med aux baux long terme, les valeurs en hausse de 4 % ont profité d'un effet loyers de 3 % résultant de travaux effectués courant 2010 et d'un impact taux plus faible de 1 %.

Immeubles du patrimoine immobilier d'hôtellerie en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Autres régions	275	2 986	7,1 %	7,1 %

3.3. Immeubles du patrimoine immobilier du pôle démographique

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier résidentiel

En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Valorisation du patrimoine immobilier résidentiel	3 638	3 377	7,7 %
Valorisation du patrimoine immobilier résidentiel à périmètre comparable	3 277	2 916	12,4 %

La reprise des marchés parisiens résidentiels amorcée dès l'automne 2009 s'est confirmée tout au long de l'année 2010 grâce à des taux d'intérêt historiquement bas et au retour des investisseurs privés absents de ces marchés ces dernières années se positionnant à nouveau sur des investissements d'immeubles

en bloc. Cela s'est traduit par une offre rare et une progression significative de 12,4 % des valeurs bloc résidentielles du Groupe, à périmètre comparable. Cette hausse est due à hauteur de 10,4 % au repli des taux de rendement et à 2,0 % aux loyers.

Immeubles du patrimoine immobilier résidentiel en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Région parisienne	2 243	4 858	5,0 %	4,1 %
Autres régions	766	3 488	5,3 %	4,4 %
Autres pays	268	2 225	5,5 %	4,5 %

Le patrimoine résidentiel du Groupe est situé à 68,4 % sur Paris qui connaît la plus forte évolution des taux de rendement. Le prix du mètre carré moyen au 1^{er} janvier 2011, publié par la chambre des notaires de Paris début janvier 2011, ressort pour des appartements disponibles à 7 572 euros/m², mettant en évidence le potentiel d'appréciation du patrimoine résidentiel.

Valorisation des immeubles du patrimoine immobilier de santé

En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Patrimoine de santé	737	670	10,1 %
Patrimoine de santé à périmètre comparable	627	583	7,6 %

Le portefeuille santé d'une valeur globale de 737 millions d'euros fin 2010 a gagné 10,1 % soit + 67 millions d'euros. À périmètre comparable, la progression de 7,6 % des valeurs résulte d'un effet taux de 5,4 % et d'un impact loyers de 2,2 %. En faisant abstraction des travaux réalisés sur les actifs de Bazincourt et de Pessac, la progression des valeurs se serait élevée à 5,9 % à périmètre comparable.

Immeubles du patrimoine immobilier de santé en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur/m ² en euros	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Région parisienne	116	2 157	6,9 %	6,8 %
Autres régions	511	1 632	7,1 %	7,0 %

3.4. Rapport condensé des experts immobiliers

Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

Gecina, a approché les experts immobiliers :

- CB Richard Ellis Valuation ;
- BNPP Real Estate Valuation ;
- Catella Valuation Advisors ;
- Foncier Expertise ;
- Jones Lang La Salle,

afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

		Nombre d'actifs	Valorisation au 31/12/2010
CBRE	Bureaux	85	4 892
BNP RE	Bureaux	29	1 265
	Logistique	23	199
Catella	Santé Hôtel	43	999
	Logistique	11	118
Foncier Expertise	Bureaux	16	119
	Résidentiel	79	1 882
	Hôtel	1	3
Jones Lang	Résidentiel	42	1 698
Actifs non expertisés		80	494
TOTAL DU PATRIMOINE DU GROUPE GECINA		409	11 669

Conformément aux instructions de Gecina, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2010.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 2,5 % du chiffre d'affaires annuel de chaque expert immobilier sauf pour Catella Valuation Advisors où le pourcentage est de 7,6 % du chiffre d'affaires annuel.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des cinq dernières années, dont 34 actifs en 2010 et 89 en 2009.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux ;
- partie descriptive des actes d'acquisition ;
- détail du quittance ;
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements communiqués par Gecina aux experts, notamment les états locatifs transmis en octobre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les "European Valuation Standards", normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (*The European Group of Valuers' Associations*) ;
- le "Appraisal and valuation manual" de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;
- les "International Valuation Standards" de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par le revenu ;
- méthode par le cash flow ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

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

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même, il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

Observations

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

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

BNPP Real Estate
Valuation

Catella Valuation
Advisors

CB Richard Ellis
Valuation

Foncier Expertise

Jones Lang LaSalle

04

COMPTES CONSOLIDÉS

4.1. Activité et résultat	30
4.2. Patrimoine et structure financière	35
4.3. Comptes consolidés au 31 décembre 2010	38

4.1. Activité et résultat

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

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

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

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

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

4.1.1. Premiers effets de la restructuration

Une année marquée par un tournant dans la stratégie immobilière avec notamment des investissements ciblés dans des immeubles "core", une rotation accélérée dans le résidentiel, une revue du portefeuille de bureaux et le renouvellement des équipes. Parallèlement, une gestion active des couvertures et de la liquidité a été mise en œuvre et Gecina a bénéficié d'un retour sur le marché obligataire.

Amélioration de tendance sur les revenus locatifs à périmètre comparable au 4^e trimestre 2010

Les revenus locatifs bruts s'inscrivent en baisse de – 4,7 % à périmètre courant, soit 616,8 millions d'euros à fin décembre 2010. À périmètre comparable, le recul des loyers est limité à – 1,8 % sur l'ensemble de l'année, contre une baisse de – 2,3 % à fin septembre 2010. La croissance organique s'est ainsi stabilisée au cours du 4^e trimestre après deux trimestres consécutifs de net repli. La bonne performance des pôles d'immobilier résidentiel et de santé a partiellement compensé le fléchissement à périmètre comparable des pôles bureaux et logistique.

Le modèle de Gecina, articulé autour d'un pôle démographique (résidentiel et santé) qui représente désormais 37 % de l'activité du Groupe, et d'un pôle économique (bureaux, logistique et hôtellerie), a confirmé sa pertinence dans un contexte de retournement de cycle.

L'effet périmètre reste le principal facteur d'ajustement. Ainsi, les cessions réalisées en 2009 et 2010 ont conduit à un recul des loyers de 50 millions d'euros sur l'ensemble du Groupe, dont 29,5 millions d'euros sur le pôle bureaux et 17,1 millions d'euros sur le pôle résidentiel. Parallèlement, l'évolution à périmètre comparable a été pénalisée par le fort accroissement du taux de vacance sur le pôle logistique à 28,3 % en 2010 (contre 18,0 % en 2009). Enfin, les revenus locatifs ont été impactés par la renégociation à la baisse en 2009 et 2010 de certains contrats en immobilier de bureaux. Le portefeuille de bureaux est loué au prix de marché.

Le recul des loyers a été partiellement compensé par la consolidation de l'immobilier de santé en année pleine pour 25,5 millions d'euros additionnels comparé à 2009. Les investissements ont également engendré des loyers additionnels de 6 millions d'euros. Gecina continuera à bénéficier en 2011 des loyers issus à la fois des acquisitions et projets livrés en 2010.

En millions d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation (%)	
			Périmètre courant	Périmètre homogène
Total Groupe	616,8	647,2	- 4,7 %	- 1,8 %
Bureaux	335,0	374,0	- 10,4 %	- 3,1 %
Résidentiel	183,3	195,0	- 6,0 %	+ 1,9 %
Santé ⁽¹⁾	47,0	21,6	+ 117,6%	+ 0,7 %
Logistique	32,1	36,5	- 12,1 %	- 10,8 %
Hôtellerie	19,4	20,1	- 3,5 %	- 1,5 %

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

Stabilité du taux d'occupation financier moyen par rapport à fin septembre 2010

Le taux d'occupation financier moyen 2010 s'établit à 94,3 %, stable par rapport à fin septembre 2010. Le taux d'occupation marque néanmoins un recul de 1,6 point par rapport à 2009 (95,9 %). Cette baisse s'explique pour l'essentiel par la hausse de la vacance dans le secteur logistique entre les deux périodes.

Le taux d'occupation du pôle bureaux s'améliore de 40 pb sur le 4^e trimestre 2010 sous l'effet positif de la location des immeubles Origami et Anthos à partir du 1^{er} octobre 2010 et

1^{er} décembre respectivement. Le taux d'occupation du pôle résidentiel se tasse légèrement par rapport à fin 2009 essentiellement sous l'impact de la livraison récente de trois résidences (Saint-Denis, Simon Fryd à Lyon et Prévessin dans la région Rhône-Alpes, proche de la frontière suisse). Ces actifs sont actuellement en cours de commercialisation et représentent 2,1 points de taux de vacance sur le portefeuille résidentiel.

Les libérations connues à ce jour représentent près de 4 points de taux de vacance du pôle bureaux, prenant en compte la rupture de bail d'AON (26 % de ce total) qui entraînera le paiement d'une indemnité nette de 6,6 millions d'euros en 2011.

Taux d'occupation financier moyen	31/12/2010	30/09/2010	31/12/2009
Groupe	94,3 %	94,3 %	95,9 %
Bureaux	95,3 %	94,9 %	95,7 %
Résidentiel	97,1 %	97,3 %	98,6 %
Logistique	71,7 %	72,8 %	82,0 %
Hôtels/Santé	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Bureaux (54 % des loyers du Groupe)

Variation à périmètre constant 2010 versus 2009	Indices	Renégociations et renouvellements	Vacance
- 3,1 %	- 0,2 %	- 3,4 %	0,5 %

Les revenus locatifs s'élèvent à 335 millions d'euros, marquant une baisse de - 10,4 % à périmètre courant. Cette tendance reflète notamment la perte de 29,5 millions d'euros de loyers résultant des cessions d'actifs 2009 et 2010. Le recul des loyers à périmètre comparable est bien plus limité à - 3,1 %. La pression sur la croissance organique au 4^e trimestre a été moins forte à - 1,5 % contre un repli de - 3,6 % cumulés à fin septembre 2010. L'infléchissement de la baisse au 4^e trimestre 2010 est notamment dû à une indexation redevenue positive.

Cette évolution à périmètre comparable résulte essentiellement de la réversion négative des renégociations et relocations (- 3,4 % sur la croissance organique 2010). Ainsi, sur les 128 024 m² (soit près de 16 % des surfaces de bureaux du Groupe) ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une renégociation prenant effet en 2010, une baisse de loyer facial a été consentie, même si les nouveaux loyers faciaux ont été conclus sur des niveaux satisfaisants. En contrepartie des ajustements de loyers, un allongement de la durée des baux ou la signature de nouveaux contrats avec une période ferme étendue ont été obtenus.

Par ailleurs, 63 relocations ont été conclues en 2010 sur plus de 26 000 m² (soit près de 3 % du parc en exploitation), faisant ressortir un écart de loyers entrants/sortants de - 11 % (contre - 13,6 % à fin septembre 2010).

Suite à la location des immeubles Origami (1^{er} octobre 2010) et Anthos (1^{er} décembre 2010), le taux d'occupation s'améliore légèrement en 2010 à 95,3 % contre 94,9 % en moyenne à fin septembre 2010 et s'affiche légèrement en retrait du taux de 95,7 % constaté en 2009. La vacance à fin 2010 porte sur 42 832 m² :

- 11 % de ces surfaces sont déjà relouées ;
- 39 % de ces surfaces feront l'objet d'une restructuration en 2011 ;
- 13 %, de ces surfaces sont concentrées sur l'immeuble Square de Vélizy, dont la restructuration est en cours d'étude, et sur les bureaux situés avenue du Général Leclerc à Boulogne libérés fin juillet 2010 par Avis.

Résidentiel (30 % des loyers du Groupe)

Variation à périmètre constant 2010 <i>versus</i> 2009	Indices	Renégociations et renouvellements	Vacance
1,9 %	0,6 %	1,3 %	0,0 %

Au 31 décembre 2010, les loyers bruts s'élevaient à 183,3 millions d'euros, en baisse de - 6 % à périmètre courant. À périmètre comparable en revanche, les loyers sont en progression de + 1,9 %.

L'immobilier résidentiel bénéficie toujours d'un taux de rotation optimal (15,8 % en moyenne sur l'exercice) permettant de capter le potentiel de réversion positif, et d'un délai de relocation très court de 32 jours en moyenne à Paris. Dès lors, cette division bénéficie d'une croissance positive structurelle et contra-cyclique en dehors de l'impact de l'indexation. En effet, Gecina a enregistré une progression de + 8,3 % sur les relocations de son parc résidentiel depuis janvier 2010.

Les cessions d'actifs se sont traduites par une perte de revenus locatifs de 17,1 millions d'euros sur l'année, qui n'a pas été compensée par la hausse des loyers de 3,2 millions d'euros à périmètre comparable et par les loyers générés par les investissements (+ 2,2 millions d'euros). En revanche, le taux de vacance du pôle, non significatif en 2009 (1,4 %), a légèrement progressé à 2,9 % en 2010, essentiellement au travers de la livraison de trois résidences (Saint-Denis, Simon Fryd à Lyon et Prévessin). Ces résidences sont actuellement en cours de commercialisation et pèsent pour 2,1 points dans le taux de vacance du pôle.

Santé (8 % des loyers du Groupe)

Variation à périmètre constant 2010 <i>versus</i> 2009	Indices	Vacance	Autres éléments
0,7 %	0,5 %	0,0 %	0,2 %

Gecimed, détenue par Gecina à hauteur de 98,5 %, est consolidée par intégration globale depuis le 2nd semestre 2009. À fin 2010, les loyers bruts du pôle santé se sont élevés à 47 millions d'euros.

Deux actifs ont été livrés à Générale de Santé au cours de l'année : l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre en juin et la Polyclinique

Jeanne d'Arc à Gien en août. Ces deux actifs représentent près de 6,5 millions d'euros de loyers cumulés en année pleine. Enfin, Gecimed investira d'ici 2012, 50 millions d'euros pour la construction de l'Hôpital Privé d'Annemasse, un projet acquis auprès de Générale de Santé.

Logistique (5 % des loyers du Groupe)

Variation à périmètre constant 2010 <i>versus</i> 2009	Indices	Renégociations et renouvellements	Vacance	Autres éléments
- 10,8 %	- 0,7 %	- 3,6 %	- 6,8 %	0,3 %

Les loyers bruts s'élevaient à 32,1 millions d'euros à fin 2010, marquant un recul de - 12,1 % à périmètre courant. À périmètre comparable, la baisse de l'activité reste marquée à - 10,8 %.

Le taux d'occupation financier a continué de se dégrader au 4^e trimestre, conformément à ce qui avait été annoncé par le Groupe en novembre. Le taux de vacance progresse ainsi de 27,2 % en moyenne à fin septembre 2010 à 28,3 % en moyenne sur 2010 (contre 18 % en 2009).

Parallèlement, Gecina est impliquée dans une démarche commerciale active sur les surfaces vacantes. Ainsi, 25 000 m² ont été loués début janvier sur le site de Corbas, ce qui engendrera une amélioration du taux d'occupation de 2,5 points. De même, conformément à l'objectif de désengagement de ce segment d'activité, Gecina a signé une promesse de vente sur un portefeuille de 119 millions d'euros en février 2011. Après impact de cette vente, le taux d'occupation de ce pôle remonte à 77 %.

Hôtels (3 % des loyers du Groupe)

Variation à périmètre constant 2010 <i>versus</i> 2009	Indices	Vacance	Autres éléments
- 1,5 %	- 5,1 %	0,0 %	3,6 %

Les revenus locatifs bruts s'élevaient à 19,4 millions d'euros à fin 2010, soit une baisse de - 3,5 % par rapport à fin 2009 à périmètre courant. À périmètre comparable, ce recul est plus modéré à - 1,5 %. Cette tendance reflète une indexation négative constatée tout au long de l'année, faisant suite à des indexations fortes lors des précédents exercices.

Suite à la cession de l'hôtel Marivaux au 30 juillet 2010, le portefeuille hôtelier de Gecina comporte essentiellement les quatre Club Méditerranée. La durée résiduelle moyenne des baux du pôle s'élève à 7 ans.

La marge locative résiste malgré la progression du taux de vacance

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

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

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

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

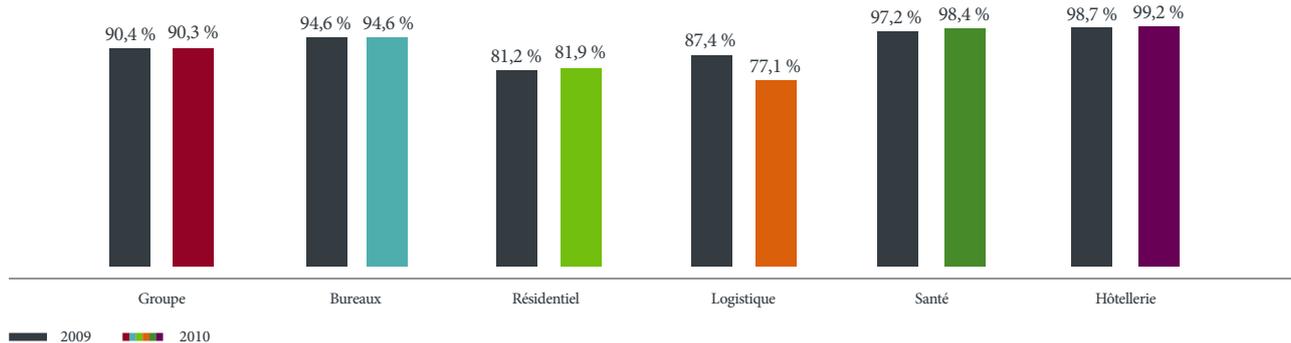
le Groupe dans le cadre de l'exploitation des immeubles. Les taux de marge varient d'un secteur d'activité à l'autre, un grand nombre de charges restent à la charge du propriétaire dans le résidentiel tandis que dans les autres secteurs, les locataires sont redevables de la plupart des charges, voire de la quasi-totalité pour la catégorie de contrats de bail appelés "triple net".

La marge locative du Groupe est quasiment stable à 90,3 % à fin 2010 contre 90,4 % à fin 2009, affichant ainsi une bonne résistance face au net tassement enregistré par le pôle logistique.

Cette performance provient avant tout de la progression constatée sur le pôle résidentiel qui bénéficie de la politique d'optimisation des charges menée par les équipes d'asset management du Groupe ainsi que de l'effet relatif des cessions. La marge locative de l'immobilier de bureaux est stable à 94,6 % à fin 2010 malgré la hausse de la vacance. Les marges locatives de l'immobilier de santé et de l'hôtellerie restent sur des niveaux structurellement très élevés, et ne varient en séquentiel que marginalement en fonction d'ajustements de charges.

La logistique reste le seul segment affichant un recul sensible de sa marge locative, qui ressort à 77,1 % à fin 2010 contre 87,4 % à fin 2009, directement impactée par le coût de la vacance.

Évolution de la marge locative 2010 versus 2009



Frais généraux

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

Les frais généraux 2010 s'élèvent à 79,8 millions d'euros soit une réduction de 9,8 % sur un an due à une forte baisse des frais de gestion de 24 % (26,2 millions d'euros soit 33 % du total des frais généraux).

Les charges de personnel sont en léger recul sur la période (- 0,7 %) bien qu'intégrant une croissance pour 1,7 million d'euros des frais non récurrents.

Les effectifs (hors gardiens d'immeubles) sont en légère baisse à fin 2010 (399 personnes contre 402 à fin 2009), pour un effectif total à fin 2010 de 600 personnes (201 gardiens d'immeubles).

Les frais généraux représentent 12,9 % des loyers soit une légère baisse sur un an et pèsent pour 0,7 % de la valeur des actifs sous gestion.

4.1.2. Recul du résultat récurrent en bas de fourchette des attentes initiales : impact de mesures de restructurations

Couverture de dette restructurée permettant une meilleure visibilité du coût de la dette

Les frais financiers nets sont en légère hausse (+ 0,9 %) à 155 millions d'euros contre 153,7 millions d'euros à fin 2009. La remontée du coût moyen de la dette annoncée par Gecina s'est matérialisée sur le 4^e trimestre à 3,62 % sur l'ensemble de l'année 2010 contre 3,59 % en 2009.

Le Groupe confirme tableur sur un coût moyen de la dette de 4,15 % pour 2011, dont 20 bp liés à la hausse du taux sans marge et 23 bp liés à la hausse des marges. La hausse du coût de financement aurait été de 69 pb supplémentaires avant la restructuration des couvertures réalisée au 4^e trimestre 2010.

Gecina a mis en place un programme de Billets de Trésorerie de 400 millions d'euros en novembre 2010, dont l'encours progresse régulièrement pour atteindre 90 millions d'euros à fin janvier 2011.

La politique de couverture permet d'immuniser en grande partie le cash flow à une remontée potentielle des taux. Ainsi, par rapport à la dette existante au 31 décembre 2010, la sensibilité

des frais financiers 2011 à une variation de +/- 50 pb de l'Euribor est de +/- 5 millions d'euros.

Résultat récurrent en baisse de - 5,9 %

Le résultat récurrent du Groupe s'établit à 327,4 millions d'euros contre 348,1 millions d'euros en 2009, soit un recul de - 5,9 %.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	616,8	647,2	4,7 %
Charges sur immeubles	(155,5)	(153,5)	+ 1,3 %
Charges refacturées	94,7	91,2	+ 3,8 %
Revenus locatifs nets	556,0	585,0	5,0 %
Services et autres charges (net)	6,2	5,3	+ 17,0 %
Frais de structure	(79,8)	(88,5)	- 9,8 %
Excédent brut d'exploitation	482,4	501,8	3,9 %
Frais financiers nets	(155,0)	(153,7)	+ 0,9 %
Résultat récurrent	327,4	348,1	5,9 %

4.1.3. Hausse de la valeur du patrimoine impactant très favorablement le résultat net

Les cessions détaillées en paragraphe 4.2.1 ont permis de dégager un profit de 43,8 millions d'euros.

Variations de valeur

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2010, la valeur bloc du patrimoine s'élève à 11 667 millions d'euros, en hausse de + 12,7 % à périmètre courant et de + 7,7 % à périmètre comparable. Cette évolution est conforme à la prévision donnée par le Groupe en novembre 2010 d'une croissance de la valeur du patrimoine à périmètre comparable de plus de 7 %. La hausse de + 7,7 % résulte pour l'essentiel de la compression des taux de capitalisation, soit + 7,1 % et de l'effet loyers pour + 0,6 %.

Cette évolution favorable des valeurs a un impact de + 763,2 millions d'euros sur le résultat (contre - 871,3 millions d'euros en 2009).

En revanche, la variation négative de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2010 inclut :

- la moins-value de cession des actions Eiffage, ces valeurs mobilières, acquises pour 155,7 millions d'euros et dont la valeur au bilan basée sur le cours de Bourse de clôture était de 66,1 millions d'euros, ont été vendues par un placement privé le 15 novembre 2010 pour 59,0 millions d'euros, dégageant une perte sur l'année de 7,1 millions d'euros ;
- la perte de 40,3 millions d'euros générée par la restructuration de 11 opérations de couverture, représentant un notionnel de 3 713 millions d'euros et une valeur de 100,7 millions d'euros lors de leur cession ;
- la variation de valeur négative de 10,1 millions d'euros de l'Ornane émise le 9 avril 2010, Gecina ayant opté pour sa comptabilisation à la juste valeur ;
- la variation de valeur négative de 46,8 millions d'euros relative aux instruments dérivés non strictement adossés (37,3 millions d'euros pour les instruments payeurs de taux fixe et 9,4 millions d'euros pour les instruments payeurs de taux variable).

Les dépréciations à caractère financier recouvrent principalement les dépréciations en Espagne (soit - 34,5 millions d'euros en 2010 contre - 94 millions d'euros en 2009). À ce titre il est rappelé que Gecina par le biais de sa filiale SIF Espagne avait procédé à :

- l'acquisition en octobre 2008, de 19,57 % du capital de la société Sanyrès, quatrième opérateur d'établissements de santé en Espagne. Le montant de cet investissement qui totalisait 44 millions d'euros a été entièrement déprécié à fin 2009 dans les Comptes consolidés, du fait de la crise économique en Espagne et de la situation financière de cette société. Cette participation a été entièrement cédée en fin d'année 2010 pour un prix net de 2,7 millions d'euros ;

- la prise de participation, finalisée en juin 2009, de 49 % dans la société Bami. Cette société immobilière possède un patrimoine d'immeubles de bureaux en exploitation et en développement à Madrid évalué au 30 juin 2010 à 605 millions d'euros. L'acquisition a été réalisée pour un montant hors frais de 107,8 millions d'euros, payé à hauteur de 100 millions d'euros par des obligations convertibles en actions de la société luxembourgeoise Stratum Industries et pour le solde en numéraire ;
 - Cette participation, consolidée par mise en équivalence jusqu'au 31 décembre 2010 (et considérée à compter du 31 décembre 2010 comme une participation non consolidée, Gecina n'ayant plus d'influence notable sur cette participation), a été entièrement dépréciée à fin 2010 dans les Comptes consolidés, du fait d'une situation nette négative (après retraitement aux normes comptables du Groupe) liée à la crise économique en Espagne et à la situation financière de cette société,
 - Le groupe Gecina avait consenti une avance dont le montant résiduel de 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 a été entièrement déprécié. Le groupe Gecina a, en fin d'année 2010 assigné en justice en Espagne la société Bami aux fins de recouvrer cette créance,
 - SIF Espagne, filiale de Gecina, avait accordé une garantie d'un montant maximum de 20 millions d'euros, dans le cadre du refinancement bancaire de Bami, en application d'un engagement pris avant la finalisation de l'acquisition de cette participation le 29 juin 2009 : cette garantie, contre-garantie par Gecina en mars 2010, a également été entièrement dépréciée au 31 décembre 2010,
 - Les principaux actionnaires de Bami, dont SIF Espagne, se sont solidairement engagés à garantir les obligations de Bami auprès de FCC Construcción découlant d'un contrat conclu en septembre 2008 portant sur un projet de construction des bureaux de FCC Construcción à Madrid. Bami n'ayant pas respecté ses engagements à la date prévue, FCC Construcción

a assigné Bami en mai 2010 afin de recouvrer un montant en principal de 5 millions d'euros, correspondant à la pénalité prévue par le contrat de septembre 2008, et a appelé en garantie les deux principaux actionnaires de Bami. Ce montant de 5 millions d'euros a fait l'objet d'une dotation aux provisions dès juin 2010 ;

- par ailleurs, Gecina avait consenti en octobre 2007 un prêt de 76 millions d'euros à la société Bamolo dans le cadre de l'acquisition d'un terrain à Marbella. Il a été pris acte en février 2008 de la réduction de ce prêt à 59 millions d'euros. Suite notamment aux modifications du plan d'urbanisme local, la valeur du terrain retenue dans les Comptes consolidés a été ramenée à 6,1 millions d'euros au 31 décembre 2010 sur la base d'une expertise externe. Gecina a assigné en justice la société Bamolo en réclamation du remboursement de son prêt arrivé à échéance en octobre 2010.

La perte nette des sociétés mises en équivalence concerne, comme indiqué au paragraphe précédent, principalement la société Bami, dont l'impact sur les comptes est nul depuis le 30 juin 2010.

Les impôts recouvrent une charge d'impôt courant de 2,4 millions d'euros, une charge d'exit tax de 8 millions d'euros qui permet de diminuer la charge future d'impôt, comptabilisée en impôts différés (dont le produit totalise 21,1 millions d'euros), de trois immeubles acquis en crédit-bail, un produit d'impôt non courant de 30,8 millions d'euros, lié pour 29,9 millions d'euros à des dégrèvements ou contentieux fiscaux qui se sont résolus favorablement pour Gecina.

Les intérêts minoritaires correspondent à la quote-part des 25 % de minoritaires dans la progression de valeur du projet en développement du centre commercial Beaugrenelle.

Le résultat net part du Groupe ressort ainsi à + 998,2 millions d'euros contre – 773,7 millions d'euros en 2009.

4.2. Patrimoine et structure financière

4.2.1. Évolution du patrimoine

Valorisation du patrimoine en hausse de + 7,7 % à périmètre comparable et ANR en progression de + 12,9 % sur l'année

Au 31 décembre 2010, la valeur bloc du patrimoine s'élève à 11 667 millions d'euros, en hausse de + 12,7 % à périmètre

courant et de + 7,7 % à périmètre comparable. Cette évolution est conforme à la prévision donnée par le Groupe en novembre 2010 d'une croissance de la valeur du patrimoine à périmètre comparable de plus de 7 %. La hausse de + 7,7 % résulte pour l'essentiel de la compression des taux de capitalisation, soit + 7,1 % et de l'effet loyers pour + 0,6 %.

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur bloc		Variation périmètre courant			Variation périmètre homogène	
	2010	S1 2010	2009	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois
Bureaux	6 575	5 549	5 462	18,5 %	20,4 %	5,1 %	8,2 %
Résidentiel	3 639	3 385	3 377	7,5 %	7,8 %	9,5 %	12,4 %
Santé	737	697	683	5,7 %	7,9 %	5,2 %	7,6 %
Logistique	441	556	558	- 20,8 %	- 21,0 %	- 21,1 %	- 25,4 %
Hôtellerie	275	269	275	2,6 %	0,2 %	3,7 %	4,0 %
Sous-total	11 667	10 456	10 354	11,6 %	12,7 %	5,3 %	7,7 %
Sociétés mises en équivalence	7	163	193	N/A	N/A	N/A	N/A
TOTAL GROUPE	11 675	10 619	10 547	9,9 %	10,7 %	5,3 %	7,7 %
Total valeur Lots	12 423	11 340	11 320	9,5 %	9,7 %	5,4 %	7,3 %

Les taux de capitalisation bruts du Groupe ont baissé de 6,55 % en 2009 à 6,14 % en 2010. Les taux de capitalisation nets sont en recul de 6,01 % en 2009 à 5,61 % en 2010, soit une compression globale de 40 pb.

Ces taux, à périmètre homogène, sont détaillés dans le tableau suivant.

Évolution des taux de capitalisation à périmètre homogène

	Taux capitalisation Brut			Taux capitalisation Net		
	2010	2009	Variation	2010	2009	Variation
Bureaux (y compris siège)	6,40 %	6,97 %	- 0,57 %	6,08 %	6,68 %	- 0,60 %
Résidentiel	5,10 %	5,64 %	- 0,54 %	4,23 %	4,64 %	- 0,41 %
Logistique	10,15 %	8,30 %	1,85 %	8,30 %	7,25 %	1,05 %
Hôtellerie	7,12 %	7,23 %	- 0,11 %	7,07 %	7,14 %	- 0,07 %
Santé	7,10 %	7,48 %	- 0,38 %	7,00 %	7,29 %	- 0,29 %
TOTAL PÉRIMÈTRE HOMOGENÈ	6,17 %	6,65 %	0,49 %	5,63 %	6,11 %	0,48 %

Rotation d'actifs : 482 millions d'euros de cessions réalisées avec une prime de 11,4 %

Gecina a réalisé 482 millions d'euros de cessions d'actifs cumulées à fin décembre 2010. Les prix de vente sont ressortis avec une prime moyenne de 11,4 % par rapport aux expertises de décembre 2009.

Ces cessions se répartissent entre :

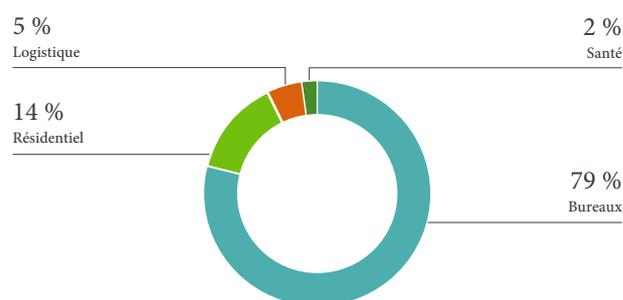
- 272 millions d'euros d'immeubles résidentiels, dont 77 % de ventes par lots conclues sur la base d'une prime moyenne de 24 % par rapport aux expertises de fin 2009. Les arbitrages résidentiels en bloc ont été réalisés sur une prime de 4 % par rapport aux expertises de fin 2009 ;
- 37 % des ventes ont concerné des actifs de bureaux, sur la base d'un prix de cession légèrement supérieur aux valeurs de fin 2009.

Parallèlement, Gecina a investi 723 millions d'euros en 2010, comprenant à la fois les acquisitions et les projets en développement (92 % des investissements) et les capex (8 % des investissements). Ces investissements ont concerné :

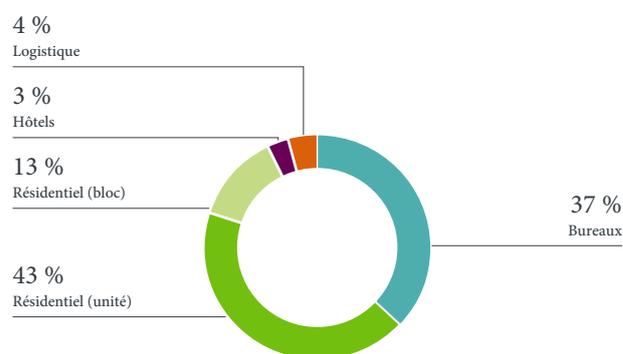
- **bureaux** : Gecina a fait l'acquisition de l'immeuble des Portes d'Arcueil pour 250 millions d'euros, un actif entièrement loué à France Télécom. 199 millions d'euros d'investissements ont porté sur des projets en cours, notamment sur l'immeuble Park Azur à Montrouge et le centre commercial de Beaugrenelle. Enfin, 89 millions d'euros ont été investis sur des projets désormais livrés (immeubles Anthos et Origami) ;
- **résidentiel** : 37 millions d'euros ont été investis sur des projets en cours, dont une résidence pour étudiants à Paris, ainsi que des programmes de résidences traditionnelles en Ile-de-France et en régions. 47 millions d'euros d'investissements ont porté sur des immeubles désormais livrés.

L'acquisition de 25 % dans Beaugrenelle, portant la participation de Gecina dans ce projet à 75 %, au cours du second semestre représente 58 millions d'euros supplémentaires.

Investissements 781 millions d'euros



Cessions 482 millions d'euros



L'ANR dilué (bloc) "triple net" (référence EPRA), dont le calcul figure en annexe aux Comptes consolidés, ressort à 99,7 euros par action au 31 décembre 2010, soit une hausse de + 12,9 % par rapport à fin 2009 et de + 14,9 % par rapport à fin juin 2010. L'écart par rapport à fin 2009, résulte des impacts suivants :

- versement du dividende (- 4,4 euros) ;
- impact du résultat récurrent (+ 5,3 euros) ;
- variation de valeur des actifs (+ 12,3 euros) ;
- variation de valeur des dérivés (- 1,7 euro) ;
- autres éléments (- 0,2 euro).

4.2.2. Autres postes d'actif

- Les autres immobilisations corporelles et incorporelles sont constituées des mobiliers et agencements ainsi que des logiciels de Gecina.
- Les immobilisations financières de 9,2 millions d'euros recouvrent des placements dans des sociétés non consolidées, mais aussi les investissements comme Bamolo (valeur résiduelle de 6,1 millions d'euros après une dépréciation de 59,4 millions d'euros) ou Sanyres (cédée en fin d'année). La participation de 49 % dans Bami Newco, qui n'est plus comptabilisée par mise en équivalence au 31 décembre 2010 (Gecina n'ayant plus d'influence notable) et qui représente une valeur brute de 109,3 millions d'euros, est entièrement dépréciée.
- Les titres en équivalence (3,9 millions d'euros contre 86,2 millions d'euros en 2009) ne recouvrent plus que la participation dans Labuire (qui détient des terrains en vente à Lyon) après la mise en intégration de Beaugrenelle, la liquidation (après cession des derniers actifs à Lyon) de SGIL et le reclassement en participation non consolidée de Bami Newco.
- Les instruments financiers (actifs et passifs) ne recouvrent plus que des dérivés suite à la cession des actions Eiffage.
- Les créances clients et rattachés sont stables à 65,6 millions d'euros, de même que le risque client.
- Les autres créances de 71,4 millions d'euros recouvrent les créances de TVA et, ce qui explique la hausse en comparaison de 2009, le paiement reçu sur 2011, du prix de cession à l'OPAC d'un actif à Maisons-Alfort pour 15,3 millions d'euros.
- Les charges constatées d'avance (24,0 millions d'euros contre 16,2 millions d'euros en 2009) comprennent principalement des charges étalées, telles que les assurances décennales, les frais de mise en place des crédits et les frais de commercialisation. Leur augmentation est due aux frais de renouvellement (et d'élargissement) de 1 115 millions d'euros de lignes de crédit au printemps 2010.

4.2.3. Structure financière : diversification des ressources et restructuration de la politique de couverture

Les capitaux propres (6 148 millions d'euros contre 5 373 millions d'euros en 2009) s'accroissent sous l'effet principal du résultat de la période (998,2 millions d'euros pour la part du Groupe) et de la prise en compte des minoritaires de Beaugrenelle pour 46 millions d'euros, le dividende versé en 2010 pour 268 millions d'euros venant en réduction.

La dette nette à fin 2010 s'élève à 5 174 millions d'euros, en hausse de + 7,4 % par rapport à fin 2009. La durée de vie moyenne de la dette est de 3,9 années, contre 3,8 années à fin 2009. Gecina a négocié avec succès le report de lignes de crédit,

réduisant les remboursements au titre de 2011 de 794 millions d'euros à 307 millions d'euros, ne représentant donc plus que 5 % du montant des lignes autorisées. L'amortissement de la dette, au titre des trois prochaines années, est passé de 62 % (début 2010) à 43 % de l'encours.

Le ratio d'endettement (LTV) ressort à 44,3 %, conforme à la limite interne fixée par le Groupe d'un maximum de 45 %. Gecina dispose de 850 millions d'euros de lignes non utilisées à fin 2010. Ce montant a été porté à 1 460 millions d'euros après l'émission obligatoire de février 2011.

Au 31 décembre 2010, Gecina respecte l'ensemble des covenants bancaires applicables :

Ratios	Covenant	31/12/2010
Dette financière nette/Valeur bloc	< 50 % – 55 %	44,3 %
EBE hors cessions/Frais financiers	> 2,25x	3,09x
Dette gagée/Valeur bloc	< 20 %	16,9 %
VALEUR PATRIMOINE (BLOC) EN MILLIONS D'EUROS	> 8 000	11 662

4.2.4. Autres postes de passif

- La baisse des provisions pour risques et charges (48,9 millions d'euros contre 108,2 millions d'euros en 2009) vient principalement de (i) l'utilisation pour deux litiges fiscaux réglés pour 32,8 millions d'euros, suite à une décision défavorable en première instance qui se traitera en appel, (ii) la reprise suite à deux litiges fiscaux gagnés définitivement (l'un en première instance, l'autre en appel) pour 26,6 millions d'euros et (iii) l'utilisation pour 8,5 millions d'euros et de la reprise pour 24,5 millions d'euros d'une provision pour perte de valeur à venir sur les engagements d'achat de deux immeubles à Boulogne-Billancourt (92).
- Les dettes fournisseurs incluent le complément de prix estimé à 17 millions d'euros à fin 2010 sur l'acquisition de 25 % de Beaugrenelle et l'engagement estimé à 29 millions d'euros du rachat du solde des titres de la société qui porte un projet de bureaux à Montrouge (92). Les délais de règlement des fournisseurs s'élèvent en 2010 à 46 jours.
- La hausse des dettes fiscales et sociales est liée à la TVA, tandis que les autres dettes diminuent du fait de la consolidation de l'avance de 2009 pour 4,6 millions d'euros à Beaugrenelle et de l'achèvement des travaux avancés par l'exploitant à hauteur de 6,9 millions d'euros en 2009 pour les établissements de santé du Havre et de Gien.

4.3. Comptes consolidés au 31 décembre 2010

Bilan consolidé au 31 décembre 2010

Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2010			31/12/2009	31/12/2008
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
Éléments non courants		11 265 701	183 105	11 082 596	10 332 475	10 772 769
Immeubles de placement	5.1	10 116 219	0	10 116 219	9 474 928	9 831 149
Immeubles en restructuration	5.1	832 892	0	832 892	555 332	387 135
Immeubles d'exploitation	5.1	76 204	8 359	67 845	69 279	70 713
Autres immobilisations corporelles		8 089	4 000	4 089	4 493	4 147
Immobilisations incorporelles		5 871	1 985	3 886	3 164	2 656
Immobilisations financières	5.2	177 973	168 761	9 212	112 931	358 046
Titres en équivalence	5.3	3 867	0	3 867	86 238	88 211
Instruments financiers	5.11	43 361	0	43 361	25 604	27 546
Impôts différés	5.4	1 225	0	1 225	506	3 166
Éléments courants		855 197	19 450	835 747	564 785	990 353
Immeubles en vente	5.5	650 184	0	650 184	254 506	729 652
Stocks	5.1	0	0	0	0	7 205
Clients et créances rattachées	5.6	79 190	13 603	65 587	64 860	56 375
Autres créances	5.7	77 221	5 847	71 374	59 420	76 071
Charges constatées d'avance		23 975	0	23 975	16 206	18 690
Instruments financiers	5.11	0	0	0	66 530	62 597
Disponibilités et équivalents	5.8	24 627	0	24 627	103 263	39 763
TOTAL ACTIF		12 120 898	202 555	11 918 343	10 897 260	11 763 122

Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2010			31/12/2009	31/12/2008
Capital et réserves	5.9			6 147 615	5 372 747	6 259 103
Capital				469 615	469 367	468 335
Primes d'émission, de fusion, d'apport				1 868 106	1 866 334	1 864 152
Réserves consolidées				2 765 848	3 809 100	4 801 968
Résultat consolidé du Groupe				998 245	(773 724)	(875 352)
Capitaux propres du Groupe				6 101 814	5 371 077	6 259 103
Total des intérêts minoritaires				45 801	1 670	0
Dettes non courantes				5 074 424	4 564 246	4 901 372
Dettes financières	5.10			4 825 008	4 253 059	4 679 594
Instruments financiers	5.11			171 378	166 515	85 381
Impôts différés passifs	5.4			23 134	33 373	47 093
Provisions pour risques et charges	5.12			48 913	108 151	76 541
Dettes fiscales et sociales	5.13			5 991	3 148	12 763
Dettes courantes				696 304	960 267	602 647
Part court terme des dettes financières	5.10			374 087	669 264	146 289
Instruments financiers	5.11			4 984	8 327	27 300
Dépôts de garantie				65 979	68 269	73 603
Fournisseurs				140 089	100 604	71 999
Dettes fiscales et sociales	5.13			57 656	49 439	50 668
Autres dettes	5.14			53 509	64 364	232 788
TOTAL PASSIF				11 918 343	10 897 260	11 763 122

Compte de résultat consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Revenus locatifs bruts	6.1	616 770	647 196	637 040
Charges sur immeubles	6.2	(155 470)	(153 487)	(154 090)
Charges refacturées	6.2	94 671	91 246	90 811
Revenus locatifs nets		555 971	584 955	573 761
Services et autres produits nets	6.3	6 235	5 273	4 729
Frais de structure	6.4	(79 817)	(88 455)	(88 755)
Excédent brut d'exploitation		482 389	501 773	489 735
Résultats de cessions	6.5	43 820	(19 478)	7 806
Variation de valeur des immeubles	6.6	763 178	(871 316)	(989 756)
Amortissements		(4 148)	(3 285)	(2 984)
Dépréciations et provisions nettes		4 206	(11 575)	(9 155)
Résultat opérationnel		1 289 445	(403 881)	(504 354)
Frais financiers nets	6.7	(155 018)	(153 699)	(191 744)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	5.2	(34 560)	(94 003)	0
Variation de valeur des instruments financiers	6.8	(104 226)	(72 067)	(186 648)
Résultat net des sociétés mises en équivalence	5.3	(21 327)	(59 839)	(11 282)
Résultat avant impôts		974 314	(783 489)	(894 028)
Impôts	6.9	41 520	9 946	18 676
Intérêts minoritaires		(17 589)	(181)	0
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)		998 245	(773 724)	(875 352)
Résultat net consolidé par action	6.10	16,39 €	- 12,83 €	- 14,66 €
Résultat net consolidé dilué par action	6.10	16,25 €	- 12,53 €	- 14,28 €

Autres éléments de résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé (part du Groupe)		998 245	(773 723)	(875 352)
Impact des paiements en actions		3 400	6 644	2 539
Gains ou pertes de conversion		255	14	(1 485)
Variation de valeur des instruments financiers		(4 703)	(4 579)	(1 874)
RÉSULTAT GLOBAL		997 197	(771 644)	(876 172)
Résultat récurrent		327 371	348 074	297 991

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2008	62 424 545	468 185	7 250 422	7 718 607	2 597	7 721 204
Dividende versé en avril 2008 (5,01 € par action)			(298 600)	(298 600)		(298 600)
Acompte sur dividende versé en janvier 2009 décidé par le Conseil du 13 décembre 2008 (2,50 € par action)			(148 565)	(148 565)		(148 565)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			(96 730)	(96 730)		(96 730)
Variation de valeur des instruments financiers ⁽²⁾			(51 874)	(51 874)		(51 874)
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			2 539	2 539		2 539
Gains ou pertes de conversion			(1 485)	(1 485)		(1 485)
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	20 107	151	1 271	1 422		1 422
Autres variations ⁽⁵⁾			9 141	9 141	(2 597)	6 544
Résultat au 31 décembre 2008			(875 352)	(875 352)		(875 352)
Solde au 31 décembre 2008	62 444 652	468 336	5 790 768	6 259 103	0	6 259 103
Dividende versé en mai 2009 (1,22 € par action)			(72 810)	(72 810)		(72 810)
Dividende versé en juin 2009 (1,98 € par action)			(118 145)	(118 145)		(118 145)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			(22 692)	(22 692)		(22 692)
Variation de valeur des instruments financiers ⁽²⁾			45 421	45 421		45 421
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			6 644	6 644		6 644
Gains ou pertes de conversion			16	16		16
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	137 588	1 032	2 286	3 318		3 318
Variations de périmètre ⁽⁶⁾			43 949	43 949	1 489	45 438
Résultat au 31 décembre 2009			(773 724)	(773 724)	181	(773 543)
Solde au 31 décembre 2009	62 582 240	469 367	4 901 712	5 371 079	1 670	5 372 750
Dividende versé en mai 2010 (4,40 € par action)			(267 860)	(267 860)		(267 860)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			1 180	1 180		1 180
Variation de valeur des instruments financiers ⁽²⁾			(4 703)	(4 703)		(4 703)
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			3 400	3 400		3 400
Gains ou pertes de conversion			255	255		255
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	33 128	249	1 797	2 046		2 046
Variations de périmètre ⁽⁷⁾			(1 828)	(1 828)	26 592	24 764
Autres variations				0	(50)	(50)
Résultat au 31 décembre 2010			998 245	998 245	17 589	1 015 834
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2010	62 615 368	469 616	5 632 199	6 101 814	45 801	6 147 615

(1) Actions autodétenues :

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Au 31/12/2010		Au 31/12/2009		Au 31/12/2008	
	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	Montant net
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	1 626 831	118 119	1 709 706	121 680	3 247 611	231 407
Autodétention en %		2,60 %		2,73 %		5,20 %

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

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

(4) Création d'actions liées à la levée d'options de souscription par des salariés du Groupe (2 708 actions en 2010, 9 470 actions en 2009 et 1 019 actions en 2008) et création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe dans le cadre de la mise en place du fonds commun de placement (30 420 actions en 2010, 128 118 actions en 2009 et 19 088 actions en 2008).

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

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

(7) Entrée de Beaugrenelle dans le périmètre d'intégration globale.

Tableau des flux de trésorerie nette consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	1 015 832	(773 543)	(875 352)
Résultat net des sociétés mises en équivalence	21 326	59 840	11 282
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	31 442	105 458	10 937
Variation de juste valeur et actualisation des dettes et créances	(658 953)	943 384	1 176 406
Charges et produits calculés liés aux stock-options	3 400	6 644	9 607
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	(41 519)	(9 946)	(18 676)
Cash flow courant avant impôts	371 528	331 838	314 203
Plus et moins-values de cession	(43 821)	19 160	(6 893)
Autres produits et charges calculés	4 296	(15 153)	(18 113)
Coût de l'endettement financier net	155 018	153 702	191 745
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)	487 021	489 546	480 943
Impôts versés (B)	(24 711)	(1 953)	(11 396)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	(11 021)	41 914	10 135
Flux net de trésorerie généré par l'activité (D) = (A + B + C)	451 289	529 508	479 683
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(576 488)	(289 645)	(332 890)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	476 293	741 755	632 588
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	(4 428)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	2 718	8	13
Incidence des variations de périmètre	(79 726)	1 542	(85 626)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	914	3 580	144
Autres flux liés aux opérations d'investissement	55 094	(19 649)	(63 402)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	(921)	4 642	(47 502)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	(122 116)	442 232	98 898
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	32	899	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options	3 135	4 579	2 481
Rachats et reventes d'actions propres	90	(23 954)	(104 856)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(267 997)	(339 420)	(297 684)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(82)	0	0
Nouveaux emprunts	1 637 836	89 259	536 474
Remboursements d'emprunt	(1 527 441)	(464 756)	(581 662)
Intérêts financiers nets versés	(159 971)	(173 096)	(202 129)
Autres flux liés aux opérations de financement	(100 223)	(97)	(135)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	(414 621)	(906 585)	(647 511)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (D + E + F)	(85 448)	65 154	(68 930)
Trésorerie d'ouverture	103 258	38 104	107 034
Trésorerie de clôture	17 810	103 258	38 104

Annexe aux Comptes consolidés

1. Faits significatifs

Préambule

Acteur de l'immobilier premium, Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Gecina possède, gère et développe un patrimoine de 11,6 milliards d'euros (bloc) au 31 décembre 2010, essentiellement composé d'immeubles de bureaux et résidentiels situés à Paris et en région parisienne, mais également de résidences étudiants, de plates-formes logistiques, d'établissements de santé et d'hôtels. Bénéficiant d'une expertise solide et intégrée, Gecina accompagne ses clients dans leurs parcours immobiliers, en se souciant des impacts de ses métiers. Gecina a inscrit l'innovation durable dans sa stratégie et a créé, pour concrétiser ses engagements citoyens, une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr

Exercice 2010

Au cours de l'exercice Gecina a acquis les titres de la société Anthos propriétaire d'un immeuble de bureaux, situé à Boulogne, et livré en mars 2010.

Gecina a également porté sa participation au sein de la société Beaugrenelle de 50 à 75 % le 12 juillet 2010 et acquis 10 % de la SNC Montbrossol, avec engagement de racheter les 90 % complémentaires à l'achèvement de l'immeuble actuellement en cours de construction à Montrouge, entraînant un pourcentage d'intérêt de 100 %.

Après avoir remboursé deux emprunts obligataires pour 533 millions d'euros en février 2010 Gecina a émis en avril 2010 une Ornane (obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes) pour un montant de 320 millions et en septembre 2010 un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros.

Gecina a également restructuré de façon conséquente son portefeuille d'instruments financiers en ayant résilié 11 opérations pour un nominal total de 3 713 millions d'euros et moyennant le paiement de soultes pour 100,7 millions d'euros. En contrepartie, de nouvelles opérations ont été souscrites pour un montant nominal total de 1 350 millions d'euros.

2. Principes généraux de consolidation

2.1. Référentiel

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

Le groupe Gecina n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes ou interprétations d'application obligatoire en 2010 non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2010 n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière. 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.

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables

déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés à la Note 3.14. Les informations requises par la norme IFRS 7 relatives à la nature et aux risques liés aux instruments financiers figurent aux Notes 3.8, 3.9 et 4.

2.2. Méthodes de consolidation

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

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

2.3. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2010, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

Sociétés	SIREN	31/12/2010 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2009 % d'intérêts	31/12/2008 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
23-29, rue de Châteaudun	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
5 rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
A.I.C.	351 054 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Aralog Inversiones		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Aralog Inversiones y developpement	423 542 133	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Arnas	318 546 090	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	50,00 %	50,00 %
Braque	435 139 423	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque Inglatan	12 698 187	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Campusea (ex-Immofac)	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Clairval	489 924 035	98,59 %	IG	98,00 %	48,96 %
Colvel Windsor	477 893 366	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Compagnie Foncière de Gestion	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis	439 986 100	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis Inversiones	B63256457	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Ernst	439 959 859	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Ernst Belgie		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 2 – Geciotel	428 819 064	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 4	490 526 829	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gecimed	320 649 841	98,59 %	IG	98,00 %	48,96 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Grands Bouessays	309 660 629	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris Investycje		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Investibail transactions	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Joba	392 418 216	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Labuire Aménagement	444 083 901	59,70 %	MEE	59,70 %	59,70 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 765 874	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 %
Montessuy	423 852 185	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Nikad	433 877 669	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Parigest	642 030 571	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint Augustin Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint Genis Industries	382 106 706	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL	397 840 158	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tour H15	309 362 044	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Val Notre Dame	343 752 903	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

Sociétés	SIREN	31/12/2010 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2009 % d'intérêts	31/12/2008 % d'intérêts
Entrée de périmètre 2008					
Camargues Logistique	482 439 087	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 8	508 052 149	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 9	508 052 008	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
L'Angle	444 454 227	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrée de périmètre 2009					
Bami Newco		49,00 %	MEE	49,00 %	
Entrée de périmètre 2010					
Annemasse	528 229 917	100,00 %	IG		
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG		
Montbrossol	380 249 326	100,00 %	IG		
Sortie de périmètre 2008					
GEC 1 – Gecilog	428 819 130	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
GEC 5	490 742 657	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
Sortie de périmètre 2009					
16 VE Investissements	352 396 899	Liquidée	IG	Liquidée	100,00 %
77-81, boulevard Saint-Germain	431 570 530	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Fedim	440 363 513	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Gessi	409 790 276	Liquidée	IG	Liquidée	100,00 %
Parisienne Immobilière d'Investissement 2	434 021 309	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
PB Îlot 1-4	437 592 672	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Rue de la Faisanderie	442 504 999	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Union Immobilière et de Gestion	414 372 367	Fusionnée	IG	Fusionnée	100,00 %
Sortie de périmètre 2010					
Bami Newco ⁽¹⁾		49,00 %	NC	49,00 %	
Foncigef	411 405 590	Liquidée	IG	100,00 %	100,00 %
Foncirente	403 282 353	Liquidée	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 3	428 818 512	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 6	490 753 340	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
Paris Saint Michel	344 296 710	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
Parisienne Immobilière d'Investissement 1	434 021 200	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %
S.G.I.L.	964 505 218	Liquidée	MEE	36,55 %	36,55 %
SCI Bazincourt	449 212 562	Fusionnée	IG	98,00 %	48,96 %
SCI Pierre Curie	443 957 014	Fusionnée	IG	98,00 %	48,96 %

IG : intégration globale.

MEE : mise en équivalence.

NC : non consolidée.

(1) voir Note 5.2.

2.4. Retraitements de consolidation et éliminations

2.4.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes (ou ont établi une situation de comptes) au 31 décembre 2010 à l'exception de la société Bami Newco dont les comptes au 31 décembre 2010 ne sont pas disponibles (voir Note 5.3).

2.4.2. Opérations réciproques

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

2.4.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de

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

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

2.5. Conversion des monnaies étrangères

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

3. Méthodes comptables

3.1. Patrimoine immobilier

3.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. La société a choisi, par convention, de retenir la valeur bloc des immeubles dans les Comptes consolidés. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2010 : BNPP Real Estate, Catella, CB Richard Ellis Bourdais, Foncier Expertise et Jones Lang LaSalle) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prend en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Les immeubles acquis depuis moins de 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 pas conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

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

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

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration sont comptabilisés à la juste valeur. Cette juste valeur est déterminée par les experts sur la base de l'évaluation du prix de sortie de l'immeuble, déduction faite de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération de développement qui restent à engager. Toutefois le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction ne peut être évalué de façon fiable à la juste valeur que lorsque les fondations de l'actif immobilier sont achevées et que sa commercialisation est avancée et qu'en tout état de cause la mise à la juste valeur sera réalisée lorsque l'actif sera hors d'eau. Cette méthodologie est appliquée sur tous les projets démarrés à compter du 1^{er} janvier 2010.

Méthodologie d'évaluation

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

a) Immobilier de bureaux

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

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

b) Immobilier résidentiel

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

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

c) Valeur lots des immeubles résidentiels et mixtes

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

La valeur lots est déterminée à partir des prix unitaires au m² constatés sur le marché pour des locaux vacants. L'expertise prend en compte des abattements pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liés à la réalisation de l'ensemble des lots. Ces abattements sont différenciés en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés. Les lots diffus de bureaux, ainsi que les locaux commerciaux de pieds d'immeubles sont ensuite rajoutés pour leurs valeurs estimées sur la base de deux méthodes : comparaison directe et capitalisation du revenu.

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

d) Patrimoine de logistique, d'établissements de santé et d'hôtels

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

l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

3.1.2. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement à des logiciels.

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

3.2. Titres de participation

3.2.1. Titres en équivalence

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

Dans le cas où la quote-part du Groupe dans les capitaux propres négatifs d'une entreprise en équivalence vient à dépasser la valeur comptable de sa participation, celle-ci est retenue pour une valeur nulle et le Groupe cesse de prendre en compte sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait l'obligation ou l'intention de soutenir financièrement cette participation.

3.2.2. Participations non consolidées

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

3.2.3. Autres immobilisations financières

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

3.3. Stocks

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

3.4. Créances d'exploitation

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

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

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

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

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

3.5. Disponibilités et équivalents

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

3.6. Actions propres (IAS 32)

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

3.7. Rémunération en actions (IFRS 2)

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

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

3.8. Instruments financiers (IAS 39)

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

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

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

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

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

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

3.9. Passifs financiers (IAS 32 et 39)

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

Les passifs financiers, y compris les émissions EMTN, sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception de l'emprunt obligataire convertible de type Orname, comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, cette juste valeur étant déterminée sur la base du cours coté.

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

3.10. Provisions et passifs non financiers à long terme

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

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

3.11. Engagements sociaux

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

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

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

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

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

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

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

Les écarts actuariels sont enregistrés au compte de résultat.

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

3.12. Impôts

3.12.1. Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un impôt différé actif net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'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 19 % (avant la loi de finance rectificative du 28 décembre 2008, le taux était de 16,5 %) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

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

3.13. Reconnaissance des loyers (IAS 17)

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

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

3.14. Estimations et jugements comptables déterminants

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

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

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

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

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

4. Gestion des risques financiers

4.1. Le risque de marché immobilier

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

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites au paragraphe 3.14 ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Ce risque est quantifié en Note 6.6.

4.2. Le risque de marché financier

La détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont en Note 5.11.

Par ailleurs, Gecina peut être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus. Gecina a mis en place un programme de rachat d'actions et dans ce cadre détient un certain nombre de ses actions. Une baisse du cours de l'action Gecina n'a pas d'impact sur les Comptes consolidés mais uniquement sur les Comptes annuels : une baisse du cours de l'action Gecina de 5 % par rapport au niveau du 31 décembre 2010 entraînerait une provision complémentaire de 0,8 million d'euros dans les Comptes annuels de Gecina.

4.3. Le risque de contrepartie

Bénéficiant d'un portefeuille de clients de plus de 2 000 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de 16 000 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers.

Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances très satisfaisant.

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

4.4. Le risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées et à des programmes de cessions d'actifs. Le détail des échéances de la dette et 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 trouvent en Note 5.10.

4.5. Le risque de taux d'intérêt

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique prudentielle de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (swaps, floors et caps). Le risque de taux est analysé et quantifié en Note 5.11, de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux.

4.6. Le risque de change

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

5. Notes sur le bilan consolidé

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

Patrimoine <i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2008	Au 31/12/2009	Acquisi- tions	Cessions	Amortis- sements et provisions	Variation de juste valeur	Variation de périmètre	Virements de poste à poste	Au 31/12/2010
Immeubles de placement	9 831 147	9 474 929	382 880	(2 077)	0	688 715	30 860	(459 081)	10 116 219
Immeubles en restructuration	418 963	555 333	323 510	(2 342)	0	82 894	266 150	(392 666)	832 892
Immeubles d'exploitation	70 713	69 279	0	0	(1 434)	0		0	67 845
Immeubles en vente (actif courant)	729 653	254 505	3 944	(428 051)	0	(39 468)	7 500	851 754	650 184
Immeubles en stock (actif courant)	7 205	0	0	0	0	0		0	0
PATRIMOINE	11 025 854	10 354 046	710 347	(432 470)	(1 434)	732 141	304 510	0	11 667 140

Conformément aux principes comptables définis en Note 3.1.1, 5 actifs en restructuration sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 104,4 millions d'euros.

5.1.2. Analyse des acquisitions (droits et frais inclus)

Les acquisitions ont concerné :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010
Anthos à Boulogne-Billancourt (bureaux)	79 141
3 bâtiments à Arcueil (bureaux)	250 165
ZAC Barbusse Péri à Gennevilliers (bureaux)	16 598
Park Azur à Montrouge (bureaux)	70 147
Éco-quartier – 20, rue de la Ronce à Ville-d'Avray (résidentiel)	1 913
La Buire Le Vélum à Lyon (bureaux)	7 505
Clinique à Annemasse (santé)	11 324
49-53, rue Auguste-Lançon à Paris (étudiants)	191
Résidence La Traverse à Boulogne (étudiants)	278
Frais financiers capitalisés sur acquisitions 2010	250
Acquisitions d'immeubles	437 512
Travaux de restructuration	215 318
Travaux de rénovation	57 517
Travaux	272 835
TOTAL ACQUISITIONS	710 347

5.1.3. Détail des produits de cession

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Ventes en bloc	272 410	608 101	481 057
Ventes en lots	209 531	145 459	163 827
Cession de stock		2 850	4 330
Produits de cession	481 941	756 410	649 214
Ventes en bloc	(263 708)	(640 476)	(492 884)
Ventes en lots	(168 763)	(120 439)	(132 812)
Cession de stock		(2 950)	(3 167)
Valeur nette comptable	(432 471)	(763 865)	(628 863)
Ventes en bloc	(3 427)	(6 725)	(6 343)
Ventes en lots	(2 223)	(5 080)	(5 953)
Cession de stock		(217)	(249)
Frais sur ventes	(5 650)	(12 023)	(12 545)
Ventes en bloc	5 275	(39 100)	(18 170)
Ventes en lots	38 545	19 940	25 062
Cession de stock	0	(317)	914
PLUS-VALUES DE CESSION	43 820	(19 478)	7 806
Plus-values sociales	151 436	124 938	244 417

5.1.4. Immeubles de placement détenus en crédit-bail

Le Groupe détient 25 contrats de crédit-bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 12 ans auprès d'organismes de référence.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
À moins d'un an	57 616	53 695	53 695
Entre 1 et 5 ans	205 133	227 735	215 383
À plus de 5 ans	187 183	215 046	270 558
TOTAL	449 932	496 476	539 636

Les options d'achat en fin de contrat s'élèvent à 120,4 millions d'euros.

5.2. Immobilisations financières

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Titres de participation non consolidés	109 421	34 942	34 942
Créances rattachées aux titres de participation	0	9 325	70 950
Avance à SCI Beaugrenelle	0	94 214	82 236
Obligations convertibles	0	0	102 102
Avance sur acquisitions immobilières	65 569	65 519	65 406
Dépôts et cautionnements	2 213	2 225	721
Autres immobilisations financières	770	709	1 689
Total	177 973	206 934	358 046
Provision pour dépréciation ⁽¹⁾	(168 761)	(94 003)	
TOTAL NET	9 212	112 931	358 046
<i>(1) Provisions pour dépréciation :</i>			
Avance sur acquisitions immobilières	(59 420)	(49 828)	
Titres de participation et créances rattachées	(109 341)	(44 175)	
	(168 761)	(94 003)	

En 2009, la participation dans Sanyres recouvrait les titres de participation pour 34,9 millions d'euros et les créances rattachées pour 9,3 millions d'euros, entièrement dépréciés (44,2 millions d'euros). Cette participation a été cédée fin 2010.

L'avance sur acquisition immobilière d'un terrain à Marbella (Espagne) de 65,6 millions d'euros est dépréciée de 59,4 millions d'euros pour le ramener à la dernière valeur d'expertise du terrain.

Suite à la comptabilisation en intégration globale de Beaugrenelle à compter du 1^{er} juillet 2010, l'avance correspondante est consolidée.

À compter du 31 décembre 2010, la société Bami Newco, dont Gecina détient 49 %, n'est plus mise en équivalence, Gecina n'ayant plus d'influence notable, cet investissement de 109,3 millions d'euros (frais inclus) est entièrement déprécié depuis le 30 juin 2010.

5.3. Titres en équivalence

Ce poste reflète la quote-part détenue par le Groupe dans les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Ce poste inclut jusqu'au 30 juin 2009 la quote-part de Gecimed et jusqu'au 30 juin 2010 la participation dans Beaugrenelle, consolidées par intégration globale depuis ces dates. La prise de participation de 49 % dans Bami est comptabilisée par mise en équivalence à partir du 30 juin 2009 jusqu'au 31 décembre 2010, le groupe Gecina n'ayant plus d'influence notable sur cette société à compter de cette date.

Les principaux éléments des contributions au bilan et au compte de résultat consolidés de ces participations, au 30 juin 2010 pour Bami (seule information auditée disponible) et Beaugrenelle (consolidée à compter du 1^{er} juillet 2010) et au 31 décembre 2010 pour les autres sociétés, sont les suivants :

En milliers d'euros	BAMI	Beaugrenelle	Autres sociétés	Total
Patrimoine immobilier	604 559	304 559	0	
Autres actifs	67 547	4 431	18 740	
Total actif	672 106	308 990	18 740	
Capitaux propres	(20 041)	106 558	6 479	
Emprunts externes et dettes auprès des associés	673 458	194 952	0	
Autres passifs	18 688	7 480	12 263	
Total passif	672 105	308 990	18 742	
Chiffres d'affaires	10 448	1 024	0	
Résultat récurrent	(3 828)	(853)	214	
Résultat net	(40 875)	(2 779)	148	
% de détention	49,00 %	50,00 %		
QUOTE-PART DU RÉSULTAT	(20 029)	(1 390)	93	(21 326)
Capitaux propres	0 ⁽¹⁾		6 479	
% de détention	49,00 %			
TITRES DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	0	0	3 867	3 867

(1) Les capitaux propres de Bami ont été retenus pour 0. Comme indiqué dans le paragraphe ci-dessus, les sociétés Bami Newco et Beaugrenelle ne sont plus en équivalence.

5.4. Impôts différés actif et passif

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

Variation de valeur des immeubles de sociétés non-SIIC

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2009	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	31/12/2010
Actif	3 166	506	785	(66)		1 225
Passif	(47 093)	(33 373)	(1 120)	21 499	(10 140)	(23 134)
TOTAL	(43 927)	(32 867)	(335)	21 433	(10 140)	(21 909)

Les impôts différés incluent pour 17,0 millions d'euros des diminutions liées à l'entrée dans le régime SIIC de trois filiales.

5.5. Immeubles en vente

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

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Immeubles en vente par bloc	490 752	60 695	442 574
Immeubles en vente par lots	159 431	193 811	287 078
TOTAL	650 184	254 506	729 652

5.6. Clients et comptes rattachés

La répartition des créances nettes par secteur est indiquée en Note 7. Au 31 décembre 2010, le montant des créances clients en retard de paiement et non provisionnées est non significatif.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Clients facturés activité bureaux	6 064	5 694	4 166
Clients facturés activité résidentiel	12 377	13 478	13 943
Clients facturés activité résidences étudiants	90	328	277
Clients facturés activité logistique	8 133	8 155	5 079
Clients facturés activité hôtellerie	6	205	137
Clients facturés activité santé	154	0	0
Clients facturés activité de service	638	425	670
Clients facturés	27 462	28 285	24 272
Charges non quittancées à apurer	10 170	13 750	13 350
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	41 558	40 572	32 541
TOTAL BRUT	79 190	82 608	70 163
Dépréciation de créances	(13 603)	(17 748)	(13 788)
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	65 587	64 860	56 375

5.7. Autres créances de l'actif courant

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Taxe sur la valeur ajoutée	26 597	25 500	34 444
Impôt sur les sociétés	6 149	5 703	6 089
Autres créances de l'actif circulant ⁽¹⁾	44 475	34 725	39 616
VALEURS BRUTES	77 221	65 928	80 149
Provisions pour dépréciation	(5 847)	(6 508)	(4 078)
VALEURS NETTES	71 373	59 420	76 071

(1) Dont :

Acompte sur ventes OPAC (Maisons-Alfort)	15 300		
Avances et acomptes versés sur commandes	2 113	612	485
Personnel comptes débiteurs	422	390	249
Organismes sociaux débiteurs	364	410	241
Syndics et gestions extérieures	3 760	4 388	6 077
Avances de trésorerie Bami	2 685	2 342	
Avances de trésorerie Labuire	3 307	6 382	6 382
Acquéreurs d'immeubles	1 960	3 946	1 204
Acompte sur Montrouge	1 105		
Intérêts obligations convertibles (provisionnés à 100 %)	2 300	2 300	
Dépenses commerciales Hines	2 708	1 226	

5.8. Disponibilités et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
OPCVM monétaires	16 329	88 411	32 333
Comptes courants bancaires	8 298	14 852	7 430
DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES BRUT	24 627	103 263	39 763
Découverts bancaires	(6 816)	(5)	(1 659)
DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES NET	17 811	103 259	38 104

5.9. Capitaux propres consolidés

Voir l'état comptable précédant la présente annexe.

5.10. Emprunts et dettes financières

En cours de la dette	Encours 31/12/2010	Remboursements < 1 an	Encours 31/12/2011	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 31/12/2015	Remboursements au-delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	1 517 355	(79 607)	1 437 748	(1 043 019)	394 729	(394 729)
Obligations convertibles Ornane	320 000	0	320 000	0	320 000	(320 000)
Impact juste valeur de l'Ornane	2 738	0	2 738	0	2 738	(2 738)
Obligations 2012	498 035	0	498 035	(498 035)	0	0
Obligations 2014	491 096	0	491 096	(491 096)	0	0
Emprunts bancaires	1 072	(1 072)	0	0	0	0
Crédits-baux	105 250	(8 557)	96 693	(33 888)	62 805	(62 805)
Intérêts provisionnés et autres dettes	99 165	(69 978)	29 187	(20 000)	9 187	(9 187)
Dettes à taux variable	3 681 739	(319 107)	3 362 632	(2 417 536)	945 096	(945 096)
Billets de trésorerie	35 000	(35 000)	0	0	0	0
Emprunts à taux variables et révisables	2 151 069	(17 693)	2 133 376	(1 405 703)	727 673	(727 673)
Lignes de crédit	1 210 987	(225 000)	985 987	(881 750)	104 237	(104 237)
Crédits-baux	277 867	(34 598)	243 269	(130 082)	113 186	(113 186)
Découverts bancaires	6 816	(6 816)	0	0	0	0
DETTE BRUTE	5 199 095	(398 714)	4 800 381	(3 460 555)	1 339 826	(1 339 826)
Trésorerie (taux variable)						
Sicav, placements et produits à recevoir	16 329	(16 329)	0	0	0	0
Disponibilités	8 298	(8 298)	0	0	0	0
TOTAL TRÉSORERIE	24 627	(24 627)	0	0	0	0
Dettes nettes						
À taux fixe	1 517 355	(79 607)	1 437 748	(1 043 019)	394 729	(394 729)
À taux variable	3 657 112	(294 480)	3 362 632	(2 417 536)	945 096	(945 096)
TOTAL DETTES NETTES	5 174 467	(374 087)	4 800 381	(3 460 555)	1 339 826	(1 339 826)
Lignes de crédit disponibles	850 000	-	850 000	(850 000)	-	-

Ce tableau met en évidence le notionnel restant de l'emprunt obligataire convertible de type Ornane ainsi que l'impact de sa mise à la juste valeur. Par ailleurs, la dette est détaillée pour sa valeur au bilan.

Type des emprunts obligataires	EMTN	Ornane	EMTN
Date d'émission	1 ^{er} juin 2004	9 avril 2010	17 septembre 2010
Montant d'émission (en millions d'euros)	498,3	320,0	500,0
Prix d'émission/conversion	996,56 €	111,05 €	49 803,50 €
Prix de remboursement	1 000 €	N/A	50 000 €
Taux de conversion	N/A	1,06	N/A
Nombre de titres émis	500 000	2 881 586	10 000
Taux nominal	4,88 %	2,125 %	4,50 %
Date d'échéance	25 janvier 2012	1 ^{er} janvier 2016	19 septembre 2014

Estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2010, les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette s'élèvent à 696 millions d'euros.

La répartition du remboursement des 399 millions d'euros de dette brute à moins d'un an est la suivante :

En milliers d'euros	1 ^{er} trimestre 2011	2 ^e trimestre 2011	3 ^e trimestre 2011	4 ^e trimestre 2011	TOTAL
	106	31	47	215	399

La juste valeur de la dette brute retenue pour le calcul de l'ANR est de 5 208 millions d'euros au 31 décembre 2010.

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 ⁽¹⁾	Situation au 31/12/2010	Situation au 31/12/2009	Situation au 31/12/2008
Dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 %	44,35 %	45,67 %	41,74 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	minimum 2,25/2,50	3,12	3,24	2,55
Valeur des garanties/Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	16,94 %	18,55 %	14,67 %
	minimum 8 000 millions d'euros	11 662	10 552	11 467

(1) Sauf exception temporaire.

Clauses de changement de contrôle

- Emprunt obligataire de 494 millions d'euros à échéance janvier 2012 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non Investment Grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 270 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.
- Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance septembre 2014 : un changement de contrôle entraînant une notation inférieure au niveau BB, non réhaussée à BB+ dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

5.11. Instruments financiers

Depuis la cession des titres Eiffage le 15 novembre 2010 (voir Note 6.8), les seuls instruments financiers détenus par le Groupe sont des instruments de couverture. Les instruments financiers détenus par le Groupe sont traités sur un marché de gré à gré et valorisés à partir de données de marché et de modèles de valorisation.

Portefeuille des dérivés <i>En milliers d'euros</i>	Encours 31/12/2010	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 31/12/2011	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 31/12/2015	Échéances ou date d'effet Au-delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31 décembre 2010						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 156 964	(557 660)	599 304	(599 304)	0	0
Caps, floors, collars	2 394 400	(1 394 400)	1 000 000	(613 000)	387 000	(387 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	498 000	0	498 000	(498 000)	0	0
Swaps taux variables contre taux variables	0	0	0	0	0	0
Total	4 049 364	(1 952 060)	2 097 304	(1 710 304)	387 000	(387 000)
Portefeuille des dérivés à effet différé						
Swaps taux fixes contre taux variables	0	1 683 000	1 683 000	(333 000)	1 350 000	(1 350 000)
Swaptions	0	0	0	0	0	0
Caps, floors, collars	0	388 000	388 000	525 000	913 000	(913 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	0	0	0	0	0	0
Swaps taux variables contre taux variables	0	250 000	250 000	(250 000)	0	0
Total	0	2 321 000	2 321 000	(58 000)	2 263 000	(2 263 000)
Total portefeuille des dérivés						
Swaps taux fixes contre taux variables	1 156 964	1 125 340	2 282 304	(932 304)	1 350 000	(1 350 000)
Swaptions	0	0	0	0	0	0
Caps, floors, collars	2 394 400	(1 006 400)	1 388 000	(88 000)	1 300 000	(1 300 000)
Swaps taux variables contre taux fixes	498 000	0	498 000	(498 000)	0	0
Swaps taux variables contre taux variables	0	250 000	250 000	(250 000)	0	0
TOTAL	4 049 364	368 940	4 418 304	(1 768 304)	2 650 000	(2 650 000)

Couverture de la dette brute <i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010
Dette brute à taux fixe	1 517 355
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(498 000)
Dette résiduelle à taux fixe	1 019 355
Dette brute à taux variable	3 681 739
Dette à taux fixe transformée en taux variable	498 000
Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable	4 179 739
Swaps taux fixes	(1 156 964)
Dette brute à taux variable non swappée	3 022 775
Options	(2 394 400)
DETTE À TAUX VARIABLE NON COUVERTE	628 375

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Actif non courant	43 361	25 604	27 546
Actif courant	0	449	0
Passif non courant	(171 378)	(166 515)	(85 381)
Passif courant	(4 984)	(8 327)	(27 300)
TOTAL	(133 001)	(148 786)	(85 135)

La diminution de la valeur des instruments dérivés de 15,8 millions d'euros s'explique par la restructuration d'instruments dérivés pour 100,7 millions d'euros (représentant un notionnel de 3 713 millions d'euros et ayant généré une perte de 40,3 millions d'euros) et par la variation de valeur négative de 84,9 millions d'euros liée à l'évolution des taux depuis la fin de l'année 2009.

5.12. Provisions pour risques et charges

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2009	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2010
Redressements fiscaux	63 896	64 372	1 015	(21 512)	(31 584)	12 291
Engagements sociaux	8 277	8 703	1 457			10 160
Engagements Espagne			25 000			25 000
Autres litiges	4 368	2 039	88	(563)	(100)	1 464
Engagements d'acquisitions	0	33 037		(24 544)	(8 493)	0
TOTAL	76 541	108 151	27 560	(46 619)	(40 177)	48 915

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 4,5 % pour les retraites et 3,5 % pour les primes anniversaires, respectivement, d'un taux annuel d'inflation de 2,8 % et d'une évolution annuelle de la masse salariale de 3,5 %. La provision de 10,2 millions d'euros représente l'insuffisance de couverture des engagements du Groupe (13,7 millions d'euros) par rapport à la valorisation des versements effectués auprès d'organismes extérieurs (3,5 millions d'euros).

La provision pour engagements d'acquisitions recouvrait le risque de perte estimée sur l'engagement ferme restant d'acquisitions d'immeubles à Boulogne-Billancourt (92).

La garantie de Gecina de 20 millions d'euros, contre-garantissant la garantie de 20 millions d'euros de la filiale SIF Espagne dans

le cadre de la restructuration des financements (dont la banque Eurohypo est chef de file) de sa participation à 49 % Bami Newco et la caution solidaire de 5 millions d'euros accordée à FCC Construcción dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid ont été intégralement dépréciées du fait de la situation financière délicate de Bami Newco.

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.

5.13. Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dettes sociales	21 238	20 845	23 309
Taxe de sortie ("exit tax")	11 136	12 763	26 397
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	31 273	18 978	13 726
DETTES FISCALES ET SOCIALES	63 648	52 586	63 432
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>5 991</i>	<i>3 148</i>	<i>12 763</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>57 656</i>	<i>49 439</i>	<i>50 669</i>
	63 648	52 586	63 432

5.14. Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Clients créditeurs	30 694	36 823	31 589
Créditeurs divers ⁽¹⁾	21 237	26 723	200 435
Produits comptabilisés d'avance	1 577	818	764
AUTRES DETTES	53 508	64 364	232 788

(1) Dont :

Dette d'acquisition Sanyres			34 850
Avance Beaugrenelle	0	4 606	
Versement reçu sur refacturation travaux Gien & Le Havre à GDS	125	6 890	4 581
Encaissement sur litige Amar/rue de Flandres	2 438		
Compte bloqué sociétés absorbées (Simco, Sefimeg)	3 848	4 533	4 394
Syndics et gestions extérieures	1 611	625	
Séquestre Arnas & Ernst Belgique	0	1 955	1 639
Encaissement sinistre Vinci	3 259	3 259	
Dividendes à payer	877	1 016	149 643
Indemnités locataires (centre Beaugrenelle)	2 491		

5.15. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	Détail	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Engagements donnés				
Engagements hors bilan donnés liés au financement				
Swaps	Note 5.11	3 853 963	2 593 895	1 448 155
Floors	Note 5.11	2 269 400	3 725 800	2 850 000
Swaptions	Note 5.11	150 000	1 550 000	1 950 000
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles				
Cautions, avals, garanties (en faveur des filiales et participations)		52 495	93 488	587 476
Dettes garanties par des sûretés réelles ⁽¹⁾		1 592 956	1 542 380	1 292 269
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)		877 407	747 624	521 751
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS		8 796 221	10 253 187	8 649 651
Engagements reçus				
Engagements hors bilan reçus liés au financement				
Swaps	Note 5.11	3 853 963	2 593 895	1 448 155
Caps	Note 5.11	3 632 400	4 885 800	3 150 000
Swaptions	Note 5.11	150 000	1 550 000	1 950 000
Lignes de crédit non utilisées	Note 5.10	850 000	676 000	401 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles				
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)		877 407	747 624	521 751
Créance garantie par une hypothèque		6 098	15 691	62 720
Garanties financières pour activités de gestion et transactions		7 030	7 030	2 110
Autres		4 000	10 530	6 530
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS		9 380 898	10 486 570	7 542 266

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

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

Les garanties de Gecina accordées en faveur de Bami Newco ont été intégralement dépréciées (voir Note 5.12).

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 2010 les salariés du Groupe ont acquis 59 691 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximal estimé à 6,0 millions d'euros.

5.16. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs/Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste valeur
Immobilisations financières		3 022		6 098			92	9 212	9 212
Titres en équivalence						3 867		3 867	6 484
Disponibilités	24 627							24 627	24 627
Instruments financiers	43 361							43 361	43 361
Autres actifs						136 961		136 961	136 961
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	67 988	3 022	0	6 098	0	140 828	92	218 028	220 645
Dettes financières non courantes	322 738	3 513 139			989 131			4 825 008	4 833 913
Instruments financiers	171 659						4 703	176 362	176 362
Dettes financières courantes		374 087						374 087	374 087
Autres passifs						317 232		317 232	317 232
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	494 397	3 887 226	0	0	989 131	317 232	4 703	5 692 689	5 701 594

6. Notes sur le compte de résultat consolidé

6.1. Revenus locatifs

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

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
À moins d'un an	387 744	425 765	344 391
Entre 1 et 5 ans	1 337 689	1 123 469	809 759
À plus de 5 ans	581 422	407 122	126 734
TOTAL	2 306 855	1 956 356	1 280 884

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 refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, essentiellement sur les locaux vacants.

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

6.3. Services et autres produits

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Produits des activités de services	4 131	3 128	4 624
Indemnités sur sinistres	1 235	1 243	985
Reprises de subventions d'investissement	201	302	189
Autres produits	2 074	2 277	992
TOTAL BRUT	7 641	6 950	6 790
Charges	(1 406)	(1 677)	(2 061)
TOTAL NET	6 235	5 273	4 729

6.4. Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Charges de personnel	(53 657)	(54 024)	(56 960)
Frais de gestion nets	(26 160)	(34 431)	(31 795)
TOTAL	(79 817)	(88 455)	(88 755)

6.5. Résultat de cessions

Voir Note 5.1.3.

6.6. Variation de valeur des immeubles

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	Variation	En %
Bureaux	5 300	4 897	403	8,2 %
Logistique	341	457	(116)	- 25,4 %
Hôtellerie	275	265	10	4,0 %
Résidentiel	3 277	2 916	361	12,4 %
Santé	627	583	44	7,6 %
Immeubles de placement inscrits au bilan	9 820	9 119	702	7,6 %
Variation de valeur des projets livrés et acquisition 2010			(22,2)	
Variation de valeur des projets en cours			83,2	
Variation de valeur des engagements d'acquisition			33,0	
Variation de valeur des actifs en vente			29,0	
Autres			(2,6)	
Variation de valeur à périmètre comparable			822,2	
Travaux immobilisés			(53,2)	
Frais d'acquisition, écarts de conversion et autres			(5,9)	
VARIATION DE VALEUR INSCRITE AU COMPTE DE RÉSULTAT 2010			763,2	

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe, ainsi que sur le résultat opérationnel. 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 (sous réserve qu'une telle

baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 1,16 milliard d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 31 décembre 2010 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina de l'ordre de 1,14 milliard d'euros (certains actifs n'étant pas inscrits dans les Comptes consolidés à leur juste valeur).

6.7. Frais financiers nets

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

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Charge nette de la dette	(157 872)	(161 887)	(205 512)
Gains (pertes) de conversion	(309)	(324)	(1 542)
Produits financiers de placement	2 010	7 364	14 247
Autres produits (charges)	1 153	1 178	1 063
TOTAL	(155 018)	(153 669)	(191 744)

Le coût moyen de la dette s'est élevé à 3,62 % au cours de l'année 2010.

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

6.8. Variation de valeur des instruments financiers

La variation négative de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2010 inclut :

- la moins-value de cession des actions Eiffage, ces valeurs mobilières, acquises pour 155,7 millions d'euros et dont la valeur au bilan, basée sur le cours de Bourse de clôture était de 66,1 millions d'euros, ont été vendues par un placement privé le 15 novembre 2010 pour 59,0 millions d'euros, dégageant une perte sur l'année de 7,1 millions d'euros ;
- la perte de 40,3 millions d'euros générée par la restructuration de 11 opérations de couverture, représentant un notionnel de 3 713 millions d'euros et une valeur de 100,7 millions d'euros lors de leur cession ;

- la variation de valeur négative frais inclus de 10,1 millions d'euros de l'Ornane émise le 9 avril 2010, Gecina ayant opté pour sa comptabilisation à la juste valeur ;
- la variation de valeur négative de 46,8 millions d'euros relative aux instruments dérivés non strictement adossés (37,3 millions d'euros pour les instruments payeurs de taux fixe et 9,4 millions d'euros pour les instruments payeurs de taux variable).

La variation positive de la juste valeur des instruments dérivés strictement adossés est inscrite en capitaux propres pour 1,1 million d'euros, de même que celle concernant les sociétés en équivalence. Tous ces instruments financiers ayant pour objet la couverture de la dette du Groupe, aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2010, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 0,5 % des taux, serait de + 87 millions d'euros inscrits en résultat et + 0,3 million d'euros comptabilisés en capitaux propres. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux serait de - 89 millions d'euros inscrits en résultat et - 0,3 million d'euros en capitaux propres.

6.9. Impôt

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Impôt sur les bénéfices ⁽¹⁾	28 390	(3 567)	(1 890)
Taxe de sortie	(7 988)	0	0
Impôts différés	21 118	13 513	9 357
TOTAL	41 520	9 946	7 467

(1) Dont 2,4 millions d'euros de charges d'impôts courant et des reprises de provisions (nettes de charges) pour redressements fiscaux (voir Note 5.12) pour 30,8 millions d'euros.

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

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

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

comprend deux nouvelles contributions : la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de la taxe professionnelle et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des Comptes annuels. Le Groupe comptabilise la taxe professionnelle (qui porte principalement sur le siège social) en charges opérationnelles et pratiquera de même pour la CFE. Concernant la CVAE, le Groupe la retient pour un impôt sur le résultat. Du fait des modalités d'écrêtement et de progressivité de la CVAE, l'impôt différé reste non significatif à la clôture 2010.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat avant impôt	995 639	(783 490)	(894 028)
Impôt théorique à 34,43 %	342 828	(269 779)	(307 841)
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	1 730	241	413
Effets des différences permanentes et temporaires	(9 728)	26 961	3 807
Sociétés mises en équivalence	(7 343)	20 605	3 885
Effet régime SIIC	(337 703)	211 703	280 972
Litiges fiscaux	(31 303)	324	87
TOTAL	(384 347)	259 833	289 165
Charges d'impôts effectifs constatées	(41 519)	(9 946)	(18 676)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	- 4,17 %	1,27 %	2,09 %

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 instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission ou de conversion sont remplies.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net part du Groupe (<i>en milliers d'euros</i>)	998 987	(773 724)	(875 352)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	60 911 312	60 302 852	59 692 060
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, NON DILUÉ (<i>en euros</i>)	16,39	(12,83)	(14,66)
Résultat net part du Groupe après effet des titres dilutifs (<i>en milliers d'euros</i>)	998 987	(770 579)	(871 484)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	61 481 701	61 521 731	61 018 176
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION, DILUÉ (<i>en euros</i>)	16,25	(12,53)	(14,28)

6.11. Note sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Prix d'acquisition des titres	78 154	9 869	73 287
Trésorerie acquise	1 572		(6 467)
ACQUISITIONS NETTES DE LA TRÉSORERIE ACQUISE	79 726	9 869	66 820
Prix net de cession de titres			
Trésorerie cédée	0	(11 410)	18 806
CESSIONS NETTES DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	0	(11 410)	18 806
INCIDENCE DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	79 726	(1 541)	85 626

6.12. Actif Net Réévalué - bloc

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

S'y ajoutent :

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

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

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

L'Actif Net Réévalué dilué par action prend en compte l'impact de la dilution résultant des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies. Il est ensuite rapporté au nombre d'actions potentiel susceptibles d'être créées par l'exercice de ces instruments.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capital et réserves consolidées	6 101,8	5 371,1	6 259,1
Acomptes sur dividende janvier 2009			148,6
Plus-values latentes	32,7	21,4	196,4
Plus (moins) values latentes sur la dette	(9,4)	(0,5)	286,2
Impôts et autres	(1,9)	(0,8)	(0,8)
= ANR NON DILUÉ - BLOC	6 123,2	5 391,2	6 889,4
Nombre d'actions (hors autodétention)	60 988 537	60 872 534	59 197 041
= ANR NON DILUÉ PAR ACTION - BLOC (en euros)	100,40	88,56	116,38
ANR (non dilué)	6 123,2	5 391,2	6 889,4
+ Impact stock-options ⁽¹⁾	37,4	94,0	96,4
= ANR DILUÉ - BLOC	6 160,6	5 485,2	6 985,8
Stock-options ⁽¹⁾	822 302	1 218 879	1 326 116
Nombre dilué d'actions (hors autodétention)	61 810 839	62 091 413	60 523 157
= ANR DILUÉ PAR ACTION - BLOC (en euros)	99,67	88,34	115,42

(1) Ce calcul n'intègre pas l'amortissement de l'avantage consenti aux bénéficiaires, qui aurait entraîné un écart favorable de 0,14 euro par action, faisant ressortir un ANR par action de 99,81 euros.

7. Information sectorielle

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

- pôle économique regroupant le secteur tertiaire (bureaux et commerces), le patrimoine de bâtiments à usage de logistique et le patrimoine de murs d'hôtels ;

- pôle démographique composé du résidentiel traditionnel (patrimoine de logements), du patrimoine de résidences pour étudiants et le patrimoine d'établissements de santé (consolidé par mise en équivalence jusqu'au 30 juin 2009 (voir Note 5.3) ;

- secteur annexe des activités de prestations de services immobiliers (sociétés Locare et CFG).

Résultat au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	Pôle économique			Pôle démographique			Prestations de services	Total
	Tertiaire	Logistique	Hôtellerie	Résidentiel	Santé	Résidences Étudiants		
Produits d'exploitation								
Loyers tertiaires	329 787			15 047				344 834
Loyers résidentiels	5 204			162 955				168 159
Loyers logistiques		32 055						32 055
Loyers hôtellerie			19 405					19 405
Loyers santé					47 031			47 031
Loyers résidences étudiants						5 286		5 286
Revenus locatifs bruts	334 991	32 055	19 405	178 002	47 031	5 286	0	616 770
Charges d'exploitation	72 164	13 666	924	60 252	6 878	1 587	1 408	156 878
Remboursements de charges locatives	(53 602)	(5 988)	(507)	(27 922)	(6 100)	(553)	0	(94 671)
Total charges d'exploitation directes nettes	18 562	7 678	417	32 329	779	1 034	1 408	62 207
Revenus locatifs nets	316 429	24 377	18 988	145 673	46 252	4 253	(1 408)	554 563
Autres transferts de charges	38	0	0	0	0	0	0	38
Autres produits	1 350	720	254	740	128	280	4 133	7 605
Revenu net des immeubles et services	317 817	25 097	19 242	146 413	46 380	4 533	2 725	562 206
Taux de marge locative/loyers	94,46 %	76,05 %	97,85 %	81,84 %	98,34 %	80,45 %		89,91 %
Taux de marge d'exploitation	94,87 %	78,29 %	99,16 %	82,25 %	98,62 %	85,75 %	65,93 %	91,15 %
Charges de personnel								(53 657)
Frais de gestion nets								(26 160)
Excédent brut d'exploitation								482 389
Résultat net des opérations de stocks								0
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	4 817	(1 526)	570	39 530	(86)	0		43 820
Variation de valeur des immeubles	470 474	(136 141)	10 228	372 800	38 914	6 903		763 178
Amortissements								(4 148)
Dépréciations nettes								4 206
Résultat opérationnel								1 289 445
Frais financiers nets								(155 018)
Amortissements et provisions à caractère financier								(34 560)
Variation de valeur des instruments financiers								(104 226)
Résultat net des sociétés mises en équivalence								(21 327)
Résultat avant impôts et intérêts minoritaires								974 314
Impôts								41 520
Intérêts minoritaires								(17 589)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)								998 245
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2010								
Immeubles de placement	6 507 403	440 542	275 400	3 527 088	737 066	111 795		11 599 294
dont acquisitions	423 734			2 399	11 379			437 512
dont immeubles en vente	125 566	119 163		405 455				650 184
Montants dus par les locataires	49 806	10 726	9	15 892	2 027	90	640	79 190
Dépôts de garantie reçus des locataires	41 453	4 224	0	19 646	13	644		65 979

Résultat au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	Pôle économique			Pôle démographique			Prestations de services	Total
	Tertiaire	Logistique	Hôtellerie	Résidentiel	Santé	Résidences Étudiants		
Produits d'exploitation								
Loyers tertiaires	368 777			15 765				384 542
Loyers résidentiels	5 189			175 251				180 440
Loyers logistiques		36 544						36 544
Loyers hôtellerie			20 091					20 091
Loyers santé					21 573			21 573
Loyers résidences étudiants						4 006		4 006
Revenus locatifs bruts	373 966	36 544	20 091	191 016	21 573	4 006	0	647 196
Charges d'exploitation	69 762	11 460	824	66 993	2 932	1 515	1 677	155 164
Remboursements de charges locatives	(49 742)	(6 864)	(570)	(31 100)	(2 321)	(648)	0	(91 246)
Total charges d'exploitation directes nettes	20 020	4 596	254	35 893	611	867	1 677	63 918
Revenus locatifs nets	353 946	31 948	19 837	155 123	20 962	3 139	(1 677)	583 278
Autres transferts de charges	105	0	252	0	0	0	0	357
Autres produits	1 149	705	247	1 155	(77)	286	3 128	6 593
Revenu net des immeubles et services	355 200	32 653	20 336	156 278	20 885	3 425	1 451	590 228
Taux de marge locative/loyers	94,65 %	87,42 %	98,73 %	81,21 %	97,17 %	78,37 %		90,12 %
Taux de marge d'exploitation	94,98 %	89,35 %	101,22 %	81,81 %	96,81 %	85,51 %	46,39 %	91,20 %
Charges de personnel								(54 024)
Frais de gestion nets								(34 431)
Excédent brut d'exploitation								501 773
Résultat net des opérations de stocks		(317)						(317)
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	(23 286)	(7 009)	0	11 213	(79)	0	0	(19 161)
Variation de valeur des immeubles	(596 506)	(53 306)	(20 693)	(214 180)	12 174	1 195		(871 316)
Amortissements								(3 285)
Dépréciations nettes								(11 575)
Résultat opérationnel								(403 881)
Frais financiers nets								(153 699)
Amortissements et provisions à caractère financier								(94 003)
Variation de valeur des instruments financiers								(72 067)
Résultat net des sociétés mises en équivalence								(59 839)
Résultat avant impôts et intérêts minoritaires								(783 489)
Impôts								9 946
Intérêts minoritaires								(181)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)								(773 724)
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2009								
Immeubles de placement	5 392 358	557 760	274 920	3 290 641	683 077	86 009		10 284 766
dont acquisitions	17 405	57 442		17 799		11 522		104 168
dont immeubles en vente	25 788	3 565	4 800	220 353	0	0		254 506
Montants dus par les locataires	49 501	9 928	213	20 013	2 202	328	425	82 609
Dépôts de garantie reçus des locataires	41 718	3 986	211	21 863	13	478		68 269

Résultat au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Pôle économique			Pôle démographique			Prestations de services	Total
	Tertiaire	Logistique	Hôtellerie	Résidentiel	Santé	Résidences Étudiants		
Produits d'exploitation								
Loyers tertiaires	364 823			15 120				379 943
Loyers résidentiels	5 385			188 537				193 922
Loyers logistiques		42 313						42 313
Loyers hôtellerie			18 313					18 313
Loyers santé								0
Loyers résidences étudiants						2 549		2 549
Revenus locatifs bruts	370 208	42 313	18 313	203 657	0	2 549	0	637 040
Charges d'exploitation	73 242	10 284	670	68 976		917	2 061	156 151
Remboursements de charges locatives	(49 012)	(6 977)	(573)	(33 733)		(517)	0	(90 811)
Total charges d'exploitation directes nettes	24 231	3 307	98	35 243	0	400	2 061	65 340
Revenus locatifs nets	345 977	39 006	18 215	168 414	0	2 149	(2 061)	571 700
Autres transferts de charges	0	0	0	0		0	0	0
Autres produits	724	391	37	915		99	4 624	6 790
Revenu net des immeubles et services	346 701	39 397	18 252	169 329	0	2 248	2 563	578 491
Taux de marge locative/loyers	93,45 %	92,18 %	99,47 %	82,69 %		84,32 %		89,74 %
Taux de marge d'exploitation	93,65 %	93,11 %	99,67 %	83,14 %		88,20 %	55,43 %	90,81 %
Charges de personnel								(56 960)
Frais de gestion nets								(31 795)
Excédent brut d'exploitation								489 736
Résultat net des opérations de stocks				913				913
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	(8 161)	(141)		15 190			4	6 892
Variation de valeur des immeubles	(687 628)	(56 127)	1 084	(249 203)		2 118		(989 756)
Amortissements								(2 984)
Dépréciations nettes								(9 155)
Résultat opérationnel								(504 354)
Frais financiers nets								(191 744)
Amortissements et provisions à caractère financier								0
Variation de valeur des instruments financiers								(186 648)
Résultat net des sociétés mises en équivalence								(11 282)
Résultat avant impôts et intérêts minoritaires								(894 028)
Impôts								18 676
Intérêts minoritaires								0
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)								(875 352)
Actifs et passifs par secteurs au 31 décembre 2008								
Immeubles de placement	6 310 108	547 655	284 670	3 736 946	7 649	60 908		10 947 936
dont acquisitions	358 699	93 880		20 432	7 649	3 079		483 739
dont immeubles en vente	417 210			312 442				729 652
Montants dus par les locataires	42 866	5 695	139	20 515		277	672	70 163
Dépôts de garantie reçus des locataires	42 427	5 148	199	25 490		339		73 603

8. Autres éléments d'information

8.1. Actionnariat du Groupe

Au 31 décembre 2010, l'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

	Nombre de titres	%
Metrovacesa	16 809 610	26,85 %
M. Rivero	10 084 735	16,11 %
M. Soler	9 568 641	15,28 %
Predica	5 145 738	8,22 %
Actionnaires non résidents	13 738 033	21,94 %
Actionnaires individuels	3 084 202	4,93 %
Autres institutionnels résidents	2 557 578	4,08 %
Actions propres	1 626 831	2,60 %
TOTAL	62 615 368	100,00 %

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

8.2. Dividende distribué au cours de la période

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2009 un dividende unitaire de 4,40 euros pour un montant global de 267 858 milliers d'euros qui a été mis en paiement le 19 mai 2010.

8.3. Parties liées

Le 14 décembre 2007, Gecina avait avancé la somme de 9 850 milliers d'euros à Bami, société de droit espagnol consolidée par équivalence, dans le cadre de l'acquisition par le groupe Gecina d'un terrain à Madrid. Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2008. Suite aux remboursements intervenus, le solde de cette avance, entièrement dépréciée, est de 2 685 milliers d'euros au 31 décembre 2010. Par ailleurs, Bami a facturé la somme de 65 milliers d'euros au titre du contrat de gestion opérationnelle et administrative de la filiale SIF Espagne. Enfin le Conseil d'Administration a approuvé en mars 2010 l'octroi d'une garantie à première demande de 20 millions d'euros, entièrement dépréciée au 31 décembre 2010 (voir Note 5.12).

Les jetons de présence versés aux administrateurs ainsi que les informations relatives au Comité Exécutif figurent dans la Note 8.6.

8.4. Effectifs du Groupe

Effectif moyen	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Cadres	201	213	217
Employés	184	202	217
Personnel d'immeubles	202	216	245
TOTAL	587	631	679

8.5. Options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites

Date d'attribution	Date de départ d'exercice des options	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Solde à lever au 31 décembre 2009	Ajustements de plan	Options octroyées	Options levées	Options annulées, expirées ou transférées	Solde à lever au 31 décembre 2010	Durée de vie restante résiduelle (en années)
26/09/01	27/09/05	129 460	36,81 €	2 589	119		2 708		0	0,7
25/11/03	25/11/05	278 168	48,70 €	24 781	1 031		10 925		14 887	0,9
12/10/04	12/12/06	316 763	61,02 €	57 378	2 548		7 506		52 420	3,8
14/03/06	14/03/08	251 249	96,48 €	226 381	10 368				236 749	5,2
12/12/06	12/12/08	272 608	104,04 €	242 900	11 108				254 008	6,0
13/12/07	13/12/09	230 260	104,72 €	221 500	8 760			30 000	200 260	7,0
18/12/08	18/12/10	331 875	37,23 €	317 350	14 525		2 418		329 457	8,0
16/04/10	16/04/12	241 100	78,98 €	0	11 023	241 100		210	251 913	9,3
27/12/10	27/12/12	210 650	84,51 €	0		210 650			210 650	10,0

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31 décembre 2009	Actions acquises	Actions annulées	Solde au 31 décembre 2010
13/12/07	13/12/09	74 650	118,99 €	17 000			17 000
18/12/08	18/12/10	109 000	47,50 €	109 000	62 000		47 000
16/04/10	16/04/12	48 875	83,17 €	0		100	48 775
27/12/10	28/12/12	60 850	82,48 €	0			60 850

8.6. Rémunération des organes d'administration et de direction

Monsieur Bernard Michel est Président du Conseil d'Administration depuis le 16 février 2010, date de la démission de ses fonctions de Monsieur Joaquín Rivero qui a été Président-Directeur Général du 1^{er} janvier 2009 au 5 mai 2009 puis Président non exécutif du 5 mai 2009 au 16 février 2010.

Monsieur Christophe Clamageran est Directeur Général depuis le 16 novembre 2009, date de la démission de ses fonctions de Monsieur Antonio Truan qui a été Directeur Général Délégué du 1^{er} janvier 2009 au 5 mai 2009 puis Directeur Général du 5 mai 2009 au 16 novembre 2009.

Rémunérations

Rémunération versées (en milliers d'euros)	B. Michel		C. Clamageran		J. Rivero		A. Truan
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2009
Rémunération fixe	260	500	63	50	575	590	
Rémunération fixe (au titre de chargé de mission)	0	0	0	0	0	90	
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2008)	0	0	0	0	625	618	
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2009)	0	0	0	0	0	500	
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2010)	0	voir ci-après	0	0	0	0	
Indemnisation contractuelle	0	0	300	0	0	0	
Indemnités de rupture	0	0	0	0	0	2 269	
Jetons de présence	115	0	0	109	88	183	
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	0	6	0	0	0	7	
TOTAL	375	506	363	159	1 288	4 257	

Rémunérations variables

La rémunération de Monsieur Bernard Michel ne comporte pas de rémunération variable. Les critères de performance permettant de fixer la rémunération variable de Monsieur Christophe Clamageran ont été fixés le 22 mars 2010 par le Conseil d'Administration :

La rémunération variable est plafonnée à 100 % de la rémunération fixe. 35 % de cette rémunération est soumise à des critères qualitatifs et 65 % à deux critères quantitatifs, à savoir :

- la progression du cash flow courant par rapport au budget (à hauteur de 25 % de la rémunération variable susceptible d'être versée au Directeur Général) ; et
- la progression de l'EBITDA par rapport au budget (à hauteur de 40 % la rémunération variable susceptible d'être versée au Directeur Général).

Cash flow courant (réalisé/budget)	Rémunération variable
> 105	25 %
> 100	20 %
> 95	15 %
> 90	10 %
< 90	0 %

EBITDA (réalisé/budget)	Rémunération variable
> 101	40 %
> 99	32 %
> 98	25 %
> 97	15 %
< 97	0 %

Il est rappelé qu'exceptionnellement le Conseil d'Administration avait décidé lors de sa réunion du 16 novembre 2009 que, pour l'exercice 2010, la rémunération variable serait garantie à hauteur de 300 000 euros.

La rémunération variable versée par Gecina en 2009 à Monsieur Rivero a été arrêtée par le Conseil d'Administration de Gecina sur la base des recommandations de son Comité des Nominations et Rémunérations. Cette rémunération variable au titre de l'exercice 2008 devait correspondre à 25 fois le taux de progression de l'excédent brut d'exploitation sur les deux dernières années, multiplié par la rémunération fixe brute, soit sur la base de ces objectifs, une rémunération variable de 825 000 euros. Monsieur Rivero a accepté les recommandations visant à la réduction de ce montant à 625 000 euros et à l'absence de rémunération variable au titre de 2009.

Rémunérations en action

Les rémunérations en actions sont composées d'attribution d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites dont la levée est soumise à des conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration sur proposition du comité de gouvernance. Les opérations de couverture de ces rémunérations sont interdites par le règlement d'attribution.

La valeur en fin de période est déterminée en fonction du cours de Bourse de l'action Gecina de clôture.

	B. Michel		C. Clamageran		J. Rivero		A. Truan
	2010	2010	2009	2010	2009	2009	
<i>En milliers d'euros</i>							
Valeur des options d'achat d'actions à l'attribution	0	712	0	0	0	0	0
Valeur des actions gratuites à l'attribution	0	464	0	0	0	0	0
Valeur des options d'achat d'actions fin de période	0	105	0	0			
Valeur des actions gratuites fin de période	0	988	0	0			

Indemnités de cessation de fonctions

Monsieur Bernard Michel, tout comme son prédécesseur, Monsieur Rivero, ne bénéficie pas d'indemnité en cas de cessation de fonction. En cas de cessation de fonction de Monsieur Christophe Clamageran, les conditions de l'indemnité seront les suivantes :

- entre 1 et 2 ans d'ancienneté : une fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Directeur Général, au titre de l'année civile précédente ;
- plus de 2 ans d'ancienneté : deux fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Directeur Général au titre de l'année civile précédente ;

- en cas de départ à l'initiative du Directeur Général : aucune indemnité de départ.

L'indemnité ne sera versée que si le résultat opérationnel hors variation de valeur du dernier exercice (N) clos avant la cessation des fonctions est supérieure à la moyenne des 2 précédents (N-1 et N-2) résultats opérationnels hors variation de valeur précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats opérationnels sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées.

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur > moyenne des résultats opérationnels (N-1+N-2)	100 %
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur < 4 % de la moyenne des résultats opérationnels (N-1+N-2)	80 %
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur < 8 % de la moyenne des résultats opérationnels (N-1+N-2)	50 %
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur < 12 % de la moyenne des résultats opérationnels (N-1+N-2)	Aucune indemnité de départ

Messieurs Bernard Michel et Christophe Clamageran, comme leurs prédécesseurs respectifs, ne bénéficient pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Autres informations

L'enveloppe de jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'Administration de Gecina au titre l'exercice 2010 s'élève à 1 750 milliers d'euros.

La rémunération globale brute versée au cours de 2010 aux membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à 2 347 milliers d'euros. Il n'y a pas de retraite spécifique concernant les membres du Comité Exécutif. Au cours de 2010, il a été attribué 268 000 options d'achat d'actions ou actions gratuites aux

membres du Comité Exécutif. Au 31 décembre 2010, les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 551 695 options d'achat et de souscription d'actions et de 42 500 actions gratuites.

Il n'existe pas d'opérations significatives conclues, prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction.

8.7. Événements postérieurs à la date d'arrêt

Sans que cela n'ait d'impact sur les comptes au 31 décembre 2010, Gecina a émis le 2 février 2011 un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance du 3 février 2016 et au taux de 4,25 %.

5.1. Activité et résultat	71
5.2. Situation financière.....	72
5.3. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices.....	73
5.4. Comptes annuels au 31 décembre 2010	74

5.1. Activité et résultat

Les loyers de l'exercice 2010 s'élèvent à 294 millions d'euros, contre 323 millions d'euros en 2009. La baisse des loyers du secteur résidentiel de 174 millions d'euros en 2009 à 161 millions en 2010 ainsi que ceux du secteur tertiaire qui passent de 149 millions d'euros à 133 millions d'euros en 2010 est la conséquence des cessions intervenues courant 2009 et au cours de l'exercice 2010.

Les reprises de provisions de l'exercice 2010 concernent pour 86 millions d'euros les provisions pour risques et charges (voir commentaires complémentaires en 5.2. Situation financière) et pour 7 millions les reprises de provisions pour dépréciation de créances.

Dans les produits d'exploitation figurent également les refacturations de charges aux locataires à hauteur de 53 millions d'euros et, en autres produits, les refacturations de prestations intra-groupe (24 millions d'euros).

Les charges d'exploitation s'établissent pour l'exercice 2010 à 236 millions d'euros, contre 272 millions d'euros l'année précédente. Elles comprenaient, en 2009, à hauteur de 36 millions d'euros, des dotations aux provisions pour risques et charges, tandis qu'en 2010 elles ne représentent que 5 millions d'euros.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 233 millions d'euros, contre 163 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice est une charge nette de 68 millions d'euros, contre une charge nette de 231 millions d'euros l'année précédente. Il enregistre :

- les intérêts et charges assimilés (nets des produits de trésorerie) pour 201 millions d'euros (dont 101 millions liés aux paiements de soultes suite à la résiliation de onze opérations d'instruments financiers de couverture) ;

- les dividendes reçus des filiales et produits de participations pour un montant de 287 millions d'euros (dont une distribution exceptionnelle de la société Parigest pour 141 millions d'euros), qui représentaient un montant de 86 millions d'euros en 2009 ;
- des reprises de provisions pour 78 millions d'euros, dont 6 millions concernent les actions autodétenues et 72 millions les titres et créances de filiales ;
- des dotations financières aux provisions pour 238 millions d'euros, dont 125 millions d'euros concernent les titres de participation (dont 62 millions d'euros dotés pour GEC 4, 40 millions d'euros pour Parigest et 16 millions d'euros pour Anthos) et 112 millions les créances rattachées aux participations (dont 66 millions pour GEC 4, 35 millions d'euros pour SIF Espagne et 10 millions pour l'avance sur acquisition immobilière de terrains à Marbella).

Le résultat exceptionnel enregistre un produit net de 134 millions, dont 123 millions d'euros de plus-values de cessions d'immeubles, 6 millions de moins-values liées à des cessions ou échanges de titres et 2 millions de pertes sur rachats d'actions propres.

Le résultat net de l'exercice 2010 enregistre ainsi un profit de 275 millions d'euros, contre une perte de 160 millions d'euros pour l'exercice 2009.

Pour sa part, le résultat des opérations SIIC, déterminé sur la base des règles fiscales, s'élève pour l'exercice 2010 à 182 millions d'euros entraînant une obligation de distribution au titre du régime SIIC, compte tenu de la règle "du plafonnement au résultat fiscal" de 182 millions d'euros.

5.2. Situation financière

Le total du bilan de la société au 31 décembre 2010 s'établit à 8 055 millions d'euros, contre 7 917 millions d'euros au 31 décembre 2009.

L'actif immobilisé comprend des actifs incorporels essentiellement composés, pour 180 millions d'euros, de plus-values latentes de fusion sur le patrimoine de SIF (absorbée en 2007) et de ses filiales.

Le patrimoine immobilier détenu en direct par Gecina, dont le montant net s'élève à 4 112 millions d'euros à fin 2010 contre 3 892 millions d'euros à fin 2009 est en augmentation de 220 millions d'euros.

Les variations sont les suivantes :

• Dépenses immobilisées	436
• Valeur nette comptable des actifs cédés	(182)
• Dotations nettes aux amortissements et provisions	(34)
	220

Les titres des filiales et participations et les créances rattachées représentent un montant net de 3 341 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 3 416 millions d'euros à fin 2009.

Les principales variations sont les suivantes :

• Augmentation de capital de la filiale H 15	6
• Augmentation de la participation dans Beaugrenelle	9
• Acquisition des titres de la société Anthos	16
• Dividendes reçus en actions	152
• Liquidation de la filiale PSM	(23)
• Diminution des créances rattachées	(78)
• Variation nette des provisions	(156)
	(75)

Au 31 décembre 2010, les participations les plus significatives sont, en valeur brute : Geciter (782 millions d'euros de titres et 356 millions d'euros de créances), Parigest (415 millions d'euros de titres), GEC 4 (200 millions d'euros de titres et 426 millions d'euros de créances), Gecimed (247 millions d'euros de titres) et SIF Espagne (33 millions d'euros de titres et 223 millions d'euros de créances et prêts).

Les autres titres immobilisés sont constitués par les 475 050 actions propres détenues par la société pour 37 millions d'euros, auxquelles s'ajoutent 1 151 781 actions inscrites en valeurs mobilières de placement pour 81 millions d'euros (en valeur brute) détenues en représentation des plans d'options d'achat et d'actions gratuites attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux. L'ensemble des titres autodétenus représente 2,6 % du capital social.

L'actif circulant s'élève à 220 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 373 millions d'euros au 31 décembre 2009. Il comprend :

- les "autres créances" (93 millions d'euros nettes) principalement constituées par des créances intra-groupe (60 millions d'euros)

et des créances sur cessions d'immobilisations (16 millions d'euros) ;

- les valeurs mobilières de placement et disponibilités pour 86 millions d'euros, parmi lesquelles figurent les 77 millions d'euros d'actions propres (nets de provisions) mentionnées ci-dessus.

Les comptes de régularisation enregistrent à l'actif les charges constatées d'avance (32 millions d'euros) et, au passif, les produits constatés d'avance (9 millions d'euros), tous les deux principalement constitués par les primes versées ou reçues sur les instruments financiers dérivés.

Les capitaux propres augmentent de 10 millions d'euros à la suite des mouvements suivants :

<i>En millions d'euros</i>	
Capitaux propres au 31 décembre 2009	3 686
Augmentation de capital résultant d'exercice d'options et de souscriptions au PEE	2
Dividendes versés en 2010	(267)
Résultat de l'exercice 2010	275
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010	3 696

Les dettes financières au 31 décembre 2010 s'élèvent à 4 186 millions d'euros, contre 3 975 millions d'euros à fin 2009, dont 479 millions d'euros sont représentés par des dettes intra-groupe.

Au cours de l'exercice, la société a procédé au remboursement de deux emprunts obligataires en février 2010 pour 533 millions d'euros mais a également émis une Ornane en avril 2010 pour 320 millions d'euros ainsi qu'un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros en septembre 2010.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 21 millions d'euros contre 102 millions d'euros l'année précédente.

Les mouvements concernent essentiellement :

- des reprises de provisions pour litiges fiscaux pour 53 millions d'euros qui font suite pour 23 millions à des dégrèvements obtenus ou à l'issue favorable de contentieux fiscaux et pour 30 millions d'euros à la décision de régler les sommes réclamées par l'administration tout en maintenant les procédures contentieuses ;
- des reprises de provisions pour risques de moins-value latente sur les engagements d'acquisitions de deux immeubles à Boulogne (92) pour 33 millions d'euros. Ces reprises font suite à l'acquisition de la société Anthos d'une part et à l'appréciation de valeur du second immeuble d'autre part.

Les soldes des provisions concernent essentiellement les provisions pour engagement de retraite pour 10 millions d'euros et les provisions pour charges futures engendrées par l'attribution aux salariés d'actions gratuites et stock-options pour 7 millions d'euros.

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

	2006	2007	2008	2009	2010
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social <i>(en milliers d'euros)</i>	467 023	468 184	468 335	469 367	469 615
Nombre des actions ordinaires existantes	62 269 670	62 424 545	62 444 652	62 582 240	62 615 368
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscription	44 497	11 852	12 059	2 589	572 188
II - OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE <i>(en milliers d'euros)</i>					
Chiffre d'affaires hors taxes	281 357	288 458	324 233	323 217	294 411
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	369 419	677 149	460 302	243 032	407 970
Impôts sur les bénéfices	6 290		(1 636)	(153)	24 656
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	322 104	579 663	196 618	(160 072)	275 037
Résultat distribué ^(*)	261 533	312 477	355 935	275 362	275 508
III - RÉSULTAT PAR ACTION <i>(en euros)</i>					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	5,83	10,87	7,35	3,88	6,12
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	5,17	9,31	3,15	(2,56)	4,39
Dividende net global revenant à chaque action ^(*)	4,20	5,01	5,70	4,40	4,40
IV - PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	641	607	610	563	519
Montant de la masse salariale de l'exercice <i>(en milliers d'euros)</i>	28 037	31 537	35 116	35 870	36 311
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales) <i>(en milliers d'euros)</i>	13 366	15 137	18 924	15 825	18 394

() Sous réserve, en 2010, de l'approbation par l'Assemblée Générale.*

5.4. Comptes annuels au 31 décembre 2010

Bilan au 31 décembre 2010

Actif

En milliers d'euros	31/12/2010			31/12/2009	31/12/2008
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net	Net
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	185 929	1 826	184 103	182 144	183 052
Concessions, brevets, licences	5 645	1 826	3 819	2 941	1 591
Actif incorporel	180 284		180 284	179 203	181 461
Immobilisations corporelles	4 555 140	442 877	4 112 263	3 892 698	4 198 455
Terrains	2 660 618	106 212	2 554 406	2 474 572	2 733 422
Constructions	1 671 063	321 837	1 349 226	1 219 217	1 348 231
Constructions sur sol d'autrui	41 269	12 836	28 433	38 069	44 626
Autres	4 291	1 992	2 299	2 846	1 165
Constructions en cours	177 802		177 802	157 897	70 914
Avances et acomptes	97		97	97	97
Immobilisations financières	4 136 627	600 679	3 535 948	3 469 121	3 737 924
Participations et créances rattachées	3 881 650	541 105	3 340 545	3 415 767	3 587 904
Autres titres immobilisés	37 351		37 351	35 920	82 880
Prêts	150 800		150 800	726	617
Autres immobilisations financières	1 306	153	1 153	1 016	1 117
Avances sur acquisitions immobilières	65 520	59 421	6 099	15 692	65 406
TOTAL I	8 877 696	1 045 382	7 832 314	7 543 963	8 119 431
Actif circulant					
Avances et acomptes	95		95	81	82
Créances					
Créances locataires	17 864	9 583	8 281	11 140	11 215
Autres	104 753	11 356	93 397	171 037	156 837
Valeurs mobilières de placement	89 148	2 902	86 246	135 352	82 600
Disponibilités	263		263	10 361	12 266
Compte de régularisation actif					
Charges constatées d'avance	32 212		32 212	44 932	57 460
TOTAL II	244 335	23 841	220 494	372 903	320 460
Primes de remboursement des obligations	2 067		2 067	535	1 298
TOTAL III	2 067	0	2 067	535	1 298
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	9 124 098	1 069 223	8 054 875	7 917 401	8 441 189

Passif

En milliers d'euros	Avant affectation des résultats		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres			
Capital	469 615	469 367	468 335
Primes d'émission, de fusion, d'apports	1 868 106	1 866 334	1 864 153
Écart de réévaluation	656 661	712 508	745 692
Réserves :			
Réserve légale	45 666	45 641	45 536
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	354 092	518 809	485 625
Report à nouveau	0	207 365	350 267
Acompte sur dividendes			(148 565)
Résultat de l'exercice	275 037	(160 072)	196 618
Subventions d'investissement	973	764	764
TOTAL I	3 695 666	3 686 232	4 033 941
Provisions			
Provisions pour risques	914	20 374	28 870
Provisions pour charges	19 907	82 052	46 811
TOTAL II	20 821	102 426	75 681
Dettes			
Emprunts obligataires	1 343 447	1 072 822	1 085 724
Emprunts et dettes financières	2 843 104	2 901 815	2 951 217
Dépôts de garantie	33 598	35 631	41 476
Avances et acomptes reçus	14 477	13 704	16 269
Dettes fournisseurs	13 927	18 382	19 578
Dettes fiscales et sociales	39 231	23 748	25 625
Dettes sur immobilisations	32 120	29 970	22 505
Autres dettes	9 084	7 579	155 708
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance	9 400	25 092	13 465
TOTAL III	4 338 388	4 128 743	4 331 567
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	8 054 875	7 917 401	8 441 189

Compte de résultat au 31 décembre 2010

En milliers d'euros	2010	2009	2008
Produits d'exploitation			
Loyers	294 411	323 217	324 233
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles		122 915	138 670
Subventions diverses			9
Reprises sur dépréciations des immeubles		1 685	3 853
Reprises sur dépréciations et provisions	93 083	32 725	5 441
Remboursements de charges locatives	53 082	52 576	51 855
Autres transferts de charges	4 217	2 714	4 895
Autres produits	24 897	23 722	17 016
Total	469 690	559 554	545 972
Charges d'exploitation			
Achats	13 849	15 402	12 950
Autres charges externes	73 104	77 007	78 538
Impôts et taxes	31 187	28 245	31 449
Charges de personnel	54 705	51 695	54 040
Dotations aux amortissements	53 106	55 672	59 576
Dotations aux dépréciations des immeubles		123 896	9 047
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	2 636	2 411	27 335
Dotations aux provisions	4 636	36 000	6 600
Autres charges	3 183	5 462	5 400
Total	236 406	395 790	284 935
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	233 284	163 764	261 037
Produits financiers			
Intérêts et produits assimilés	86 968	70 708	97 012
Produits nets sur cessions de V.M.P.	342	656	2 534
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	77 716	95 044	2 435
Produits des valeurs mobilières et créances	287 003	85 870	162 941
Produits financiers de participation	6 682	9 331	39 954
Total	458 711	261 609	304 876
Charges financières			
Intérêts et charges assimilées	288 541	178 289	198 599
Dotations aux dépréciations et provisions	237 939	314 424	171 218
Total	526 480	492 713	369 817
RÉSULTAT FINANCIER	(67 769)	(231 104)	(64 941)
RÉSULTAT COURANT	165 515	(67 340)	196 096
Éléments exceptionnels			
Plus values de fusions-cessions-échanges de titres	(5 632)	(64 096)	804
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles	122 761		
Dépréciations et provisions sur immeubles	19 242		
Subventions	199	285	147
Produits et charges exceptionnels	(2 392)	(28 767)	1 841
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	134 178	(92 578)	2 792
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	299 693	(159 918)	198 888
Impôt sur les bénéfices	(24 656)	(154)	(1 636)
Participation des salariés			(634)
RÉSULTAT	275 037	(160 072)	196 618

Annexe aux Comptes annuels au 31 décembre 2010

1. Faits significatifs

Exercice 2010

Au cours de l'exercice Gecina a acquis les titres de la société Anthos propriétaire d'un immeuble de bureaux, situé à Boulogne, et livré en mars 2010.

Gecina a également porté sa participation au sein de la société Beaugrenelle de 50 à 75 % le 12 juillet 2010 et acquis 10 % de la SNC Montbrossol, avec engagement de racheter les 90 % complémentaires à l'achèvement de l'immeuble actuellement en cours de construction à Montrouge.

Les sociétés Foncigef, SGIL, Paris Saint-Michel, GEC 3 ont été liquidées ou absorbées par Gecina, tandis que les sociétés Gecimed et Geciter, filiales à 100 % de Gecina, ont respectivement absorbé les sociétés GEC 6 et SP1.

La société Parisgest a distribué le 31 décembre 2010 un dividende en actions Geciter de 141,5 millions d'euros, ces actions Geciter provenant de la rémunération de l'apport de Parigest à Geciter de trois immeubles de bureaux pour 141,5 millions d'euros.

Après avoir remboursé deux emprunts obligataires pour 533 millions d'euros en février 2010 Gecina a émis en avril 2010 une Ornane (obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes) pour un montant de 320 millions, et en septembre 2010 un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros (voir Note 4.8).

Gecina a également restructuré de façon conséquente son portefeuille d'instruments financiers en ayant résilié onze opérations pour un nominal total de 3 713 millions d'euros et moyennant le paiement de soultes pour 100,7 millions d'euros. En contrepartie de nouvelles opérations ont été souscrites pour un montant nominal total de 1 350 millions d'euros.

Exercice 2009

Gecina a mené à bien l'offre publique alternative d'achat et d'échange sur les actions de sa participation Gecimed. 356 176 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'achat entraînant le paiement de 0,5 million d'euros et 28 805 740 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'échange entraînant la sortie de 1 440 287 actions autodétenues. L'augmentation de

capital de Gecimed, qui s'est réalisée du 29 juin au 10 juillet, a été souscrite par Gecina à hauteur de 99 millions d'euros, dont 70 millions d'euros par capitalisation de son avance en compte courant. À l'issue de ces opérations, fin juillet 2009, Gecina détient 98,51 % du capital de Gecimed.

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

Des opérations de restructuration interne ont eu lieu au cours de cet exercice entre des filiales détenues à 100 % par Gecina. La société Geciter a ainsi absorbé les sociétés 77-81 Bd Saint-Germain et SP2 et la société Hôtel d'Albe a absorbé la société PB Îlot 1-4. Les conséquences sur le résultat de Gecina sont mentionnées en Note 5.5.

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

Exercice 2008

Au cours de l'exercice Gecina a acquis les titres de deux sociétés, Angle et Khapa, toutes deux propriétaires d'immeubles tertiaires, pour 58,1 millions d'euros. Gecina a créé une filiale en Espagne – Société des immeubles de France (Espagne) – qui a acquis un immeuble de bureaux et deux terrains à Madrid. Les sociétés Gecilog et GEC 5 ont toutes les deux été absorbées par Gecina au cours de cet exercice.

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

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

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

2. Règles et méthodes comptables

Les états financiers ont été établis conformément aux conventions et principes de base du Plan Comptable Général :

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

Gecina a décidé de reclasser en résultat exceptionnel les résultats sur cessions d'immeubles, ainsi que les dotations et reprises de dépréciations sur immeubles, qui étaient auparavant enregistrées en résultat d'exploitation.

3. Méthodes d'évaluation

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

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

Le tableau ci-dessous donne les durées d'amortissement linéaire pour 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

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liées à l'acquisition ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

3.1.2. Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

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

Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un des experts indépendants (au 31 décembre 2010 : BNPP Real Estate, CB Richard Ellis Bourdais, Foncier Expertise, Jones Lang LaSalle, Catella Valuation), est inférieure de plus de 15 % à la valeur nette comptable de l'immeuble. Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise. En cas de moins-value globale du patrimoine, la dépréciation est constituée pour chaque immeuble en moins-value. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

Patrimoine en vente ou cessible à court terme

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

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

La dotation pour dépréciation d'un actif corporel est comptabilisée en résultat exceptionnel, de même que la reprise induite par l'appréciation de la valeur de l'actif.

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.

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).

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 mandataires sociaux qui figurent en valeurs mobilières de placement.

Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des titres, prêts, créances et autres actifs immobilisés, une dépréciation, déterminée en fonction de plusieurs critères (actif net réévalué, rentabilité, valeur stratégique, notamment), est comptabilisée en résultat.

3.3. Créances d'exploitation

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

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

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

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

3.4. Valeurs mobilières de placement

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

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

3.5. Comptes de régularisation actifs et assimilés

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

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

3.6. Emprunts obligataires

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

3.7. Instruments financiers

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

3.8. Engagements sociaux

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite, découlant de l'application des conventions collectives ou accords d'entreprise, sont évalués par des experts indépendants selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont couverts par la souscription d'un contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

Engagements de retraites supplémentaires envers certains salariés

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

Médailles du travail

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

4. Explications des postes du bilan

4.1. Actif immobilisé

Valeurs brutes des actifs

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs brutes début exercice	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin exercice
Immobilisations incorporelles	183 984	0	1 952	7	185 929
Concessions, licences	3 700		1 952	7	5 645
Actif incorporel	180 284				180 284
Immobilisations corporelles	4 326 664	0	435 227	206 751	4 555 140
Terrains	2 593 407	8 985	158 728	100 502	2 660 618
Constructions	1 519 088	62 281	184 480	94 786	1 671 063
Constructions sur sol d'autrui	51 817	16	108	10 672	41 269
Autres immobilisations corporelles	4 358		724	791	4 291
Immobilisations en cours	157 897	(71 282)	91 187		177 802
Avances et acomptes	97				97
Immobilisations financières	3 906 727	0	683 441	453 541	4 136 627
Participations	2 274 135		192 466	33 862	2 432 739
Créances rattachées à des participations	1 526 840		298 942	376 871	1 448 911
Autres titres immobilisés ⁽¹⁾	38 337			986	37 351
Prêts	726		150 289	215	150 800
Autres immobilisations financières	1 169		41 744	41 607	1 306
Avances sur acquisitions immobilières	65 520				65 520
TOTAL	8 417 375	0	1 120 620	660 299	8 877 696

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

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

Les mouvements sur les titres de participation concernent essentiellement :

- pour 16,4 millions d'euros l'acquisition des titres de la société "Anthos" ;
- pour 9,4 millions d'euros l'acquisition complémentaire de 25 % des titres de la société Beaugrenelle ;
- pour 141,5 millions d'euros une distribution exceptionnelle de dividendes par Parigest en actions de la société Geciter ;
- les autres mouvements, acquisitions et cessions, concernent les échanges de titres de filiales suite aux fusions intervenues entre elles (cf. Note 1).

Amortissements

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs début exercice	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
Immobilisations incorporelles	759	1 072	5	1 836
Concessions, licences	759	1 072	5	1 826
Immobilisations corporelles	303 481	52 034	24 961	330 554
Constructions	288 221	49 252	21 747	315 726
Constructions sur sol d'autrui	13 748	1 869	2 781	12 836
Autres immobilisations corporelles	1 512	913	433	1 992
TOTAL	304 240	53 106	24 966	332 380

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 GEC 4 pour 426 millions d'euros, la société Geciter pour 355,7 millions d'euros, la société Beaugrenelle pour 169,1 millions d'euros et la filiale SIF Espagne pour 83,2 millions d'euros de créances et 150 millions d'euros de prêt participatif mis en place en 2010.

Les créances résultant de la gestion centralisée de la trésorerie sont inscrites en avances en compte courant (créances d'exploitation). Les variations des "autres immobilisations" concernent les avances de trésorerie faites à l'intermédiaire financier dans le cadre du contrat de liquidité des actions Gecina.

Dépréciations

<i>En milliers d'euros</i>	Valeurs début exercice	Dotations	Reprises	Valeurs fin exercice
Immobilisations incorporelles	1081	0	1081	0
Actif incorporel	1081	0	1081	0
Immobilisations corporelles	130 485	158	18 320	112 323
Terrains	118 835	108	12 731	106 212
Constructions	11 650	50	5 589	6 111
Immobilisations financières	437 606	237 506	74 433	600 679
Participations et créances rattachées	385 208	227 913	72 016	541 105
Autres titres immobilisés	2 417		2 417	0
Autres immobilisations financières	153			153
Avances sur acquisitions immobilières	49 828	9 593		59 421
TOTAL	569 172	237 664	93 834	713 002

Les dépréciations des participations et créances concernent principalement les titres de la société Colvel Windsor pour 20,8 millions d'euros, ceux de la société Parigest pour 40,5 millions d'euros (dotation de l'exercice suite à la distribution exceptionnelle de dividendes) ainsi que les titres

et créances des sociétés SIF Espagne pour 185,1 millions d'euros et GEC 4 pour 265,8 millions d'euros.

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

4.2. Créances d'exploitation

Créances nettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Créances locataires	17 864	21 153	20 963
Dépréciations des créances locataires	(9 583)	(10 014)	(9 747)
TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	8 281	11 139	11 216
Créances sur cessions d'immobilisations	16 243	4 321	1 597
Créances Groupe (avances de trésorerie rémunérées) ⁽¹⁾	60 247	152 293	136 548
État produits à recevoir	3 818	3 818	3 818
Groupe produits à recevoir	6 560	6 299	4 126
Dividendes equity swap à recevoir			1 529
Divers produits à recevoir	589	6	2 859
Acompte sur acquisition d'un immeuble		4 000	4 000
État – impôt sur les bénéfices	6 906	6 820	6 797
État – TVA	3 227	1 115	
Créance sur equity swap			22 700
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	3 008	3 533	5 260
Divers autres créances	4 155	3 526	3 606
Dépréciations des créances Groupe			(239)
Dépréciations des autres créances	(11 356)	(14 694)	(35 765)
TOTAL AUTRES CRÉANCES	93 397	171 037	156 836

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

Toutes ces créances ont une échéance à moins d'un an.

4.3. Valeurs mobilières de placement

Valeurs brutes

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Valeurs mobilières (OPCVM monétaires) ⁽¹⁾	8 379	57 590	10 788
Rachats de rompus sur actions sociétés absorbées		604	604
Actions propres réservées aux salariés ⁽²⁾	80 769	83 343	90 517
Actions propres (contrat de liquidité)			6 300
TOTAL	89 148	141 537	108 209

(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 80 769 milliers d'euros les 1 151 781 actions Gecina détenues en représentation des actions gratuites et des options d'achat attribuées aux salariés et aux mandataires sociaux.

4.4. Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Solde au 01/01/2010	493 416	38 337
Transferts en "valeurs mobilières de placement" des actions propres affectées à l'attribution aux salariés et mandataires sociaux	(18 366)	(986)
SOLDE AU 31/12/2010 ⁽¹⁾	475 050	37 351

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

4.5. Primes de remboursement des obligations

Ce compte enregistre au 31 décembre 2010 les primes relatives aux emprunts obligataires non convertibles émis en 2004 et 2010 et amorties linéairement sur la durée de vie des emprunts (0,4 million d'euros amortis en 2010).

4.6. Évolution du capital et de la situation nette

Le capital est composé, à fin 2010, de 62 615 368 actions de 7,50 euros :

En milliers d'euros	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
31/12/2007	468 184	1 862 896	456 332	846 023	69 204	3 702 639
Augmentation de capital (salariés)	151	1 256	15			1 422
Virements de postes			100 331	(100 331)		0
Affectation du résultat 2007					281 063	281 063
Acompte sur dividendes					(148 565)	(148 565)
31/12/2008	468 335	1 864 152	556 678	745 692	201 702	3 836 559
Augmentation de capital (salariés)	1 032	2 182	104			3 318
Virements de postes			33 184	(33 184)		0
Affectation du résultat 2008					5 663	5 663
31/12/2009	469 367	1 866 334	589 966	712 508	207 365	3 845 540
Augmentation de capital (salariés)	248	1 772	25			2 045
Virements de postes			55 847	(55 847)		0
Affectation du résultat 2009			(220 564)		(207 365)	(427 929)
31/12/2010	469 615	1 868 106	425 274	656 661	0	3 419 656

4.7. Provisions pour risques et charges

Provisions

En milliers d'euros	Valeurs 31/12/2008	Valeurs 31/12/2009	Dotations	Reprises	31/12/2010
Provisions pour impôts-contrôles fiscaux ⁽¹⁾	59 776	54 192	1 015	52 936	2 271
Provision pour engagements sociaux ⁽²⁾	8 277	8 703	1 457		10 160
Provision pour plans de rachat d'actions destinées aux salariés	3 740	5 392	2 084		7 476
Provisions pour risques/Projets en cours ⁽³⁾		33 037		33 037	0
Autres provisions pour risques et charges	3 888	1 103	80	269	914
TOTAL	75 681	102 427	4 636	86 242	20 821

(1) Les reprises font suite pour 22,8 millions d'euros à des dégrèvements obtenus ainsi qu'à l'issue en faveur de Gecina d'un contentieux fiscal (19,3 millions d'euros), et pour 30,1 millions d'euros à la décision par Gecina de régler les sommes réclamées par l'Administration tout en maintenant en cours les procédures contentieuses.

(2) Ces provisions concernent pour 6,1 millions d'euros des provisions constituées en complément des versements effectués auprès des compagnies d'assurances au titre des engagements en matière de retraites supplémentaires qui s'élèvent à 7,1 millions d'euros, actualisés au taux de 4,75 %.

(3) Ces provisions concernaient les risques de moins-values latentes sur les engagements d'acquisition de deux immeubles à Boulogne (92). Elles ont été reprises suite à l'acquisition de la société Anthos d'une part et l'appréciation de valeur du second d'autre part.

4.8. Emprunts et dettes financières

Durée restant à courir

En milliers d'euros	Moins d'un an	Un an à cinq ans	Plus de cinq ans	Total 31/12/2010	Total 31/12/2009	Total 31/12/2008
Emprunts obligataires non convertibles	28 811	994 636	–	1 023 447	1 072 822	1 085 724
Emprunt obligataire Ornane	–	–	320 000	320 000		
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	285 753	1 654 952	423 325	2 364 030	2 475 376	2 630 448
Dettes financières Groupe	479 074			479 074	426 439	320 767
TOTAL	793 638	2 649 588	743 325	4 186 551	3 974 637	4 036 939

Au cours de l'exercice la société a remboursé deux emprunts obligataires pour 533 millions d'euros et a émis un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance de septembre 2014 et au taux de 4,5 % ainsi qu'une Ornane

(obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes) pour un montant de 320 millions d'euros à échéance de janvier 2016 et au taux de 2,125 %.

“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 restrictives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2010	Situation au 31/12/2009	Situation au 31/12/2008
Dettes financières nettes/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	maximum 50 % ⁽¹⁾	44,35 %	45,67 %	41,74 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	minimum 2,25/2,50 ⁽¹⁾	3,09	3,24	2,55
Valeur des garanties/Valeur du patrimoine (bloc)	maximum 20 %	16,94 %	18,55 %	14,67 %
Valeur minimum du patrimoine détenu (bloc) en millions d'euros	minimum 8 000 millions d'euros	11 662	10 552	11 467

(1) Sauf exception temporaire (les éléments mentionnés sont les plus restrictifs).

Clauses de changement de contrôle

- Emprunt obligataire de 494 millions d'euros à échéance janvier 2012 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie “Non Investment Grade”, non réhaussée à “Investment Grade” dans les 270 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

- Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance septembre 2014 : un changement de contrôle entraînant une notation inférieure au niveau BB, non réhaussée à BB+ dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

4.9. Exposition au risque de taux

<i>En milliers d'euros</i>	Endettement avant couverture au 31/12/2010	Effet des couvertures au 31/12/2010		Endettement après couverture au 31/12/2010	Endettement après couverture au 31/12/2009	Endettement après couverture au 31/12/2008
Passif financier à taux variable	2 340 317	(3 085 642)	498 000	(247 325)	(700 201)	(736 134)
Passif financier à taux fixe	1 315 826	3 085 642	(498 000)	3 903 468	4 185 587	4 399 707
PASSIF FINANCIER PORTANT INTÉRÊT ⁽¹⁾	3 656 143	0	0	3 656 143	3 485 386	3 663 573

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

Portefeuille d'instruments dérivés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Dérivés en vigueur à la clôture			
Swaps taux fixes contre taux variables	985 642	603 455	804 268
Caps, floors et collars	2 100 000	3 150 000	3 150 000
Swaps taux variables contre taux fixes	498 000	598 000	598 000
Sous-total	3 583 642	4 351 455	4 552 268
Dérivés à effet différé ⁽¹⁾			
Swaps taux fixes contre taux variables	1 683 000	1 215 000	
Caps, floors et collars	1 163 000	1 300 000	
Swaps taux variables contre taux variables	250 000		
Swaptions		1 400 000	1 950 000
Sous-total	3 096 000	3 915 000	1 950 000
TOTAL	6 679 642	8 266 455	6 502 268

(1) Y compris variations de nominal sur dérivés en portefeuille à la clôture.

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2010 une perte latente de résiliation de 109,8 millions d'euros.

Onze opérations d'instruments financiers ont fait l'objet de restructurations au cours de l'exercice entraînant des charges financières de résiliation pour 100,7 millions d'euros (cf. Note 1).

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2010, une hausse des taux d'intérêt de 1 % entraînerait une charge financière supplémentaire de 0,3 million d'euros sur le résultat de l'exercice. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % se traduirait par une réduction des charges financières de 0,3 million d'euros.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts obligataires	28 811	44 898	45 436
Dettes financières	15 706	17 910	5 505
Fournisseurs	9 897	15 385	17 326
Dettes fiscales et sociales	16 872	15 393	17 934
Dettes sur immobilisations	26 133	27 157	19 344
Divers	578	643	546
Total charges à payer	97 997	121 386	106 091
Produits constatés d'avance	9 400	25 092	13 466
TOTAL PASSIF	107 397	146 478	119 557
Immobilisations financières	6 303	6 303	3 504
Créances clients	3 871	5 671	6 623
Autres créances	11 057	10 207	12 442
Total produits à recevoir	21 231	22 181	22 569
Charges constatées d'avance	32 212	44 932	57 459
TOTAL ACTIF	53 443	67 113	80 028

La variation des produits constatés d'avance concerne principalement la résiliation ou le non-exercice de swaptions arrivées à échéance.

Les charges constatées d'avance concernent essentiellement des primes payées sur options pour 12 millions d'euros contre 40 millions en 2009, et les frais d'émission d'emprunts restant à étaler pour 18 millions d'euros. Les primes sur swaptions échues (et non exercées) et les frais d'émission d'emprunts ont engendré une charge financière de 19 millions d'euros et 17,4 millions, respectivement. Les produits à recevoir inscrits en "autres créances" concernent pour 7 millions des produits de refacturations au sein du groupe et pour 4 millions des créances sur l'état.

4.13. Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Engagements reçus			
Lignes de crédit non utilisées	850 000	565 000	350 000
Swaps	3 682 642	2 416 455	1 402 268
Caps	3 263 000	4 450 000	3 150 000
Swaptions	0	1 400 000	1 950 000
Equity linked swap	0	0	30 974
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles (y compris VEFA)	529 902	547 954	484 202
Créance garantie par une hypothèque	6 099	15 691	56 190
Autres	0	6 530	6 530
TOTAL	8 331 643	9 401 630	7 430 164
Engagements donnés			
Avals, cautions et garanties données ⁽¹⁾	828 508	783 539	871 530
Cautions données sur différentiels d'opérations de swaps de filiales (montants notionnels)	34 321	40 440	45 846
Swaps	3 682 642	2 416 455	1 402 268
Floors	1 900 000	3 350 000	2 850 000
Swaptions	0	1 400 000	1 950 000
Equity linked swap	0	0	27 303
Dettes garanties par des sûretés réelles	542 450	592 450	592 269
Promesses ou options d'acquisitions d'immeubles (y compris VEFA)	529 902	547 954	484 202
TOTAL	7 517 823	9 130 838	8 223 418

(1) Dont cautions consenties au 31/12/2010 par Gecina au bénéfice de sociétés du Groupe pour 793,1 millions d'euros.

La lettre de confort émise par Gecina en 2009 au bénéfice de la banque Eurohypo AG et contre-garantisant les engagements pris par SIF Espagne en faveur de cette banque (dans le cadre de la restructuration des financements de sa participation de 49 % dans Barni Newco) a été remplacée par une garantie autonome à première demande de 20 millions d'euros en mars 2010.

4.11. Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 33,6 millions d'euros représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers.

4.12. Autres passifs

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

Cet engagement a été provisionné dans les comptes de SIF Espagne.

Dans le cadre du droit individuel à la formation DIF, au 31 décembre 2010 les salariés de la société ont acquis 52 774 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF), soit un coût potentiel maximum estimé à 5,3 millions d'euros.

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

5. Explications du compte de résultat

5.1. Produits d'exploitation

En milliers d'euros	2010	2009	2008
Loyers :			
Loyers résidentiels	160 990	173 692	183 584
Loyers tertiaires	133 421	149 525	140 649
Total des loyers	294 411	323 217	324 233

Pour aider la comparaison, les éléments indiqués en Note 2 ont été reclassés en résultat exceptionnel.

5.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturées aux locataires pour 53,4 millions d'euros.

5.3. Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En milliers d'euros	2010		2009		2008	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations ⁽¹⁾	53 106		55 672		59 576	
Dépréciations des immobilisations incorporelles ⁽¹⁾		1 080	1 080			
Dépréciations des immobilisations corporelles ⁽¹⁾	158	18 319	122 816	1 685	9 046	3 854
Dépréciations des immobilisations financières et valeurs mobilières de placement	237 506	77 716	313 662	95 044	170 286	2 435
Dépréciations des créances ⁽²⁾	2 636	6 841	2 411	23 472	27 336	2 615
Provisions pour risques et charges ⁽³⁾	4 636	86 243	36 000	9 253	6 600	2 826
Amortissements des primes de remboursement des obligations ⁽⁴⁾	433		763		932	
TOTAL	298 475	190 199	532 404	129 454	273 776	11 730
Dont :						
exploitation	60 378	93 083	94 084	32 725	93 511	5 441
financier	237 939	77 716	314 424	95 044	171 218	2 435
exceptionnel et impôt	158	19 400	123 896	1 685	9 047	3 854

(1) Cf. Note 4.1.

(2) Cf. Note 4.2.

(3) Cf. Note 4.7.

(4) Cf. Note 4.5.

Pour aider la comparaison, les éléments indiqués en Note 2 ont été reclassés en résultat exceptionnel.

5.4. Résultat financier

En milliers d'euros	2010		2009		2008	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	288 541	86 968	178 289	70 708	198 599	97 012
Produits nets sur cessions de V.M.P.		342		656		2 534
Dividendes des filiales et produits des participations ⁽¹⁾		293 685		95 201		202 895
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :						
– amortissements des primes de remboursement des lignes obligataires	433		763		932	
– dépréciation des titres de filiales, créances rattachées ou actions propres ⁽²⁾	237 506	77 716	313 661	95 044	170 286	2 435
TOTAL	526 480	458 711	492 713	261 609	369 817	304 876

(1) Dont en 2010 un dividende exceptionnel de Parigest de 141,5 millions d'euros (cf. Note 1).

(2) Cf. Note 4.1. Y compris 3,3 millions de produits relatifs à la reprise de provision sur les actions propres inscrites en « valeurs mobilières de placement ».

5.5. Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2010	2009	2008
Résultat net des cessions d'immeubles	122 761	122 915	138 670
Provisions pour dépréciations des immobilisations	19 242	(122 211)	(5 194)
Plus ou moins-values sur cessions de titres ou fusions	(5 632)	(64 096)	804
Boni sur rachat d'obligations		2 272	7 850
Mali sur rachat d'actions propres	(2 392)	(31 039)	(6 009)
Autres produits et charges exceptionnels	199	285	147
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	134 178	(91 874)	136 268

Pour aider la comparaison, les éléments indiqués en Note 2 ont été reclassés en résultat exceptionnel.

Les cessions en bloc de onze immeubles en 2010 ont généré un résultat de cession de 35 millions, le solde de 88 millions ayant été généré par les ventes par lots.

Au cours de l'exercice 2009, les cessions en bloc de vingt et un immeubles avaient généré un résultat de 73,6 millions d'euros et celles de douze immeubles au cours de l'exercice 2008 un résultat de 77 millions d'euros.

Les moins-values sur cessions de titres sont relatives aux liquidations des sociétés SGIL, PSM et Foncigef (compensées par des reprises de provisions sur titres pour 5,7 millions d'euros).

Les moins-values de cessions de l'exercice 2009 concernaient pour 29,6 millions d'euros la moins-value sur l'échange de titres Gecina/Gecimed suite à l'OPE, pour 20,2 millions d'euros la moins-value d'échange de titres Société Hôtel d'Albe/PB Îlot 1-4 et pour 13,9 millions d'euros la moins-value d'échange de titres Geciter/Saint-Germain.

5.6. Opérations avec des sociétés liées

En milliers d'euros

Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	4 031 573	Dettes financières	479 074	Charges financières	217 281
Créances clients	0	Fournisseurs	579		
Autres créances	66 807	Autres dettes	0	Produits financiers	426 358
Cautions données par Gecina au bénéfice de sociétés liées			793 090		

Au 31 décembre 2010, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires.

Les transactions avec les sociétés dans lesquelles Gecina a une participation significative sont limitées aux facturations de prestations de services et de moyens de fonctionnements (23,4 millions d'euros en 2010) ainsi qu'à des financements encadrés par des conventions.

6. Autres informations

6.1. 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.

6.2. Effectif

Effectif moyen	2010	2009	2008
Cadres	184	195	196
Employés	165	177	193
Ouvriers et personnels immeuble	170	191	221
TOTAL	519	563	610

6.3. 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 2010 s'élèvent à 1,7 million d'euros. Il n'existe pas de prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

6.4. Société consolidante

Au 31 décembre 2010, la société de droit espagnol Metrovacesa comptabilise sa participation de 26,85 % du capital et 27,56 % des droits de vote de Gecina par mise en équivalence.

6.5. Plans d'options de souscription, d'achat d'actions et actions gratuites

		(Données ajustées de la division par 2 du nominal de l'action Gecina le 2 janvier 2004)				(2)	(2)	
	(1)	(2)		Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	Actions gratuites	
Date de l'Assemblée	7/06/2000	Date de l'Assemblée	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007	15/06/2009	15/06/2009	
Date du Conseil d'Administration	26/09/2001	Date du Conseil d'Administration	23/10/2007	13/12/2007	18/12/2008	22/03/2010	9/12/2010	
Date d'attribution effective	26/09/2001	Date d'attribution effective				16/04/2010	27/12/2010	
Point de départ d'exercice des options	27/09/2005	Date d'acquisition	23/10/2009	13/12/2009	18/12/2008	16/04/2012	28/12/2012	
Date d'expiration	26/09/2011	Nombre de droits	18 610	74 650	109 000	48 875	60 850	
Nombre de droits	129 460	Retrait de droits (DRH) (Critères)	2 336	400	0	100		
Retrait de droits		Annulation (DRH)	26					
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	36,81 €	Cours au jour de l'attribution (après ajustement)	117,20 €	118,99 €	47,50 €	83,17 €	82,48 €	
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	129 460	Nombre d'actions inscrites (après ajustement)	16 352	57 250	62 000	0		
Nombre d'actions pouvant être levées	0	Nombre d'actions pouvant être attribuées	0	17 000	47 000	48 775	60 850	
Conditions de performance	non	Conditions de performance	non	oui	oui	oui	oui	
Interne		Interne		Progression du résultat courant consolidé	Évolution du taux de marge d'exploitation	non	non	
Externe		Externe		Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	
						(2)	(2)	
Date de l'Assemblée	6/06/2001	2/06/2004	2/06/2004	2/06/2004	19/06/2007	19/06/2007	19/06/2007	15/06/2009
Date du Conseil d'Administration	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	22/03/2010	9/12/2010
Date d'attribution effective	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	16/04/2010	27/12/2010
Point de départ d'exercice des options	25/11/2005	12/12/2006	14/03/2008	12/12/2008	13/12/2009	18/12/2010	16/04/2012	27/12/2012
Date d'expiration	24/11/2011	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017	19/12/2018	17/04/2020	28/12/2020
Nombre de droits	278 168	316 763	251 249	272 608	230 260	331 875	252 123	210 650
Retrait de droits			14 500	18 600	30 000	0	210	
Prix de souscription ou d'achat (après ajustement)	48,70 €	61,02 €	96,48 €	104,04 €	104,72 €	37,23 €	78,98 €	84,51 €
Nombre d'actions souscrites ou achetées (après ajustement)	263 281	264 343	0	0	0	2 418	0	
Nombre d'actions pouvant être levées	14 887	52 420	236 749	254 008	200 260	329 457	251 913	210 650
Conditions de performance	non	non	non	non	non	non	oui	oui
Interne							non	non
Externe							Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France	Performances action Gecina/ indice Euronext IEIF SIIC France

(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.

6.6. Événements postérieurs à la clôture

Gecina a émis le 2 février 2011 un nouvel emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance du 3 février 2016 et au taux de 4,25 % (cet événement n'affecte pas les comptes de l'exercice 2010).

6.7. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	275 037		
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
• Amortissements, dépréciations et provisions	115 765		
• Subventions d'investissements rapportées au résultat	(198)		
• Plus-values de cessions	(125 022)		
Marge brute d'autofinancement	265 582		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :			
• Créances d'exploitation	13 080		
• Dettes d'exploitation hors dette option SIC	(2 386)		
Flux non récurrents non liés à l'activité (financement)	100 676		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	376 952	151 824	432 373
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	(1 111 759)		
Cessions d'immobilisations	303 109		
Réductions des immobilisations financières	419 680		
Incidence des variations de périmètre	19 624		
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(369 346)	170 553	103 468
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés	(267 857)		
Acompte sur dividende	0		
Augmentation de capital en numéraire	2 045		
Émissions d'emprunts	1 522 748		
Remboursements d'emprunts	(1 374 567)		
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(100 676)		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(218 307)	(359 805)	(701 740)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(210 696)	(37 428)	(165 899)
Trésorerie d'ouverture	(128 437)		
Trésorerie de clôture	(339 133)		

6.8. Tableau des filiales et participations

Informations financières	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue	Valeur comptable des titres détenus	
(en milliers d'euros)			(en %)	Brute	Nette
Filiales et participations					
A - Renseignements détaillés concernant les filiales et participations					
1- Filiales					
SAS GECITER	17 476	815 617	100,00 %	782 018	782 018
SAS PARIGEST	14 469	247 958	100,00 %	414 800	373 195
SA GECIMED	169 036	98 282	98,59 %	246 797	246 797
SAS HOTEL D'ALBE	2 261	90 644	100,00 %	216 056	216 056
SAS GEC 4	191 819	(260 207)	100,00 %	200 121	
SCI CAPUCINES	93 818	1 977	100,00 %	105 734	105 734
SNC MICHELET LEVALLOIS	50 000	23 849	100,00 %	70 965	70 965
SAS GECIOTEL	50 038	(6 973)	100,00 %	50 038	50 038
SCI MONTESSUY	19 508	779	100,00 %	49 236	49 236
SAS KHAPA	37	29 141	100,00 %	36 659	36 659
SCI 55 RUE D'AMSTERDAM	18 015	2 772	100,00 %	36 420	36 420
SAS GEC 7	926	33 417	100,00 %	34 003	34 003
SIF Espagne	32 961	(153 313)	100,00 %	33 161	
SARL COLVEL WINDSOR	2 000	5 197	100,00 %	28 016	7 199
SAS SPIPM	1 226	25 259	100,00 %	26 890	26 890
SAS SPL	22 898	2 285	100,00 %	25 435	25 435
SAS SADIA	90	20 747	100,00 %	24 928	24 928
SCI ST AUGUSTIN MARSOLLIER	10 515	1 153	100,00 %	23 204	23 204
SAS LE PYRAMIDION COURBEVOIE	37	18 120	100,00 %	22 363	22 363
SAS L'ANGLE	37	15 664	100,00 %	21 434	21 434
SCI 5 BD MONTMARTRE	10 515	5 687	100,00 %	18 697	18 697
SAS ANTHOS	37	(2 773)	100,00 %	16 453	
SAS INVESTIBAIL TRANSACTIONS	16 515	2 162	100,00 %	15 900	15 900
SCI BEAUGRENELLE	22	(24 406)	75,00 %	15 048	15 048
SAS TOUR H15	6 038	(3 490)	100,00 %	8 261	2 547
SA CFG	763	1 497	100,00 %	6 715	2 259
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)				9 381	9 049
b . Filiales étrangères (Ensemble)				–	–
c . Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)				95	95
d . Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)				–	–

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

(2) Montant des provisions sur prêts et avances.

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
358 966	224 366	84 676	85 966	78 117	
2 760		27 669	79 767	156 974	
1 748		41 280	46 198	10 966	
	224 000	19 286	12 556	18 497 ⁽¹⁾	69 873
432 193		26 319	(120 533)	⁽²⁾	65 741
		3 878	1 977	⁽¹⁾	4 702
		12 610	7 518	8 500	
61 273		18 981	4 364		
25 231		3 911	779	⁽¹⁾	9 392
17 695	110 000	10 803	12 678		
21 190		4 957	2 772	⁽¹⁾	4 255
58 348		3 426	321	315	
233 256		3 448	(3 781)	⁽²⁾	151 924
27 900	73 500	5 116	4 576		
286		1 857	1 473	1 667 ⁽¹⁾	4 075
20		3 654	1 412	1 099	
11 336		2 602	1 775	3 597 ⁽¹⁾	5 870
12 336		2 834	1 153		4 537
7	51 000	5 067	3 037		
5 070	60 000	3 762	5 242		
21 173		3 133	1 342	1 402 ⁽¹⁾	3 462
60 389			(1 982)	⁽²⁾	1 842
		246	363	263	
157 695		2 448	(2 027)		
325		1 019	(1 221)		
		223	107	2 800	
29 346	50 000	24 166	2 244	1 058	
-	-	-	-	-	
75		1 469	150		
-	-	-	-	-	

6.1. Organisation du Groupe et organigramme	92
6.2. Activité et résultats des principales filiales	94
6.3. Opérations avec les apparentés	95

6.1. Organisation du Groupe et organigramme

6.1.1. Organisation du Groupe

Le Groupe exerce son activité dans deux pôles du secteur immobilier : le secteur économique qui regroupe l'immobilier de bureau, l'immobilier logistique et les murs d'hôtels et le pôle démographique qui regroupe l'immobilier résidentiel (avec les résidences étudiants) et l'immobilier de santé.

Le groupe Gecina est ainsi constitué, au 31 décembre 2010, de 57 entités juridiques distinctes dont (i) 55 sociétés foncières, détentrices de patrimoine ou droits immobiliers, et (ii) 2 sociétés de services.

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

- la SCI Beaugrenelle, dont Gecina détient 75 % du capital ;
- la SAS Labuire, dont Gecina détient 59,77 % du capital ;
- la société de droit espagnol Bami Newco, dont Gecina détient 49 % du capital ;
- la SARL Montbrossol dont Gecina détient 10 % du capital.

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

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

Le 11 mars 2010, Gecina a acquis 100 % de la SAS Anthos qui détient un immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt (92).

Le 6 octobre 2010, GEC 9, filiale de Gecimed, a acquis 98 % de la SCI Hôpital privé d'Annemasse et Gecimed 2 %. Cette société construit un établissement de santé à Annemasse (74).

Le 28 octobre 2010, Gecina a acquis 10 % de la SARL Al-Rayyan Montrouge, laquelle était propriétaire de 100 % de la SNC Montbrossol. Le même jour la SNC Montbrossol a été absorbée par sa société-mère qui a changé de dénomination sociale pour SARL Montbrossol. Cette société construit un immeuble de bureaux à Montrouge (92).

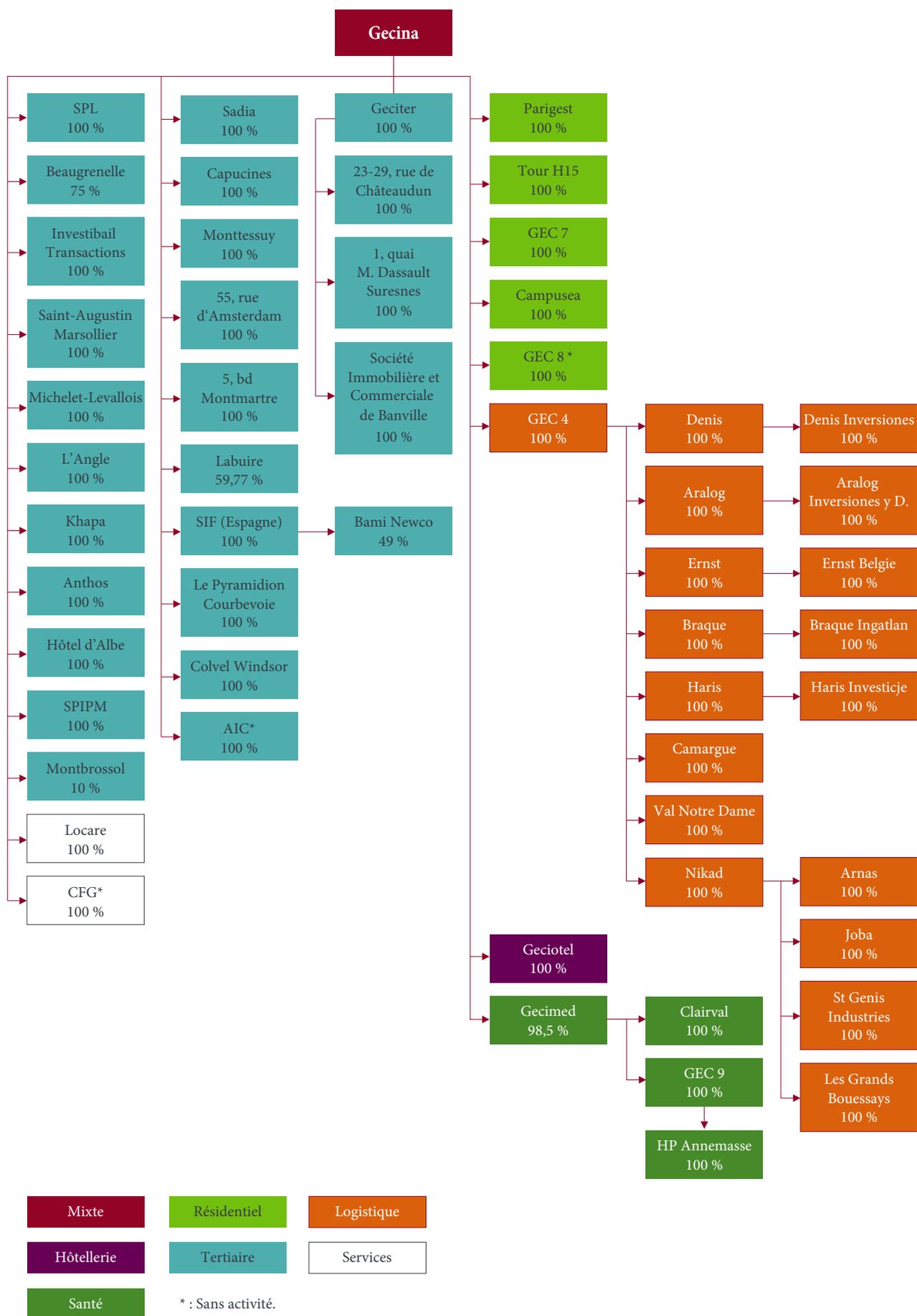
Par ailleurs, afin de simplifier la structure du Groupe il a été procédé (i) à la liquidation de la société Foncigef et de la SGIL

qui n'avaient plus d'activité, (ii) à l'absorption des sociétés GEC 6 et Parisienne Immobilière d'Investissement 1 respectivement par Gecimed et Geciter, (iii) à la transmission universelle du patrimoine à Gecimed des SCI Bazincourt et Pierre-Curie et (iv) à la transmission universelle du patrimoine à Gecina de la SCI Paris Saint-Michel.

En fin d'année 2010, la filiale Parigest a apporté à la filiale Geciter ses trois derniers immeubles de bureaux afin que son patrimoine ne soit plus composé que d'immeubles résidentiels. Les titres Geciter obtenus pour un montant de 141,5 millions d'euros en rémunération de l'apport ont été distribués à Gecina le 31 décembre 2010 au cours d'une distribution exceptionnelle de 141,5 millions d'euros.

6.1.3. Événements survenus postérieurement au 31 décembre 2010 et relatifs à l'organisation du Groupe

Néant.



6.2. Activité et résultats des principales filiales

Le tableau ci-dessous décrit les opérations de Gecina avec ses filiales (en milliers d'euros) :

Actif		Passif	
Immobilisations financières	4 031 573	Dettes financières	479 074
Créances clients	0	Fournisseurs	579
Autres créances	66 807	Autres dettes	0
Cautions données par Gecina au bénéfice des filiales			743 090

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

Parigest

Parigest, détenue à 100 % par Gecina, est propriétaire d'un patrimoine résidentiel, constitué de dix immeubles, situé à Paris et en région parisienne, dont la valeur d'expertise bloc hors droits, pour les immeubles en exploitation, s'élève à 299,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Le montant des loyers facturés durant l'exercice 2010 s'établit à 27,7 millions d'euros, contre 32,6 millions d'euros en 2009. Le résultat net de l'exercice 2010 ressort à 79,8 millions d'euros, contre 24,4 millions d'euros en 2009.

En 2010, Parigest a distribué un dividende ordinaire de 16 euros par action et un dividende exceptionnel de 141,5 millions d'euros suite à l'apport à Geciter pour 141,5 millions d'euros des trois immeubles de bureaux restant dans Parigest après les cessions de 2010.

Préalablement à la distribution exceptionnelle de 141,5 millions d'euros, Parigest a procédé à une réduction de capital de 82 millions d'euros par voie de diminution de la valeur nominale de chaque action.

Geciter

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 38 immeubles tertiaires, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 1 551,8 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Au cours de 2010, Geciter a notamment poursuivi la restructuration d'un actif tertiaire situé avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), acquis en 2005 et sept immeubles ont été cédés en 2010 générant une plus-value de 37,8 millions d'euros.

Le montant des loyers facturés en 2010 s'élève à 84,7 millions d'euros contre 78,2 millions d'euros en 2009. Le résultat net de l'exercice ressort en profit de 86,0 millions d'euros contre 76,1 millions d'euros en 2009.

En 2010, Geciter a distribué un dividende net de 530 euros 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 et développe enfin à destination des promoteurs et investisseurs en produits neufs, une activité de vente en l'état futur d'achèvement et une activité de première location d'actifs neufs.

Les honoraires facturés en 2010 s'élèvent à 12,1 millions d'euros contre 8,1 millions d'euros en 2009. La part du chiffre d'affaires réalisé intra-Groupe représente 80 % du chiffre d'affaires total.

Le résultat net de l'exercice 2010 s'élève à 3,4 millions d'euros contre 0,8 million d'euros en 2009. En 2010, Locare a distribué un dividende net de 400 euros par action.

GEC 4

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède 47 actifs logistiques, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 397,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

L'activité du Groupe en immobilier logistique exercée à travers GEC 4 et ses filiales sous la marque Gecilog est décrite au chapitre "Activité et marchés".

En 2010, le chiffre d'affaires s'établit à 26,3 millions d'euros contre 30,3 millions d'euros en 2009 et le résultat net de l'exercice est une perte de 120,6 millions d'euros (due à la vacance des entrepôts les plus importants et à des provisions pour dépréciation d'immeubles) contre un déficit de 71,0 millions d'euros en 2009 (dû à la baisse des loyers du fait de la vacance de certains entrepôts et à des provisions pour redressements fiscaux).

Gecimed

L'activité de Gecimed en 2010 est décrite au chapitre "Activité et marchés".

Cette filiale, détenue au 31 décembre 2010 à 98,6 % par Gecina, possède en propre 38 actifs dédiés à l'immobilier de la santé, d'une valeur d'expertise bloc hors droits de 664,4 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Le montant des loyers facturés en 2010 s'élève à 41,3 millions d'euros contre 36,6 millions d'euros en 2009. Le résultat net de l'exercice s'élève à 46,2 millions d'euros (du fait des reprises sur les dépréciations d'actifs) contre une perte de 25,9 millions d'euros pour l'année 2009 (du fait des dépréciations d'actifs).

En 2010, Gecimed a distribué au titre de l'exercice 2009 un dividende unitaire de 0,07 euro pour un montant global de 11,1 millions d'euros. Le paiement a été effectué en numéraire pour 52,7 millions d'euros et par émission de 9 014 512 actions nouvelles pour 11 millions d'euros.

En 2010, Gecimed a simplifié sa structure en procédant à une fusion-absorption de la SCI GEC 6 et à une transmission universelle du patrimoine des SCI Bazicourt et Pierre-Curie.

À la suite de la fusion-absorption de la société GEC 6, Gecimed a procédé à une augmentation de son capital de 1 million d'euros.

Geciotel

Cette société (filiale à 100 % de Gecina) est propriétaire des murs de quatre villages du Club Med, acquis en 2005, situés à Peisey-Vallandry, La Plagne, Val-d'Isère et Opio.

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de Geciotel, détenue à 100 % par Gecina, est de 272,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Le montant des loyers est passé à 19,0 millions d'euros contre 19,3 millions d'euros en 2009 suite à la baisse de l'indice ICC. Le résultat net de l'exercice 2010 fait apparaître un bénéfice de 4,4 millions d'euros contre un bénéfice de 4,7 millions d'euros en 2009.

6.3. Opérations avec les apparentés

6.3.1. Opérations entre le groupe Gecina et ses actionnaires

Au 31 décembre 2010, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la Note 8.3 de l'annexe aux Comptes consolidés.

6.3.2. Opérations entre sociétés du Groupe

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

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

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

Valeurs en consolidation (sauf dividendes)	Gecina	Gecimed et ses filiales	GEC 4 et ses filiales	Geciter	Parigest	Autres filiales	Total consolidé
Actif immobilisé (y compris écarts d'acquisition)	5 892 696	737 066	440 548	1 524 722	299 502	2 780 583	11 675 117
Endettement financier hors Groupe	3 696 067	437 191	66 627	222 884	0	751 699	5 174 468
Trésorerie au bilan nette	1 827	4 692	723	1 996	(60)	8 633	17 811
Flux de trésorerie liés à l'activité	241 195	37 550	(22 947)	59 793	13 355	122 348	451 289
Dividendes versés à l'exercice et revenant à la société cotée		10 966	0	219 657	15 434	49 816	295 873

07

DISTRIBUTION, CAPITAL ET ACTION

7.1. Distribution	96
7.2. Informations sur le capital	98
7.3. Opérations sur le capital	104
7.4. Options et actions gratuites	106
7.5. L'action Gecina	110

7.1. Distribution

7.1.1. Distribution et affectation du résultat

En application des dispositions concernant le régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC), auquel a opté Gecina, il est proposé de distribuer en 2011, au titre du régime SIIC, un dividende de 4,40 euros par action.

Ce dividende de 4,40 euros est éligible, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts. Elles pourront toutefois, en vertu de l'article 117 *quater* du Code général des impôts, préférer opter pour leur assujettissement à un prélèvement au taux de 19 %. Par ailleurs, le prélèvement de 20 % institué par l'article 208C II *ter* du Code général des impôts est décrit au paragraphe 1.2 ci-dessous.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2010 de la manière suivante et de décider après prise en compte :

- du bénéfice de l'exercice s'élevant à 275 037 481,27 euros ;
- augmenté du report à nouveau de 0 euros ;

- constituant le résultat distribuable de 275 037 481,27 euros ;
- augmenté d'un prélèvement sur le poste de réserves distribuables de 470 137,93 euros ;
- de distribuer un dividende par action de 4,40 euros au titre du régime SIIC, représentant un montant maximum de 275 507 619,20 euros ;

Pour tenir compte, au moment de la mise en paiement du dividende, des actions détenues en propre par la société, qui, conformément à la loi, n'ouvrent pas droit à cette distribution, le montant global du dividende distribué et le montant prélevé sur les primes seront ajustés en conséquence.

Le dividende (soit 4,40 euros par action) sera mis en paiement le 30 mai 2011.

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 ⁽¹⁾
2007	312 746 970 €	5,01 €
2008	355 934 516 €	5,70 €
2009	275 361 856 €	4,40 €

(1) Dividendes éligibles à l'abattement de 40 % dont bénéficient les personnes physiques.

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

d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 35 669 330,62 euros.

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

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

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

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

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

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où :

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

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

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

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

7.1.3. Dividendes des cinq derniers exercices

Le paiement du dividende est effectué aux dates et lieux fixés par l'Assemblée Générale et, à défaut, par le Conseil d'Administration, dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. Dans le cas où le paiement du dividende en actions serait offert aux actionnaires, l'option devra intervenir dans un délai maximal de trois mois après la date de l'Assemblée Générale.

Exercice		Distribution	Nombre d'actions	Dividende
2005	Dividende relevant du régime SIIC	161 747 165 €	62 210 448	2,60 €
2005	Dividende relevant du régime de droit commun	80 873 582 €	62 210 448	1,30 €
Total 2005	Dividende relevant du régime SIIC et du régime normal	242 620 747 €	62 210 448	3,90 €
2006	Dividende relevant du régime SIIC	261 532 614 €	62 269 670	4,20 €
2007	Dividende relevant du régime SIIC	312 746 970 €	62 424 545	5,01 €
2008	Dividende relevant du régime SIIC	355 934 516 €	62 444 652	5,70 €
2009	Dividende relevant du régime SIIC	275 361 856 €	62 582 240	4,40 €
2010 ⁽¹⁾	Dividende relevant du régime SIIC	275 507 619 €	62 615 568	4,40 €

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

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

7.1.4. Résolutions soumises à l'Assemblée Générale

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

et également disponibles sur le site Internet de la société dans la rubrique "Finance/Publications".

7.2. Informations sur le capital

Le capital, composé de 62 615 368 actions au nominal de 7,50 euros, s'élève à 469 615 260 euros à la clôture de l'exercice 2010.

7.2.1. Répartition du capital et des droits de vote

Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2010, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote
Metrovacesa	16 809 610	26,85 %	27,56 %
M. Rivero	10 084 735	16,11 %	16,54 %
M. Soler	9 568 641	15,28 %	15,69 %
Predica	5 145 738	8,22 %	8,44 %
Autres institutionnels résidents	2 557 578	4,08 %	4,19 %
Actionnaires non résidents	13 738 033	21,94 %	22,53 %
Actionnaires individuels	3 084 202	4,93 %	5,06 %
Actions propres	1 626 831	2,60 %	
TOTAL	62 615 368	100,00 %	100,00 %

À la connaissance de la société, aucun autre actionnaire ne possède plus de 5 % du capital ou des droits de vote. Il n'existe aucun pacte d'actionnaires.

Les pourcentages en capital et en droits de vote détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 51,93 % et 53,32 %.

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2010 directement 295 186 actions Gecina et indirectement 196 142 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 0,78 % du capital.

À la connaissance de la société, 8 839 actions détenues au nominatif pur par Monsieur Rivero, 9 778 531 actions détenues par Alteco Gestion y Promocion de Marcas S.L. et 150 000 actions

détenues par Inmopark 92 Alicante S.L., sociétés contrôlées par Monsieur Rivero, 40 actions détenues par Madame Helena Rivero Lopez de Carrizosa et 9 561 699 actions détenues par Mag Import S.L., société contrôlée par la famille Soler, ont fait l'objet d'une saisie conservatoire en février 2010 à la demande de Monsieur Van Ruymbeke dans le cadre de l'information judiciaire mentionnée au paragraphe 11.2 ci-après.

Les actions détenues par Alteco Gestion y Promocion de Marcas S.L. et par Mag Import S.L. font l'objet d'un nantissement au profit de divers établissements financiers.

16 809 610 actions détenues par Metrovacesa sont nanties.

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

7.2.2. Titres donnant accès au capital

- Obligations convertibles en actions : Gecina a lancé le 31 mars 2010 une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (Ornane), à échéance du 1^{er} janvier 2016, pour un montant de 320 millions d'euros.
- Options de souscription d'actions : au 31 décembre 2010, le nombre d'actions potentielles à créer par l'exercice de levées d'options de souscription s'élève à 572 188.
- La société n'a pas émis de parts de fondateurs, ni de certificats de droits de vote.
- Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

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

En %	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Metrovacesa	26,92 %	26,86 %	26,85 %
M. Rivero	16,15 %	16,11 %	16,11 %
M. Soler	15,32 %	15,29 %	15,28 %
Groupe Crédit Agricole-Predica	8,24 %	8,22 %	8,22 %
Actionnaires non-résidents	19,86 %	22,65 %	21,94 %
Actionnaires individuels	5,07 %	5,03 %	4,08 %
Autres institutionnels résidents	3,24 %	3,11 %	4,92 %
Actions propres	5,20 %	2,73 %	2,60 %
TOTAL	100,00 %	100,00 %	100,00 %

7.2.4. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital (en euros)	Prime d'émission ou de fusion (en euros)
2006	Situation au 1 ^{er} janvier 2006	62 210 448	466 578 360	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	21 775	163 313	1 718 701
	Levées d'options de souscription d'actions	37 447	280 853	1 190 451
	Situation au 31 décembre 2006	62 269 670	467 022 525	
2007	Situation au 1 ^{er} janvier 2007	62 269 670	467 022 525	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	7 651	57 383	811 618
	Fusion absorption de la Société des Immeubles de France	126 405	948 038	4 560 294
	Levées d'options de souscription d'actions	20 819	156 143	662 588
	Situation au 31 décembre 2007	62 424 545	468 184 087	
2008	Situation au 1 ^{er} janvier 2008	62 424 545	468 184 087	
	Ajustement des plans d'options	1 019	7 642	
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	19 088	143 160	1 239 193
	Situation au 31 décembre 2008	62 444 652	468 334 890	
2009	Situation au 1 ^{er} janvier 2009	62 444 652	468 334 890	
	Levées d'options de souscription d'actions	9 470	71 025	286 372
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	128 118	960 885	1 896 146
	Situation au 31 décembre 2009	62 582 240	469 366 800	
2010	Situation au 1 ^{er} janvier 2010	62 582 240	469 366 800	
	Levées d'options de souscription d'actions	2 708	20 310	77 340
	Souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	30 420	228 150	1 694 698
	Situation au 31 décembre 2010	62 615 368	469 615 260	

Au cours de l'exercice 2010, il a été procédé à la création de 33 128 actions de la société portant jouissance du 1^{er} janvier 2010 résultant :

• des levées d'options de souscription d'actions	2 708 actions
• de la souscription dans le cadre du Plan d'Épargne d'Entreprise	30 420 actions
Soit au total	33 128 actions

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs ou la compétence nécessaire à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

7.2.6. Montant du capital autorisé et non émis

1. L'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, soit en euros, soit en devises, à l'émission d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, à des actions de la société ; les valeurs mobilières ainsi émises pourront notamment consister en des obligations ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires. Le montant global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la délégation susvisée, ne pourra être supérieur à 200 millions d'euros de nominal, montant auquel s'ajoutera le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
 Ces émissions pourront se réaliser avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription.
 Ces autorisations étaient valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009.
 Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a, en vertu des dix-huitième et dix-neuvième résolutions de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, délégué au Directeur Général les pouvoirs aux fins de procéder à l'émission d'Ornane.
2. La même Assemblée a délégué au Conseil d'Administration sa compétence à l'effet d'augmenter le capital :
 - en rémunération d'apports en nature, dans la limite de 10 % du capital social,
 - par incorporation de primes, réserves ou bénéfices, dans la limite de 500 millions d'euros,
 - par l'émission d'actions, à prix libre, dans la limite de 10 % du capital social par an,
 - au profit des salariés, dans la limite de 15 millions d'euros.
 Ces autorisations, valables pour une durée de vingt-six mois, à compter de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, n'ont pas été utilisées.
3. L'Assemblée du 15 juin 2009 a donné au Conseil d'Administration l'autorisation de consentir au bénéfice de membres du personnel ainsi qu'à des dirigeants de la société et des sociétés du Groupe des options de souscription et/ou d'achat d'actions dans la limite de 3 % du capital.
 Les Conseils d'Administration des 22 mars 2010 et 9 décembre 2010 ont fait usage de cette autorisation à l'effet d'attribuer respectivement 241 100 options à un prix de 82,59 euros ^(a) et 210 650 options à un prix de 84,51 euros.
4. L'Assemblée du 15 juin 2009 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.
 Les Conseils d'Administration des 22 mars 2010 et 9 décembre 2010 ont fait usage de cette autorisation à l'effet d'attribuer respectivement 48 775 actions et 60 850 actions.
 Ces quatre attributions au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux du Groupe représentent 0,9 % du capital de Gecina.

(a) Ce plan d'options de souscription d'actions a fait l'objet d'un ajustement comme indiqué au paragraphe 7.4.1.

7.2.7. Tableau récapitulatif des autorisations financières

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (A) AG du 15 juin 2009 – 17 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (C) étant limité à 200 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 15 juin 2009 – 21 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital 500 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (C) AG du 15 juin 2009 – 18 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (C) étant limité à 200 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Émission d'Ornane pour un montant de 320 millions d'euros
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (D) AG du 15 juin 2009 – 20 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Émission d'actions à prix libre (E) AG du 15 juin 2009 – 22 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté par an (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de Plans d'Épargne d'Entreprise (F) AG du 15 juin 2009 – 23 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 millions d'euros (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	30 420 actions émises en 2010
Stock-options (G) • Options de souscription d'actions (G1) AG du 15 juin 2009 – 24 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	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	Octroi de 241 100 options le 22 mars 2010 et de 210 650 options le 9 décembre 2010
• Options d'achat d'actions (G2) AG du 15 juin 2009 – 24 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'actions pouvant résulter de l'exercice des options 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration (G1) + (G2) étant limité à 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
Actions gratuites (H) AG du 15 juin 2009 – 25 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Nombre maximum d'actions gratuites existantes ou à émettre 3 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'Administration Montant maximum d'augmentation du capital (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Octroi de 48 775 actions le 22 mars 2010 et de 60 850 actions le 9 décembre 2010

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (I) AG du 15 juin 2009 – 19 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 % de l'émission initiale (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) étant limité à 550 millions d'euros	Néant
4. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions AG du 10 mai 2010 – 22 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 10 novembre 2011)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital social ajusté ou 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société 10 % du capital social Prix maximum de rachat des actions : 100 € par action Montant global maximum du programme de rachat d'actions 625 822 400 €	En 2010, 325 492 actions acquises au cours moyen de 77,02 € et 325 492 actions cédées au cours moyen de 77,26 € dans le cadre du contrat de liquidité
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues AG du 15 juin 2009 – 26 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 16 août 2011)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

Ces autorisations seront renouvelées au cours de l'Assemblée Générale annuelle de 2011.

7.3. Opérations sur le capital

7.3.1. Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 10 mai 2010 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 100 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée Générale du 10 mai 2010 pour une durée de dix-huit mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010.

Au cours de l'année 2010, Gecina a utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du

15 juin 2009 puis par l'Assemblée Générale du 10 mai 2010, de procéder au rachat de ses propres actions.

Contrat de liquidité

Au titre du contrat de liquidité confié à Rothschild & Cie Banque, Gecina a racheté 325 492 actions pour un montant de 25 068 487,81 euros et cédé 325 492 actions pour un montant de 25 147 616,99 euros.

Au 31 décembre 2010, 8 403 396,00 euros figuraient au compte de liquidité et aucun titre Gecina n'était inscrit.

Au cours de l'exercice 2010, il n'a été procédé à aucun rachat d'actions pour un objectif autre que la liquidité.

Le nombre d'actions autodétenues au 31 décembre 2010 s'élève à 1 626 831, soit 2,60 % du capital. Elles représentent un investissement total de 118,1 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 72,61 euros par action.

Informations cumulées 2010		% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2010	62 615 368	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2009	1 709 706	2,73 %
Levées d'options au cours de l'exercice	(20 849)	
Actions transférées aux plans d'attributions	(62 026)	
Contrat de liquidité		
Nombre de titres achetés	325 492	
Nombre de titres vendus	(325 492)	
Cours moyen des achats y compris frais de transaction	77,02 €	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction	77,26 €	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2010	1 626 831	2,60 %

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à autorisation font l'objet d'un descriptif du programme et sont encadrées, notamment, par les dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, modifié par l'Ordonnance 2009-105 du 30 janvier 2009, le Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite directive "Abus

de marché", entrée en vigueur à compter du 13 octobre 2004, l'article L. 451-3 du Code monétaire et financier et les articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (modifié en dernier lieu par les arrêtés des 2 avril et 10 juillet 2009), par l'Instruction AMF 2005-06 du 22 février 2005 (modifiée en dernier lieu le 20 juillet 2009) et par deux décisions AMF des 22 mars 2005 et 1^{er} octobre 2008.

7.3.2. Accord relatif au changement de contrôle

Après l'abandon définitif, le 7 avril 2009, de l'Accord de Séparation conclu entre ses deux groupes d'actionnaires de référence, la famille Sanahuja d'une part, et Monsieur Rivero et

Monsieur Soler d'autre part, il n'existe plus aucun pacte ou convention d'actionnaires.

7.3.3. Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la société

En vertu de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce, la société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent

fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir le chapitre "Ressources financières").

7.3.4. Opérations réalisées par les dirigeants, les hauts responsables ou par les personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la société

Au cours de l'exercice 2010, 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 223-24 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont les suivantes :

Tableau synthétique des opérations effectuées

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Predica, administrateur	Actions	Acquisition	14 janvier 2010	15 janvier 2010	Euronext Paris	74,0464 €	996 220,00 €
Jacques-Yves Nicol, administrateur	Actions	Acquisition	9 mars 2010	12 mars 2010	NYSE Euronext	77,6175 €	3 104,70 €
Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration	Actions	Acquisition	8 mars 2010	12 mars 2010	NYSE Euronext	77,2445 €	3 089,78 €
Philippe Donnet, administrateur	Actions	Acquisition	9 mars 2010	12 mars 2010	NYSE Euronext	77,6175 €	3 104,70 €
Antonio Trueba, administrateur	Actions	Acquisition	11 mars 2010	22 mars 2010	NYSE Euronext	79,40 €	100 044,00 €
Helena Rivero Lopez de Carrizosa, administrateur	Actions	Acquisition	7 avril 2010	12 avril 2010	NYSE Euronext Paris	82,96 €	3 318,40 €
Gramano Franchise Development Europe BV, personne morale liée à Joaquín Rivero Valcarce, administrateur	Actions	Cession	19 avril 2010	26 mai 2010	Euronext Paris	81,36 €	741 779,17 €
Yves Dieulesaint, membre du Comité Exécutif	Actions	Exercice de stock-options	15 novembre 2010	18 novembre 2010	Euronext Paris	48,70 €	293 368,80 €
Yves Dieulesaint, membre du Comité Exécutif	Actions	Exercice de stock-options	15 novembre 2010	18 novembre 2010	Euronext Paris	36,81 €	99 681,48 €
Crédit Agricole Assurances, personne morale liée à Predica, administrateur	Actions	Acquisition	29 novembre 2010	3 décembre 2010	Euronext Paris	80,3631 €	496 724,32 €
Jean-Jacques Dayries, administrateur	Actions	Acquisition	15 décembre 2010	20 décembre 2010	NYSE Euronext Paris	86,65 €	13 864,00 €
Personne physique liée à Jean-Jacques Dayries, administrateur	Actions	Acquisition	15 décembre 2010	20 décembre 2010	NYSE Euronext Paris	86,43 €	6 914,40 €

7.4. Options et actions gratuites

7.4.1. Options sur actions

La société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions dont les attributions sont réservées à des dirigeants ou à des salariés de la société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Certains salariés et mandataires sociaux du Groupe se sont 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 le 22 mars et le 9 décembre 2010.

Le rapport ci-après indique le nombre et les principales caractéristiques des stock-options attribuées entre 2001 et 2010 par Gecina à son personnel.

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 2010, 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.

Date de l'assemblée	07/06/2000 ^(1,2)	06/06/2001	02/06/2004	02/06/2004	02/06/2004	19/06/2007	19/06/2007	15/06/2009	15/06/2009
Date du Conseil d'Administration	26/09/2001	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	22/03/2010 ⁽²⁾	09/12/2010 ⁽²⁾
Date d'attribution des options	26/09/2001	25/11/2003	12/10/2004	14/03/2006	12/12/2006	13/12/2007	18/12/2008	16/04/2010	27/12/2010
Date d'expiration	26/09/2011	24/11/2011	11/10/2014	15/03/2016	13/12/2016	14/12/2017	19/12/2018	17/04/2020	28/12/2020
Nombre d'options attribuées	129 460	278 168	316 763	236 749	254 008	200 260	331 875	251 913	210 650
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	47 863	60 650	66 466	57 450	60 648	31 370	73 198	31 368	30 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	77 925	128 957	143 665	130 336	123 393	110 320	157 376	144 293	117 000
Prix de souscription ou d'achat (en euros)	36,81	48,7	61,02	96,48	104,04	104,72	37,23	78,98	84,51
Nombre d'actions souscrites ou achetées à ce jour	129 460	263 281	264 343	0	0	0	2 418	0	0
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	47 863	60 650	66 466	0	0	0	0	0	0
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	77 925	121 945	108 100	0	0	0	0	0	0
Nombre d'actions pouvant être levées	0	14 887	52 420	236 749	254 008	200 260	329 457	251 913	210 650
dont nombre d'options attribuées aux mandataires sociaux	0	0	0	57 450	60 648	31 370	73 198	31 368	30 000
dont nombre d'options attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	0	7 012	35 565	130 336	123 393	110 320	157 376	144 293	117 000

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

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

Options consenties et levées en 2010

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.

Les Conseils d'Administration du 22 mars 2010 et 9 décembre 2010, en vertu de l'autorisation qui leur a été conférée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 15 juin 2009 (24^e et 25^e résolutions) et sur recommandation du Comité des Rémunérations, ont attribué 241 100 options ^(a) d'achat à un prix de 82,59 euros ^(a) et 210 650 options à un prix de 84,51 euros au Directeur Général de Gecina (mentionnés ci-dessous) ainsi qu'à des salariés du groupe Gecina.

Date du Conseil d'Administration	Date d'attribution des options	Échéance	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Nombre d'actions souscrites ou achetées	Nombre d'actions pouvant être levées	Nombre d'attributaires
22/03/2010	16/04/2010	17/04/2020	241 100 ^(a)	82,59 ^(a)	0	241 100	66
09/12/2010	27/12/2010	28/12/2020	210 650	84,51	0	210 650	59

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. Ces options pourront être exercées pendant une période de dix ans à compter de leur date d'attribution sous

réserve de la satisfaction d'un critère de performance lié à l'évolution du cours de l'action Gecina comparée avec l'indice SIC France au cours d'une période de vingt-quatre mois.

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
Christophe Clamageran	Gecina	16/04/2010	30 000 ^(a)	82,59 € ^(a)
	Gecina	28/12/2010	30 000	84,51 €

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 2010

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a attribué 138 000 options d'achat d'actions à un prix de 82,59 euros chacune ^(a).

Le Conseil d'Administration du 9 décembre 2010 a attribué 117 000 options d'achat d'actions à un prix de 84,51 euros chacune.

Levées d'options par les mandataires sociaux et les salariés de la société Gecina en 2010

Les levées d'options Gecina effectuées par l'ensemble des collaborateurs du Groupe en 2010 ont été les suivantes :

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2010
Options de souscription d'actions 2001 ex-SIMCO	36,81 €	2 708
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	48,70 €	10 925
Options d'achat d'actions octobre 2004	61,02 €	7 506
Options d'achat d'actions décembre 2008	37,23 €	2 418
TOTAL		23 557

Information relative aux options levées par les dix attributaires salariés ayant levé le plus d'options au cours de l'exercice 2010

Plans	Prix d'exercice des options	Nombre d'options exercées en 2010
Options de souscription d'actions 2001 ex-SIMCO	36,81 €	2 708
Options d'achat d'actions 25 novembre 2003	48,70 €	10 925
Options d'achat d'actions octobre 2004	61,02 €	7 506
Options d'achat d'actions décembre 2008	37,23 €	2 418
TOTAL		23 557

(a) Ce plan d'options de souscription d'actions a fait l'objet d'un ajustement comme indiqué au paragraphe 7.4.1.

Aucune levée d'options n'a été effectuée par les mandataires sociaux et administrateurs salariés de la société Gecina au cours de l'exercice 2010. En revanche, Monsieur Antonio Truan a renoncé à 30 000 options sur actions attribuées en 2007.

Ajustement des plans d'options par le Conseil d'Administration du 4 novembre 2010

La distribution de primes d'émission par Gecina en mai 2010 a nécessité d'ajuster les conditions d'attribution des options qui n'étaient pas encore levées à la date de distribution soit le 20 mai 2010.

Conformément à l'article R. 228-91 du Code de commerce, applicable sur renvoi de l'article R. 225-137 du même Code, et à l'article R. 225-140 du Code de commerce, les droits des

porteurs d'options de souscription d'actions sont modifiés comme suit :

- le prix des actions sous option doit être diminué d'une somme égale au produit de ce prix par le rapport entre le montant de la prime distribuée et la valeur de l'action avant distribution ;
- le nombre des actions sous option est ajusté de telle sorte que le total des prix de souscription ou d'achat reste constant.

Après prise en compte des ajustements, les prix et les nombres d'options sont les suivants :

Ajustements des plans Gecina

Plans d'options de souscription ou d'achat d'actions	Ancien prix	Nouveau prix	Ancien nombre d'options ou d'actions	Nouveau nombre d'options ou d'actions	Nombre d'options ou d'actions supplémentaires
26 septembre 2001	38,49	36,81	2 589	2 708	119
25 novembre 2003	50,93	48,70	22 441	23 472	1 031
16 octobre 2004	63,81	61,02	55 628	58 176	2 548
14 mars 2006	100,89	96,48	226 381	236 749	10 368
12 décembre 2006	108,80	104,04	242 900	254 008	11 108
13 décembre 2007	109,51	104,72	191 500	200 260	8 760
18 décembre 2008	38,93	37,23	317 350	331 875	14 525
16 avril 2010	82,59	78,98	241 100	252 123	11 023
TOTAL			1 299 889	1 359 371	59 482

Les ajustements en nombre sont effectués par bénéficiaire et portent sur un total de 59 482 options d'actions complémentaires.

7.4.2. Attributions gratuites d'actions

En vertu de l'autorisation conférée par la vingt-cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte de Gecina du 15 juin 2009, les Conseils d'Administration de Gecina ont adopté le 22 mars 2009 et le 9 décembre 2010 deux règlements de plans d'actions gratuites de Gecina. Ces plans permettent l'attribution d'actions gratuites Gecina au profit de bénéficiaires désignés parmi les salariés et mandataires sociaux les plus directement concernés par le développement du groupe Gecina, dans la limite de 3 % du capital social.

La durée de la période d'acquisition des actions gratuites a été fixée par le règlement du plan à deux ans à compter de la réunion du Conseil d'Administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, sauf cas de départ ou de

révocation pour faute grave ou lourde au sens de la jurisprudence de la Cour de cassation, et sous réserve de la satisfaction d'un critère de performance lié à la performance de l'action Gecina comparée avec l'indice SIIC France au cours d'une période de 24 mois.

À l'expiration d'une période de deux ans à compter de la réunion du Conseil d'Administration de Gecina ayant décidé l'attribution desdites actions, et sous réserve de la satisfaction des conditions susvisées, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur auront été attribuées gratuitement et disposeront de tous les droits de l'actionnaire. Ils ne pourront toutefois pas céder leurs actions gratuites pendant une période de deux ans à compter de leur date d'acquisition.

Le tableau ci-dessous indique le nombre et les principales caractéristiques des actions gratuites attribuées sur le fondement des délégations susvisées :

Date du Conseil d'Administration	22 mars 2010	9 décembre 2010
Point de départ de la période d'acquisition	16 avril 2010	27 décembre 2010
Date d'acquisition	16 avril 2012	27 décembre 2012
Nombre d'actions attribuées	48 775	60 850
dont nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux		12 000
dont nombre d'actions attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	25 200	25 400
Nombre d'actions souscrites, achetées ou annulées	0	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	48 775	60 850
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux mandataires sociaux	0	12 000
dont nombre d'actions pouvant être attribuées aux 10 premiers attributaires salariés	25 200	25 400

Elles font également l'objet du rapport suivant :

Rapport spécial sur les attributions gratuites d'actions consenties aux mandataires sociaux et aux salariés

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, le présent rapport a pour objet de vous informer sur l'attribution, au cours de l'exercice 2010, 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 22 mars 2010

En vertu de l'autorisation conférée par la vingt-cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 et sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil d'Administration a procédé le 16 avril 2010 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 48 775 actions de la société d'une valeur de 47,50 euros⁽¹⁾ 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 d'avril 2010, les actions attribuées par le Conseil d'Administration susmentionnées seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de deux ans suivant leur date d'attribution (la "Date d'Acquisition") et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance.

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.

Plan d'actions gratuites attribué au Conseil d'Administration du 9 décembre 2010

En vertu de l'autorisation conférée par la vingt-cinquième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2009 et sur recommandation du Comité des Rémunérations, le Conseil d'Administration a procédé le 27 décembre 2010 à l'attribution gratuite d'un nombre total de 60 850 actions de la société d'une valeur de 82,48 euros⁽¹⁾ 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 de décembre 2010, les actions attribuées par le Conseil d'Administration susmentionnées seront définitivement acquises à l'expiration d'un délai de deux ans suivant leur date d'attribution (la Date d'Acquisition) et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance.

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) Cours de l'action le jour de l'attribution.

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
Christophe Clamageran	Gecina	27/12/2010	12 000

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice

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 2010

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a attribué 25 200 actions gratuites.

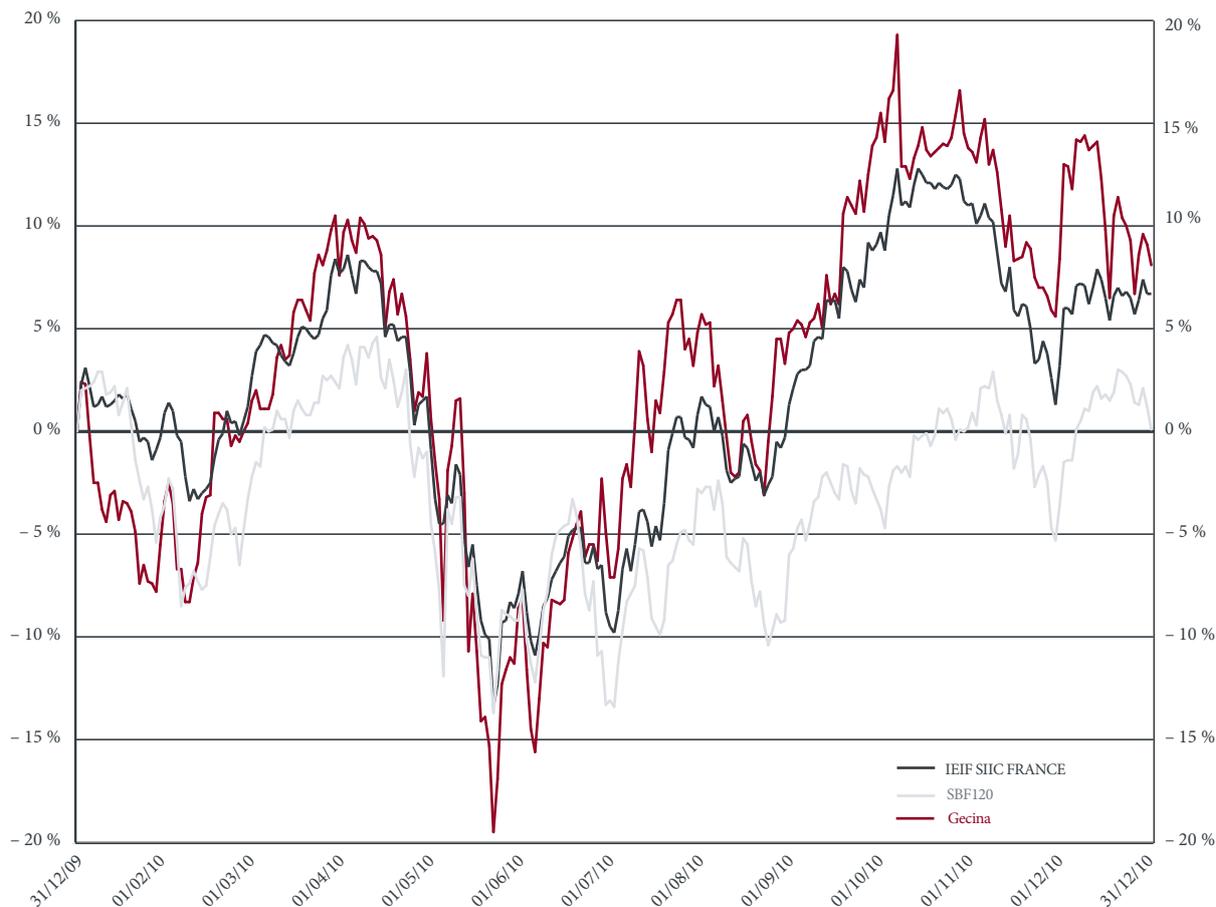
Le Conseil d'Administration du 9 décembre 2010 a attribué 25 400 actions gratuites.

7.5. L'action Gecina

7.5.1. Le cours de l'action en 2010

Sur le plan boursier, le cours de l'action Gecina a progressé de 8,10 % au cours de l'année 2010, passant de 76,14 euros le 31 décembre 2009 à 82,31 euros le 31 décembre 2010.

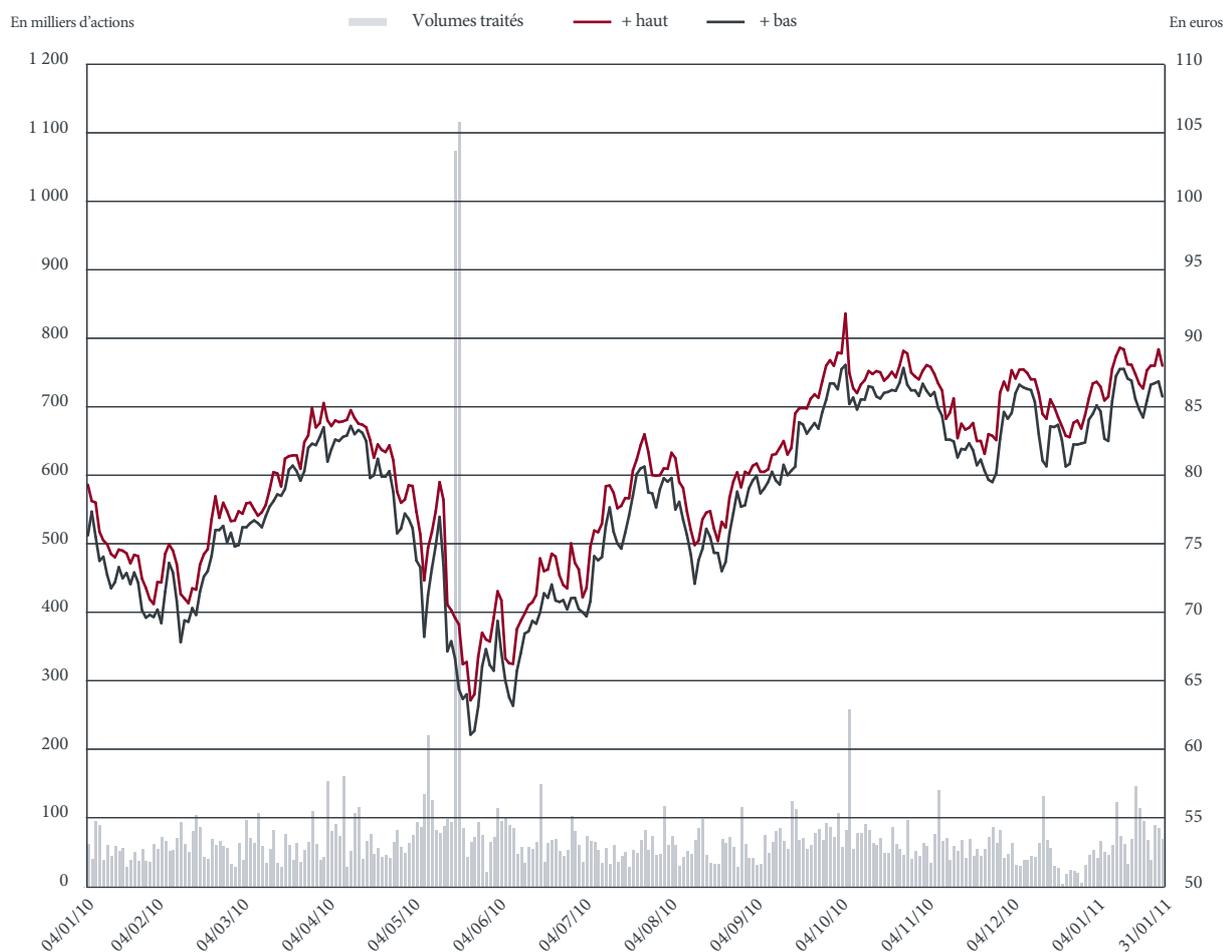
Ce cours s'est inscrit entre un plus bas de 61,06 euros le 25 mai et un plus haut de 91,80 euros le 7 octobre.



Le tableau présenté dans le paragraphe 5.3 ci-après donne une synthèse des statistiques relatives au comportement de l'action en Bourse au cours de l'année 2010. Au total, 18 830 390 titres ont été échangés au cours de l'année 2010 pour un montant total de capitaux de 1 462 millions d'euros.

À la fin de l'année 2010, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 5 154 millions d'euros.

Gecina 2010 – Cours extrêmes en euros



7.5.2. Marché des titres

Place de cotation

L'action Gecina est cotée à Euronext Paris – Eurolist Compartiment A (Blue Chips) sous le code ISIN FR0010040865. Le titre est éligible au Système de Règlement Différé (SRD) et est inclus dans les indices CAC Mid 100, SBF 120 et SBF 80.

Classification ICB "Industry Classification Benchmark" : 8671 Industrial & Office Reits.

Autres émissions et places de cotation

Place de cotation	Euronext Paris	Euronext Paris	Luxembourg Stock Exchange
Nom et type de l'émission	Gecina 2,125 % 0116 Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (Ornane)	Gecina 4,50 %SEP14 Euro Medium Term Notes	Gecina 4,875 % 04-12 25/01/12 pe Euro Medium Term Notes
Date d'émission	9 avril 2010	20 septembre 2010	25 juin 2004
Montant de l'émission	500 millions d'euros	500 millions d'euros	500 millions d'euros
Prix de l'émission	111,05 €	99,607 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros	99,656 % à hauteur d'un montant de 500 millions d'euros
Échéance	1 ^{er} janvier 2016	19 septembre 2014	25 janvier 2012
Intérêt annuel	2,12 %	4,50 %	4,875 %
Code ISIN	FR0010881573	FR0010943316	FR0010095422

7.5.3. Volumes traités en titres et capitaux

Actions (code ISIN FR0010040865).

Volume des transactions et évolution des cours

Mois	Nombre de titres traités mensuellement	Capitaux échangés en moyenne par mois (en millions d'euros)	Cours extrêmes plus haut (en euros)	Cours extrêmes plus bas (en euros)
Juillet 2009	2 018 718	103,38	57,82	44,30
Août 2009	1 856 274	118,09	71,95	56,20
Septembre 2009	2 403 876	182,44	83,50	63,40
Octobre 2009	2 521 929	198,15	85,88	68,31
Novembre 2009	1 322 299	100,65	80,80	70,19
Décembre 2009	1 134 576	82,49	76,39	68,66
Janvier 2010	1 094 479	80,46	79,30	69,20
Février 2010	1 249 365	91,78	78,46	67,81
Mars 2010	1 477 363	118,18	85,27	76,20
Avril 2010	1 387 668	113,50	84,75	75,76
Mai 2010	3 893 718	279,56	79,50	61,06
Juin 2010	1 600 753	111,51	75,03	63,17
Juillet 2010	1 208 409	92,63	82,99	69,70
Août 2010	1 343 572	103,88	81,64	72,08
Septembre 2010	1 508 554	124,40	88,00	77,81
Octobre 2010	1 716 526	149,39	91,80	84,80
Novembre 2010	1 346 127	113,01	88,04	79,50
Décembre 2010	1 003 856	84,66	87,73	80,14

Volumes des transactions et évolution des cours sur cinq ans

Année	Nombre de titres traités	Nombre de jours de Bourse	Cours extrêmes plus haut	Cours extrêmes plus bas	Derniers cours
2006	10 934 518	255	145,00	87,05	145,00
2007	20 524 026	251	150,50	101,56	107,32
2008	25 750 713	256	113,87	35,88	49,64
2009	30 367 941	256	85,88	25,85	76,14
2010	18 830 390	258	91,80	61,06	82,31

ADMINISTRATEURS ET DIRECTION

8.1. Administrateurs et Direction Générale	113
8.2. Rémunération et avantages.....	114
8.3. Informations détaillées sur le Conseil d'Administration et la Direction Générale	115

8.1. Administrateurs et Direction Générale

Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- M. Bernard Michel (Président du Conseil d'Administration) ;
- M. Arcadi Calzada ;
- M. Aldo Cardoso ;
- M. Jean-Jacques Dayries ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Philippe Donnet ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Philippe Geslin ;
- M. José Gracia ;
- M. Sixto Jimenez ;
- Metrovacesa, représentée par M. Eduardo Paraja ;
- M. Pierre-Marie Meynadier ;
- M. Jacques-Yves Nicol ;
- Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp ;
- M^{me} Helena Rivero ;
- M. Joaquín Rivero ;
- M^{me} Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

Le Conseil d'Administration a connu les mouvements suivants au cours de l'année 2010 :

- le 8 février 2010, le Conseil d'Administration a procédé à la cooptation de Madame Rivero et de Messieurs Nicol et Donnet ;
- le 16 février 2010, le Conseil d'Administration a procédé (i) à la cooptation de Monsieur Bernard Michel (précédemment représentant permanent de Predica) en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Duchamp (précédemment administrateur) désigné en qualité de représentant permanent de Predica, et (ii) à la désignation de Monsieur Michel en qualité de Président du Conseil d'Administration (en remplacement de Monsieur Rivero).

Suite à la désignation de Monsieur Bernard Michel (précédemment administrateur indépendant) en qualité de Président du Conseil d'Administration, ce dernier, ainsi constitué, comprend sept administrateurs indépendants : Messieurs Aldo Cardoso, Jean-Jacques Dayries, Philippe Donnet, Philippe Geslin, Pierre-Marie Meynadier, Jacques-Yves Nicol et Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni 12 fois et les différents Comités ont tenu 34 réunions au total, ce qui montre l'importance des travaux réalisés et des sujets traités.

8.2. Rémunération et avantages

Mandataires sociaux

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux (M. Bernard Michel succédant à M. Joaquín Rivero le 16 février 2010 et M. Christophe Clamageran succédant à M. Antonio Truan à compter du 16 novembre 2009) sont présentées dans la Note 8.6 aux Comptes consolidés (et au chapitre "Distribution, capital et action" pour ce qui concerne les tableaux détaillés des paiements en actions), elles sont arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 500 milliers d'euros correspondant aux rémunérations et avantages versés aux dirigeants.

M. Michel et M. Clamageran ne bénéficient pas d'un contrat de travail au sein du Groupe.

Rémunérations des administrateurs

Les administrateurs ne reçoivent pas d'autre rémunération que des jetons de présence, dont le montant est dû pour chaque participation au Conseil d'Administration ou de divers comités dont ils sont éventuellement membres (voir le chapitre "Gouvernance et contrôle interne").

L'Assemblée du 10 mai 2010 a fixé à 1 750 000 euros le montant global annuel des jetons de présence alloué aux membres du Conseil.

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'actions détenues et les jetons de présence versés pour chaque administrateur au cours de l'année 2010.

Administrateurs	Nombre d'actions détenues	Montants versés au cours de 2010 Brut	Montants versés au cours de 2009 Brut
Arcadi Calzada	40	51 187	7 600
Aldo Cardoso	100	127 555	124 000
Jean-Jacques Dayries	429	123 214	43 000
Nicolas Diaz	40	131 246	89 600
Philippe Donnet	40	75 066	0
Vicente Fons	400	90 001	80 000
Philippe Geslin	400	75 646	131 000
José Gracia	475 706	111 274	136 000
Sixto Jimenez	60	106 933	50 600
Metrovacesa	16 809 610	99 118	68 400
Pierre-Marie Meynadier	41	109 104	138 000
Bernard Michel	40	114 748	150 000
Jacques-Yves Nicol	40	59 870	0
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp	5 145 738	103 460	89 400
Helena Rivero	40	57 699	0
Joaquín Rivero	10 084 735	109 104	76 000
Victoria Soler	400	134 719	76 000
Antonio Trueba	1 560	66 556	7 600
Anciens administrateurs	N/A	3 500	654 200
TOTAL	N/A	1 750 000	1 921 400

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.

8.3. Informations détaillées sur le Conseil d'Administration et la Direction Générale

8.3.1. Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration et du Directeur Général durant l'exercice 2010

Le tableau ci-dessous décrit les mandats des membres du Conseil d'Administration et du Directeur Général de la société au 31 décembre 2010.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Président					
Bernard Michel	62 ans	Président du Conseil d'Administration	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Président de : <ul style="list-style-type: none"> - CA Assurances Italia Holding SpA - CA Grands crus SAS - Dolce Vie SA • Vice-Président de Emporiki Life Insurance • Membre du Conseil de Surveillance de Korian SA (*) • Président de la Commission de Gestion Provisoire de Caisse Régionale de la Corse • Censeur de SOPRA Group • Membre du Conseil d'Administration de CALI Japan Ltd 	14-16, rue des Capucines 75002 Paris
Directeur Général					
Christophe Clamageran	47 ans	Directeur Général	Nomination par le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général de Gecina (*) • Président-Directeur Général de Gecimed (*) • Président de la Fondation d'entreprise Gecina • Mandataire social de la plupart des filiales de Gecina • Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières - Administrateur de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise 	14-16, rue des Capucines 75002 Paris
Administrateurs					
Aldo Cardoso	54 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - Mobistar (Belgique) - GDF Suez (*) - Imerys (*) - Rhodia (*) - Bureau Veritas (*) • Censeur de Axa Investment Managers 	45, bd de Beauséjour 75016 Paris
Arcadi Calzada	63 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général de la Fondation Prince de Girone • Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - Fondation Internationale Josep Carreras - Fondation Catalane des Sports - Fondation Catalane de Recherche - Fondation Open Catalonia - Fondation Vila Casas - Fondation Wasf • Académicien de l'Académie Royale Catalane des Beaux-arts de Saint George 	Carrer Còrsega 288, 2nd 1 ^a 08008 Barcelona

(*) : société cotée.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Jean-Jacques Dayries	64 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Médiateur (Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris) • Président du Conseil de Surveillance de Rivoli Avenir Patrimoine • Président de Photofort 2009 SAS • Président de Photofort 2010 SAS 	52, rue de Varenne 75007 Paris
Nicolas Diaz	47 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général de Metrovacesa France • Directeur Général de Metrovacesa Méditerranée 	9-15, avenue Maignon 75008 Paris
Philippe Donnet	50 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de Surveillance de : - Vivendi (*) - Financière Miro • Administrateur de Pastel et Associés 	164 Mount Pleasant Road 298355 Singapour
Vicente Fons	56 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil de : - Residencial Golf Mar, S.L. - Peñiscola Resort, S.L. - Spiros Residencial, S.L. - Ensanche Urbano S.L. - Nuespri S.L. - Promofein S.L. • Directeur Général de Planea Gestion de Suelo, S.L. • Administrateur de : - Comercio de Amarres, S.L. - Acinelav Inversiones 2006, S.L. - Noubiourbanisme, S.A. - Bami Newco SA - Kalite Desarrollo SA - Arraimat Inversiones, S.L. 	Calle Colón, 23- 3' 46004 Valencia

(*) : société cotée.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Philippe Geslin	70 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - Crédit Agricole CIB - Crédit Foncier de Monaco - Union Financière de France Banque • Membre du Conseil de Surveillance de Eurodisney • Censeur de Invelios Capital • Représentant permanent de Invelios Capital : <ul style="list-style-type: none"> - au Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise de Services - au Conseil de Surveillance de la Société Vermandoise Industrie - au Conseil d'Administration de la Société Sucrrières de Pithiviers-le-Vieil • Gérant de Gestion Financière Conseil 	19, rue Decamps 75016 Paris
José Gracia	62 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Président de : <ul style="list-style-type: none"> - Eurosigma - Kodama - Meteora • Administrateur de Bami Newco SA 	Calle Zurbano, 91 Bajo A 28003 Madrid
Sixto Jimenez	60 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de <ul style="list-style-type: none"> - Metrovacesa SA (*) (indépendant) - Riberebro SA - Argenol SA • Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta SA • Vice-Président de la Société des Études Basques en Navarre • Membre de la commission de modernisation de la région de Navarre 	Plaza Carlos Trias Bertrán n°7 – 28020 Madrid
Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja	49 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	Mandats et fonctions de M. Paraja : <ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général de Metrovacesa (*) 	Plaza Carlos Trias Bertrán n°7 – 28020 Madrid

(*) : société cotée.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Pierre-Marie Meynadier	60 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - Groupe Comte - Campus patrimonial 	M FINANCES Le Parc du Triangle – Bâtiment 1 150, route de Nîmes 30132 Caissargues
Jacques-Yves Nicol	60 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> Membre du Conseil de Surveillance de l'ESSEC 	17, rue Maréchal de Lattre de Tassigny 78150 Le Chesnay
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp	55 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	Mandats et fonctions de M. Duchamp : <ul style="list-style-type: none"> Directeur Exécutif du pôle "Finances et Entreprises" de Predica, membre du Comex de Predica Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - SANEF (Autoroutes du Nord et de l'Est de la France) (*) - Société Foncière Lyonnaise (*) - Korian (*) - CA- IMMO - UNIMO - CPR- AM - Dolce Vie - BES VIDA - CA Vita Membre du bureau de la commission économique et financière de la FFSA 	50-56, rue de la Procession 75015 Paris
Helena Rivero	39 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> Président de Bodegas Tradición Administrateur de Bami Newco SA 	Orquidea 34, casa4. 28109 Madrid

(*) : société cotée.

Nom et prénom de l'administrateur	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Joaquín Rivero	66 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 29 juin 2005 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL • Président de Bami Newco 	Avda. de Manoteros, 20. Ed. B 6 ^e Planta 28050 Madrid
Victoria Soler	50 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2011	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> - Mag-Import, S.L. - Bami Newco - Kalité Desarrollo 	Plaza Ayuntamiento N° 27 6a 46002 Valencia
Antonio Trueba	67 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010	<ul style="list-style-type: none"> • Président de : <ul style="list-style-type: none"> - Solaris 2006 - World Trade Center Madrid - World Trade Center Sevilla - Fundacion más Familia - EFYASA • Vice-Chairman du Conseil International de laWorld Trade Centers Association et Président du Comité Exécutif de la WTCA • Vice-Président du Centre de Médecine Appliquée de l'université de Navarre • Membre de l'ONG CODESPA 	Calle Moscatelar, 1-N Edificio Edisa 28043 Madrid

8.3.2. Récapitulatif des mandats exercés dans toute société au cours des cinq derniers exercices

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés au sein desquelles le Directeur Général et les membres du Conseil d'Administration et le Directeur Général de la société ont été membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment au cours des cinq dernières années :

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
Arcadi Calzada	Président de : <ul style="list-style-type: none"> • Banque Caixa de Girona • Autorité des Eaux de Girona • Polingesa • Fondation de l'Hôpital Trueta à Girona Vice-Président : <ul style="list-style-type: none"> • Club de Football de Barcelone • Open Université of Catalonia • Palau de la Musica Catalana Membre du Comité consultatif du Conseil d'Administration de la Fondation Santiago Dexeus Administrateur : <ul style="list-style-type: none"> • Fondation Caser para la Dependencia • Cadi Tunnels
Aldo Cardoso	Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> • Accor (*) • Orange (*) • Penauille Polyservices (*)
Christophe Clamageran	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur Général pour l'Europe Continentale d'Hammerson • Directeur Général Délégué de BNP Paribas Immobilier responsable des métiers de la promotion et de l'asset management • Président-Directeur Général de Meunier Immobilier d'Entreprise
Jean-Jacques Dayries	Directeur Général et administrateur de la société Ixis AEW Europe
Philippe Donnet	Président du Conseil de AXA Japan Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> • Winvest Conseil International • Wendel Japan KK • AXA Asie Pacific Holding
Jean-Jacques Duchamp	Administrateur de Foncière des Régions (*)
Philippe Geslin	Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement (*)
José Gracia	Membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa (*) et de la Commission des Nominations et Rémunérations de Metrovacesa
Sixto Jimenez	Administrateur de Caja Navarra Président de NGO Properú
Pierre-Marie Meynadier	Administrateur de l'Âge d'Or Services

(*) : société cotée.

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus (autres que ceux exercés au sein du Groupe)
Bernard Michel	<p>Directeur Général de Predica Président de : GIE informatique Silca, OPCI Pasteur, AEPRIM SAS Président du Conseil d'Administration de : Crédit Agricole Immobilier, Unimo Président du Conseil de Surveillance de France Capital SAD Vice-Président de Pacifica Vice-Président du Conseil de Surveillance de CP Or Devise Administrateur de : Amundi Immobilier SA, Cholet Dupond SA, Crédit Agricole Reinsurance SA (Luxembourg), Crédit Agricole Risk Insurance SA (Luxembourg), Crédit Agricole Leasing SA, Litho Promotion, OPCI Pasteur Patrimoine, Attica GIE, Sopra Group Représentant permanent de Crédit Agricole SA, membre du Conseil de Surveillance de Systèmes Technologiques d'Échange et de Traitement (STET) Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts Directeur Général de Crédit Agricole Assurances : membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA (*), membre du Medef Administrateur de : Predica, Pacifica, CAAGIS SAS Président du Conseil de Surveillance de la SAS Systèmes technologiques d'échange et de traitement (STET), représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, administrateur de Crédit Agricole Creditor Insurance Représentant permanent de Predica : membre du Conseil de Surveillance de CAPE SA, administrateur de la Médicale de France SA, censeur de Siparex (*) Membre du bureau de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) Vice-Président de : la Fédération Française des Sociétés d'Assurance Mutuelle (FFSAM), Groupement Français de Bancassureurs</p>
Jacques-Yves Nicol	<p>Gérant de Tishman Speyer Properties France Managing Director de Aberdeen Property Investors France Directeur Général de l'Association des Diplômés du Groupe ESSEC</p>
Joaquín Rivero	<p>Président du Conseil d'Administration et de la Commission Exécutive de Metrovacesa (*) Président-Directeur Général de Société des Immeubles de France (*) Président de Gecina (*) Président de Gecimed (*)</p>
Victoria Soler	<p>Président de Bami Newco Président de Kalité Desarrollo Administrateur de Planea Gestión de Seulo, S.L., Promociones Valencianas Provasa, S.L., Mercado de Construcciones S.A., Inmobiliaria Lasho S.A., Promofein S.L., Peñíscola Resort S.L., Metrovacesa et Ensanche Urbano SA</p>
Antonio Trueba	<p>Président de Inmobiliaria Urbis (*) Administrateur de Grupo San José Membre du Comité Exécutif de l'EPRA</p>

(*) : société cotée.

8.3.3. Expertise et expérience en matière de gestion des membres du Conseil d'Administration et du Directeur Général

Bernard Michel

Ancien élève de l'École nationale des impôts et inspecteur général des finances, il a commencé sa carrière à la Direction Générale des impôts (1970-1983) puis a rejoint l'Inspection générale des finances pour assurer des missions d'audit et de contrôle (1983-1987). Il a intégré le groupe GAN en 1987 pour y exercer les fonctions de Directeur. Puis il a été nommé Directeur de la Gestion des Assurances-Vie (1990-1993), Président de Socapi (Compagnie d'assurances-vie du GAN et du CIC) (1992-1996), Directeur Général Adjoint et Directeur Général Délégué Assurances France (1993-1996). Il a été Président de la Banque Régionale de l'Ouest (CIC) de 1994 à 1996 et parallèlement Président de la caisse de retraite du groupe CIC. Entré à la CNCA (devenue Crédit Agricole S.A.) en 1996 comme Secrétaire général, il a été nommé Directeur Général Adjoint en 1998, poste qu'il a occupé jusqu'en 2003. Il a notamment eu en charge le pôle Technologies, Logistique et Services bancaires et a été nommé Président de Crédit Agricole Immobilier. Depuis 2003, Bernard Michel a été successivement Directeur Adjoint fonctionnement et logistique puis Directeur Fonctionnement et Logistique de Crédit Agricole S.A. et Directeur du pôle Immobilier, Achats et Logistique et Vice-Président de Predica avant d'être nommé, en 2009, Directeur Général de Predica, Directeur du pôle Crédit Agricole Assurances et membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A.

Christophe Clamageran

Diplômé de l'ESLSCA en 1986, Monsieur Clamageran commence sa carrière comme cadre commercial chez Auguste Thouard avant de devenir Directeur associé du département bureaux en Ile-de-France chez DTZ Jean Thouard. Il rejoint en 1996 le groupe BNP Paribas Immobilier où il occupe diverses fonctions avant de devenir en 2004 Président-Directeur Général de Meunier Immobilier d'Entreprise puis en 2007 Directeur Général Délégué de BNP Paribas Immobilier responsable des métiers de la promotion et de l'asset management. Il rejoint en 2008 Hammerson France comme Directeur Général puis membre du bureau exécutif Europe en charge de l'Europe continentale. Il a rejoint Gecina comme Directeur Général le 16 novembre 2009.

Arcadi Calzada

Diplômé en relations sociales, Arcadi Calzada commence sa carrière comme journaliste avant d'être directeur d'une compagnie d'arts graphiques et d'effectuer une carrière politique comme Président du Conseil provincial de Gironne, maire d'Olot et Président de l'association des municipalités de Catalogne, puis premier Vice-Président du Parlement de Catalogne. Il est ensuite Président de Plingsa, de l'Autorité des Eaux de Gironne et de la banque Caixa de Gironne, avant de devenir Directeur Général de la Fondation Prince de Gironne. Parallèlement, il est l'auteur de trois ouvrages. Il est également administrateur de nombreuses fondations.

Aldo Cardoso

Diplômé de l'École supérieure de commerce de Paris et titulaire d'une maîtrise de droit, Aldo Cardoso débute sa carrière en 1979 chez Arthur Andersen dont il devient associé en 1989. Directeur européen de l'Audit et du Conseil Financier en 1996, puis

Président d'Andersen France de 1998 à 2002, il est nommé Président du Conseil de Surveillance d'Andersen Worldwide de 2000 à 2002, avant d'en devenir Président du Directoire de 2002 à 2003. À ce titre, Aldo Cardoso a assuré la gestion de l'arrêt des activités d'Andersen dans le monde.

Jean-Jacques Dayries

Diplômé du MBA de l'INSEAD et ingénieur de l'École spéciale des travaux publics, Jean-Jacques Dayries débute sa carrière en 1973 chez AT KEARNEY en tant que consultant au bureau de Paris. Il est de 1980 à 1988 Vice-Président de la société Péchiney Asie-Pacifique puis Directeur à la Compagnie de Suez de 1988 à 1994, responsable d'un portefeuille de participations européennes dans les services et l'industrie. De 1994 à 2003, il est Directeur Général en charge des activités de banque d'investissement et de financement de l'immobilier au Crédit Lyonnais avant de rejoindre comme Directeur Général et administrateur la société IXIS AEW Europe, société de gestion immobilière affiliée à la Caisse des Dépôts et Consignations et au groupe Caisses d'Épargne. Jean-Jacques Dayries, actuellement retraité, est également Médiateur accrédité du Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris (CCIP) et correspondant du Centre for Effective Dispute Resolution (Londres).

Nicolas Diaz

Diplômé de l'université de Prague en 1988 (Économie), de l'université de Madrid en 1991 (doctorat en économie) et de la London School of Economics (Master de finance) en 1992, Nicolas Diaz débute sa carrière en 1990 à l'Institut des études économiques avant d'être Directeur des Analyses chez Gestemar Securities de 1996 à 1997, chez Argentaria Gestion en 1997-1998, puis d'être Directeur des Investissements chez Argentaria Gestion de Pensiones entre 1998 et 2000. Il a ensuite intégré le groupe BBVA en 2000 avant de prendre la direction, entre 2003 et 2007, des bureaux de BBVA en Allemagne et au Benelux. Il a également enseigné à l'université de Complutense de 1994 à 2003. Il est depuis 2008 le Directeur Général de Metrovacesa France et, depuis 2009, le Directeur Général de Metrovacesa Méditerranée.

Philippe Donnet

Philippe Donnet est diplômé de l'École polytechnique et membre agrégé de l'Institut des Actuaire Français. En 1985, M. Philippe Donnet rejoint Axa en France. De 1997 à 1999, il assume les fonctions de Directeur Général Adjoint d'Axa Conseil (France), avant de devenir Administrateur délégué d'Axa Assicurazioni en Italie en 1999, puis membre du Comité Exécutif d'Axa en qualité de Directeur Général de la région Méditerranée, Amérique Latine et Canada en 2001. En mars 2002, il est en outre nommé Président-Directeur Général d'Axa Re et Président d'Axa Corporate Solutions. En mars 2003, M. Philippe Donnet est nommé Directeur Général d'Axa Japon. En octobre 2006, il est nommé Président d'Axa Japon et Directeur Général de la région Asie-Pacifique. En avril 2007, il rejoint Wendel en tant que Directeur Général pour l'Asie-Pacifique.

Vicente Fons

Diplômé en Direction Générale par l'IESE, il exerce notamment des fonctions d'administrateur au sein de sociétés immobilières, d'urbanisme et touristique.

Philippe Geslin

Philippe Geslin a commencé sa carrière au sein du groupe Indosuez, dont il devient en 1988 Directeur Général. Il devient en 1996 Vice-Président du Directoire de la Banque Indosuez, qui devient en 1998 Crédit Agricole Indosuez (CAI).

Il est ou a été administrateur de banques ou sociétés commerciales : Calyon, Crédit Foncier de Monaco, et Union Financière de France Banque, et Président du Conseil de Surveillance de Etam Développement.

José Gracia

Ingénieur polytechnicien diplômé de l'École supérieure des ingénieurs industriels de Barcelone. M. Gracia exerce son activité professionnelle comme Directeur à l'export de Control y Aplicaciones SA et Empresa Nacional del Aluminio (Endasa) avant de développer ses activités de négoce d'aluminium et métaux. Il exerce également des fonctions de conseil en acquisitions et en investissements. Il a été administrateur de Fastibex, Bami, Zabalburu et Metrovacesa.

Sixto Jimenez

Diplômé de l'université de Deusto (Économie et un MBA) et du CEPADE (Master en administration et management), Sixto Jimenez débute sa carrière chez Embutidos Mina en 1973, puis rejoint Bildu Lan S. Coop en 1978 comme Directeur Général. Il a ensuite été Directeur Général du Groupe Viscofan de 1983 à 1986, puis administrateur délégué du même Groupe de 1986 à 2000. Entre 1987 et 2000, il a aussi été administrateur délégué du groupe alimentaire lan (filiale de Viscofan). Il a été membre du Conseil d'Administration de Caja Navarra de 2004 à 2007. Depuis 2007, il est Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta, S.A. Il est depuis 2009 membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa SA (administrateur indépendant).

Metrovacesa, représentée par Eduardo Paraja

Diplômé en droit de l'université de Oviedo et du MBA de Madrid Business School (Houston University), il commence sa carrière en 1991 au sein du groupe Cobra (secteur énergie) comme adjoint au Directeur Général puis comme Directeur Général de la filiale Intercop Iberica. En 1995, il intègre le groupe Prosegur comme Directeur Général de la filiale Protecса, puis comme Directeur Général de la filiale Umano ETT puis de Unica et enfin de Prosegur. Depuis 2009, il est Directeur Général de Metrovacesa.

Pierre-Marie Meynadier

Titulaire du DECS (diplôme d'études comptables supérieures) et d'une licence en droit privé de l'université de Montpellier et du DESCAF de l'École supérieure de Montpellier, M. Meynadier crée le Groupe CMF (résidences étudiants selon le concept Central Fac sur toute la France) vendu en 2001 aux Caisses d'Épargne et la société de promotion Aedificare (logement de résidences principales ou de résidences étudiants dans l'île de la Réunion), puis une activité de promotion immobilière (résidences seniors non médicalisées, sous le label l'Âge d'Or Services ; résidences

de tourisme, sous le label Cap Med' ; immobilier tertiaire en Parc Club et l'immobilier thématique, principalement hôtelier).

Jacques-Yves Nicol

Jacques-Yves Nicol, diplômé de l'ESSEC et d'un troisième cycle de sciences économiques, est Directeur Général de l'Association des Diplômés du groupe ESSEC après avoir été Managing Director pour la France d'Aberdeen Property Investors et de Tishman Speyer Properties.

Il a également exercé des responsabilités d'abord à la Bank of America en France et à l'international, chez Bouygues notamment comme Directeur Financier et délégué général pour l'Espagne, puis dans le Groupe AXA comme Directeur Général d'AXA Immobilier puis responsable successivement de la supervision des activités d'assurance-vie en Asie-Pacifique et de la zone Europe du Sud Moyen-Orient.

Predica représentée par Jean-Jacques Duchamp

Jean-Jacques Duchamp est diplômé de l'AGRO-INAPG et de l'ENGREF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque Mondiale, il a rejoint le Groupe Crédit Agricole où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection Générale et de l'Audit auprès des Caisses Régionales de Crédit Agricole, puis à l'international et sur les marchés de capitaux, avant de rejoindre la Direction des Finances du Groupe Crédit Agricole S.A. En 2001, il intègre la branche liée à l'Assurance de Personnes auprès de Predica où il prend la direction du pôle "Finances et Entreprises" au sein du Comité Exécutif.

Helena Rivero

Madame Helena Rivero, avocate, diplômée de l'université Complutense de Madrid et spécialisée en droit anglo-saxon de l'université de Columbia (New York), est actuellement Présidente de Bodegas Tradición S.L.

Joaquín Rivero

Fondateur de l'entreprise de construction Riobra, associé de Edinco et de Patron Inmobiliario et actionnaire d'autres sociétés de promotion aux États-Unis, Costa Rica, Belgique, Pays-Bas et Allemagne, développant plus de 25 000 logements.

Depuis 1997, avec l'acquisition d'un pourcentage de référence dans la compagnie immobilière Bami, il développe l'activité immobilière de Bami avec l'absorption de différentes entreprises régionales. Bami, en peu d'années et avec l'acquisition de Zabalburu, est devenue la quatrième compagnie immobilière cotée en Espagne.

En 2002, M. Rivero devient aussi le Président de Metrovacesa, laquelle, grâce à la fusion avec Bami, devient la première compagnie immobilière d'Espagne et une des dix plus importantes d'Europe.

En 2005, Metrovacesa réussit son OPA sur Gecina et le nouveau groupe devient une des cinq plus importantes foncières cotées d'Europe. En 2007, Gecina se sépare de Metrovacesa et M. Rivero choisit de poursuivre le développement de Gecina.

Victoria Soler

Titulaire d'une licence en droit de l'université de Valence, Victoria Soler est membre de l'illustre Collège des avocats de Valence. Son activité professionnelle a débuté dans le secteur de la promotion et de la construction de logements. Son activité s'est ensuite étendue à d'autres secteurs, comme la construction et l'exploitation de cinéma, la construction de bureaux et d'hôtels ; elle a exercé des fonctions de conseil juridique auprès de divers grands groupes espagnols dont Sociedad Anónima Hispánica de Cine, Radio y Televisión SA, Filmofono SA et Inmobiliaria Cruz Cubierta SA.

Antonio Trueba

Titulaire d'un doctorat de physique à l'université Complutense de Madrid et maître de recherche à l'École supérieure de chimie de Paris, Antonio Trueba est ensuite professeur à l'université Complutense de Madrid et professeur associé à l'Université Autonome de Madrid avant de poursuivre sa carrière dans le secteur immobilier, comme Directeur Général d'Inmobiliaria Granadaban et de l'immobilier d'Union Explosivos Rio Tinto et ensuite comme Président Exécutif (de 1994 à 2006) d'Inmobiliaria Urbis. Il a été Chairman de la World Trade Centers Association et est actuellement Vice Chairman et Membre du Comité Exécutif de la WTCA.

8.3.4. Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration, de direction et de la Direction Générale

À la connaissance de Gecina, Monsieur Joaquín Rivero a été mis en examen par Monsieur Van Ruymbeke, Juge d'instruction à Paris, dans le cadre de l'information judiciaire ouverte en 2010 à la suite de la plainte déposée en 2009 par l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires, le comité d'entreprise de Gecina et un ancien administrateur de Gecina entre les mains du Doyen des Juges d'instruction.

Par ailleurs, Gecina a eu connaissance de la condamnation de Monsieur Rivero par l'autorité de marchés espagnole, la *Comisión Nacional del Mercado de Valores*, au paiement d'une amende d'un montant de 180 000 euros pour des manquements à la réglementation de marché espagnole commis en 2007. Monsieur Rivero a interjeté appel de cette décision.

À la connaissance de Gecina, sous réserve, le cas échéant, des informations mentionnées aux deux paragraphes précédents :

- aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;

- aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre lien familial (i) entre les membres du Conseil d'Administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii), à l'exception des relations suivantes : Victoria Soler est l'épouse de Vicente Fons et Helena Rivero est la fille de Joaquín Rivero.

INFORMATIONS SOCIALES

9.1. La politique de Ressources Humaines	125
9.2. L'emploi	126
9.3. L'organisation du temps de travail	128
9.4. Promotions et rémunération	129
9.5. Conditions de travail et cohésion sociale	130

9.1. La politique de Ressources Humaines

En ligne avec les ambitions du Groupe, l'année 2010 s'est illustrée par une forte activité en Ressources Humaines.

La signature d'un accord GPEC

Désireux de mettre en place au sein du Groupe une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, la Direction a signé dès le 22 juin 2010, avec les partenaires sociaux, un accord GPEC. Cet accord, qui a pris effet au 1^{er} juillet 2010 pour une durée de trois ans, renforce l'engagement de l'entreprise en faveur de l'employabilité de ses collaborateurs. Les dispositifs proposés (entretien annuel d'évaluation, bilan de compétence, mobilité interne, formation, commission cadre, plan d'accompagnement) offrent aux responsables hiérarchiques et à la DRH des outils d'accompagnement dont l'efficacité pourra être mesurée lors de commissions semestrielles de suivi.

Une optimisation des recrutements

Les besoins en recrutement ont permis d'ouvrir à la mobilité interne 26 postes, dont 9 ont été pourvus par des collaborateurs motivés par la perspective de travailler sur des projets ou missions nouvelles.

Par ailleurs, grâce aux dispositifs d'accompagnement mis en place pour garantir le succès de ces mutations, 10 collaborateurs ont pu bénéficier de formations d'adaptation à leur nouvelle activité.

Dans le même temps, 33 postes ont été pourvus en externe, dont plus de 50 % sur des fonctions d'encadrement ou d'expertise.

Le développement des compétences

En consacrant à la formation professionnelle un budget correspondant à 3,45 % de la masse salariale du Groupe, l'entreprise a permis de former 75 % de ses salariés, ce qui sur l'année représente une moyenne de trois jours de formation par collaborateur formé.

Cette année, en sus des formations collectives liées à l'activité opérationnelle, les projets de formation se sont notamment articulés autour d'actions de développement personnel et professionnel.

Ainsi, la formation Énergie et Performance d'une durée de trois jours a permis de former 110 cadres encadrants tandis que la formation à l'entretien d'évaluation dispensée en interne a permis d'en former 58 sur une journée.

Les attitudes managériales

Définies par le Comité Management, ces quatre attitudes représentent les compétences de savoir-être attendues des collaborateurs cadres du Groupe : **exemplarité, esprit d'équipe, mobilisation des collaborateurs, développement des talents.**

Afin d'en faciliter l'appropriation, dès l'automne 2010, elles ont été déclinées dans les formulaires d'évaluation des cadres.

Dans la continuité des réflexions entamées avec le Comité Management, des groupes de travail ont été organisés avec les Employés et Agents de Maîtrise de l'entreprise. Leurs travaux, initiés en novembre 2010, seront poursuivis en 2011 afin de décliner ces attitudes à l'ensemble des salariés, et en faire ainsi les attitudes comportementales attendues de l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

Le maintien en emploi des seniors

Signé en octobre 2009, l'accord sur l'emploi des seniors a pour objectif de maintenir en emploi 20 % des collaborateurs sur une période de trois ans. Afin d'atteindre cet objectif, une attention particulière est portée à leurs conditions d'emploi, au travers de dispositifs de gestion dotés d'indicateurs dont le suivi est effectué lors de commissions semestrielles (accès à la formation professionnelle, à la mobilité interne, préparation à la retraite, etc.).

La négociation de l'égalité professionnelle hommes/femmes

Gecina s'est engagée en faveur de l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes. Afin de promouvoir cet objectif, l'entreprise a présenté en septembre 2010 son premier rapport sur la situation comparée des hommes et des femmes et a démarré les négociations en vue de la signature d'un accord avec ses partenaires sociaux.

9.2. L'emploi

9.2.1. L'état des effectifs

La répartition, ci-dessous, par catégorie socioprofessionnelle de l'effectif de 600 personnes présente deux spécificités : d'une part un nombre important de cadres nécessitant la mise en place d'une stratégie de fidélisation des équipes et, d'autre part, l'importance du nombre de gardiens d'immeubles, premiers contacts des clients de Gecina, entraînant la nécessité de promouvoir le métier vers des critères d'excellence.

Catégorie	2010			2009			2008		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
Cadres	105	99	204	113	100	213	114	103	217
Agents de maîtrise	31	142	173	30	136	166	33	141	174
Employés administratifs	16	17	33	18	15	33	21	22	43
Gardiens et employés d'immeubles	76	114	190	90	122	212	101	144	245
TOTAL	228	372	600	251	373	624	269	410	679

9.2.2. L'égalité hommes/femmes dans l'entreprise

Le groupe Gecina emploie 62 % de femmes et 38 % d'hommes. Ainsi que le montre le tableau ci-dessus, près d'un cadre sur deux est une femme.

Le nombre des femmes recrutées par le Groupe se répartit comme suit :

Nombre de femmes recrutées en 2010	CDI	Personnel administratif		Personnel immeuble	
		18	3		
	CDD	48	121		

La part de la population féminine représente 45 % des embauches totales en CDD, 72 % de ces embauches étant attribuées aux remplacements des gardiens.

Le taux d'embauche en CDI, incluant les passages de CDD en CDI en 2010, est de 51 % pour les femmes contre 49 % pour les hommes.

Au cours du dernier trimestre 2010, la Direction des Ressources Humaines a réuni la commission égalité professionnelle pour la présentation du rapport de situation comparée relatif à l'exercice 2009. Trois autres réunions ont eu lieu afin d'étudier et analyser ce document. Lors du Comité d'Entreprise du 21 décembre 2010, le rapport de situation comparée a été présenté et un avis favorable a été donné à l'unanimité.

Afin de promouvoir les principes de l'égalité, le groupe Gecina s'est donné pour objectifs :

- de former l'équipe Ressources Humaines et de sensibiliser l'encadrement aux enjeux liés à l'égalité professionnelle ;

- de faire en sorte que la part des femmes et des hommes parmi les candidats retenus pour l'embauche reflète, à compétences, expérience et profil équivalents, l'équilibre de la mixité de l'emploi. Un suivi sera effectué concernant le rapport entre le nombre de candidatures reçues de chaque sexe et le nombre d'embauches réalisées pour chacun d'eux. Cet objectif sera formalisé dans le cahier de charges signé avec les acteurs externes de recrutement ;

- de réduire les écarts éventuels de rémunération supérieurs à 3 % à poste, compétences, niveau de formation et expérience professionnelle équivalents et ce sur une période de trois ans. Cette action portera pour la première année plus particulièrement sur la population non cadre.

Par ailleurs, un premier accord a été signé au début de l'année 2011 concernant la possibilité pour les salariés à temps partiel de cotiser sur la base d'un temps plein à l'assurance vieillesse et retraite complémentaire.

9.2.3. L'évolution des effectifs

Catégorie	Sexe	Effectifs au 31/12/2009	CDI				CDD		Effectifs au 31/12/2010
			entrants	sortants	promo +	promo -	entrants	sortants	
Cadres	H	113	13	21	1		1	2	105
	F	100	11	15	2		5	4	99
Agents de maîtrise	H	30	3	3	1	1	1		31
	F	136	7	5	2	2	11	7	142
Employés administratifs	H	18		1		1	22	22	16
	F	15		1		2	32	27	17
Gardiens et employés d'immeubles	H	90	5	14			184	189	76
	F	122	3	14			121	118	114
TOTAUX		624	42	74	6	6	377	369	600

La part des contrats CDD est importante dans le Groupe et représente 90 % de l'ensemble des embauches (CDI + CDD).

Le volume conséquent d'entrées et de sorties constaté sur les emplois à durée déterminée nécessite d'être replacé dans le contexte très spécifique des métiers de gardiens et d'employés

d'immeubles. Le Groupe entend assurer une qualité et une continuité de services à ses locataires : le gardien d'immeuble est ainsi très souvent remplacé, notamment pendant ses périodes d'absence pour congés payés, ce qui rend nécessaire un recours élevé à des contrats à durée déterminée.

9.2.4. Les motifs de départ

Motifs	Sexe	Démission Groupe	Mutation L. 1224-1	Transfert	Nombre de licenciements pour cause économique	Nombre de licenciements pour d'autres causes	Départ au cours de la période d'essai CDI	Démission contrat CDD	Fin contrat CDD	Départ au cours de la période CDD	Départ volontaire en retraite et pré- retraite	Mise à la retraite et pré- retraite	Décès
Cadres	H	2	1		1	13			2		3		1
	F	2				9			4		4		
Agents de maîtrise	H	1				1	1						
	F					1			7		4		
Employés administratifs	H					1			21	1			
	F					1		1	26				
Gardiens et employés d'immeubles	H	2	1	6		1			189		4		
	F	1		8		3			118		2		
Sous-total		8	2	14	1	30	1	1	367	1	17		1
TOTAL													443

9.2.5. Plans de restructuration, plan de réduction des effectifs et plan de sauvegarde de l'emploi

Gecina n'a pas eu à procéder à un plan de restructuration et de sauvegarde de l'emploi.

9.2.6. L'emploi des travailleurs handicapés

Le Groupe emploie 10 personnes handicapées en 2010, soit un chiffre identique à l'année précédente.

Dans le cadre de ses recrutements, la Direction des Ressources Humaines s'attache à promouvoir l'emploi de travailleurs

handicapés, en insérant notamment ses annonces d'offre de poste sur des sites spécialisés tels que l'Agefiph, ou en favorisant cette pratique auprès de ses prestataires (cabinet de recrutement, agences d'intérim...).

9.2.7. Le recours au personnel intérimaire et aux stagiaires

Le recours au personnel intérimaire a augmenté de 57 % par rapport à l'année 2009, permettant ainsi l'emploi de 11 personnes pour pallier les remplacements ou accroissements temporaires

d'activité. Sur la même période, 10 stagiaires poursuivant des études supérieures ont été accueillis au sein de l'entreprise.

9.3. L'organisation du temps de travail

9.3.1. Les différentes formules d'organisation

		Nombre de personnes au 31/12/2010	Nombre de personnes au 31/12/2009
	% de temps de travail		
Mandataires		2	2
Cadres dirigeants		18	23
Forfait annuel heures	100 %	15	14
Forfait annuel jours	De 80 % à < 99 %	9	9
	100 %	175	165
Gardien logé	Non soumis aux horaires	158	171
Salarié à horaire variable	Inférieur à 50 %	4	6
	De 50 % à < 80 %	7	10
	De 80 % à < 99 %	23	18
	100 %	189	206
TOTAL		600	624

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 hebdomadaire de 35 heures, l'accord fixe un horaire variable hebdomadaire à 37 heures 30, un forfait annuel en heures de 1 567 heures 30 et un forfait annuel en jours de 207 jours avec en contrepartie l'attribution de jours de repos RTT (15 ou 17 jours selon les formules d'organisation du travail).

Le total des heures supplémentaires en 2010 s'est établi à 2 098 heures.

9.3.2. L'absentéisme

<i>En jours</i>	Personnel administratif	Personnel immeuble	Total
Absence maladie	2 538,5	3 332,0	5 870,5
Absence maternité et paternité	917,0	367,0	1 284,0
Absence travail et trajet	274,0	516,0	790,0
Absence événements familiaux	170,0	58,0	228,0
Absence congé parental	795,0	0,0	795,0
Absence sans solde	555,0	67,5	622,5
Autres absences diverses	793,5	112,0	905,5
TOTAL	6 043,0	4 452,5	10 495,5

Les jours comptabilisés pour les absences "maladie, maternité et accident du travail/trajet" sont exprimés en jours calendaires, ceux concernant les autres catégories sont exprimés en jours ouvrés pour le personnel administratif et en jours ouvrables pour le personnel d'immeuble.

9.4. Promotions et rémunération

La promotion au sein du groupe Gecina

En 2010, 28 personnes ont été promues, ce qui représente 4,7 % de l'effectif total au 31 décembre 2010.

Cette promotion des salariés est le corollaire d'une stratégie de Ressources Humaines axée sur le développement des compétences.

Les rémunérations

La politique de rémunération du Groupe s'inscrit dans une démarche budgétaire annuelle.

Les capacités d'évolution des salaires en masse globale sont donc déterminées par la capacité du Groupe à pouvoir valoriser sa richesse de manière au moins équivalente.

Seul le niveau d'augmentation générale des salaires est négocié auprès des délégués syndicaux, lors de la négociation annuelle obligatoire.

Une enveloppe spécifique destinée aux augmentations individuelles ainsi qu'aux primes est dégagée chaque année afin de rétribuer au mérite les collaborateurs. Ces augmentations individuelles et primes sont attribuées chaque année en fonction de l'appréciation des résultats personnels. Leur montant s'inscrit dans des fourchettes définies selon les niveaux de responsabilités de chacun.

<i>En euros</i>	Personnel administratif	Personnel immeuble	Groupe
Montant des primes versées	2 925 700	107 562	3 033 262
Masse salariale brute	26 202 280	5 269 590	31 471 870
Pourcentage de la masse salariale	11,17 %	2,04 %	9,64 %

Le salaire mensuel moyen au sein du Groupe s'établit de la façon suivante :

Salaire mensuel moyen en euros	Personnel administratif	Personnel immeuble
Exercice 2010	4 243	2 032

La population prise en compte pour le calcul de ce salaire moyen est constituée des salariés en contrat à durée indéterminée, hors mandataires sociaux, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010, le salaire pris en considération étant le salaire fixe de base

annuel (valeur 100 % pour les temps partiels), y compris 13^e mois et prime d'ancienneté, divisé par douze et hors rémunérations variables.

9.5. Conditions de travail et cohésion sociale

9.5.1. La sécurité et les conditions de travail

L'entreprise accorde une attention particulière à la sécurité et aux conditions de travail de ses collaborateurs. En 2010, les formations mises en place, lors de la prise de fonction ou en vue de maintenir ou développer les compétences, ont permis la formation de 112 collaborateurs, en majorité personnel d'immeubles.

Par ailleurs, l'entreprise a mis en place en 2010 un programme de formation à la sécurité basée sur le volontariat. Il s'agit de la formation SST (Secouristes, Sauveteurs du Travail) qui a permis de former 67 personnes, en formation initiale ou de recyclage.

Gecina essaye de prévenir les accidents du travail en procédant à l'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisant à la mise en place des actions préventives.

Un suivi des accidents est effectué par la fonction "Risques". Le cas échéant, les actions correctives ou préventives pouvant être menées sont identifiées. Par exemple, un kit obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien.

	2010	2009	2008
Nombre d'accidents du travail	35 (dont 19 de trajet)	25 (dont 8 de trajet)	29 (dont 6 de trajet)
Nombre d'accidents ayant entraîné un arrêt de travail	18 (dont 8 de trajet)	15 (dont 6 de trajet)	22 (dont 5 de trajet)

9.5.2. Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs, politique de cohésion sociale

Le groupe Gecina a conclu en date du 30 juin 2003 un accord collectif relatif au dialogue social et à la représentation du personnel formant une unité économique et sociale (UES) à laquelle l'ensemble du personnel des sociétés du Groupe adhère.

Dans le cadre de l'UES, un grand nombre d'accords collectifs ont été conclus et continuent à être appliqués.

9.5.3. La cohésion sociale

Accord de participation

Un accord de participation a été conclu avec les sociétés regroupées au sein de l'unité économique et sociale (UES) du Groupe. La réserve spéciale de participation est calculée pour chacune des sociétés du Groupe et mutualisée pour l'ensemble des salariés. La méthode de calcul utilisée dans cet accord est identique à celle prévue par le Code du travail.

Accord d'intéressement

Le précédent accord d'intéressement du 29 juin 2007 étant parvenu à expiration le 31 décembre 2009, la Direction Générale du Groupe a convenu avec les partenaires sociaux de conclure un nouvel accord de Groupe afin de poursuivre l'association des salariés aux performances économiques et financières de l'entreprise. L'enveloppe globale d'intéressement du Groupe est égale à 1,4 % du cash flow courant consolidé avant impôts hors plus ou moins-values de cessions, tel que présenté dans le tableau des flux de trésorerie nette des Comptes consolidés. Cette allocation au titre de l'intéressement comporte un plafond désormais fixé à 11 % de la masse salariale totale contre 10 % dans le précédent accord, sous déduction de la participation telle que définie dans les accords. Cet accord prend effet le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de trois exercices couvrant les exercices fiscaux 2010, 2011 et 2012.

Plan d'Épargne Groupe abondé et augmentation de capital réservée aux salariés

Un Plan d'Épargne Groupe (PEG) peut accueillir l'épargne constituée par les salariés, à travers trois fonds communs de placement à profils diversifiés (monétaire, équilibré et actions européennes) et un fonds commun de placement en actions de l'entreprise. Le PEG bénéficie de l'abondement par l'employeur jusqu'à 2 100 euros bruts par employé en fonction des sommes investies.

L'intéressement versé en 2010 au titre de 2009 s'est élevé à 3 419 milliers d'euros représentant 10 % de la masse salariale de 2009, tandis que l'abondement versé en 2010 par Gecina au titre du PEG ou du PERCO (Plan d'Épargne Retraite Collectif) s'est élevé à 970 milliers d'euros (734 milliers d'euros pour le personnel administratif et 236 milliers d'euros pour le personnel d'immeubles).

Actionnariat du personnel

Le personnel des sociétés du Groupe détenait au 31 décembre 2010 directement 295 186 actions Gecina et indirectement 196 142 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 0,78 % du capital.

Options de souscription, options d'achat d'actions et actions gratuites

La société a mis en place des plans d'options d'achat et de souscription d'actions ainsi que des plans d'attribution d'actions gratuites qui sont réservés à des dirigeants ou à des salariés de la société et ceux des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

L'information détaillée sur ces stock-options et actions gratuites est présentée au chapitre "Distribution, capital et action".

9.5.4. Comité d'entreprise

Le Comité d'Entreprise de l'UES est composé de 13 salariés du Groupe. Il est présidé par le Directeur Général et en son absence par le Directeur des Ressources Humaines. Il s'est réuni à 19 reprises au cours de l'exercice 2010, notamment sur les sujets suivants :

- protocole d'accord relatif aux élections du Comité d'Entreprise et des Délégués du Personnel ;
- présentation du bilan social ;
- accord d'intéressement de l'UES Gecina ;
- avenant à l'accord collectif relatif aux classifications et à la gestion des carrières du personnel administratif conclu le 25 septembre 2007 ;
- accord collectif relatif à la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) ;
- rapport Situation Comparée H/F ;
- présentation du plan de formation.

9.5.5. Les œuvres sociales

Dans l'intérêt réciproque de l'entreprise et de ses salariés, la Direction du Groupe a toujours développé un dialogue de qualité et une véritable politique d'œuvres sociales. Cette politique se traduit par un accord d'entreprise valorisant le dialogue social et la représentation du personnel. De plus, le Groupe consacre

chaque année 1,6 % de sa masse salariale au financement du budget de fonctionnement et des œuvres sociales du Comité d'Entreprise de l'UES. Pour l'année 2010, le budget global versé au Comité d'Entreprise s'est élevé à 504 milliers d'euros.

9.5.6. Les retraites

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

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

Le montant des engagements est ajusté chaque année selon des méthodes actuarielles tenant notamment compte de l'âge de départ, la mortalité, l'ancienneté et la rotation du personnel.

Une hypothèse de revalorisation annuelle des salaires est retenue. Ces indemnités étant seulement versées au moment du départ effectif à la retraite, elles sont actualisées.

10

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

10.1.	Développement Durable et évolution du secteur immobilier	132
10.2.	Nos engagements pour un Développement Durable	137
10.3.	Crédibiliser nos engagements	140
10.4.	Maîtriser l’empreinte environnementale.....	142
10.5.	Développer un patrimoine attentif aux personnes.....	150
10.6.	Adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec nos parties prenantes.....	152
10.7.	Prolonger le Développement Durable au-delà de Gecina.....	154
10.8.	Tableaux de correspondance	156

En évolution des années précédentes, le présent rapport sépare maintenant le chapitre “Management des Risques” du chapitre dédié au Développement Durable mettant ainsi l’accent plus directement sur le plan d’actions et de changement conduit par Gecina.

10.1. Développement Durable et évolution du secteur immobilier

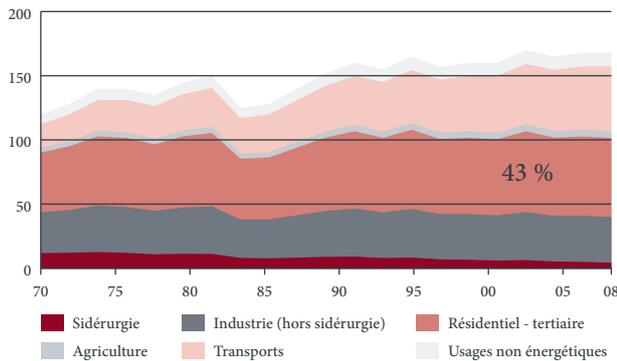
10.1.1. Les enjeux actuels

10.1.1.1. Une industrie très concernée

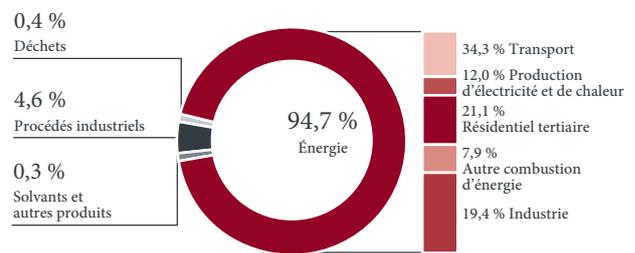
En France, le secteur du bâtiment consomme 43 % de l’énergie finale et contribue pour près de 21 % aux émissions nationales de gaz à effet de serre.

Le secteur immobilier représente le principal gisement d’économies d’énergie exploitable immédiatement, pour lequel les investissements sont identifiés comme les plus rentables.

Consommation énergétique par secteur



Émission de CO₂ par secteur



Source : Agence européenne pour l'environnement, d'après CITEPA, juin 2009.

10.1.1.2. Le contexte réglementaire se durcit : Loi Grenelle 1

Bâtiments neufs : la rupture technologique

Consommation d'énergie primaire (Cep) imposée dans le neuf en kWhEP/m²/an



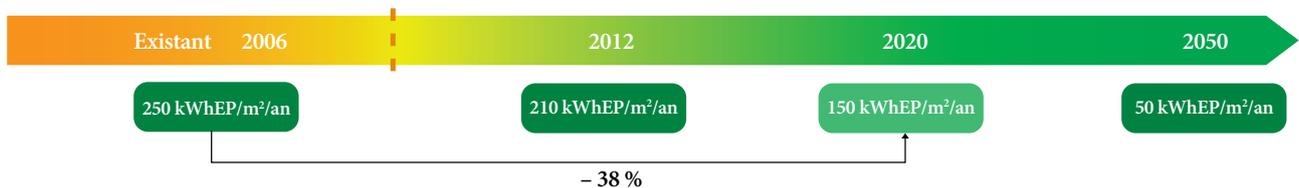
Le Grenelle de l'Environnement fixe comme objectif la généralisation, dans la construction neuve, des "Bâtiments Basse Consommation" à l'horizon 2012. Il s'agit de diviser par trois les consommations énergétiques des bâtiments neufs d'ici 2012 et ainsi d'accomplir sur une très courte période, un "saut énergétique" plus important que celui réalisé ces trente dernières années. La mise en œuvre de cet objectif se traduit par l'adoption d'une nouvelle réglementation thermique "RT 2012", qui s'appliquera aux permis de construire déposés à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs des secteurs tertiaire et public et les bâtiments construits dans les zones relevant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; à partir du 1^{er} janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs.

Cette nouvelle réglementation thermique, plus simple et plus lisible que les précédentes, offre une plus grande liberté dans la conception des bâtiments. Il s'agit d'une contribution importante à la "feuille de route énergétique et climatique" de la France : le "saut énergétique" réalisé dans la construction neuve devrait réduire de 35 millions de tonnes les émissions de CO₂ à l'horizon 2020.

Ainsi, la France devient le pays de tête en Europe dans le secteur de la construction "verte", avec un niveau d'ambition et un calendrier volontariste sans équivalent. Le développement des labellisations BBC "Bâtiments Basse Consommation", qui s'y imposent déjà comme le standard du marché, anticipe même de deux ans le calendrier prévu par le Grenelle de l'Environnement.

Patrimoine existant : la rénovation énergétique

Consommation d'énergie primaire (Cep) visée dans l'ensemble du parc existant (tous bâtiments) en kWhEP/m²/an



Note kWhEP : Kilowatt heure d'énergie primaire.
Énergie primaire : énergie finale (facturée) + énergie nécessaire à sa production/distribution.

La Loi programme Grenelle 1 a fixé comme objectif la réduction de 38 % de la consommation d'énergie pour l'ensemble du parc existant français, à l'horizon 2020.

La mise en œuvre de cet objectif sera traduite par l'adoption de décrets (en attente de parution) en application de la Loi Grenelle 2.

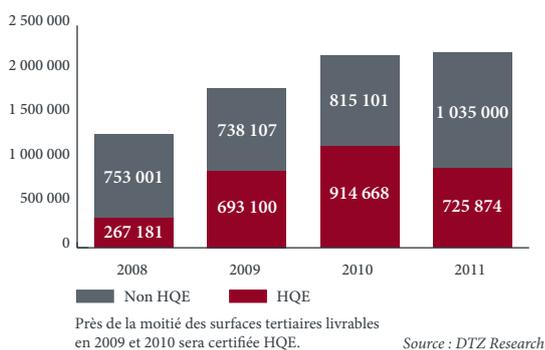
10.1.2. Le comportement des clients évolue

Pour les acteurs du secteur, les certifications et labels reconnus (HQE®, BBC,...) sont devenus la "norme".

À titre d'illustration, l'étude "Immobilier durable – conception, perceptions et marché" par l'Agence Régionale de Développement (Paris Ile-de-France) en partenariat avec DTZ (2009) montre :

La pénétration de la certification HQE® en immobilier d'entreprise

Immeuble de bureaux de plus de 5 000 m²
en Ile-de-France par année de livraison



Une meilleure performance des opérations certifiées HQE®

Pour un placement à l'utilisateur avant la livraison de l'immeuble



L'augmentation du prix de l'énergie, la mise en œuvre de la RT 2012, les dispositions de la Loi Grenelle 2 concourront à modifier le comportement des locataires les sensibilisant sur le montant des charges par rapport au loyer.

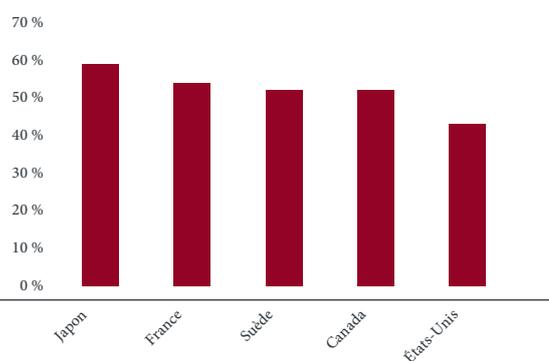
10.1.2.1. Les locataires de bureaux se mettent "au vert"

Même si la localisation et le confort restent des critères de décision déterminants, certains segments de marché, comme celui des sièges sociaux, prennent déjà en compte très sérieusement ces critères de performance environnementale notamment pour des questions de réputation et d'image.

Une étude récente, présentée en janvier 2011, par GE Capital Real Estate, confirme l'importance des initiatives environnementales.

Au cours de cette enquête réalisée en 2010, plus de 2 220 locataires de bureaux ont été interrogés aux États-Unis, au Canada, en France, en Allemagne, en Suède, au Royaume-Uni, en Espagne et au Japon.

Après le Japon, c'est en France (avec 54 % des locataires sondés) que les critères environnementaux sont les plus importants dans la décision de signer un bail commercial.



D'après cette étude, l'efficacité énergétique reste la principale priorité des locataires dans la plupart des pays, suivie par les programmes de réduction des déchets. Sur certains marchés, la qualité de l'air intérieur est également très importante.

10.1.2.2. Une demande croissante de certification des logements

Le bilan annuel de l'association QUALITEL fait ressortir une progression en 2010 des demandes de certifications de logements.

Il est ainsi constaté une augmentation de 10 % des demandes reçues, à près de 160 000 soit 15 000 de plus par rapport à l'année précédente. Ce fort accroissement de la demande est dû aux labellisations BBC représentant environ 60 % dans le neuf. Mais au-delà du label BBC, la certification du logement, multicritères (ex. : Certification Habitat & Environnement), prend en compte aussi bien la qualité environnementale et sanitaire des logements que la maîtrise des charges.

10.1.3. Les évaluations et notations extra-financières se multiplient

L'évaluation extra-financière s'est développée fortement et devient de plus en plus visible, aux fins de noter les politiques RSE (Responsabilité Sociale et Environnementale) des entreprises sur différents aspects (environnementaux, économiques et sociaux) ainsi que la gouvernance mise en place.

Pour évaluer la politique RSE d'une entreprise, d'un secteur d'activité, il existe de nombreuses démarches et critères normatifs émanant d'organismes spécialisés, basés sur :

- **des référentiels d'engagement.**
 - Les plus utilisés sont ceux issus d'initiatives lancées par les institutions internationales de gouvernance mondiale ou encore celles construites par des groupements d'acteurs du Développement Durable : le Global Compact des Nations Unies, les principes directeurs de l'OCDE, mais encore des référentiels sectoriels comme les Principes pour l'Investisseur Responsable (PRI) ;
- **des directives européennes et les référentiels législatifs français.**
 - L'Union Européenne s'est dotée d'une stratégie Développement Durable et élabore de nombreuses directives, notamment dans le domaine environnemental, qui ont vocation à être transposées dans le droit de chacun des États de l'Union européenne. La France s'est dotée d'un dispositif législatif sur la RSE en 2002. L'article 116 de la loi introduit une obligation de reporting social et environnemental pour les entreprises cotées ;
- **des référentiels de certification et des normes.**
 - Il s'agit essentiellement des normes ISO, dont les principales sont les séries ISO 9000, ISO 14000, et ISO 26000 ;
- **des référentiels d'évaluation mis en place par les agences de rating social et environnemental (VIGEO, MSCI, SAM, EIRIS, TRUCOST...)** qui évaluent et notent la politique RSE des entreprises. Elles travaillent à partir d'analyses des documents publics, de questionnaires spécifiques, et de rencontres avec des responsables d'entreprises. Par souci stratégique, chacune a développé sa propre méthodologie de notation ;
- **des référentiels de reporting.**
 - Un nouveau type de reporting s'est progressivement structuré et standardisé autour de quelques référentiels construits soit par des associations, soit par des États. Parmi ces référentiels, la GRI (*Global Reporting Initiative*) s'est imposée comme la norme dominante en matière extra-financière.

D'autres initiatives viennent compléter ces dispositifs :

- **le baromètre annuel Novethic/Ademe.**
 - Il établit un classement basé sur le reporting en matière d'éco-performance des bâtiments, pour les acteurs de l'immobilier (promoteurs, foncières et gestionnaires d'actifs) ;
- **le rapport annuel Carbon Disclosure Project.**
 - Il dresse un bilan du reporting et de la performance "carbone" pour tous les secteurs d'activité ;
- **les indices boursiers spécifiques.**
 - FTSE 4 Good, DJSI, Aspi, Ethibel... ;
- **les études, publications spécifiques.**
 - Banque Sarasin, Université de Maastricht, Jones Lang LaSalle, CBRE...

10.1.4. Les obligations futures

La prise en compte de la performance environnementale par le marché immobilier progressera dans les années à venir, notamment avec l'appui des futures obligations de la Loi Grenelle 2.

À retenir plus particulièrement, les obligations :

- **d'annexe environnementale au bail** (pour les baux de bureaux ou de commerces, avec des locaux > 2 000 m² ; pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012, et pour les baux en cours à compter du 14 juillet 2013) ;
- **de travaux d'amélioration de la performance énergétique** (pour les bâtiments existants tertiaires, dans un délai de 8 ans à compter du 1^{er} janvier 2012) ;
- **d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre** (pour les entreprises > 500 salariés, à compter du 1^{er} janvier 2011) ;
- **d'un reporting sur les données environnementales et sociales, dans le rapport annuel, devant faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant** (à partir de l'exercice clos au 31 décembre 2011) ;
- **de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières** (pour les annonces de mise en vente ou de location, à compter du 1^{er} janvier 2011).

10.1.5 Émergence du concept de valeur “verte”

Investisseurs, promoteurs, gestionnaires d’actifs, exploitants, utilisateurs et experts immobiliers sont confrontés à un changement de paradigme dans l’évaluation de la valeur des biens.

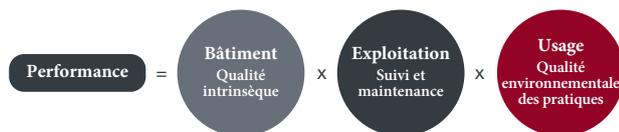
La prise en compte de la valeur “verte” se fera pas à pas sur les marchés dans les années qui viennent avec un mouvement de valorisation/dévalorisation du parc immobilier.

Certains acteurs ont déjà modifié leurs stratégies en s’appuyant sur une analyse des évolutions du marché et des réglementations. Les pratiques nouvelles qui en découlent en termes de politique d’investissement et de gestion d’actifs immobiliers devraient se généraliser dans les prochaines années.

Les experts immobiliers n’ont pu encore totalement prendre en compte la performance environnementale dans l’estimation de la valeur des immeubles du fait de l’insuffisance de transactions mettant explicitement en avant les caractéristiques des immeubles dans ce domaine.

L’immobilier durable devrait progressivement réduire le risque d’obsolescence à la fois vis-à-vis du marché et vis-à-vis des réglementations annoncées.

Les contributeurs de la valeur “verte”



Source : IEIF *Réflexions immobilières* ; n° 53

La performance est le produit des contributions combinées du propriétaire, des exploitants et des locataires, qui agissent respectivement sur les leviers bâtiment, exploitation et usage.

Pour les propriétaires, les investisseurs, l’éco-conception et l’obsolescence ont un impact direct sur la valeur de l’actif.

Pour les locataires, la conduite de l’exploitation et le confort/santé/bien-être ont un impact direct sur les charges, la performance des collaborateurs, le coût total d’occupation ; mais aussi un impact indirect sur la valeur de l’actif.

Une étude australienne, réalisée par Sustainability Victoria, Kador Group et Business Outlook & Evaluation, a porté sur un immeuble australien “500 Collins Street” occupé par un cabinet d’avocats, avant et après sa réhabilitation et l’obtention d’une certification “5 Green Star”.

L’étude a démontré une amélioration de l’efficacité des occupants.

Au titre du Plan Bâtiment Grenelle, le groupe de travail “valeur ‘verte’ sur le parc tertiaire” a rendu son rapport en octobre 2010, avec une synthèse des recommandations.

Gecina, notamment au travers de son Club Développement Durable, mènera en 2011 des investigations et études sur la valeur “verte” du parc immobilier.

10.2. Nos engagements pour un Développement Durable

10.2.1. Politique

Depuis 2009, Gecina met en œuvre une ambitieuse politique Développement Durable, structurée autour de trois grands axes :

- maîtriser l’empreinte environnementale ;
- développer un patrimoine attentif aux personnes ;
- adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec les parties prenantes.

POLITIQUE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE GECINA

Les immeubles sont des lieux de vie qui s'inscrivent dans la durée. Consciente de leur place centrale dans la cité, de l'importance du secteur immobilier dans la lutte contre le changement climatique et des attentes croissantes des clients et des investisseurs dans ce domaine, Gecina ambitionne de devenir une référence en matière de développement durable, dans le secteur immobilier. Le développement durable est une valeur clé de Gecina, une source d'innovation impliquant ses collaborateurs et partenaires autour de ces enjeux mobilisateurs. Gecina place le développement durable au cœur de ses organisations et de sa stratégie d'entreprise.

La démarche sociétale du Groupe est complétée par sa fondation d'entreprise créée en 2008 qui soutient des actions d'intérêt général en faveur de la protection de l'environnement et des personnes handicapées.

MAÎTRISER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE	ADOPTER UN COMPORTEMENT RESPONSABLE POUR UN PARTENARIAT GAGNANT AVEC SES PARTIES PRENANTES
<p style="text-align: center;">GEICINA S'ENGAGE À :</p> <p>E 01 Améliorer la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles, <small>en maîtrisant les consommations d'énergie (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage, ...) et en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables.</small></p> <p>E 02 Atteindre ou dépasser les standards reconnus de construction durable pour tous les projets neufs ou de rénovation, <small>en faisant le choix d'une architecture innovante, performante et durable.</small></p> <p>E 03 Contribuer à la réduction des consommations d'eau, <small>• en privilégiant la récupération de l'eau pour les usages extérieurs et sanitaires, • installant, chaque fois que possible, des équipements hydro-économes • généralisant le suivi des consommations d'eau (froide ou chaude).</small></p> <p>E 04 Contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage, <small>en encourageant les initiatives innovantes en matière de tri et de traitement des déchets.</small></p> <p style="text-align: center;">DÉVELOPPER UN PATRIMOINE ATTENTIF AUX PERSONNES</p> <p style="text-align: center;">GEICINA S'ENGAGE À :</p> <p>E 05 Concourir à la qualité de l'air et de l'eau, <small>en procédant à des mesures régulières et en contrôlant le bon état des installations.</small></p> <p>E 06 Veiller à la qualité sanitaire et à la sécurité des bâtiments, <small>en s'interdisant d'utiliser des matériaux et produits reconnus nocifs pour la santé et en poursuivant sa politique de prévention au regard des risques.</small></p> <p>E 07 Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap, <small>• en augmentant le nombre de bâtiments accessibles • en définissant, en partenariat avec des associations concernées, des standards d'aménagement pour les personnes handicapées. Ces standards seraient proposés à la demande et développés en fonction des besoins et des possibilités.</small></p>	<p style="text-align: center;">GEICINA PREND EN COMPTE LES CRITÈRES DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS TOUTES LES FONCTIONS DE L'ENTREPRISE ET S'ENGAGE À :</p> <p>E 08 Être à l'écoute des besoins des clients, <small>en privilégiant la qualité de service et en les associant notamment à la performance développement durable des immeubles.</small></p> <p>E 09 Mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs, <small>• en garantissant la transparence et l'équité dans les processus de choix des prestataires, • sélectionnant des fournisseurs mobilisés contre le travail illégal et attentifs au respect des règles de sécurité, • les incitant à recourir à des solutions innovantes et à utiliser des produits respectueux de l'environnement.</small></p> <p>E 10 Mobiliser les collaborateurs, <small>en les impliquant dans la démarche de développement durable du Groupe afin de l'intégrer dans tous les processus de l'entreprise.</small></p> <p>E 11 Favoriser le développement professionnel, <small>en encourageant la formation, la mobilité interne et la promotion des collaborateurs, et en s'impliquant dans les relations avec l'enseignement pour l'emploi des jeunes diplômés.</small></p> <p>E 12 S'inscrire dans les politiques de la cité, <small>• en entretenant des relations étroites avec les acteurs locaux, • maintenant et développant des partenariats avec des associations pour favoriser la réinsertion par l'accès au logement, • veillant à l'insertion de l'immeuble dans des infrastructures durables (transport, chauffage urbain, ...).</small></p> <p>E 13 Contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques ou à l'évolution des standards, <small>en participant à des groupes de travail et à la mise en œuvre d'opérations pilotes.</small></p>

10.2.2. Gouvernance

La gouvernance "Développement Durable" intègre l'ensemble de la société, depuis les responsables opérationnels jusqu'au Conseil d'Administration :

- les Directions Opérationnelles et Fonctionnelles ;
- la Direction Développement et Performance Durables ;
- le Comité Développement Durable ;
- le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable, comité spécialisé du Conseil d'Administration.

La Direction Développement et Performance Durables

Cette Direction, orientée projet, accompagne les équipes Gecina vers l'innovation, le développement et la performance durables.

Le Comité Développement Durable

Le Comité, piloté par la Direction Développement et Performance Durables, regroupe les référents métiers pour suivre l'avancement des plans d'actions Développement Durable.

Le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable

Le Comité agit dans le cadre de la délégation qui lui a été donnée par le Conseil d'Administration. Ses principales missions sont :

- d'examiner les domaines et les objectifs de Développement Durable que la société se fixe ;
- d'évaluer la qualité du service offert aux clients et de suivre les principaux conflits qui s'élèvent à ce sujet avec la société, et les actions engagées par Gecina pour améliorer cette qualité.

10.2.3. Une présence active dans les *think tank* et les instances représentatives

10.2.3.1. Gecina, au sein du Plan Bâtiment Grenelle



L'objectif du Plan Bâtiment Grenelle est de piloter le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre de bâtiments. Dans ce cadre, le Comité Stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a été instauré afin de mettre en œuvre les outils opérationnels.

Ce travail s'organise notamment autour de 17 groupes thématiques.

Gecina a été un membre actif du groupe de travail "tertiaire privé", à travers ses participations aux sous-groupes "parc existant", "neuf", "bail vert", et "certificats d'économie d'énergie".

Le Plan Bâtiment Grenelle a franchi une étape supplémentaire en ouvrant en 2010 un nouveau chantier relatif aux signes de qualité dans le bâtiment, co-piloté par Gecina.

Le rôle des signes de qualité est de servir le client, l'utilisateur du bâtiment qui va être rénové ou construit. Les signes de qualité doivent ainsi qualifier ce résultat sur un plan global (performance environnementale, énergétique, sanitaire, confort), et en termes de coût (niveau de charges).

10.2.3.2. Gecina, membre fondateur de France Green Building Council (France GBC)



France GBC a pour objet d'être la plate-forme française de réflexion, d'action et de communication au service du développement de la construction et de l'aménagement durables au plan national et à l'international, pour :

- fédérer les acteurs publics et privés ;
- contribuer à l'émergence d'une vision commune de la construction durable ;
- porter la position française ;
- favoriser le rayonnement des savoir-faire français.

C'est une association loi 1901 qui a été créée en septembre 2010 et qui compte aujourd'hui plus de 100 membres représentant les parties intéressées de l'immobilier durable.

France GBC, maillon français du réseau international *World GreenBuilding Council* (World GBC), vise à mobiliser l'ensemble du secteur français de la construction, grâce à la diversité et la complémentarité de ses membres, et souhaite rassembler au travers d'une structure associative l'ensemble des acteurs et tous les niveaux d'intervention : locaux, nationaux et internationaux.

10.2.3.3. Gecina, membre de Sustainable Building Alliance (SB Alliance)



L'objectif de SB Alliance est de développer des méthodes communes pour mesurer et comparer la performance environnementale au niveau international. L'alliance veut développer une approche commune entre les différentes méthodes d'évaluation pour améliorer leur lisibilité, leur comparaison et leur mise en œuvre.

Actuellement, les systèmes d'évaluation diffèrent selon les pays. En l'absence de principes de base communs et de méthodes comparables de cotation, ces systèmes peuvent générer une confusion pour les acteurs de la construction.

Six indicateurs essentiels sont proposés : carbone, énergie, eau, déchets, qualité de l'air intérieur, confort thermique.

10.2.3.4. Gecina, membre de la commission de normalisation AFNOR "Développement Durable – Responsabilité Sociétale" : Norme ISO 26000



La Commission de normalisation "Développement Durable – Responsabilité Sociétale" a pour mission d'organiser la participation française aux travaux ISO pour l'élaboration et le suivi de la norme ISO 26000.

L'ISO 26000 a pour objectif de définir et de clarifier le concept de responsabilité sociétale et de le rendre applicable à tout type d'organisation (entreprises, collectivités territoriales, associations...), quelle que soit sa taille ou sa localisation.

Cette norme donne une définition unique et universelle de la responsabilité sociétale et de son articulation avec le Développement Durable.

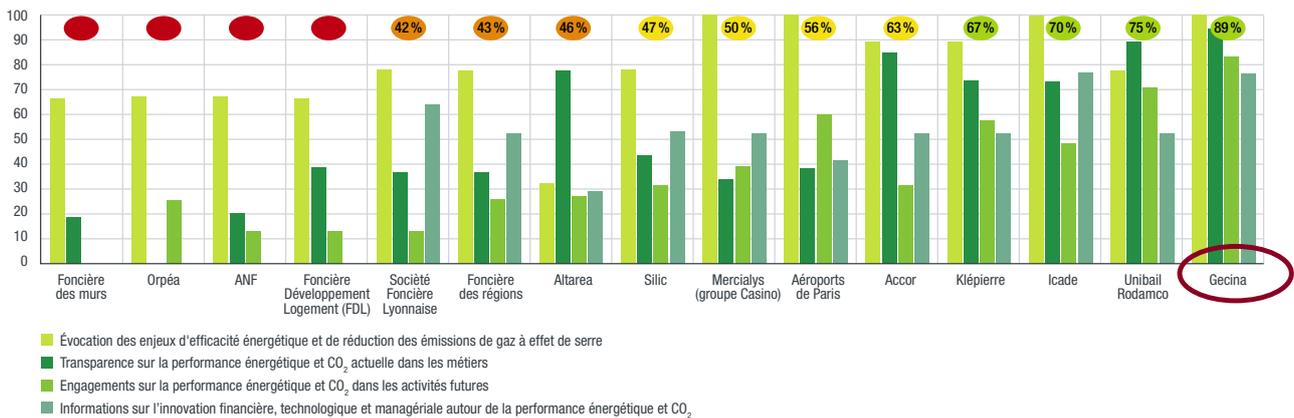
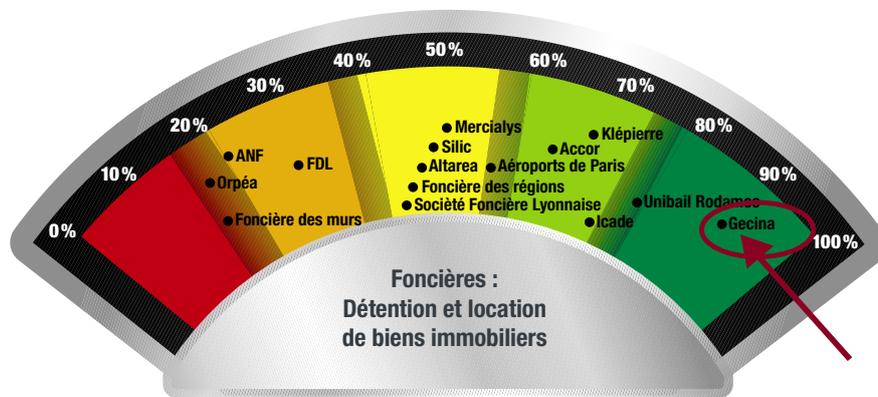
10.2.4. Une démarche reconnue

10.2.4.1. Gecina, en tête du baromètre 2010 NOVETHIC/ADEME

Ce baromètre place, pour la seconde année consécutive, Gecina en tête du classement des foncières et du classement général avec un score de 89 %, devant Unibail Rodamco (75 %) et Icade (70 %).

Avec ce résultat, Gecina enregistre une sensible progression par rapport à la précédente édition (79 %), confirmant son ambition de devenir la référence du secteur en termes de Développement Durable.

Le baromètre Novethic dresse ses résultats à partir de l'analyse des rapports financiers, d'activité, rapports de Développement Durable et sites Internet. Il évalue la qualité de la communication sur la performance environnementale des actifs immobiliers et analyse notamment la transparence et les engagements relatifs à la consommation énergétique. À ce sujet, l'étude souligne que "seules 6 foncières sur 15 ont publié des objectifs de réduction de leurs émissions, dont Gecina qui va plus loin que les autres en affichant un objectif de réduction de ses émissions de 23 % d'ici 2012 et 40 % d'ici 2016."



10.2.4.2. Gecina, "bonne pratique" 2010 pour KPMG

Dans son édition 2010 "Quelles bonnes pratiques pour une croissance durable ?", KPMG cite Gecina en exemple, pour une bonne pratique :

"Gecina, Rapport financier 2009, p. 124

Le Groupe décrit les enjeux du secteur immobilier et souligne notamment l'importance de l'empreinte environnementale des bâtiments. Deux défis majeurs se dégagent : améliorer la performance énergétique des bâtiments et optimiser l'usage des bâtiments."

10.2.4.3. Gecina, présente dans deux indices boursiers mondiaux “spécifiques Développement Durable”

Gecina est présente, dans les indices FTSE4Good et Dow Jones STOXX.

Gecina est évaluée par les principales agences mondiales de notation extrafinancière :

- VIGEO ;

- MSCI ;
- SAM ;
- EIRIS (avec ETHIFINANCE) ;
- et TRUCOST.

Ces évaluations sont intégrées dans une démarche de progrès.

10.3. Crédibiliser nos engagements

10.3.1. Des indicateurs clés

À partir de sa politique Développement Durable, Gecina a établi 16 indicateurs clés, dont sept prioritaires.

Ces indicateurs ont été sélectionnés sur la base :

- des impacts significatifs des activités de Gecina (indicateurs environnementaux...);
- des attentes externes d'information en matière de Développement Durable (loi sur les Nouvelles Régulations Économiques, Plan Bâtiment Grenelle, agences de notation, GRI...).

7 indicateurs prioritaires reflétant la politique et le leadership de Gecina

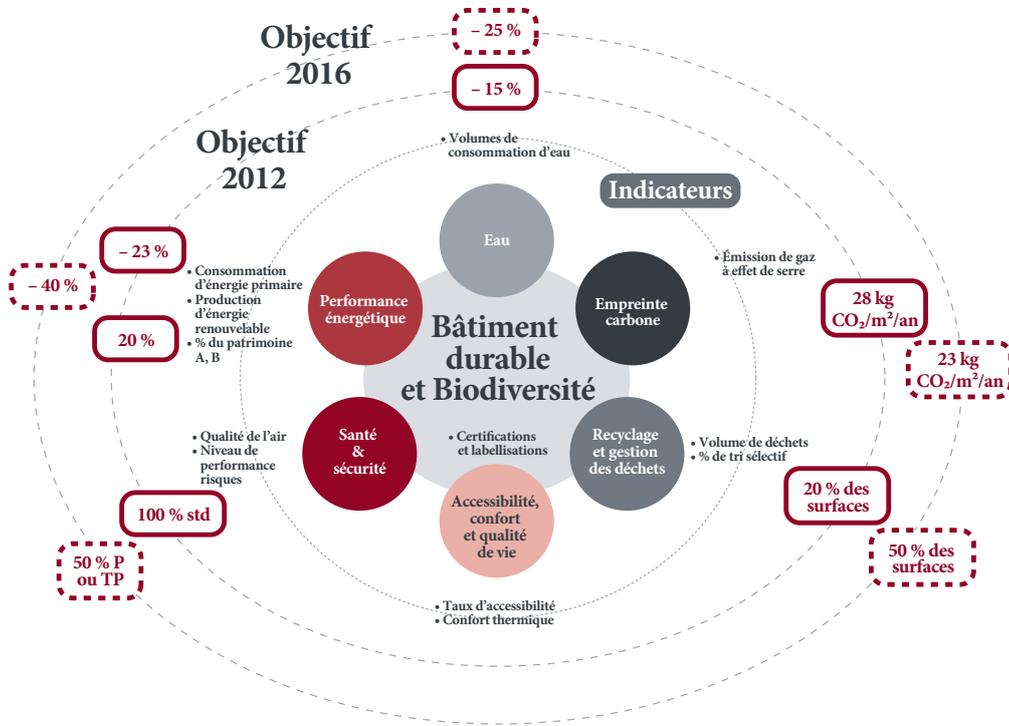
Thème	Indicateur	Formulation de l'objectif
Énergie carbone	Consommation d'énergie primaire par m ²	Réduire les consommations d'énergie en kWhEP/m ² /an du patrimoine Gecina
	Émissions de gaz à effet de serre par m ²	Atteindre un niveau d'émission en kgCO ₂ /m ² /an en moyenne
	Performance énergétique des actifs selon l'étiquette de DPE	Offrir un pourcentage de la surface du patrimoine avec une étiquette DPE en A,B ou C
Bâtiment durable	Certification HQE® Exploitation des actifs	Obtenir la certification HQE® Exploitation sur le patrimoine
	Performance de la certification de qualité environnementale des développements	100 % des livraisons font l'objet d'une certification de qualité environnementale avec des objectifs élevés de performance
Eau	Consommation d'eau	Réduire la consommation d'eau par occupant
Déchets	Bâtiments équipés pour le tri sélectif	Pourcentage des surfaces du patrimoine équipées pour le tri sélectif des déchets

9 autres indicateurs clés

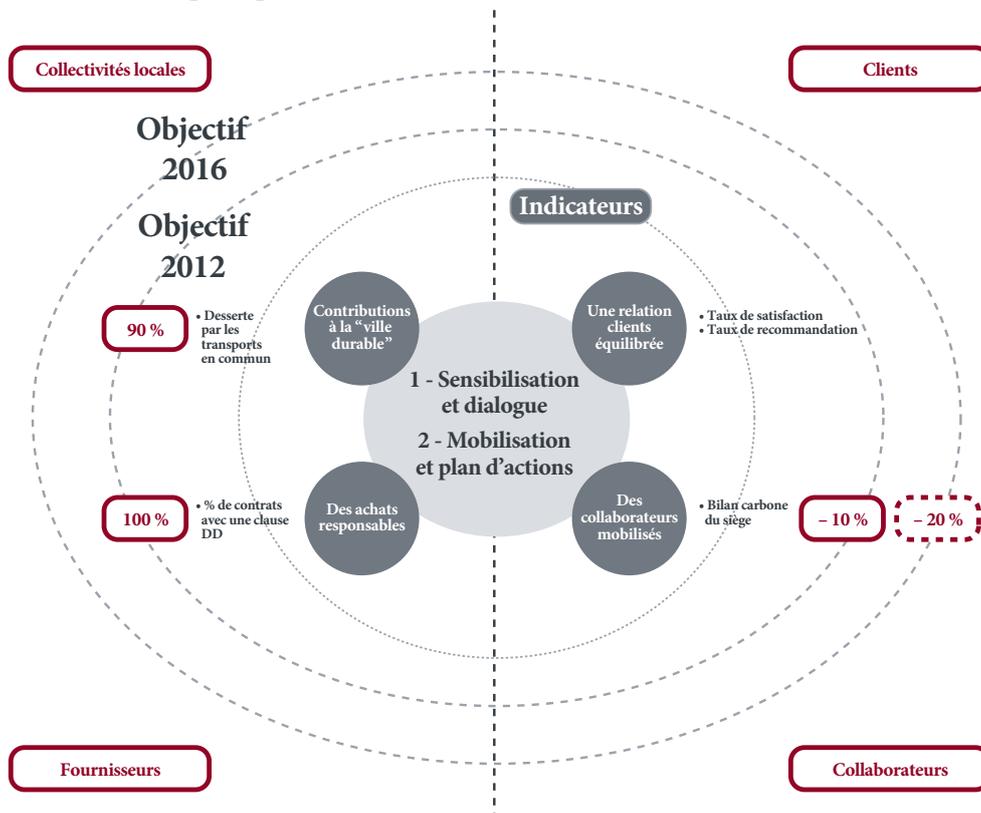
Thème	Indicateur	Formulation de l'objectif
Mobilisation / Sensibilisation	Bilan carbone du siège	Réduire en Pourcentage le Bilan Carbone des activités du siège de Paris et de la DR Lyon (émissions en TCO ₂ eq/employé/an)
Clients	Taux de satisfaction globale (immeubles en exploitation)	Taux de satisfaction globale (immeubles en exploitation)
	Taux de recommandation	Taux de recommandation
Santé, Sécurité	Niveau de performance Risques et Développement Durable	Atteindre le niveau de performance Risques et DD "Performant" ou "Très Performant" pour le patrimoine
		Atteindre le niveau de performance "Standard" pour un pourcentage du patrimoine
Infrastructures	Distance des transports en commun	Maintenir au moins un pourcentage d'immeubles du patrimoine Gecina desservis par les transports en commun dans un rayon de 400 mètres
Accessibilité	Accessibilité ou adaptabilité des logements	Rendre accessible un pourcentage des lots logements et les parties communes sur un pourcentage des immeubles
	Accessibilité des parties communes	
	Accessibilité des immeubles tertiaires	Rendre accessible un pourcentage des immeubles tertiaires (en surface)
Achats durables	Achats durables	Pourcentage des contrats fournisseurs incluant des clauses contraignantes en matière de gestion des déchets, d'efficacité énergétique et de sécurité du travail

10.3.2. Des objectifs ambitieux

Objectifs relatifs aux axes 1 et 2 de la politique



Objectifs relatifs à l'axe 3 de la politique



10.3.3. Un protocole de reporting extra-financier clairement défini

Gecina a défini des indicateurs clés de performance qui répondent aux actions et objectifs de Développement Durable que s'est fixé le Groupe.

Le protocole de reporting de Gecina, établi en 2010, décrit ainsi les procédures à suivre pour le reporting de ces indicateurs, et couvre l'ensemble des activités du groupe Gecina. Il sert de guide interne. En outre, ce protocole sert de référentiel pour la vérification externe des données.

Ce protocole de reporting définit :

- le périmètre ;
- les procédures de reporting et calendrier ;

- le contrôle et vérification ;
- la liste des indicateurs ;
- les procédures et mesures de calcul : une fiche pour chaque indicateur.

Le périmètre couvre l'ensemble des activités dont Gecina a le contrôle opérationnel au 31 décembre de l'année de reporting.

Sont inclus dans le périmètre les actifs et toutes les activités du groupe Gecina.

10.4. Maîtriser l'empreinte environnementale

10.4.1. Immeubles et constructions durables

Depuis plusieurs années, Gecina a décidé de faire certifier la démarche environnementale de conception et réalisation de ses immeubles par tierce partie.

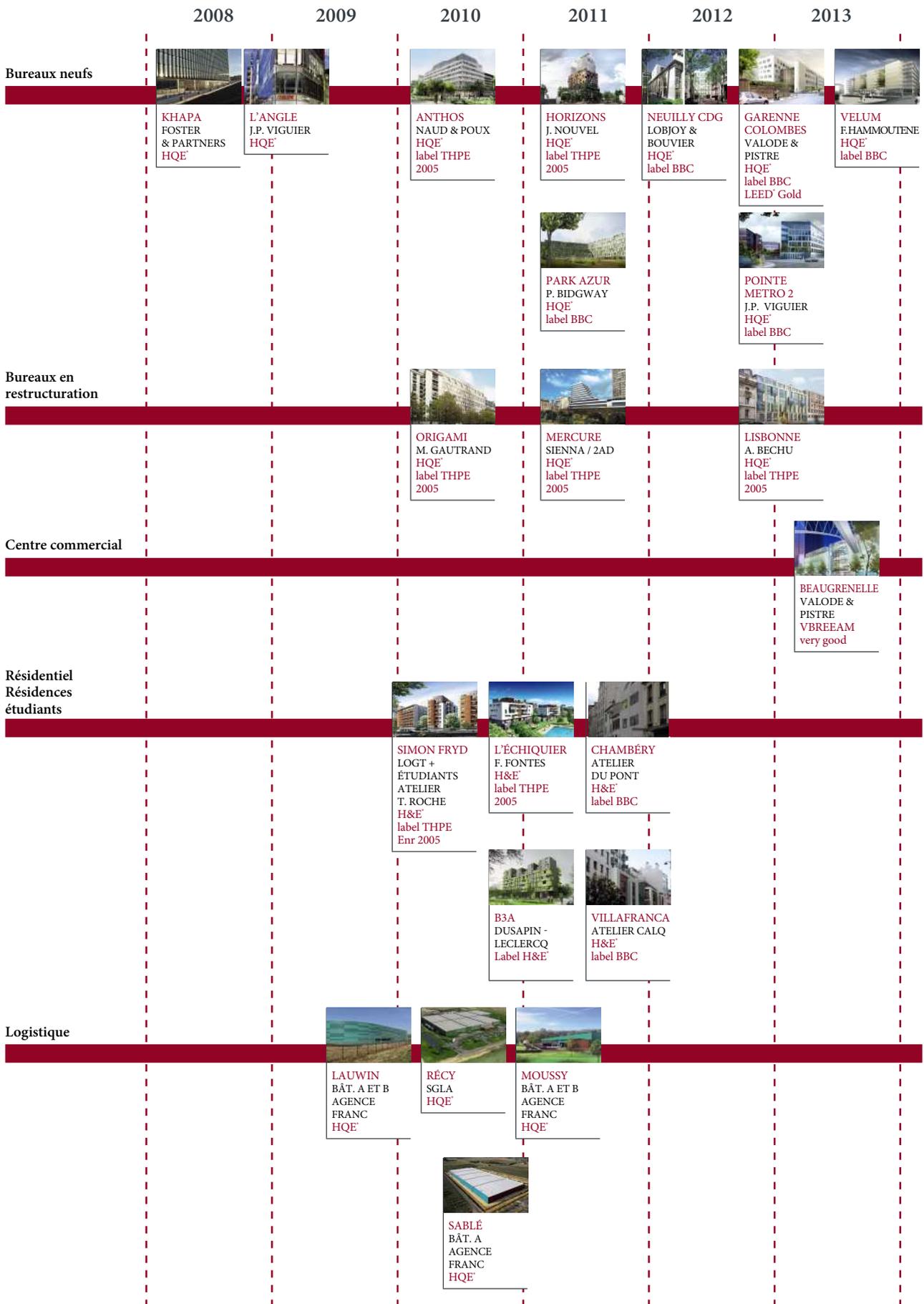
Le Cristallin à Boulogne a été l'un des premiers immeubles certifiés NF bâtiments tertiaires démarche HQE® Construction en 2006.

Dans ce prolongement, Gecina dispose désormais d'un patrimoine certifié de bureaux de 54 871 m² et déploie actuellement cette certification sur 158 811 m².

Gecina dispose d'un patrimoine logistique certifié ou en cours de certification de 200 223 m².

Sur l'ensemble de ces immeubles, une vigilance particulière est de mise pour rechercher les meilleures performances tant en termes d'éco-gestion, en lien direct avec la maîtrise des charges des locataires (énergie, eau, déchets et entretien-maintenance), que de confort et de santé des collaborateurs, le cadre de travail ayant un impact direct sur la productivité au travail.

Ainsi, dans tous ses développements futurs, Gecina se fixe comme objectif d'atteindre 12 des 14 cibles de la démarche HQE® au niveau Performant ou Très Performant.



Ce cadre de travail offert par la démarche HQE® développe plus avant la recherche d'un patrimoine performant, durable et en concordance avec les objectifs recherchés.

Après avoir participé à la phase pilote visant à définir le référentiel plates-formes logistiques, Gecina poursuit cette démarche sur le développement du centre commercial Beaugrenelle en recherchant

une double certification BREEAM-HQE® et en travaillant de concert avec CERTIVEA⁽¹⁾ sur la mise en application du référentiel pour la qualité environnementale des bâtiments commerce de décembre 2008, notamment sur la partie évaluation des performances énergétiques de l'opération.

Projets BBC®



Villa Franca, Paris 15^e

Résidentiel

Construction neuve – Livraison 2011

Certification Habitat & Environnement®

Label BBC® (classe A du DPE)

Architecte : Atelier Calq

Avenue de Verdun
92250 La Garenne-Colombes
Voir focus ci-après

Projets HQE®/H&E®



31, quai de Grenelle, Paris 15^e

Bureaux

Restructuration – Livraison 2011

Certification HQE®

Label THPE

Restructuration lourde de la Tour Mercure 1, immeuble emblématique du Front de Seine (9 920 m² SHON), s'inscrivant dans la démarche architecturale d'origine à laquelle s'ajoutent les paramètres environnementaux de la certification "NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE®", avec pour objectif d'atteindre un niveau Performant ou Très Performant sur l'ensemble des 14 cibles.

Architecte : 2AD

Focus

Garenne Colombes

Avenue de Verdun

92250

La Garenne-Colombes

Bureaux

Construction neuve – Livraison 2012

Certification HQE® Labels BBC

Certification LEED Gold

Architecte : Valode & Pistre



96-104 avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Bureaux

Construction neuve et Restructuration –
Livraison 2012

Certification HQE®

Labels BBC (neuf) et

THPE (restructuration)

Démolition et reconstruction d'un bâtiment neuf avec extension à ossature bois constituant un immeuble de liaison entre l'ancien immeuble et le neuf. Toiture équipée de panneaux solaires thermiques, chaudière à gaz...

Premier immeuble tertiaire en bois en IDF.

Architecte : Lobjoy & Bouvier



Îlot "B3A", ZAC Seguin – Rives-de-Seine,
92100 Boulogne-Billancourt

Résidentiel

Construction neuve – Livraison 2011

Certification Habitat & Environnement®

Opération de 66 logements collectifs sur 4 467 m². Pergolas et volets roulants métalliques intégrés formeront un complexe solaire efficace et agréable à vivre, avec de nombreux appartements traversants (ou avec double orientation) garantissant la meilleure ventilation possible ; une vraie action positive sur le confort thermique.

Architecte : Dusapin-Leclercq



(1) www.certivea.fr

Dans la même dynamique, le bâtiment "Garenne Colombes" à La Garenne-Colombes, a fait l'objet d'un titre V en relation avec la RT 2005. Cette procédure reconnaît la pertinence du système de ventilation "hybride" développé par la maîtrise d'œuvre ainsi que les performances du système de chauffage/refroidissement par une pompe à chaleur 4 tubes, dispositions participant à l'atteinte du niveau BBC.

Ce dispositif sera suivi par le ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat.

Des comptages d'énergie spécifique seront ainsi mis en place pour suivre les différents paramètres influençant les consommations d'énergie du bâtiment dont, par exemple, le comptage des consommations de chacun des ascenseurs, poste de consommation non pris en compte dans les calculs réglementaires.

Cette opération est aussi lauréate de l'appel à projet PREBAT – Programme national de Recherche et d'expérimentation sur l'Énergie dans les Bâtiments – dont l'objectif est d'arriver, d'ici dix ans, à une part significative de bâtiments neufs consommant deux à trois fois moins d'énergie qu'aujourd'hui. À plus long terme, il s'agira d'aboutir à une part significative de bâtiments à énergie positive.

Dans la perspective de se confronter aux autres démarches de construction durable, ce même bâtiment devrait recevoir la double reconnaissance label LEED GOLD et la certification NF Bâtiments Tertiaires Démarche HQE®.

Autre opération, autre objectif, la rénovation du 96-104, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine est l'un des premiers ensembles tertiaires recherchant la labellisation BBC rénovation.

En phase avec les objectifs du Grenelle visant à améliorer la performance du patrimoine ancien, cet immeuble préfigure les restructurations futures intégrant la dimension énergie comme composant essentiel.

Le secteur du logement est aussi un terrain d'expression favorable à la dynamique construction durable insufflée dans les projets Gecina.

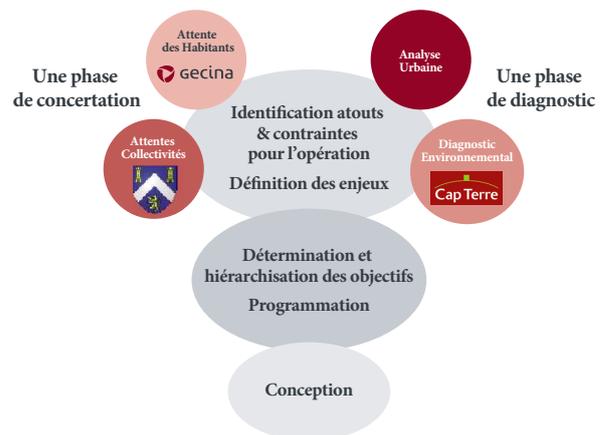
En valorisant des fonciers disponibles, Gecina réalise ses opérations de logements avec une certification Habitat & Environnement Profil A (démontrant une atteinte des sept thèmes du référentiel de certification) et visant le niveau BBC (65kWhEP/m²/an en Ile-de-France).

À ce sujet, souhaitant poursuivre l'investigation sur des sujets en devenir, Gecina ambitionne de réaliser la transformation d'une résidence de 711 logements située à Ville-d'Avray en éco-quartier.

Initiée par une concertation préalable avec les locataires et les élus de la commune, ce projet vise à requalifier un ensemble de logements en un nouveau centre de vie au sein de Ville-d'Avray.

La valorisation du foncier disponible donne également à Gecina la possibilité de développer un nouvel ensemble de logements neufs en location privée, mais aussi pour la partie des logements sociaux, accompagnant la Ville vers l'objectif du Plan local de l'habitat.

La surface commerciale existante est revisitée en lien avec les besoins locaux pour la rendre plus attractive et la compléter d'un pôle de services dédié à la petite enfance.



Après une phase de diagnostic, un programme de réalisation a été décliné en objectifs à travers 10 thématiques et partagé avec les instances locales, commune de Ville-d'Avray, Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest et représentants des habitants de la résidence :

- déplacements alternatifs (transports en commun, piétons, 2 roues non motorisés) ;
- stationnements et déplacements motorisés autour du domaine de la Ronce ;
- stationnements et déplacements au sein du domaine de la Ronce ;
- paysage et gestion des sols/biodiversité faune et flore ;
- gestion des eaux et particulièrement des eaux de pluie ;
- gestion des déchets et pratiques de tri sélectif ;
- énergie et climat ;
- éviter l'exclusion ;
- commerces et services ;
- offre de logements (type, usage).

Gecina souhaite faire de cette opération une nouvelle vitrine de son savoir-faire en matière de Développement Durable.

Une exploitation durable

En continuant d'être à l'avant-garde des certifications, la démarche immeubles durables de Gecina prend corps aussi à travers l'exploitation des actifs en patrimoine.

Ainsi, l'immeuble Portes de la Défense a été le premier actif Gecina certifié NF démarche HQE® bâtiments tertiaires en exploitation.



Pour développer plus efficacement cette ambition, Gecina a mis en place une démarche de système de management général de son exploitation et devrait être reconnu comme la première foncière à faire certifier ce système suivant le référentiel de Certivéa.

Immeubles laboratoires

Dans une constante recherche d'innovation sur ses immeubles, Gecina a choisi de mettre en avant sur "Garenne Colombes" le concept de bâtiment éco-intelligent pour le suivi des performances

énergétiques de l'immeuble. Dans cette dynamique, des immeubles récemment entrés en exploitation ou en projet sont l'objet de terrains d'expérimentation maîtrisée et contrôlée pour capitaliser l'expérience et préparer la foncière au futur du bâtiment de bureau.

Immeuble	Système énergétique	Économie d'eau	Procédé constructif	
Le VELUM à Lyon	Géothermie	Récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des sanitaires et les bassins extérieurs		
ANTHOS à Boulogne			Mur végétal	
Tour Mercure 1	Distribution des fluides chaud et froid par plafonds rayonnants			
96-104, avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine			Première opération en structure bois dans la zone d'influence du quartier central des affaires parisien et du secteur de La Défense	

Ce concept de bâtiment laboratoire devient une source de challenge pour les nouveaux développements.

Enrichissement de la biodiversité

La végétation, quelle que soit sa forme, est un élément indispensable d'équilibre des écosystèmes dans lesquels nous vivons. Les espaces plantés participent à l'amélioration de la qualité de l'air par une production accrue d'oxygène et par l'absorption de CO₂.

Fort de son expérience sur deux opérations, Le VELUM à Lyon et la réalisation d'un écoquartier à Ville-d'Avray, Gecina se montre particulièrement vigilante sur la qualité de la flore choisie pour la création des espaces extérieurs des bâtiments.

Respectivement, pour la première de ces 2 opérations, le travail de conception de la maîtrise d'œuvre paysagère s'est attaché, grâce à la réalisation d'un bassin de récupération des eaux pluviales, à s'inscrire dans l'histoire du site qui est situé sur la rive gauche du Rhône.

La palette des végétaux, retenue pour le projet paysager, s'est portée en partie vers des essences rappelant celle des vastes forêts alluviales, lorsque le Rhône présentait encore un cours sauvage avec de grandes zones inondables et formant les marécages du Val-de-Rhône.

Dans la vallée du Rhône, des formations forestières alluviales subsistent encore abritant jusqu'à 15 à 20 espèces ligneuses différentes, dont l'orme lisse qui peut atteindre 35 mètres.

Cette essence fait l'objet d'un inventaire national et de mesures de conservation.

Les plantes du projet paysager, pour une parfaite acclimatation, proviendront donc de pépinières régionales. On retrouvera aussi quelques plantes indigènes qui sont aujourd'hui en voie de disparition comme l'*Acorus Calamus*, l'*Euphorbia villosa*, la *Glyceria*, l'*Hypericum palustris*, l'*Equisetum palustre* ou le *Salix acuminata* et l'*Orme Lisse*.

Ce milieu végétal très diversifié, composé d'arbres, d'arbustes, d'un grand nombre de vivaces et de plantes aquatiques, se développera au niveau des terrasses végétalisées R+1, R+4, R+7, toiture végétale, du jardin en RDC et du grand bassin (zone humide). Il permettra l'installation d'un écosystème, lui-même générateur d'une biodiversité et d'un microclimat, favorable aux habitants de la ZAC.

Dans la même dynamique, l'opération d'écoquartier à Ville-d'Avray, située en bordure de la forêt de Fausses Reposes, a fait l'objet d'un diagnostic faune/flore de l'existant afin de travailler à la préservation des espèces existantes. La grenouille rousse, le triton palmé et le crapaud commun seront ainsi préservés par la mise en œuvre des batrachoducs et un travail sur le paysage pour la réintroduction d'espèces plantées adaptées aux sols et au contexte, favorisant l'écosystème local.

10.4.2. Performance énergétique et empreinte carbone

Gecina : une ambition concrète d'occuper une place de premier rang pour la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

Les travaux du Grenelle de l'Environnement engagés par l'État français ont, dans leurs conclusions, identifié l'amélioration de la performance des bâtiments existants comme un préalable nécessaire à l'atteinte des objectifs Facteur 4 : diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

L'objectif affiché de réduction de 38 % des consommations en énergie primaire à l'horizon 2020 impactera, à court terme, tout le secteur de l'immobilier.

C'est dans ce contexte que Gecina s'est engagée dans une étude de son patrimoine pour :

- définir et analyser la situation initiale de référence, point de départ pour l'amélioration de sa performance énergétique ;
- identifier les leviers d'action dans chacune de ses lignes d'activité, la forte disparité des bâtiments d'immobilier d'entreprise, logements, logistiques, établissements de santé et hôtellerie ne pouvant être traités de la même façon ;
- définir la stratégie de gestion des actifs de la foncière à travers une politique énergie et carbone.

Une étude en plusieurs temps a ainsi été engagée dans le cadre d'un groupe de travail Énergie carbone :

- un Conseil en Orientation Énergétique (COE), étude sur le patrimoine global visant à obtenir une vue d'ensemble du comportement énergétique des bâtiments et à caractériser la situation énergie et carbone : l'analyse des données recueillies a alors conduit à identifier, dans chaque ligne d'activité, le comportement des actifs la composant et déterminer des actifs dits représentatifs sur lesquels ont été évalués les solutions d'amélioration pertinentes ;

- une campagne de diagnostics approfondis sur ces actifs représentatifs aboutissant, en étendant aux actifs non diagnostiqués les préconisations, à définir plusieurs scénarios de mutation du parc pour définir la position politique à adopter par Gecina sur les années à venir.

Pour accompagner le déploiement de cette politique, des ateliers réunissant les collaborateurs de Gecina associés à la démarche ont eu pour objectif :

- d'identifier les moyens de mesure et de contrôle pour le suivi des objectifs retenus ;
- d'organiser le déploiement des objectifs politiques auprès des occupants, locataires des bâtiments du patrimoine ;
- d'évaluer les outils et méthodes pour mobiliser les prestataires intervenant sur les actifs existants et futurs ;
- de définir une stratégie d'intégration des énergies renouvelables.

Un patrimoine représentatif du parc des bâtiments français

Pour mesurer la performance de Gecina, l'ensemble des actifs composant le patrimoine a été analysé et les indicateurs proposés par IPD dans son code de l'Environnement ont été retenus pour la présentation des résultats consolidés.

Il ressort de cette étude que :

Le parc en immobilier d'entreprises se comporte comme le parc national puisque la moyenne Gecina se situe à 538 kWhEP/m²/an (valeur moyenne sur l'année 2006-2007) où la moyenne nationale donnée par l'ADEME se situe à 550 kWhEP/m²/an. Cette comparaison peut aussi se mener pour l'énergie finale, le parc de Gecina se situant à 217 kWhEF/m²/an, contre 220 retenus par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme, donnée publiée en décembre 2006. Les choix historiques de l'alimentation électrique

pour tous les postes de consommation en immobilier tertiaire, couplé au contexte français de production électrique nucléaire explique cet écart significatif, qui, à l'inverse, garantit une performance intéressante sur le plan du CO₂.

Il en va de même pour l'immobilier résidentiel où le parc de Gecina, évalué à 212 kWhEP/m²/an, se comporte quasiment comme le parc français évalué en 2006 à 247 kWhEP/m²/an, à comparer au niveau retenu par le Grenelle de l'Environnement à 150 kWhEP/m²/an en 2020.

Pour la logistique, aucun indicateur national n'a encore été identifié.

L'analyse du patrimoine santé, assez peu connu au niveau national, montre un plus faible niveau de performance et traduit l'importance de l'usage au sein des actifs : l'activité médicale nécessitant un niveau de maintien en température plus important que pour les usages de bureaux ou logements.

Par analogie avec les autres types de bâtiments composant la ligne d'activité diversification, les données issues de l'activité hôtellerie ne peuvent être confrontées à des données nationales. De plus, la performance énergétique de cette activité est fortement dépendante du type d'hébergement, les conclusions identifiées pour les centres de loisirs ne pouvant se dupliquer à l'hôtellerie classique.

Des diagnostics approfondis pour évaluer les actions à engager

Dans chacune des lignes d'activités, les actifs ont été rassemblés en familles composées à partir d'un comportement, d'un bâti et/ou d'un approvisionnement énergétique similaire.

Dans chacune de ces familles, des actifs dits représentatifs ont ainsi été diagnostiqués de façon à étendre les résultats à l'ensemble de la famille et identifier les moyens à mobiliser dans la perspective de se confronter à l'ambition Grenelle.

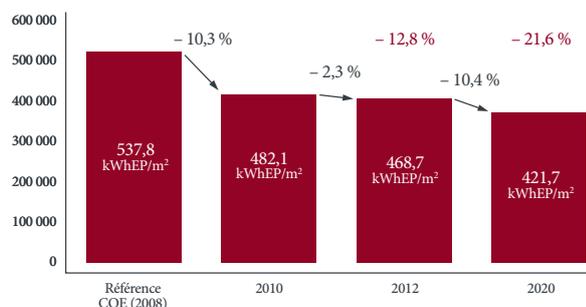
Deux scénarios ont été construits pour positionner l'ambition politique de Gecina à court (2010), moyen (2012) et plus long terme (2020) :

- un premier scénario : "poursuite de la politique actuelle de travaux", en reprenant les actions directrices menées par chacune des lignes d'activités pour identifier le niveau atteint en 2020 sans objectif prédéterminé ;

Immobilier Entreprise

Parc complet

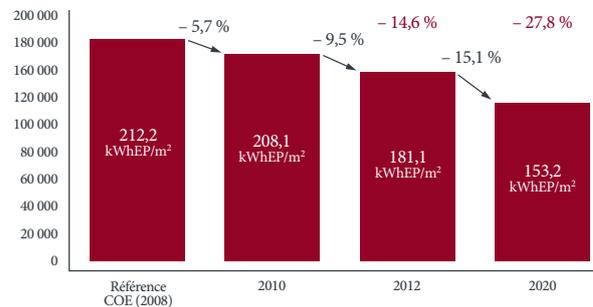
Consommation EP
[MWhEP/an]



Immobilier Résidentiel

Parc complet (collectif + individuel)

Consommation EP
[MWhEP/an]



Sans revenir sur le détail des moyens à engager par chacune des lignes d'activité, Gecina obtiendrait dans le scénario 1 une amélioration de sa performance en énergie primaire de 18,4 % en 2020, 19,5 % en énergie finale et 22,7 % en émissions de CO₂ avec une étape intermédiaire en 2012 à respectivement 11,3 %, 10,9 % et 12,2 %.

- un second scénario "plan d'action hiérarchisé et optimisé" se rapprochant de l'objectif Grenelle, à savoir - 38 % à l'horizon 2020.

Ligne d'activité	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments avec factures	Surface totale m ²
Résidentiel	130	130	869 289
Entreprise	132	132	972 104
Hôtellerie	7	7	90 609
Logistique	60	22	828 740
Santé	32	28	330 554
TOTAL	361	319	2 760 741

Ligne d'activité	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments avec factures	Surface totale m ²
Résidentiel	130	130	869 289
Entreprise	132	132	972 104
Hôtellerie	7	7	90 609
Logistique	60	22	828 740
Santé	32	28	330 554
TOTAL	361	319	2 760 741

Le scénario visant à se rapprocher de l'objectif Grenelle conduit en 2020 à 40,7 % sur l'énergie primaire, 41,4 % en énergie finale et 43,4 % en émissions de CO₂ pour un surinvestissement cumulé de 140 000 k€HT par rapport à la politique actuelle d'amélioration du patrimoine.

D'autres pistes pourront être explorées, mais ont été écartées pour l'instant dans les scénarios prospectifs par manque de certitude au regard du contexte actuel :

- l'intégration des énergies renouvelables ;
- la mise en place de contrats d'exploitation à intéressements (gains supplémentaires sur la conduite d'installation) ;
- la stratégie d'arbitrage sur les actifs ;
- l'approvisionnement en énergie "verte", décarbonnée ;
- la politique de rénovation accélérée par anticipation.

Fort de cette analyse et de sa stratégie déjà engagées sur le développement d'actifs neufs et la rénovation de son patrimoine dans une dynamique de performance énergétique, Gecina s'est fixé comme objectif d'améliorer son bilan en énergie primaire de - 23 % en 2012 et - 40 % en 2016 en retenant comme base initiale l'année 2008.

La stratégie d'intervention sur le patrimoine a ainsi été décomposée suivant **4 facteurs clés de succès** :

1. Optimiser le pilotage des bâtiments :
 - un travail en concertation avec les sociétés d'exploitation,
 - un gain potentiel de 10 %.
2. Rénover les équipements énergétiques :
 - chauffage, distribution de froid, ventilation, éclairage, usages annexes,
 - une amélioration estimée à 15 %.

10.4.3. Consommations d'eau

La gestion de l'eau et les problématiques sanitaires font l'objet d'une attention particulière de Gecina. Elles sont intégrées dans le référentiel de la cartographie des risques immobiliers (voir chapitre 11.3).

Gecina fournit à ses clients les équipements nécessaires pour mieux maîtriser les consommations d'eau.

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

3. Intervenir sur le bâti :

- isolation de l'enveloppe, optimisation des apports solaires,
- un potentiel important, mais un ROI faible au coût actuel de l'énergie.

4. Modifier le comportement des usagers :

- un gain estimatif de 10 %, qui se prolonge dans les gestes quotidiens.

Après deux années de recensement des consommations, le bilan des indicateurs sur ce poste énergie/carbone aboutit à une amélioration de la performance d'ensemble sur les immeubles de logements et de bureau :

Afin de consolider l'ensemble des données avec les arbitrages et acquisitions ayant eu lieu dans ce délai, Gecina publiera ces résultats dans le cadre de son rapport Développement Durable 2010.

D'ores et déjà, nous pouvons noter que sur le parc d'immobilier de bureaux, l'année 2009 ayant présenté un hiver plus rigoureux et un été plus chaud, les consommations en énergie primaire issues des factures réelles ne reflètent pas le travail d'amélioration de la performance des actifs menés. Pour corriger cette valeur, nous avons choisi de nous rapporter aux données climatiques issues des bases nationales et constatons une amélioration de près de 7 %, majoritairement gagnée sur la conduite des installations.

les résultats notables d'économie d'eau enregistrés, le Groupe étudie l'opportunité d'étendre ce type d'opération à l'ensemble de son patrimoine d'habitation ;

- assure une surveillance de la consommation en eau par immeuble ;
- installe, lors de travaux de rénovation importants, un pack de dispositifs hydro-économiques (chasse d'eau WC + pommeaux de douche + mousseurs de robinets) pour limiter le risque de fuite et réaliser des économies d'eau. Ce type d'installation est également privilégié pour l'équipement des constructions neuves ;
- procède à la plantation d'espèces peu consommatrices d'eau pour l'ornement des jardins, et à l'installation de systèmes de récupération d'eau de pluie.

Fort de cette analyse et des actions déjà engagées sur le développement d'actifs neufs et la rénovation de son patrimoine, Gecina s'est fixé comme objectif de réduire la consommation d'eau par occupant de 15 % en 2012 et de 25 % en 2016.

10.4.4. Tri sélectif des déchets et recyclage

Les immeubles du Groupe sont adaptés au cas par cas au tri sélectif mis en place par les communes ou par des contrats spécifiques.

Concernant le patrimoine résidentiel, le programme pluriannuel lancé en 2008 afin de fermer les vide-ordures des immeubles se poursuit, notamment pour des questions de sécurité (risques d'incendies et d'accidents du personnel). Cela vise également à renforcer les pratiques et dispositifs de tri, souvent encore insuffisant dans les immeubles avec vide-ordures.

Ce programme se met en place en concertation et avec la collaboration des locataires. Par ailleurs, Gecina met à la disposition des occupants, lorsque les infrastructures le permettent, les équipements nécessaires au tri, avec pour objectif de mettre en place le tri sélectif pour tous les immeubles. Le livret du locataire, remis aux nouveaux arrivants, intègre une sensibilisation toute particulière des clients sur ce thème.

Pour ses immeubles de bureau, Gecina met dès que possible à la disposition de ses clients les installations nécessaires au tri et met en place depuis 2008 des moyens de valorisation des déchets.

Fort de cette analyse et des actions déjà engagées sur le développement d'actifs neufs et la rénovation de son patrimoine, Gecina s'est fixé comme objectif d'augmenter le nombre d'immeubles équipés pour le tri sélectif des déchets, en visant :

- 20% des surfaces du patrimoine équipées pour 2012 ;
- 50% des surfaces du patrimoine équipées pour 2016.

Focus :

La Direction de l'Immobilier d'Entreprise a déployé en 2010 un contrat de tri/valorisation des déchets sur 15 actifs multilocataires (représentant 63 000 m² de surface de bureaux). Il est prévu d'étendre ce dispositif en 2011, sur 15 immeubles supplémentaires (portant sur 92 000 m² de surface de bureaux en plus).

10.5. Développer un patrimoine attentif aux personnes

10.5.1. Qualité sanitaire et confort

En tant que propriétaire et gestionnaire de son patrimoine, Gecina peut agir directement sur ses investissements pour faire construire ou rénover des immeubles qui favorisent une maintenance et un entretien optimal et ainsi en limiter les impacts sanitaires.

Dans le cadre des actions sur la construction et la rénovation des immeubles eux-mêmes, Gecina a intégré dans ses relations avec ses fournisseurs des objectifs de protection de l'environnement. Ainsi, le Groupe impose dans son cahier des charges la diminution des rejets polluants, la protection des ressources naturelles et la promotion des énergies renouvelables.

Par ailleurs, chaque action pilote a vocation, pour Gecina, à la diffusion des meilleures pratiques niveau à l'ensemble du patrimoine existant ou en développement.

La gestion de l'eau et les problématiques sanitaires font l'objet d'une attention particulière. Elles ont d'ailleurs été intégrées dans le référentiel de la cartographie des risques immobiliers (voir chapitre 11.3).

Gecina accorde une attention toute particulière au confort des occupants et utilisateurs de son patrimoine. En cela, le Groupe cherche à maîtriser les nuisances éventuelles pouvant entraîner une gêne pour les occupants, mais également pour les riverains. Les nuisances émises par le Groupe sont cependant relativement faibles.

L'isolation phonique est une préoccupation constante, en particulier dans le résidentiel où l'installation de double vitrage est systématique lors de la rénovation des immeubles pour permettre une meilleure isolation phonique vis-à-vis de l'extérieur.

Les bruits directement ou indirectement générés par Gecina peuvent être dus au fonctionnement des installations de combustion ou de climatisation, à la circulation automobile associée aux parkings ou aux matériels et engins utilisés pour l'entretien des parcs, jardins et bâtiments.

Les impacts du patrimoine logistique sont plus liés à la circulation des véhicules de transport (bruit et lumière). Sur les projets de développement d'espaces logistiques par exemple, Gecina, les promoteurs et les concepteurs font le choix de déporter l'accès, malgré les structures supplémentaires que cela nécessite, pour contenir le flux de camions entre les bâtiments afin de limiter les gênes occasionnées pour le voisinage.

Pour les sujets "qualité de l'air intérieur" et "confort thermique", Gecina lancera en 2011 une étude spécifique afin d'approfondir et d'intégrer ces nouvelles problématiques dans la gestion et le développement de son patrimoine.

10.5.2. Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap

La démarche consiste à élaborer une méthodologie et à mettre en place les outils permettant aux équipes opérationnelles de Gecina de :

- diagnostiquer l'accessibilité aux personnes handicapées de chaque immeuble tout en identifiant et chiffrant les prestations susceptibles de l'améliorer ;
- définir un plan d'actions à partir des préconisations issues du diagnostic qui intègre des objectifs clairs d'amélioration du nombre de bâtiments accessibles, afin de répondre à l'engagement de la politique de Développement Durable de Gecina.

En parallèle Gecina intègre à cette démarche une approche client spécifique, afin de répondre de façon optimale aux demandes et besoins de ses clients handicapés actuels et futurs.

Pour l'immobilier d'entreprise

	m ²	Nombre	%
Exclus	52 836	17	6,42 %
Évalués par Notices de Sécurité	312 122	22	37,90 %
Évalués en interne	458 613	70	55,69 %
TOTAL	823 571	109	100,00 %

Des immeubles ont été exclus du périmètre de cette cartographie, car en rénovation, ou immeubles de commerces ou parking.

Des immeubles récents ou rénovés ont été évalués par les notices de sécurité.

Les résultats de cette cartographie sont :

Résultat des Évalués	Fauteuil			Marche lente			Visuel			Auditif		
	m ²	Nbre	% m ² évalués	m ²	Nbre	% m ² évalués	m ²	Nbre	% m ² évalués	m ²	Nbre	% m ² évalués
Accessibles	307 141	21	39,85 %	355 638	29	46,14 %	311 651	23	40,44 %	724 187	80	93,96 %
Aménageables	208 482	27	27,05 %	326 581	43	42,37 %	371 874	51	48,25 %	26 410	7	3,43 %
Contraintes techniques à vérifier	149 513	25	19,40 %	50 856	14	6,60 %	72 142	14	9,36 %	18 848	4	2,45 %
Non aménageables	105 601	19	13,70 %	37 661	6	4,89 %	15 069	4	1,96 %	1 290	1	0,17 %
TOTAL	770 736	92	100,00 %									

En 2011, les résultats seront analysés et un plan d'action sera défini.

Mise en accessibilité des parties communes

Gecina va au-delà de ses seules obligations légales en privilégiant une approche pragmatique visant à adapter au mieux l'accessibilité des bâtiments existants aux personnes handicapées tout en prenant en compte les contraintes notamment techniques de chaque immeuble. Ainsi, en fonction des caractéristiques propres à chaque immeuble, sont étudiées les solutions d'amélioration des accès aux personnes handicapées, même si cette amélioration ne doit porter que sur un seul desdits handicaps.

Adaptation des parties privatives

En parallèle de l'amélioration de l'accessibilité des parties communes, Gecina s'engage sur l'adaptation au handicap des parties privatives. Lors de la restructuration des parties privatives des immeubles résidentiels, les prestations sont étudiées afin de

Résultats

En 2010, les Directions de l'Immobilier Résidentiel et de l'Immobilier d'Entreprise ont lancé la cartographie de leur parc, à l'aide de grilles de diagnostic spécifiques.

Pour l'immobilier résidentiel

Une vingtaine d'actifs ont été diagnostiqués, après une phase pilote destinée à former les équipes.

En 2011, la cartographie sera complétée et les résultats analysés.

faciliter l'adaptation des logements aux différents handicaps ainsi qu'au vieillissement de ses occupants.

Cela nécessite entre autres le référencement de produits, fournisseurs et prestataires à même de répondre aux besoins d'adaptation, ainsi que la prise en compte des demandes clients particulières en matière d'adaptation de leur logement.

Relation client

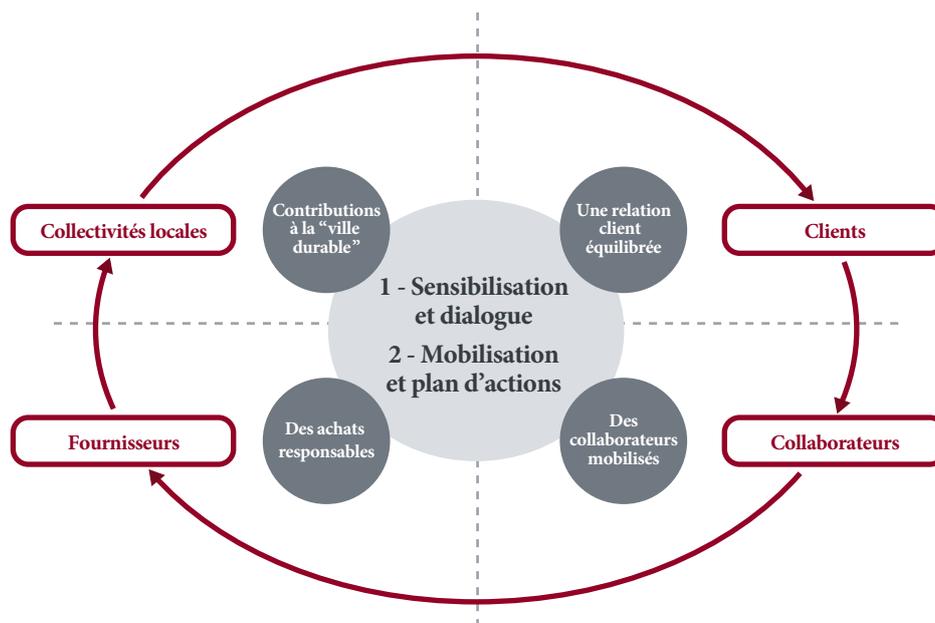
En parallèle des actions de mise en accessibilité et d'adaptation du patrimoine, la relation client est orientée pour optimiser l'accès et la visibilité du patrimoine Gecina auprès des clients cibles de cette démarche.

Ceci est réalisé entre autres par la mise en place de relations ou de partenariats avec des associations (pour le placement de personnes handicapées, par exemple) et à l'aide de procédures spécifiques de relocation dans des immeubles accessibles, voire adaptés.

10.6. Adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec nos parties prenantes

10.6.1. Une action engagée auprès de nos parties prenantes

L'atteinte des objectifs fixés par Gecina ne peut être garantie sans l'implication de ses principaux partenaires :



À ce titre, Gecina a engagé des outils et des démarches spécifiques, dont certaines sont décrites ci-après.

10.6.2. Initiatives de premiers baux “verts”

En 2010, quatre immeubles ont fait l'objet d'une signature de bail “vert”, sans attendre la publication des décrets d'application liés au Grenelle de l'Environnement :

- Origami pour 5 000 m² avec Barclays ;
- Anthos pour 9 220 m² avec Carrefour ;
- Tour Horizons pour 15 560 m² avec Roche ;
- Portes de la Défense pour 17 938 m² en renouvellement de bail Oracle.

Véritable lien engageant les deux parties, Gecina a fait le choix d'insérer des clauses environnementales dans le bail classique. Cette volonté marque :

- l'engagement respectif du bailleur et du preneur pour aboutir à la prise en compte de la dimension environnementale dans l'exploitation et l'utilisation de l'immeuble ;
- et éventuellement de porter l'effort sur l'amélioration des caractéristiques techniques de l'immeuble et des locaux loués.

Dans un immeuble neuf ou restructuré c'est-à-dire dont les performances environnementales s'appuieront sur des choix et les performances de la construction et des équipements, le bail “vert” vient en appui de la construction pour en tirer les meilleurs résultats possibles.

Dans un immeuble existant, le bail “vert” détaille les objectifs environnementaux quantitatifs et qualitatifs que se fixent les parties pour améliorer les performances environnementales de l'immeuble.

Cette collaboration bailleur/preneur se poursuit pour la collecte des données et informations relatives à :

- la consommation de toutes les sources d'énergie (y compris celle des parties privatives) ;
- la consommation d'eau ;
- la production, la gestion et le recyclage des déchets ;
- la maintenance des équipements ;

- la recherche d'une certification ou accréditation environnementale de l'immeuble.

Pour accompagner ses locataires dans les bonnes pratiques en matière environnementale, Gecina fournit dans le cadre du bail "vert" un guide d'occupation environnementale :

- destiné au preneur pour encadrer l'occupation de l'immeuble afin que son utilisation maintienne ou améliore la qualité environnementale du bâtiment en exploitation ;
- qui fixe les droits et les obligations du/des locataires occupants de l'ensemble de l'immeuble ou des locaux loués (parties privatives, mais aussi communes) ;

- qui informe les occupants de leurs responsabilités ;

- qui comprend une partie "Prescriptions" qui se rapporte aux éléments dont la modification ou le remplacement impacte la qualité (environnementale) du bâtiment et une partie "Recommandations – Conseils" pour distinguer ce qui peut rester du ressort de l'occupant.

Reconnue comme pionnière sur ce domaine, Gecina a animé deux sessions de formations par l'intermédiaire de l'organisme Comundi pour faire bénéficier des propriétaires et exploitants d'immeuble de son approche du sujet.

10.6.3. Club Gecina

Dans le prolongement de cette volonté d'initier une nouvelle relation avec ses locataires d'immeubles de bureaux, Gecina a pris l'initiative de créer un Club Développement Durable.

En effet, le Développement Durable pour les locataires, c'est :

- une maîtrise de l'accroissement des charges (énergie, eau, déchets) que la qualité intrinsèque des bâtiments Gecina et les compétences des équipes de développement et de gestion des immeubles doivent accompagner ;
- de nouvelles attentes en termes de qualité de vie et de santé au poste de travail de chacun de leurs collaborateurs auxquels doivent répondre les équipements et matériaux nouvellement mis en œuvre dans les immeubles Gecina ;
- la future obligation de bilan carbone pour toutes les entreprises de plus de 500 salariés qui introduit de façon notable la performance énergétique des bâtiments de bureaux comme levier d'action.

Fort de ces enseignements, Gecina engage en 2011 des actions orientées réflexions, échanges et partage sur ces thématiques et d'autres en devenir :

- séminaires de réflexion ;
- conférences et publications d'études d'innovations et de développement ;
- concours d'innovation : écoles d'architecture, de design...

En faisant appel à ces multiples canaux de communication, Gecina souhaite inscrire son action Développement Durable au-delà de son propre bilan et fédérer les énergies pour développer une empreinte Développement Durable positive dans le secteur immobilier.

10.6.4. Plan d'action performance

Ce plan d'actions est destiné à impliquer les collaborateurs du Groupe, avec l'appui de plusieurs approches complémentaires, comme par exemple :

- **des groupes internes Développement Durable**

Plusieurs groupes internes ont été missionnés pour, à partir des engagements pris par Gecina, valider les axes, hiérarchiser les objectifs et structurer des plans d'actions : les groupes "Énergie/Carbone", "Handicap/Accessibilité", "Achats Responsables".

Certains chantiers seront poursuivis en 2011, et de nouveaux seront lancés (déchets, qualité de l'air intérieur, confort thermique) ;

- **un e-questionnaire** (pour mesurer la pénétration, les attentes en matière de Développement Durable), sera réalisé avant la semaine Développement Durable 2011 ;
- **la semaine nationale Développement Durable**, temps fort pour Gecina : cet événement national est décliné en interne, avec notamment des expositions, conférences, animations (restaurant d'entreprise par exemple)... ;

- **améliorer le bilan "carbone" : la dynamique pour un siècle social exemplaire**

L'objectif de cette démarche est de développer un siècle social en tant que vitrine du savoir-faire de Gecina, et de rendre lisible le savoir-être Développement Durable avec la mobilisation des collaborateurs.

Plusieurs leviers d'action :

Obtenir la certification HQE® exploitation, valoriser les actions déjà menées (éclairage LED, tri du papier blanc,...), réduire la consommation d'énergie primaire, accroître la valorisation des déchets, étudier des déplacements propres, accessibilité des personnes en situation de handicap...

10.7. Prolonger le Développement Durable au-delà de Gecina

10.7.1. Fondation d'entreprise Gecina



La Fondation d'entreprise, créée le 16 août 2008, constitue un axe majeur de l'engagement sociétal de Gecina pour renforcer ou amplifier l'implication du Groupe.

Les collaborateurs, par le parrainage, proposent, participent et suivent des projets qu'ils souhaitent soutenir.

Ainsi, la Fondation d'entreprise est aussi un élément moteur pour la mobilisation interne.

Objet/mission

La Fondation d'entreprise Gecina a pour objet le soutien d'actions en faveur de la protection de l'environnement et l'assistance aux personnes handicapées, notamment sur les questions d'accessibilité.

Gouvernance

Le Conseil d'Administration est présidé par Christophe Clamageran (Directeur Général de Gecina) et comprend un collège composé de trois personnalités qualifiées extérieures, choisies pour leur expertise et leur implication sur les thématiques "protection de l'environnement" ou "handicap" :

- Anne Voileau, Directrice de la radio Vivre FM et rédactrice en chef de la revue *Être Handicap Information* ;
- Dominique Legrain, ancien Inspecteur général de l'environnement ;
- Ryadh Sallem, sportif de haut niveau, Directeur de l'Association Cap Sport Art Amitié Aventure (CAPSAAA).

Bilan

En moins de deux ans et demi, plus de 250 demandes de soutiens ont été reçues.

Depuis sa création, la Fondation Gecina affiche des résultats tangibles, avec :

- 14 projets soutenus (dont 3 déjà reconduits en 2010) ;
- 11 partenaires (ONF, Conservatoire du littoral, associations) ;

- 15 collaborateurs "parrains" ; et
- 20 projets de parrainage et 3 projets de partenariat en étude, pour la suite.

Budget

Au 31 décembre 2010, et depuis sa création :

- les ressources totales (dons reçus) de la fondation s'établissent à 891 milliers d'euros ;
- les budgets totaux attribués aux projets soutenus s'établissent à 663 milliers d'euros.

Une première reconnaissance : la Fondation Gecina primée aux Trophées de l'Accessibilité

Les premiers Trophées de l'Accessibilité, organisés par le Conseil National Handicap ont été décernés le 2 février 2011 à la Cité de l'Architecture à Paris. Ils visent à positionner l'accessibilité dans le cadre du Développement Durable et de la qualité de vie pour tous et se divisent en quatre catégories : Trophée Jeunes, Trophée Métiers, Trophée Associations et Trophée Collectivités.

La Fondation d'entreprise Gecina, aux côtés de l'Office National des Forêts (ONF) – partenaire sur cette opération – a reçu le Trophée Métiers pour la réalisation du sentier "Un pont vers la Forêt", projet lauréat parmi les 200 dossiers reçus.

Le sentier, inauguré en 2010 en forêt domaniale de Meudon, est ouvert toute l'année et a été conçu pour donner une accessibilité à tous. Il est particulièrement adapté aux personnes à mobilité réduite, en fauteuil roulant, handicapés mentaux, mal et non-voyants. Le projet a été mené en concertation avec des usagers de la forêt, notamment des associations et publics handicapés utilisateurs de ce parcours.

Ce trophée vient récompenser le travail et les volontés conjuguées de l'ONF et de la Fondation d'entreprise Gecina et encourager le développement de nouveaux projets.

10.7.2. Gecina a rejoint la Fondation Palladio

En 2010, Gecina a rejoint la Fondation Palladio comme membre fondateur associé.

Créée en 2008 et placée sous l'égide de la Fondation de France, la Fondation Palladio vise à soutenir la formation, la recherche et le rayonnement de l'industrie immobilière.

Christophe Clamageran, Directeur Général de Gecina, a précisé sa démarche : "Notre industrie immobilière se doit d'accompagner l'entrée des jeunes générations dans la vie professionnelle. S'impliquer aux côtés de la Fondation Palladio est une illustration concrète de l'engagement citoyen de notre foncière. Nous savons investir dans la pierre ; le soutien à la Fondation Palladio renforce notre investissement dans cette ressource si précieuse pour les entreprises que sont les hommes."

Bertrand de Feydeau, Président de la Fondation Palladio, s'est félicité de l'engagement de Gecina aux côtés des membres fondateurs et mécènes de la Fondation. "L'intérêt confirmé de Gecina nous renforce dans notre volonté de sensibiliser les différents acteurs de la ville et de faire dialoguer ensemble responsables politiques et économiques, scientifiques, professionnels de l'immobilier, universitaires et étudiants."

Autour de ses membres fondateurs et de ses mécènes, la Fondation Palladio veut susciter des vocations parmi les jeunes générations et accompagner leur entrée et leur parcours dans la vie professionnelle ; donner aux étudiants, chercheurs et cadres d'entreprises les moyens financiers de mener à bien leurs projets de formation et de recherche ("Bourses Palladio" et "Prix Palladio") ; développer une recherche structurée ; favoriser une capacité d'anticipation renforcée entre tous ceux qui contribuent à l'édification de la cité.

10.8. Tableaux de correspondance

Tableau de correspondance GRI

Principes GRI

Principaux paragraphes	Voir pages	Stratégie et analyse	Organisation	Paramètres du reporting	Gouvernance	Économie	Environnement	Social	Société civile	Droits de l'homme	Responsabilités des produits
Sommaire	132		X	X							
Développement Durable et évolution du secteur immobilier	132-136	X	X		X	X					
Nos engagements pour un Développement Durable	137-140	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Crédibiliser nos engagements	140-142	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Maîtriser l'empreinte environnementale	142-150				X		X	X			X
Développer un patrimoine attentif aux personnes	150-151				X			X			X
Adopter un comportement responsable pour un partenariat gagnant avec nos parties prenantes	152-153				X		X	X	X	X	
Prolonger le Développement Durable au-delà de Gecina	154-155				X	X			X	X	

Tableau de correspondance NRE

ARTICLES DU DÉCRET D'APPLICATION DE L'ARTICLE 116 DE LA LOI SUR LES NOUVELLES RÉGULATIONS ÉCONOMIQUES (2001)

	Pages du rapport	
Art. 1-1.a	Effectif total de l'entreprise dont CDD	126
	Embauches en distinguant CDD et CDI	126
	Difficultés éventuelles de recrutement	126
	Licenciements et leurs motifs	127
	Heures supplémentaires	128
	Main d'œuvre extérieure à la société	127, 137, 152
Art. 1-1.b	Le cas échéant, informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement	127
Art. 1-2	Organisation du temps de travail. Durée de travail pour le salarié à temps plein. Durée du temps de travail pour le salarié à temps partiel. Absentéisme et ses motifs	128
Art. 1-3	Les rémunérations. Évolution des rémunérations. Charges sociales. Application des dispositions du titre IV du livre IV du Code du travail (intéressement et participation et plans d'épargne salariale). Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.	129 126, 130
Art. 1-4	Les relations professionnelles et le bilan des accords collectifs	131
Art. 1-5	Les conditions d'hygiène et de sécurité	130
Art. 1-6	La formation	125
Art. 1-7	L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés	128
Art. 1-8	Les œuvres sociales	131
Art. 1-9	L'importance de la sous-traitance. Méthodes selon lesquelles la société promeut auprès de ses sous-traitants la disposition des conventions fondamentales de l'OIT. Les relations entretenues par la société avec les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines. Méthodes selon lesquelles la société prend en compte l'impact territorial de ses activités en matière d'emploi et de développement régional. Méthodes selon lesquelles la société s'assure du respect par ses filiales des dispositions des conventions fondamentales de l'OIT Méthodes selon lesquelles les filiales étrangères de l'entreprise prennent en compte l'impact de leurs activités sur le développement régional et les populations locales	167-169
Art. 2-1	Consommation de ressources en eau. Consommation de matières premières. Consommation d'énergie. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique. Recours aux énergies renouvelables. Conditions d'utilisation des sols. Nuisances sonores ou olfactives. Traitement des déchets.	149-150, 169
Art. 2-2	Les mesures prises pour limiter les atteintes à l'équilibre biologique, aux milieux naturels, aux espèces animales et végétales protégées	147-149
Art. 2-3	Les démarches d'évaluation ou de certification entreprises en matière d'environnement	142, 153
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	132-135
Art. 2-5	Les dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la société sur l'environnement	142-146
Art. 2-6	L'existence au sein de la société de services internes de gestion de l'environnement Formation et information des salariés. Moyens consacrés à la réduction des risques pour l'environnement. Organisation mise en place pour faire face aux accidents de pollution ayant des conséquences au-delà des établissements de la société	137, 153
Art. 2-7	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	-
Art. 2-8	Le montant des indemnités versées au cours de l'exercice en exécution d'une décision judiciaire en matière d'environnement et les actions menées en réparation de dommages causés à celui-ci	-
Art. 2-9	Éléments sur les objectifs que la société assigne à ses filiales à l'étranger	N/A

11

RISQUES

11.1. Facteurs de risques	158
11.2. Litiges.....	164
11.3. Gestion des risques.....	164
11.4. Assurances.....	172

11.1. Facteurs de risques

11.1.1. Risques liés à l'évolution du marché immobilier

11.1.1.1. Variation du marché immobilier

Gecina intervient dans divers secteurs de l'immobilier : bureaux, logistique et hôtels (pôle économique) et résidentiel, résidences étudiantes, et santé (pôle démographique).

Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et des risques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature. Les cycles sont de long terme avec une durée variable. Les prix des biens immobiliers 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 (tels que les actifs financiers, eux-mêmes affectés par le niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général.

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 ou ses cessions au moment où les conditions de marché sont les plus favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger Gecina à différer certains investissements ou certaines cessions. Il est également possible que des baux viennent à échéance pendant des périodes de baisse du marché 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 qu'il génère.

Les conditions économiques telles que le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, le taux de chômage, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des indices sont sujets à des variations et peuvent affecter défavorablement le marché immobilier dans lequel opère Gecina.

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. Ainsi, une telle crise peut freiner la demande de biens immobiliers, entraîner des variations à la baisse ou un ralentissement de la croissance des indices sur lesquels sont indexés les loyers de Gecina, affecter la capacité de Gecina à augmenter ou maintenir les loyers et plus généralement peser sur le taux d'occupation des actifs immobiliers et la capacité des locataires à payer leurs loyers. Ces facteurs sont susceptibles d'entraîner un effet négatif sur les revenus locatifs, la valeur du portefeuille, les coûts de rénovation, et la politique d'investissement et de développement du Groupe. Pour plus d'informations sur la sensibilité des principaux indicateurs financiers, se référer à la Note 6.6 de l'annexe aux Comptes consolidés.

11.1.1.2. Exposition de Gecina à des risques spécifiques liés à son activité dans l'immobilier de bureaux

L'immobilier de bureaux représente 54 % des revenus locatifs et 56 % de la valeur du patrimoine du Groupe. Dans le cadre de son activité dans l'immobilier de bureaux, 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 est plus sensible à l'environnement économique en France et en Ile-de-France que celle de l'immobilier résidentiel ou de la santé ;
- la réglementation des baux de bureaux, bien que moins lourde que celle applicable aux baux d'habitation, reste très contraignante pour le bailleur ;

- les nouvelles réglementations découlant notamment de la Loi dite "Grenelle 2" entraînent une nouvelle prise en compte des consommations d'énergie (voir le chapitre 10 "Responsabilité sociétale et Développement Durable") ;
- les travaux de remise en état des locaux vacants avant leur relocation sont souvent plus importants en matière d'immobilier 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 de bureaux du fait de l'importance relative de chaque locataire.

11.1.1.3. Concurrence

Gecina est présente sur cinq segments du marché de l'immobilier, sur chacun desquels elle doit faire face à la concurrence tant dans le cadre de son activité locative que dans le cadre de son activité d'investissement.

Gecina se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux dont certains disposent de ressources financières plus importantes, d'un patrimoine plus

conséquent et de capacités d'acquisition et de gestion plus importantes. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition ou de promotion d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissement et aux objectifs que Gecina s'est fixés.

Parmi les sociétés foncières européennes, Gecina représente une pondération de l'indice IEIF Immobilier Europe à fin décembre 2010 de 4,31 % derrière respectivement Unibail-Rodamco (11,34 %), Land Securities (5,04 %) et British Land (4,53 %).

Avec un patrimoine (en bloc) de 11,7 milliards d'euros au 31 décembre 2010, Gecina est la deuxième foncière en France après Unibail-Rodamco.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles. De même, et bien que Gecina estime que son positionnement constitue un avantage concurrentiel, elle peut faire face dans certaines de ses activités à des concurrents qui disposent de parts de marché supérieures aux siennes. Si Gecina n'est pas en mesure de conduire sa politique d'investissements et d'arbitrage et de maintenir ou renforcer ses niveaux de loyers et ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

11.1.2. Risques opérationnels

11.1.2.1. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille d'immeubles de la société est évalué le 30 juin et le 31 décembre de chaque année par un collège d'experts indépendants. La procédure appliquée par Gecina en matière d'expertise pour la dernière évaluation de son patrimoine immobilier le 31 décembre 2010 est décrite au chapitre 3 "Valorisation du patrimoine".

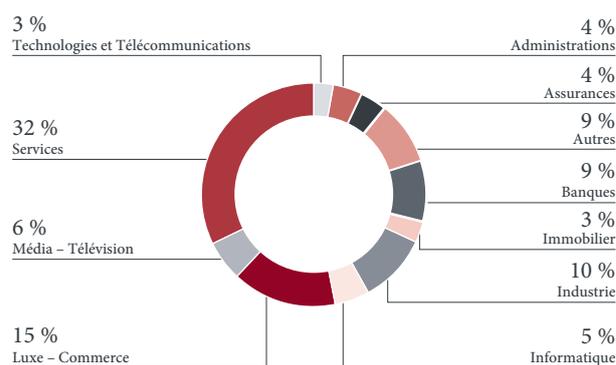
La variation de la juste valeur des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé du Groupe. En outre, elle pourrait avoir un impact sur le coût de l'endettement de Gecina, le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment fonction du ratio d'endettement de Gecina par rapport à la valeur de ses actifs immobiliers.

Les valorisations retenues par les experts indépendants reposent sur plusieurs hypothèses, en particulier le taux d'occupation et les niveaux des loyers futurs, qui pourraient ne pas se réaliser et dépendent également des évolutions des différents marchés sur lesquels Gecina est présente. Dès lors, l'évaluation des actifs immobiliers du Groupe pourrait ne pas correspondre à leur valeur de réalisation effective en cas de cession.

11.1.2.2. Risques d'insolvabilité des locataires

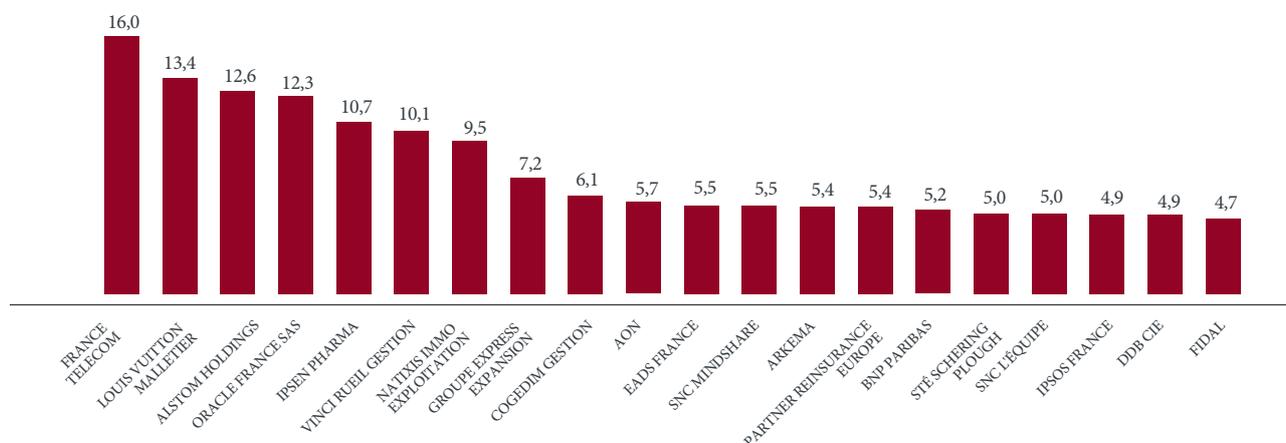
Les revenus locatifs proviennent des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. En fonction de l'évolution du contexte économique, les éventuelles difficultés financières des locataires, en particulier dans les marchés des bureaux et de la logistique, sont susceptibles d'être plus fréquentes, d'altérer leur solvabilité et, par voie de conséquence, d'impacter négativement le taux de recouvrement des loyers par Gecina.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux)



Au 31 décembre 2010, la dépendance du Groupe à l'égard des principaux clients est la suivante :

Loyer des principaux locataires (bureaux, en millions d'euros)



Les 20 premiers locataires de Gecina représentent en 2010 25 % des revenus locatifs de l'activité immobilière de bureaux.

Les sociétés Oracle France SAS et AON ont fait part de leur décision de quitter leurs locaux en 2011. Du fait des conditions

de fin de contrat de bail, ces départs ne devraient pas avoir d'impact significativement négatif en 2011.

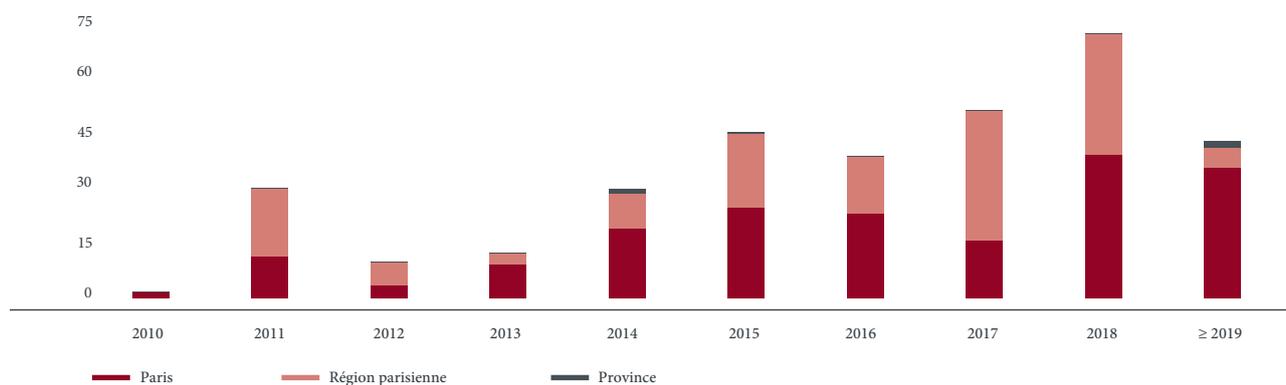
Le montant net pris en charge dans l'exercice au titre des pertes sur créances est inférieur à 1 % des sommes quittancées.

11.1.2.3. Gecina est exposée à une baisse du taux d'occupation financier de ses immeubles, principalement dans ses immeubles de bureaux et logistique

Le taux d'occupation financier des immeubles du Groupe était de 94,3 % au 31 décembre 2010. À l'expiration des baux existants, Gecina pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais conformes à ses attentes et à des conditions aussi favorables que celles des baux actuels. La vacance de certains locaux aurait un impact négatif sur les résultats du Groupe en raison de la combinaison de l'absence de loyers et d'un surcoût de charges opérationnelles supportées par le Groupe résultant de l'impossibilité pour Gecina

de refacturer une partie des charges fixes afférentes à ces locaux vacants et des frais liés aux travaux de remise en état des locaux avant leur commercialisation. Si Gecina n'était pas en mesure d'attirer suffisamment de locataires dans ses bureaux ou entrepôts logistiques et de réussir à maintenir un taux d'occupation financier et des revenus locatifs satisfaisants, cela pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Gecina.

Échéances des baux (en millions d'euros)



11.1.2.4. Risques d'acquisition

Gecina envisage dans les domaines de l'immobilier d'entreprise et de santé l'acquisition d'actifs immobiliers. La stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant comporte plusieurs risques susceptibles d'affecter l'activité, les résultats ou la situation financière du Groupe :

- Gecina pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé compte tenu des financements mis en place pour les besoins de telles acquisitions, ou ne pas être en mesure de les acquérir à des conditions satisfaisantes, notamment en cas d'acquisitions réalisées lors d'un processus concurrentiel ou en période de volatilité ou d'incertitude économique élevée ;
- dans la mesure où une acquisition serait financée par la cession d'autres actifs, des conditions de marché ou des délais défavorables pourraient retarder ou compromettre la capacité de Gecina à réaliser l'acquisition concernée ;
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés (non-conformité environnementale, techniques ou urbanistiques, sous-locations, etc.) ;
- dans la mesure où la croissance par des acquisitions impose à Gecina d'avoir recours à des financements externes, Gecina ne peut pas garantir qu'elle sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont elle pourrait bénéficier présenteront des conditions financières acceptables ;
- dans le cas des acquisitions de sociétés, Gecina pourrait rencontrer des difficultés lors de l'intégration des équipes ou des processus ce qui pourrait réduire, pendant un temps, les synergies espérées.

Les projets d'acquisition font l'objet d'une étude préalable par le Comité Stratégique qui évalue les risques potentiels liés à une acquisition et qui a notamment pour objectif de minimiser ces risques.

11.1.2.5. 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 et les résultats du Groupe ainsi que sur sa réputation.

11.1.2.6. Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles contre des autorisations délivrées

Les investissements de Gecina réalisés dans le cadre de ses activités de foncière peuvent être soumis à l'obtention d'autorisations administratives préalables à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements. Ces autorisations sont susceptibles d'être accordées tardivement, voire d'être refusées, à l'issue d'un délai d'instruction par les autorités administratives qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmé. Le processus de délivrance d'autorisation administrative peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats de Gecina.

11.1.2.7. Risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques

À ce jour, le coût des primes d'assurance versées par Gecina au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation et l'intégralité des actifs du Groupe bénéficie de couvertures d'assurance.

Cependant, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir et il ne peut être exclu que Gecina ne soit pas en mesure de maintenir des couvertures d'assurance adaptées à un coût acceptable, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de Gecina. De plus, certains types de risques auxquels Gecina est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance. Enfin Gecina peut être confrontée au risque de défaillance d'un de ses assureurs, le cas échéant incapable de verser les indemnités dues.

11.1.3. Risques juridiques et fiscaux

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.

11.1.3.1. Risques liés aux évolutions réglementaires

En tant qu'intervenant sur les marchés immobiliers, Gecina est tenu de respecter de nombreuses réglementations contraignantes notamment relatives à la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, l'aménagement et l'urbanisme. Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques de Gecina dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à vendre des actifs ou à mettre en œuvre ses programmes d'investissement ou de rénovation. De telles évolutions pourraient augmenter les coûts d'exploitation, d'entretien ou de rénovation des actifs immobiliers de Gecina et impacter négativement la valorisation de son patrimoine.

Par ailleurs, des normes professionnelles nouvelles, des pratiques validées par les professions, des labels de qualité ou des certifications peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires demandés par les clients du Groupe. Il en va ainsi de la demande générale des acteurs en matière de certifications environnementales du type HQE®, BBC, LEED, BREEAM, Patrimoine Habitat & Environnement, sur la plupart des bâtiments tertiaires neufs ou restructurés. Le renforcement des demandes des clients en faveur de ces certifications est susceptible de diminuer l'attrait des actifs du Groupe à l'égard des locataires en place ou potentiels et d'impacter négativement les coûts d'exploitation de Gecina et la valeur de ses actifs.

11.1.3.2. Risques liés à une réglementation des baux stricte

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 du coût de la construction publié par l'INSEE. 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 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 de la valeur locative entraînant par elle-même une variation de plus de 10 % de ladite valeur locative.

De plus, lorsque par l'effet d'une clause d'indexation annuelle, les loyers augmentent de plus de 25% en cours de bail, le locataire peut demander la fixation du loyer à la valeur locative. D'une manière plus générale, la rédaction des clauses d'indexation figurant dans les baux fait l'objet d'une interprétation stricte par les tribunaux qui, dans certains cas, annulent les stipulations relatives au choix des indices de référence.

Par ailleurs, les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation ou au renouvellement de ces baux ainsi que celles relatives au calcul des indemnités dues au locataire évincé sont d'ordre public et limitent la marge de manœuvre de Gecina dans sa gestion d'optimisation des rendements de ses revenus locatifs.

Enfin, en matière de refacturation de charges, la jurisprudence considère de manière générale que les nouveaux impôts ou les nouvelles charges et taxes créées en cours de bail ne sont pas refacturables aux locataires en l'absence d'accord exprès de ces derniers.

11.1.3.3. Risques liés à la modification de certains régimes fiscaux

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Gecina est soumise au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après "SIIC") prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

Bien que les avantages du régime SIIC soient importants, le régime est complexe et comporte un certain nombre de risques pour Gecina et ses actionnaires, qui sont décrits dans la présente section.

Le bénéfice des exonérations d'imposition du régime SIIC est subordonné au respect d'une obligation de distribution d'une part importante des bénéfices de Gecina et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de cette obligation. L'obligation d'effectuer des distributions pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux investissements et obliger le Groupe à s'endetter davantage ou à faire appel au marché pour financer son développement. Par ailleurs, la sortie éventuelle de Gecina dans les 10 ans suivant l'option pour le régime SIIC entraînerait notamment le paiement par Gecina d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

Les activités de Gecina seront limitées par les contraintes du régime SIIC

Dans le cadre du régime SIIC, Gecina n'est pas soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut cependant se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière), sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20 % de la valeur brute des actifs de Gecina. À défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Le prélèvement de 20 %, mis à la charge de la société par la loi de finances rectificative pour 2006, applicable aux distributions effectuées par les sociétés SIIC à un actionnaire autre qu'une personne physique pas, ou très faiblement, imposé et qui détient au moins 10 % du capital (Actionnaire à Prélèvement) pourrait affecter Gecina dans la mesure où ce prélèvement doit être reversé à Gecina par l'Actionnaire à Prélèvement, ce reversement étant en pratique réalisé par compensation avec le dividende payable à cet Actionnaire à Prélèvement.

Toutefois les statuts de Gecina mettent ce prélèvement à la charge de l'Actionnaire à Prélèvement.

Un mécanisme similaire est prévu pour le cas où une filiale de Gecina ayant le statut SIIC serait soumise au prélèvement de 20 % du fait de la présence d'un Actionnaire à Prélèvement au capital de Gecina.

Gecina est soumise au risque de modifications futures du régime SIIC

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. À titre d'exemple, la loi de finance rectificative pour l'année 2006, la loi de finance pour 2007, la loi de finance rectificative pour 2008 et la loi de finance rectificative pour 2010 ont apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs cités ci-dessus relatifs à la détention par un actionnaire de 60 % du capital ou au prélèvement de 20 %, au taux de l'*exit tax* qui est passé de 16,5 % à 19 % à compter du 1^{er} janvier 2009, à l'extension du régime à certains droits immobiliers, au régime SIIC III qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2011, aux sanctions en cas de sortie définitive du régime SIIC et à l'extension du régime SIIC III aux opérations de *sale & lease back*. Ces modifications successives pourraient donner lieu à interprétation de l'administration fiscale

par voie d'instructions ou de rescrits dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document. Par ailleurs, des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du Groupe.

Environnement fiscal

Gecina est exposée à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables et à l'instauration de nouveaux impôts, taxes ou redevances tels que, par exemple, la "contribution économique territoriale", ou l'éventuelle future "taxe carbone". Même si Gecina est parfois en mesure de répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions pourraient avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats du Groupe.

Par ailleurs, la complexité, le formalisme et l'évolution permanente qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités créent des risques d'erreur dans le respect des règles fiscales. Bien que Gecina prenne toutes les dispositions afin de les prévenir, Gecina est susceptible de faire l'objet de propositions de rectification et contentieux en matière fiscale. Toute proposition de rectification ou tout contentieux est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur la situation financière et les résultats de Gecina.

11.1.4. Risques industriels et environnementaux

Dans chaque secteur d'activité dans lequel elle opère, Gecina doit respecter les lois sur la protection de l'environnement, de la santé publique et de la sécurité des personnes qui recouvrent des domaines variés tels que l'utilisation de matériaux dangereux (tels que l'amiante ou le plomb), les risques sanitaires, la réalisation de diagnostics techniques portant sur les termites, le plomb, la performance énergétique et les risques naturels et technologiques, les risques liés aux incendies, explosions, chutes, accidents, fuites et inondations (voir paragraphe 11.3.1.1 sur "La cartographie des risques immobiliers").

Les catégories de risques identifiés peuvent avoir des conséquences diverses :

- l'existence de risques sanitaires ou de problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) peuvent notamment engendrer des coûts et délais supplémentaires importants liés à la recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles ;
- un sinistre environnemental, des atteintes à la sécurité et plus généralement le non-respect de ces obligations légales et réglementaires est susceptible d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de Gecina et d'avoir des conséquences défavorables sur son image.

11.1.5. Risques financiers

11.1.5.1. Risques de marché

Les risques de marché de Gecina recouvrent principalement :

- le risque de marché financier : la détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. Par ailleurs, Gecina peut être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus ;
- 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 ;
- le risque de change : le Groupe n'est exposé que très marginalement à un risque de change sur ses deux filiales du secteur logistique situées en Pologne et en Hongrie.

La gestion du risque de marché est décrite en Note 4 "Gestion des risques financiers" de l'annexe aux Comptes consolidés.

11.1.5.2. Risques de liquidité

Le financement des activités et des investissements de Gecina dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières notamment sous forme d'emprunts bancaire et obligataire. Le Groupe pourrait, dans certaines hypothèses (telles que la perturbation des marchés de la dette, la survenance d'événements affectant le secteur immobilier, la contraction des capacités de prêt des banques ou la baisse de la notation de crédit de Gecina), se heurter à des difficultés pour lever des fonds ou devoir emprunter à des conditions moins favorables qu'actuellement.

Par ailleurs, les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers ou au cas de changement de contrôle qui influent sur les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée de ces crédits. En conséquence, tout manquement à ses engagements financiers par Gecina pourrait avoir un impact négatif sur sa situation financière, ses résultats et la poursuite de son développement.

La gestion du risque de liquidité est décrite en Note 4 "Gestion des risques financiers" de l'annexe aux Comptes consolidés.

11.2. 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'arrêt des comptes et les provisions jugées nécessaires ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés (voir également la Note 5.12 de l'annexe aux Comptes consolidés).

L'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires et un ancien administrateur de Gecina ont déposé plainte en 2009 entre les mains du Doyen des Juges d'instruction. Cette plainte vise notamment certaines des opérations décrites au paragraphe 4.1 du chapitre 4 "Comptes consolidés" qui peuvent concerner l'ancien Président du Conseil d'Administration de Gecina, Monsieur Joaquín Rivero, lequel a présenté sa démission de ses fonctions de Président lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16 février 2010, au cours de laquelle il a été remplacé par Monsieur Bernard Michel. Le Conseil d'Administration a par ailleurs pris acte de la cessation de l'ensemble des fonctions exécutives de M. Rivero au sein du Groupe.

Une information judiciaire, confiée à M. Van Ruymbeke, Juge d'instruction à Paris, a été ouverte à la suite de cette plainte.

11.3. Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques en vigueur chez Gecina a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;

11.3.1. Gestion des risques immobiliers

Le recensement des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles fait l'objet d'une revue régulière par la fonction "Risques", et d'une validation par la Direction. Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque domaine de risque, et d'indicateurs permettant de mesurer le niveau de performance des immeubles par rapport à ce référentiel. Pour certains sujets jugés plus importants ou liés à des obligations

11.1.5.3. Risques de contrepartie

Dans le cadre de ses opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, Gecina utilise des instruments dérivés. La défaillance d'une contrepartie pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact sur les résultats de Gecina. La gestion du risque de contrepartie est décrite en Note 4 "Gestion des risques financiers" de l'annexe aux Comptes consolidés.

Par ailleurs, le risque de contrepartie concerne également le risque d'insolvabilité des locataires tel que visé au paragraphe 11.1.2.2. ci-dessus.

La société entend apporter son concours complet aux investigations en cours et s'est constituée partie civile en 2010 afin de veiller à la protection de ses intérêts.

À ce jour, la société n'est pas en mesure d'évaluer d'éventuels risques, en particulier réglementaires, juridiques ou financiers, provenant des faits objets des investigations en cours et ne peut notamment exclure qu'elle puisse être mise en cause dans l'avenir ainsi que des dirigeants et des représentants de la société.

Début 2011, la société a demandé auprès des juridictions françaises la désignation d'un expert judiciaire chargé de valoriser les conséquences préjudiciables éventuellement subies par le groupe Gecina du fait de l'acquisition d'une participation de 49 % dans la société Bami Newco.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir au cours des douze prochains mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

- mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

Les systèmes d'identification, d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par la fonction "Risques" pour ce qui est des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles, et par l'Audit interne pour ce qui concerne les risques opérationnels de gestion de la société. Le traitement des risques relève de la responsabilité des différentes directions du Groupe, en fonction de la nature des risques.

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.

La maîtrise des risques immobiliers s'appuie sur trois outils principaux : la cartographie des risques, les plans de préventions des risques et un dispositif d'alerte.

11.3.1.1. La cartographie des risques immobiliers

La cartographie des risques immobiliers vise à aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne.

Elle porte actuellement sur 19 domaines, dont deux sont en cours d'évaluation (Incendie et Accessibilité handicapés).

Catégories	Domaines
Protections sanitaires	"Risque Amiante" "Gestion des Tours AéroRéfrigérantes et risques Légionelle" "Gestion des risques liés aux antennes pour la téléphonie mobile" "Gestion du risque plomb dans les revêtements"
Maîtrise de la sécurité des clients et confort	"Sécurité générale" "Ascenseurs et monte-charge" "Sécurité Incendie" "Gestion du risque inondation" "Sécurité liée aux équipements techniques" "Gestion des risques naturels" "Gestion des risques industriels" "Accessibilité aux personnes handicapées"
Protection de l'environnement	"Gestion des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE" "Gestion de l'Eau" "Gestion énergétique du patrimoine immobilier" "Risque Termites et organismes xylophages" "Gestion du risque Pollution du sous-sol"
Protection des collaborateurs Gecina	"Prévention des risques professionnels"
Responsabilité dans les baux et les contrats fournisseurs	"Gestion des risques opérationnels de responsabilité" dans les baux et contrats de fournisseurs

Les principes de base

Cette démarche a pour objectifs :

- d'identifier les risques immobiliers auxquels Gecina est exposée ;
- de caractériser ces risques pour les hiérarchiser ;
- d'établir les référentiels de bonnes pratiques ;
- de définir et mettre en œuvre des plans d'actions visant à les maîtriser.

Anciennement suivi par le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable (CORDD), cette démarche est maintenant pilotée par la Direction de l'Architecture et de la Construction.

Des indicateurs de mesure permettent la cotation de l'actif, de les classer entre eux en procédant à :

- la mise en place d'une pondération des référentiels et des actifs en fonction du mode de détention (pleine propriété ou copropriété) et de location (multilocataires, locataire unique) ;
- la mise en valeur de la performance des actifs au-delà de la conformité réglementaire ;
- l'intégration d'une pondération selon la valeur financière des actifs ;
- la mise en place d'une cotation sur les sites par domaine, sur 3 niveaux inspirés de la démarche HQE® :
 - **standard** : niveau correspondant à la performance réglementaire. Il peut excéder le niveau requis par la réglementation si celle-ci n'est pas jugée suffisamment exigeante sur les performances de l'ouvrage,
 - **performant** : standard + niveau correspondant à la performance acceptable définie par Gecina,
 - **très performant** : performant + niveau correspondant aux meilleures pratiques.

L'évaluation des 19 domaines est réalisée :

- soit par autoévaluation par les Directions Opérationnelles et contrôlée par un cabinet d'audit extérieur ;
- soit par l'intervention de tiers externes qualifiés et indépendants.

L'outil informatique associé facilite le contrôle en offrant une vision globale et consolidée pour assurer son amélioration continue. La cartographie est en permanence mise à jour.

Une plate-forme informatique dédiée permet également d'assurer la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont en effet d'ores et déjà la possibilité de consulter les dossiers techniques amiante et l'État des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) de leur immeuble *via* Internet. Transparence également auprès des entreprises référencées par Gecina qui disposent d'un *login/mot* de passe pour accéder notamment aux informations relatives aux immeubles sur lesquels elles interviennent.

Les 19 domaines de la cartographie

La cartographie a pour ambition d'identifier et de déterminer les référentiels et les politiques pour chacun des risques majeurs liés à la détention du patrimoine.

Elle couvre entièrement 17 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement. Les 2 domaines Incendie et Accessibilité handicapés sont en cours d'évaluation.

L'objectif pour 2010 était de réaliser 85 % des évaluations.

Un système de management des risques audité par un contrôleur externe

Un audit externe a été réalisé début 2011 pour contrôler la cartographie sur les quatre axes suivants :

- la vérification du caractère approprié de l'évolution du dispositif de cartographie suite aux recommandations préconisées par l'auditeur et par la Direction de Gecina en 2010 ;
- l'appréciation de la qualité des autoévaluations et de la qualité du processus de transmission et consolidation des données ;
- la réalisation des évaluations du domaine incendie sur 50 % de la valeur financière du patrimoine Gecina ;
- le contrôle des résultats obtenus par rapport aux engagements de Gecina (taux d'évaluation, taux d'indicateurs satisfaits et niveau de performance global pondéré).

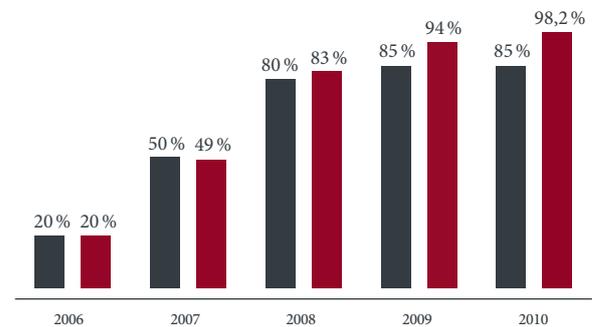
L'attestation de l'audit est présentée en fin de cette partie.

98,2 % d'évaluation

Le contrôle quantitatif et qualitatif des évaluations confirme l'atteinte de l'objectif fixé à 85 % : le taux d'évaluation est de 98,2 %. L'auditeur a confirmé que les autoévaluations réalisées par les équipes de Gecina sont de très bonne qualité.

Pourcentage du patrimoine intégré dans la cartographie

% patrimoine intégré dans la cartographie

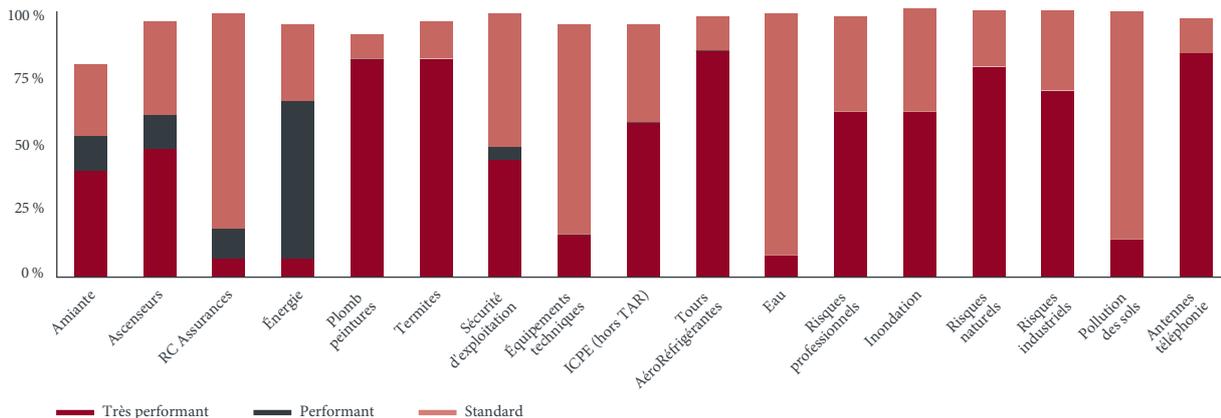


Sont écartés de la cartographie les actifs de typologie particulière (fin de commercialisation, trop petites surfaces...).

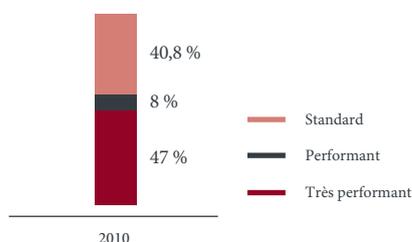
79,4 % de performance

Sur un total de 69 090 indicateurs, 79,4 % sont satisfaits. Cela représente une augmentation de six points par rapport au taux de 73,4 % atteint en 2009.

Niveaux de performance des actifs par domaine (actifs pondérés financièrement)



Représentation des indicateurs par critère de performance (après application des pondérations inter-domaines et financières)



11.3.1.2. Classification mesurée de l'exposition aux risques de Gecina

a. La protection sanitaire

Gecina adopte une politique d'anticipation sur les risques sanitaires qui font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (amiante, saturnisme, légionellose...).

Les domaines retenus sur ce thème présentent à la fois des risques sanitaires, juridiques et médiatiques.

Amiante : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 80,6 %

Les actifs dont le permis de construire date d'avant le 1^{er} juillet 1997 sont concernés.

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).

Pendant l'acquisition, Gecina exige la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement, au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition. Pendant la période de location, des travaux de désamiantage complet des lots d'immeubles concernés sont effectués. À la vente, Gecina fournit un diagnostic exhaustif permettant l'exonération du vice caché.

Par ailleurs, aucun immeuble mis en vente par lot ne contient de matériaux en amiante friable. Enfin, afin de préserver l'environnement pour les générations futures, Gecina veille à traiter tous ses déchets amiantés par inertage.

Tours AéroRéfrigérantes et risque de légionellose :
taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 97,8 %

Les Tours AéroRéfrigérantes à voie humide (TAR) sont des lieux où les légionelles peuvent se développer.

À fin 2010, seuls 17 sites de Gecina sont équipés de TAR.

Pour faire face à ce risque, Gecina :

- respecte l'environnement et la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles et la maintenance nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ;
- vérifie la qualité des rejets des TAR (rejets dans l'air, dans les égouts...);
- assure la transparence par la fourniture de tout document relatif à la gestion des TAR.

Les actifs à risque font l'objet d'analyses d'eau précises. Par ailleurs, Gecina tente de limiter ses risques en effectuant divers travaux sur ce type d'immeubles.

Sur le patrimoine de bureaux, par exemple, une Tour AéroRéfrigérante a été remplacée en 2010 par une technologie plus sûre et il en sera de même pour 2011.

Ondes électromagnétiques et antennes de téléphonie mobile :
taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 97 %

Face aux controverses sur les effets des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, Gecina mène une politique d'anticipation des risques.

37 installations sont implantées sur les terrasses des immeubles, soit sur un peu moins de 9 % du patrimoine.

Gecina recherche une sécurité optimale par un maintien en conformité des installations présentes dans son parc.

Afin de limiter le risque pour les riverains, les contraintes et obligations réglementaires ainsi que la charte relative à la téléphonie mobile signée entre les opérateurs et la Ville de Paris sont respectées.

En complément de la surveillance permanente, Gecina confie à un bureau d'étude spécialisé le suivi et le contrôle des conditions mentionnées aux contrats avec les opérateurs.

Les locataires ou leurs représentants ont accès aux documents techniques relatifs à la sécurité concernant les installations de téléphonie mobile. Ils sont informés des programmes de modification et des travaux envisagés.

Les candidats locataires sont informés, avant la signature du bail de la présence d'une antenne sur l'immeuble, et de l'existence des documents techniques à leur disposition.

Par ailleurs, Gecina n'a pas accepté de nouvelles implantations depuis 2002 et en a retiré une sur son patrimoine de bureaux.

Plomb et Composés Organiques Volatils (COV)
dans les revêtements : taux de performance pondéré
au 31 décembre 2010 : 90,3 %

Seuls les actifs datant d'avant 1949 sont concernés.

À l'occasion de travaux de rénovation des lots de ces immeubles, les diagnostics sont réalisés ainsi que le traitement, le cas échéant.

Afin de préserver l'environnement et conformément à la réglementation, en cas de travaux d'enlèvement de peintures au plomb, les déchets sont envoyés en décharge contrôlée avec un bordereau de suivi.

Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts missionnés par le Groupe, et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son lot privatif.

Comme pour les années précédentes, aucun cas de saturnisme n'a été signalé pour l'année 2010.

b. La sécurité des clients et des immeubles,
le confort

Ascenseurs : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 :
96,2 %

Suite aux accidents survenus, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité des ascenseurs. Gecina, par sa volonté d'assurer la qualité et la sécurité à ses occupants, a décidé d'une action préventive et proactive.

Des précautions sont prises pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants :

- toutes les cabines sont suivies annuellement par des bureaux d'assistance technique avec un contrat standardisé ;
- ces mêmes machines font l'objet d'un contrat type d'entretien complet avec un ascensoriste qui a été adapté aux dernières évolutions de la réglementation ;
- les contrôles techniques sont réalisés par un bureau de contrôle indépendant quand la réglementation l'exige, dans les immeubles de grande hauteur notamment et après chaque opération de mise aux nouvelles normes ;
- les programmes de mise en sécurité et de modernisations cités ci-dessus sont en cours : des travaux d'anticipation de la mise en conformité des ascenseurs ont été menés en 2010 notamment sur plusieurs immeubles de bureaux. Ces travaux concernent 52 ascenseurs et ont permis d'atteindre d'ores et déjà la conformité réglementaire exigée pour 2013 ou 2018 pour un coût total de 0,82 million d'euros. 13 ascenseurs sont prévus pour 2011.

Aucun accident n'a affecté Gecina ou ses occupants/utilisateurs en 2010.

Sécurité générale : taux de performance pondéré au 31 décembre
2010 : 98,8 %

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.

Gecina réalise depuis 2001 des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de classer les immeubles en trois catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Ces diagnostics, communiqués aux responsables des entités patrimoniales, permettent ainsi d'évaluer la vulnérabilité des actifs et de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques.

Ces diagnostics sont exécutés par des experts indépendants ou par la Direction Architecture et Construction en collaboration avec les responsables techniques.

Les Directions Opérationnelles concernées mènent les actions correctives.

Sécurité incendie : 50 % du patrimoine Gecina en valeur financière a été diagnostiqué

Le risque incendie étant une préoccupation déjà ancienne et habituelle dans le secteur immobilier, il est inclus, pour la partie entretien et maintenance, dans les référentiels "sécurité générale" et "équipements techniques".

Ce domaine a fait l'objet d'une opération pilote en 2010 en collaboration avec l'assureur du Groupe.

En tant que professionnel de l'immobilier, Gecina profite des travaux de rénovation de tout ou partie d'un actif pour améliorer la sécurité incendie et aller au-delà de la réglementation si nécessaire et communiquer auprès des occupants concernés sur les mesures mises en place.

Gecina installe systématiquement tous les équipements de sécurité nécessaires et réglementaires lors des nouvelles constructions ou des rénovations pour l'ensemble de son patrimoine. Gecina a réalisé des travaux de création ou de perfectionnement d'installations de systèmes d'alarme et/ou protection incendie sur trois immeubles de bureaux.

Les équipements techniques : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 95 %

Le groupe Gecina est soumis aux réglementations strictes relatives aux équipements techniques dont dépendent pour la plupart la sécurité et la qualité de service fournie aux occupants (l'électricité, les moyens de levage, les appareils de levage, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz...).

Le degré d'exigence de Gecina implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner. C'est pourquoi Gecina s'impose un contrôle annuel de tous les équipements sensibles.

Les inspections, vérifications et contrôles techniques sont l'occasion de recenser les installations et de mettre en évidence les défauts qui pourraient être source de danger pour les personnes et les biens, et de mettre en œuvre rapidement les prescriptions faites lors de ces opérations.

Phénomènes ou événements naturels, inondations et risques industriels

Face aux événements ou accidents d'origine naturelle ou industrielle, la loi a prévu l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et impose une meilleure information du public.

Pour répondre à l'exigence réglementaire de fourniture d'un État des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) lors des transactions immobilières (location, vente), Gecina a mis en place un processus garantissant la production d'ERNT systématiquement valides.

La cartographie sur ces risques permet de consolider les informations nécessaires sur un plan économique et stratégique et d'appréhender le risque de cumul sur un même événement.

Risques inondations : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 99,4 %

Tous les sites Gecina ont été analysés avec l'appui d'experts externes. Les 93 actifs exposés au risque d'inondation (selon les ERNT) et leurs niveaux de vulnérabilité sont recensés.

Gecina a intégré dans les immeubles à risques ceux qui se trouvent dans la zone de services fragilisés de coupures d'eau, d'électricité, de chauffage..., ce qui porte le nombre des sites concernés à 131.

Ces immeubles ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue.

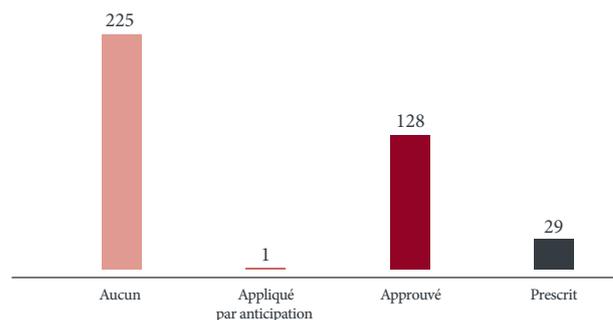
Risques naturels : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 100 %

Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT.

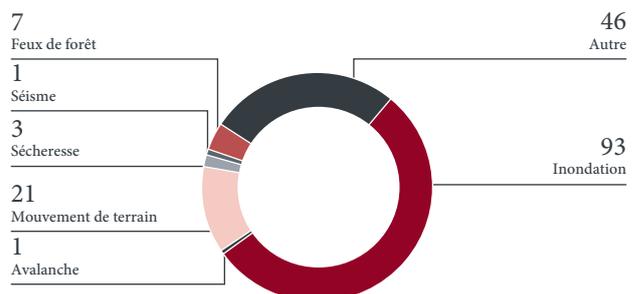
Concernant les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés. À la connaissance de Gecina, aucun immeuble ne doit faire l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

(Nombre d'immeubles situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels)



Bilan des Risques Naturels



Risques industriels et technologiques: taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 100 %

Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfetures.

En l'état actuel des PPRT, cinq sites sont situés dans une zone de risque technologique, essentiellement sur le patrimoine de la logistique.

Au-delà d'une meilleure connaissance des risques, Gecina cherche :

- sur un plan technique, à limiter la vulnérabilité et à réduire les dommages potentiels ;
- à garantir le confort et la pérennité d'activité des occupants ;
- et surtout à assurer la sécurité des occupants.

L'accessibilité aux personnes handicapées

Gecina met en œuvre une démarche globale "Handicap et accessibilité" sur son patrimoine existant comme pour les opérations de constructions neuves et de rénovations.

Trois grandes familles de handicaps sont abordées : moteurs (PMR), visuels et auditifs selon la méthode suivante :

- diagnostiquer l'accessibilité aux personnes handicapés de chaque immeuble tout en identifiant et chiffrant les prestations susceptibles de l'améliorer,
- définir un plan d'actions à partir des préconisations issues du diagnostic qui intègre des objectifs clairs d'amélioration du nombre de bâtiments accessibles afin de répondre à l'engagement de la politique de Développement Durable de Gecina.

L'ensemble du patrimoine de bureaux est évalué, le résidentiel est en cours.

c. La protection de l'environnement

ICPE (hors TAR) : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 94,6 %

L'existence et l'exploitation d'ICPE exposent Gecina à des risques de nuisance ou de pollution. Ce risque peut également concerner la sécurité et la santé des locataires et des riverains.

Les actions d'ores et déjà menées par Gecina dans ce domaine sont décrites dans la partie de ce rapport dédiée au Développement Durable.

Gestion de l'eau : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 99,1 %

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.

Gecina vérifie la qualité sanitaire de l'eau aux points de puisage et la transparence sur les analyses et résultats.

La politique et les actions suivies sont décrites dans le chapitre dédié au Développement Durable.

Gestion énergétique

Compte tenu des nouveaux enjeux, les indicateurs de ce référentiel sont en cours de redéfinition.

Les mesures prises face aux risques cartographiés et analysés par Gecina sur l'énergie sont expliquées dans le chapitre "Développement Durable".

Termites et autres parasites: taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 95,4 %

La présence de termites, d'insectes xylophages ou de champignons dans les bâtiments peut avoir de graves conséquences sur la structure du bâtiment se traduisant par des dégâts matériels et des coûts de remise en état souvent importants, ou le risque de contamination des bâtiments avoisinants.

La présence de termites n'a été identifiée sur aucun immeuble en 2010.

Pollution du sol : taux de performance pondéré au 31 décembre 2010 : 99,4 %

La présence de polluants dans le sol 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.

Gecina dispose par ailleurs d'études historiques et documentaires et/ou d'analyses de sol pour près de soixante sites. En fonction de ses résultats et des activités qui y sont exercées, les Directions Opérationnelles ont vérifié l'absence de risque pour les occupants et pour l'environnement.

Les risques en matière d'environnement ne font l'objet d'aucune provision ou garantie et aucune indemnité n'a été versée au cours de l'exercice.

d. La protection des collaborateurs

Risques professionnels d'accident du travail : taux de performance par domaine standard ou plus au 31 décembre 2010 : 98,3 %

L'activité de Gecina ne génère pas de risque d'accident important ou de condition du travail "pénible" pour ses collaborateurs.

L'identification des opérations à risque pour chaque poste de travail, leur évaluation par rapport aux indicateurs clés du référentiel conduisent à la mise en place des actions préventives.

Un suivi des accidents est effectué par la Direction Architecture et Construction. Le cas échéant, il est déterminé les actions correctives ou préventives pouvant être menées. Par exemple, un ensemble obligatoire d'équipement de protection individuel est fourni à chaque gardien, des formations pour l'habilitation électrique (H0B0), les gestes et postures, la manipulation des extincteurs sont menées chaque année.

Les taux de fréquence et de gravité relatifs aux accidents du travail sont donnés dans le chapitre "Informations sociales".

e. La gestion des baux et contrats fournisseurs

Les évaluations relatives à ce référentiel sont décrites dans la partie Assurances de ce chapitre.

11.3.1.3. La gestion de crise

Afin d'être réactif et efficace en cas de survenance d'un incident ou d'un accident, un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise est en place pour mobiliser les compétences nécessaires à la résolution d'un accident important.

Ce dispositif comprend trois niveaux successifs de déclenchement :

- un centre d'appel téléphonique ;
- une astreinte assurée par l'encadrement de premier niveau ;
- une cellule de crise.

Nombre d'appels pour des incidents mineurs en dehors des heures de bureau (exemple : dégâts des eaux, pannes diverses...)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre d'appels à la plate-forme téléphonique	481	552	584	574	641	614

614 appels dont 149 sans déclenchement d'intervention.

Aucun incident grave n'a nécessité la mobilisation de la cellule de crise en 2010.

Ce dispositif est mis à jour afin de suivre les évolutions de Gecina. À la demande de la Direction Générale, il a notamment fait l'objet d'adaptations importantes pour renforcer son pouvoir et son efficacité par la formation de ses membres.



OXEA Conseil
50, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS

GECINA
Direction des Risques
16 rue des Capucines
75002 PARIS

ATTESTATION D'AUDIT EXTERNE

Nature de l'attestation

Oxéa a été missionné par Gecina afin de rendre un avis externe sur son dispositif de maîtrise des risques. L'audit réalisé entre le 24 janvier 2011 et le 11 février 2011 a porté sur les points suivants :

La vérification de l'atteinte des objectifs d'évaluation :

Au 31/12/2011, Oxéa certifie que le taux global d'évaluation des indicateurs de maîtrise des risques était de 98,35 %. L'objectif d'évaluation de 85 % est atteint. Par ailleurs le niveau de performance global pondéré des évaluations est très satisfaisant avec un taux de 95,76 %. L'objectif initial de 93% est atteint.

L'appréciation de la qualité des auto-évaluations :

Concernant la qualité des autoévaluations, l'audit a porté sur 5 domaines : Eau, Ascenseurs, Equipements Techniques, Installations Classées Protection de l'Environnement (ICPE) et Plomb. Les entretiens d'audit nous permettent d'attester de la qualité des autoévaluations. Les résultats des entretiens sont dans l'ensemble satisfaisants.

L'appréciation du processus de transmission et consolidation des données :

L'étude du processus de transmission/consolidation des données n'a révélé aucune erreur, entre les données entrantes et les données sortantes. Le contrôle qualité rigoureux réalisé par le prestataire en charge de la consolidation des données permet d'assurer la qualité du processus de transmission et de consolidation des données de manière quasiment certaine.

L'appréciation de l'évolution du dispositif d'évaluation des risques :

Oxéa a constaté les améliorations portées au dispositif sur l'année 2010, en termes d'ergonomie de la plate-forme et de soutien pour les opérationnels. Egalement, des trophées sont attribués par site en fonction des résultats de la cartographie et un module budgétaire est en cours de déploiement, permettant une approche coût/risque.

Oxéa constate également l'avancement des travaux sur l'intégration des domaines « Incendie », pour lequel 50 % du patrimoine pondéré est déjà évalué, et « Accessibilité des personnes handicapées », dont le référentiel est en cours de validation.

Fait à PARIS, le 10 février 2011

Cyril Végni
Directeur Général Groupe Oxéa



11.3.2. Gestion des risques opérationnels

S'agissant des risques opérationnels de gestion du Groupe, l'Audit interne supervise l'élaboration et la mise à jour annuelle de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux s'effectuent dans le cadre d'une démarche d'autoévaluation, dont la mise en œuvre intègre la prise en compte des dispositifs de contrôle interne associés à chaque risque. Cette évaluation est effectuée au moyen d'entretiens auprès des différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définis. Les supports d'autoévaluation du Groupe sont progressivement révisés en fonction des questionnaires et du guide d'application complétant le cadre de référence publié par l'AMF. Cet outil donne lieu à des plans d'actions au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il sert également d'appui à la fixation du plan de charge de l'Audit interne, au titre des domaines critiques, dont la maîtrise est régulièrement vérifiée par le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

La cartographie reflète l'appréciation du management.

Pour chaque risque, l'évaluation porte sur l'impact, la probabilité et le dispositif de maîtrise. Ce dernier est pris en compte lors de l'évaluation de l'impact et de l'occurrence. Les échelles utilisées se situent toutes à 4 niveaux. Le risque final est exprimé par le produit de l'occurrence et de l'impact, donnant ainsi une échelle finale allant de 1 (très faible, niveau min.) à 16 très élevé (niveau max.).

Les échelles d'impacts prennent en compte les différents types d'impacts :

- financiers ;
- image/réputation ;
- social.

L'échelle de probabilité va de "improbable" à "très probable", en passant par "possible" et "probable".

La gestion de ces risques est décrite au paragraphe 13.4.3. du chapitre 13 "Gouvernance, contrôle interne et gestion des risques".

11.4. Assurances

La politique menée par Gecina en matière d'assurance a pour objectif essentiel la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

Elle vise à garantir la pérennité du Groupe face aux différents risques, de réduire les coûts liés à la réalisation de ces risques, d'améliorer constamment les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et d'apporter un service de qualité aux locataires.

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

Le programme d'assurance comprend 4 parties distinctes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble ("RCPI") ;
- les assurances de la construction (dommages-ouvrages, tous risques chantiers) ;
- les responsabilités civiles (générales, environnementales et des dirigeants) ;
- divers contrats (automobiles, personnel en mission, etc.).

Soucieux de bien couvrir les risques majeurs et de mener une bonne gestion, le Groupe a privilégié des montants de garanties

élevés avec des franchises et rétention annuelle maximale permettant de limiter les coûts de l'assurance et la charge pour Gecina.

Les couvertures dommages aux biens et/ou pertes d'exploitation et RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de management des risques.

Ces risques sont assurés dans un programme qui couvre Gecina ainsi que toutes ses filiales ou associés, auprès d'assureurs de premier rang, principalement ACE Europe, AXA, Generali et Liberty Mutual, par l'intermédiaire du courtier d'assurances SIACI Saint-Honoré.

Ce programme est assorti d'une rétention plafonnée annuellement permettant :

- de limiter les coûts de gestion des sinistres de fréquence ;
- de responsabiliser les Directions Opérationnelles tout en les incitant à mettre en œuvre des actions de prévention ;
- de transférer les risques d'intensité à l'assurance.

Il est à noter également que, dans les baux commerciaux, Gecina favorise la renonciation réciproque à recours pour faciliter la gestion des sinistres et réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

Il n'existe pas de captive d'assurances au sein du Groupe.

11.4.1. La couverture des dommages et responsabilités liés aux immeubles

En raison de la forte dispersion géographique des actifs du Groupe et d'une couverture d'assurances adaptée, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement le sinistre total qui frapperait l'immeuble le plus important du Groupe.

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

Gecina bénéficie d'un programme d'assurance Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les événements naturels, les actes de terrorisme et les attentats, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers et les pertes et indemnités consécutives, et garantissant la valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre.

Le patrimoine se trouve couvert majoritairement sans fixation de limite à concurrence de sa valeur à neuf. Pour certains actifs, Gecina a opté, après expertise préalable pour déterminer les SMP (Sinistres Maximums Possibles) et SRE (Sinistres Raisonnablement Escomptables), pour des limites contractuelles d'indemnité (LCI) spécifiques :

- 32 millions d'euros pour les actifs logistiques assurés sur la police spécifique entrepôts ;
- 8,9 millions d'euros pour les petits entrepôts assurés sur la police dommages Groupe ;
- 100 millions d'euros pour certains immeubles de bureaux ou résidentiels ;
- 150 millions d'euros pour les immeubles de bureaux les plus grands.

Les assureurs multirisques, en raison des bons résultats enregistrés, ont marqué leur intérêt pour assurer la continuité du programme dans de bonnes conditions, en renouvelant d'ores et déjà les garanties jusqu'au 30 juin 2011.

Ce programme comporte une garantie automatique d'adjonction de risques pendant l'exercice en cours avec régularisation à l'échéance.

Les contrats dommages incluent les responsabilités civiles propriétaire d'immeubles et des risques d'atteinte à l'environnement.

Les exclusions générales à l'ensemble du marché de l'assurance (faits de guerre, préjudices consécutifs à la présence éventuelle de l'amiante...) s'appliquent normalement aux garanties souscrites par Gecina.

Le programme d'assurance des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération.

Une assurance dommages ouvrage (DO), conforme à la loi Spinetta 78-12 du 4 janvier 1978, fait l'objet d'une souscription chaque fois que nécessaire, selon la politique définie par le Groupe, visant à maîtriser ses coûts et à protéger ses risques.

Ainsi, il est souscrit une assurance DO dans les cas suivants :

- travaux dépassant 300 milliers d'euros TTC et comprenant :
 - un risque d'impropriété à destination de l'ouvrage, ou
 - un risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou
 - un risque important sur les éléments d'équipement indissociable (objet du chantier) ;
- travaux pour des montants inférieurs à 300 milliers d'euros TTC, mais avec risque important, compte tenu des techniques employées, sur les existants (gros œuvre, charpente, étanchéité, etc.) ou de dommages immatériels consécutifs.

Les chantiers utilisant des techniques courantes d'un montant inférieur à 4 millions d'euros sont couverts dans le cadre du protocole SIACI Saint-Honoré/AXA. Pour les chantiers d'un montant supérieur à 4 millions d'euros, les contrats sont négociés et conclus au cas par cas.

11.4.2. La responsabilité civile générale et professionnelle

Les conséquences corporelles, matérielles et immatérielles de la responsabilité civile du fait des activités ou d'une faute professionnelle des salariés sont assurées par un contrat Groupe. La qualité des risques présentés par Gecina a permis d'améliorer sensiblement le rapport garanties/primes à effet du 1^{er} janvier 2010.

La garantie obligatoire de responsabilité civile professionnelle des filiales dont les activités entrent dans le champ d'application de la loi Hoguet est intégrée dans le programme responsabilité civile du Groupe. Le programme vient d'être renouvelé pour 2 ans au 1^{er} janvier 2011.

11.4.3. La responsabilité civile environnementale

Cette garantie innovante dans le secteur immobilier a été mise en place dès 2007 (cf. *infra*) pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de Gecina à raison des préjudices subis par des tiers, ainsi que des dommages à la biodiversité, lorsque les dommages

résultent d'atteintes à l'environnement imputables aux activités du Groupe, ainsi que les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site visant à neutraliser ou à éliminer un risque d'atteinte à l'environnement.

11.4.4. La gestion des baux et des contrats fournisseurs

Le dispositif d'évaluation des risques immobiliers décrit dans le chapitre sur le Management de la prévention comprend un référentiel sur la gestion des clauses d'assurances et de responsabilité dans les baux qui est décrit ici.

Depuis 1998, le droit de la responsabilité s'est considérablement renforcé et complexifié, avec l'intégration des Directives Européennes rapprochant les dispositions des États membres. Dans le but d'assurer l'indemnisation de la victime, la source de la responsabilité civile n'est plus seulement dans la faute mais de plus en plus dans les devoirs et la compétence exigés des professionnels (principe de la "deep pocket").

L'importance 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 4 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.

Si Gecina accepte dans ses baux commerciaux une clause de renonciation réciproque à recours équitable avec ses locataires et les assureurs concernés, la réglementation spécifique aux baux d'habitation oblige le locataire à s'assurer pour les préjudices subis par le bailleur et dont il peut être rendu responsable. Pour autant, et alors que la réglementation autorise le bailleur à demander une renonciation à recours des locataires pour les préjudices qu'ils pourraient subir du fait du propriétaire. Gecina n'a pas souhaité, par soucis d'équité vis-à-vis de ses clients, inscrire systématiquement une telle clause dans ces baux.

11.4.5. Les sinistres

Le nombre de sinistres déclarés aux assureurs par Gecina en 2010 est de 58. Le plus gros sinistre de 2010 est couvert par l'assurance à hauteur de 160 milliers d'euros hors franchise, et son estimation est de l'ordre à 200 milliers d'euros. Pour la troisième année

consécutives, l'exercice ayant été peu sinistré, le montant global des indemnités reçues est de 1 058 milliers d'euros. Le coût global des sinistres sous franchise ou en rétention s'élève à 1 065 milliers d'euros.

INFORMATIONS JURIDIQUES

12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable	175
12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts	176
12.3. Recherche et brevets	180

12.1. Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination	Gecina
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (II ^e)
Forme juridique	Société Anonyme, régie par les articles L. 225-1 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 23 février 1959 pour 99 ans Sa date d'expiration est fixée au 22 février 2058
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS PARIS
Numéro d'identification	SIRET 592 014 476 00150
Code APE	6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone : 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre Il a une durée de douze mois

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1^{er} janvier 2003, et prévoyant la création des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une *exit tax* calculée

au taux de 16,5 % sur les plus-values latentes existant au 1^{er} janvier de l'exercice de l'option, dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 85 % de leurs revenus de location exonérés, de 50 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100 % des bénéfices versés par les filiales.

12.2. Actes constitutifs et extraits des statuts

12.2.1. Objet social

Objet social (article 3 des statuts)

La société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

À cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autres, 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 autres, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;

- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- la vente de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social, et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement ;
- et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

12.2.2. Organisation du Conseil et de la Direction

Présidence et Direction Générale

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009, nommant Monsieur Christophe Clamageran aux fonctions de Directeur Général, en remplacement de Monsieur Truan, n'a pas modifié les modalités d'exercice de la Direction Générale, décidée par le Conseil d'Administration du 5 mai 2009.

Le 8 février 2010, consécutivement à la démission de Monsieur Rivero de ses fonctions de Président, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Bernard Michel, afin de le remplacer.

Conseil d'Administration (article 12)

La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de 3 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.

L'article 2 du Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que chaque administrateur doit être propriétaire de 40 actions.

Bureau du Conseil (article 13)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-Président et un ou plusieurs Vice-Présidents.

Si le Conseil d'Administration décide de nommer un Co-Président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant, du Co-Président et du ou des Vice-Présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'Administration et, éventuellement, le Co-Président ou le ou les Vice-Présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-Président ou Vice-Président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-Président ou un Vice-Président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-Président ou par l'un des Vice-Présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-Président et des Vice-Présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de secrétaire.

Délibérations du Conseil d'Administration (article 14)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'Administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son Règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le Règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de 2 voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 15)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le Règlement intérieur, exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 16)

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'article 17 des présents statuts, assurer la Direction Générale de la société.

Direction de la société (article 17)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration, il occupe la fonction de Président-Directeur Général. Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Président-Directeur Général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si la Direction Générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, un Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration.

Le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Ils représentent la société dans leurs rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer

compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-Directeur Général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

Sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut dépasser un maximum de 5.

En accord avec le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Lorsque le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-Directeur Général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général ou le cas échéant, du nouveau Président-Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général ou le cas échéant, que le Président-Directeur Général.

Le Directeur Général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Censeurs (article 18)

L'Assemblée Générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à 3. 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 3 années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (article 19)

Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres et les censeurs le montant de ces jetons de présence.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Gecina a adopté le 5 juin 2002 et mis à jour à plusieurs reprises, la dernière fois le 4 novembre 2010, son Règlement intérieur qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts. Cette dernière modification a intégré les dernières recommandations du code AFEP-MEDEF.

Le Conseil d'Administration du 4 novembre 2010 a également adopté la Charte de l'administrateur de la Société, ainsi que la Charte du représentant du comité d'entreprise, qui précisent respectivement les devoirs et obligations de chaque administrateur et de chaque représentant du comité d'entreprise, ces deux Chartes constituant les annexes 4 et 5 du Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

12.2.3. Droits et obligations attachés aux actions

Droits et obligations attachés à chaque action (article 10 des statuts)

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Droits de vote double

Néant.

Limitation des droits de vote

Messieurs Rivero et Soler ont été privés, par ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 14 mai 2009, confirmée par un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 10 juin 2009, d'une

fraction de leurs droits de vote, afin que leurs droits de vote cumulés ne soient pas supérieurs à 20 % des droits de vote. Cette limitation, mise en œuvre lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2009, l'a également été lors de l'Assemblée Générale du 10 mai 2010. Cette limitation a pris fin le 30 juin 2010.

12.2.4. Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Les statuts de Gecina ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital et des droits de vote attachés aux actions. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires.

12.2.5. Assemblée Générale

Assemblées Générales (article 20 des statuts)

1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

2. Droit d'accès – Vote par correspondance et par télétransmission

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action. Les Assemblées Spéciales se composent de tous les actionnaires détenteurs d'actions de la catégorie concernée qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action de cette catégorie.

Les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués cessent de donner droit à admission dans les Assemblées Générales et sont déduites pour le calcul du *quorum*.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité, de participer aux Assemblées Générales dans les formes fixées par la loi. Ce droit est subordonné à l'inscription nominative de leurs actions à leur compte dans les registres de la société.

3. Bureau – Feuille de présence

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement

délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les 2 membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

4. Droit de vote

Chaque membre de l'Assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Les Assemblées Générales et Spéciales délibèrent aux conditions de *quorum* et majorité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sont réputés présents ou représentés pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les modalités d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Identification des actionnaires (article 7 des statuts)

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

12.2.6. Déclaration de franchissement des seuils

Déclaration de franchissement de seuil (article 9 des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir une fraction égale à 2 % du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une

personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions prévues à l'alinéa 1^{er} du présent article, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, si à l'occasion d'une Assemblée, le défaut de déclaration a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble 2 % au moins du capital en font la demande lors de cette Assemblée. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

12.3. Recherche et brevets

Néant.

GOUVERNANCE, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne .181

13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration	182
13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	188
13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique....	188
13.4. Dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne	188

Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

En application de la loi de Sécurité financière du 1^{er} août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Président du Conseil d'Administration rend compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. La loi du 3 juillet 2008 a ajouté la description sur les procédures de gestion des risques, la mention de la référence à un code de gouvernement d'entreprise, les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique. Établi dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des points visés par la loi.

Le présent rapport a été préparé avec l'appui de l'Audit interne, de la Direction Juridique et du Secrétariat du Conseil. Les responsables des différentes Directions du Groupe ont également contribué à son élaboration.

Il a, de plus, été présenté au Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations pour ce qui concerne ses éléments relatifs au gouvernement d'entreprise, à la composition et aux conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil. Il a également fait l'objet d'une présentation au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable pour ce qui concerne ses éléments relatifs aux procédures de contrôle interne et de gestion des risques, avant son approbation par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 23 février 2011, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

13.1. Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil d'Administration

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de Gecina s'inscrivent dans le cadre des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF des sociétés cotées, dont la compilation a été réalisée au mois de décembre 2008.

Référence à un code de gouvernement d'entreprise

Conformément aux dispositions de la loi du 3 juillet 2008, transposant la Directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006, le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 18 décembre 2008, a décidé que Gecina se référerait au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Gecina le 24 décembre 2008. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF (www.medef.com).

Dans ce cadre, le Conseil a réfléchi sur la refonte de l'ensemble des documents sociétaires, tels que les statuts, les Règlements intérieurs du Conseil d'Administration et de ses comités, les délégations de pouvoirs, afin de rendre cohérents l'ensemble des textes internes, et a étudié différentes mesures à prendre afin

d'assurer un meilleur fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités, notamment par une information préalable, le contenu des dossiers de présentation, la qualité et l'orientation des débats, les conflits d'intérêts, la rédaction des procès-verbaux, la confidentialité, le nombre d'administrateurs indépendants au Conseil, la présidence des Comités par des administrateurs indépendants. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration a notamment pris les décisions suivantes :

- modification successive des Règlements intérieurs du Conseil d'Administration et des différents Comités par décision notamment du 7 avril 2009 et du 4 novembre 2010 ;
- intervention d'un cabinet externe indépendant, afin de réaliser un audit et de formuler des recommandations sur la gouvernance du Groupe, en vue d'aligner les règles et pratiques de Gecina avec le Code de gouvernement d'entreprise de l'AFEP-MEDEF ;
- modification de la composition des Comités spécialisés par décision du 16 novembre 2009.

Il est à noter que le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations ne comporte que 2 administrateurs indépendants sur 5.

13.1.1. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil

Les statuts prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre 3 et 18 membres. Au 31 décembre 2010, le Conseil d'Administration de Gecina est composé de 18 membres.

Son Règlement intérieur a été élaboré par le Conseil du 5 juin 2002. La dernière mise à jour est intervenue le 4 novembre 2010 afin de préciser et compléter les modalités de fonctionnement du Conseil.

Annexée à ce Règlement et en faisant partie intégrante, une Charte de l'administrateur précise, conformément aux principes de bonne gouvernance, les devoirs et les obligations de chaque administrateur. Une autre annexe est constituée de la Charte du Représentant du Comité d'Entreprise au Conseil d'Administration.

Réunions du Conseil d'Administration

Le Conseil se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation du Président du Conseil d'Administration. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Le Directeur Général peut aussi demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. La voix du Président de la séance n'est pas prépondérante.

Une présentation de l'activité du Conseil d'Administration figure au paragraphe 13.1.3 ci-après.

Participation des administrateurs aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence et de télécommunication

L'article 14 des statuts et l'article 6 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. 232-1 et L. 233-16 du Code de commerce, à savoir l'établissement des Comptes annuels et du rapport de gestion et l'établissement des Comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe. Il est toutefois nécessaire qu'au moins le quart des administrateurs soit présent physiquement au même endroit.

Les restrictions susvisées n'empêcheront pas les administrateurs exclus du calcul du *quorum* et de la majorité de participer à la réunion et de donner leur avis à titre consultatif.

Actions détenues

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire de 40 actions de 7,50 euros de nominal en application du Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

L'administrateur déclare à Gecina, dans le délai de cinq jours de Bourse, les opérations sur les titres de la société ou sur toute autre valeur émise par celle-ci, 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

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a arrêté de nouvelles règles de répartition des jetons de présence dans le cadre d'une enveloppe globale de 1 750 000 euros et a décidé qu'ils seraient attribués à chaque administrateur de la manière suivante :

- rémunération fixe annuelle de 25 000 euros par administrateur ;
- rémunération variable de 5 000 euros par présence à une réunion du Conseil d'Administration s'ajoutant à la rémunération fixe annuelle ;
- rémunération fixe annuelle de 25 000 euros pour chacun des Présidents des Comités du Conseil d'Administration, à l'exception du Président du Comité Stratégique ;
- rémunération variable de 4 000 euros par présence à une réunion d'un Comité, s'ajoutant, pour les Présidents de chacun des Comités, à la rémunération fixe annuelle ;
- en cas de tenue d'un Comité pendant une interruption de séance d'un Conseil d'Administration, seule la réunion du Conseil d'Administration donne lieu à rémunération ;
- écrêtement, en fin d'année, des montants et abattements le cas échéant afin de ne pas dépasser l'enveloppe globale et s'assurer d'un équilibre entre le nombre des réunions de chacun des Comités.

Composition du Conseil

Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- M. Bernard Michel (Président) ;
- M. Arcadi Calzada ;
- M. Aldo Cardoso ;
- M. Jean-Jacques Dayries ;
- M. Nicolas Diaz ;
- M. Philippe Donnet ;
- M. Vicente Fons ;
- M. Philippe Geslin ;
- M. José Gracia ;
- M. Sixto Jimenez ;
- Metrovacesa, représentée par M. Eduardo Paraja ;
- M. Pierre-Marie Meynadier ;
- M. Jacques-Yves Nicol ;
- Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp ;
- M^{me} Helena Rivero ;
- M. Joaquín Rivero ;
- M^{me} Victoria Soler ;
- M. Antonio Trueba.

En 2010, la composition du Conseil d'Administration a été modifiée par le Conseil du 8 février 2010 qui a procédé à la cooptation, en qualité d'administrateurs, de Madame Helena Rivero et de Messieurs Jacques-Yves Nicol et Philippe Donnet, et par le Conseil du 16 février 2010 qui a coopté Monsieur Bernard Michel (précédemment représentant permanent de Predica) en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Jean-Jacques Duchamp (précédemment administrateur) désigné comme représentant permanent de Predica, et a désigné Monsieur Bernard Michel en qualité de Président du Conseil en remplacement de Monsieur Joaquín Rivero.

Administrateurs indépendants

Concernant la qualification d'administrateur indépendant, le Conseil d'Administration, sur la proposition du Comité des Nominations et des Rémunérations, a adopté, le 12 décembre 2006, l'intégralité des critères d'indépendance énoncés dans le document de recommandation relatif au gouvernement d'entreprise diffusé par le MEDEF et l'AFEP en octobre 2003 et figurant désormais dans le Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF de décembre 2008.

Les principes d'indépendance des administrateurs sont donc les suivants :

- “(i) ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années ;
- (ii) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- (iii) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires ou banquier de financement :
 - significatif de la société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ;
- (iv) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- (v) ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années ;
- (vi) ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans ;
- (vii) s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société. Au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité de Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant, 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 regroupe 7 administrateurs qualifiés d'indépendants sur 18, le critère du tiers posé par le code de gouvernement d'entreprise susvisé se trouvant donc respecté.

Les administrateurs indépendants sont les suivants : Messieurs Aldo Cardoso, Jean-Jacques Dayries, Philippe Donnet, Philippe Geslin, Pierre-Marie Meynadier, Jacques-Yves Nicol et Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp.

Missions du Conseil

Le Conseil a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre, notamment à travers le contrôle de la gestion. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. 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 rendu compte des engagements significatifs pris par le Groupe.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale des Actionnaires, le Conseil décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la société et plus généralement délibère sur les sujets relevant de sa compétence légale ou réglementaire. Est également soumise à l'approbation préalable du Conseil toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise, y compris les investissements importants de croissance organique ou les opérations de restructuration interne.

À titre de mesure d'ordre interne, le Conseil examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre les actes, opérations et engagements entrant dans le cadre des limitations de pouvoirs du Directeur Général, définis et prévus à l'article 4.1.2 de son Règlement intérieur et décrits au paragraphe 13.1.7 ci-après.

Le Conseil revoit la politique de communication financière de la société ainsi que la qualité de l'information fournie aux actionnaires et aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Les administrateurs ont la faculté de rencontrer les principaux cadres dirigeants de la société, en présence ou non du Directeur Général et du Président du Conseil d'Administration après en avoir fait la demande au Président du Conseil d'Administration et en avoir informé le Directeur Général.

Les administrateurs peuvent organiser des réunions de travail sur des sujets spécifiques afin de préparer le cas échéant les réunions du Conseil d'Administration y compris hors la présence du Directeur Général ou du Président. Dans ce dernier cas, ceux-ci doivent en avoir été informés au préalable.

13.1.2. Organisation des travaux préparatoires aux réunions du Conseil

Afin d'améliorer la qualité des travaux du Conseil d'Administration de Gecina et l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, trois Comités spécialisés, regroupant des représentants des principaux actionnaires et des administrateurs indépendants, ont été constitués : le Comité Stratégique, le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations. Ils se sont substitués à ceux qui existaient antérieurement et résultent de la prise en compte, par le Conseil d'Administration du 16 novembre 2009, des recommandations formulées par le cabinet de conseil indépendant qui avait été chargé de réaliser un audit et de formuler des recommandations sur la gouvernance du Groupe.

Le Règlement intérieur de chacun des Comités précise leur mode de fonctionnement et leurs missions.

Le Comité Stratégique

Le Comité Stratégique est composé de cinq membres du Conseil d'Administration : Monsieur Bernard Michel, Président, Madame Victoria Soler et Messieurs Joaquín Rivero, Eduardo Paraja, Nicolas Diaz.

Sa composition a été modifiée à la suite de la démission de Monsieur Rivero le 16 février 2010 de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration. Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations a recommandé de le remplacer par Monsieur Bernard Michel, Président non exécutif de la société. Le Conseil d'Administration du 2 mars 2010 a entériné ce remplacement.

Les membres du Comité Stratégique sont désignés par le Conseil qui fixe la durée de leurs fonctions et peut mettre fin à tout moment aux fonctions d'un ou plusieurs membres.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil sur la définition de la stratégie de la société qui lui est proposée par le Directeur Général, sur sa mise en œuvre, sur les grands projets, sur les investissements et sur leur impact sur les comptes.

Il veille au maintien des grands équilibres financiers.

Ses missions sont, en particulier, les suivantes :

- il examine les projets stratégiques présentés par la Direction Générale avec leurs conséquences économiques et financières (budget, structure de financement, prévisions de cash flow notamment) ;
- il éclaire le Conseil par ses analyses des orientations stratégiques qui lui sont soumises par la Direction Générale, sur les réalisations et l'évolution des opérations significatives en cours ;
- il examine les informations sur les tendances des marchés, la revue de la concurrence et les perspectives à moyen et à long terme qui en découlent ;
- il examine les projets de développement de la société à long terme notamment en matière de croissance externe, en particulier, les opérations d'acquisition ou de cession de filiales, de participations, d'actifs immobiliers ou d'autres actifs importants, en matière d'investissement et de désinvestissement ainsi que les opérations financières susceptibles de modifier de manière significative la structure du bilan.

Plus généralement, il donne un avis sur tout sujet entrant dans le cadre de son objet dont il sera saisi ou dont il jugera utile de se saisir.

Il s'est réuni à onze reprises en 2010, avec un taux de présence de 90,9 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment revu le budget de l'année 2010 en fonction des orientations stratégiques proposées. Il s'est également prononcé sur les cessions d'actifs, l'émission d'Ornane, la mise en place d'un programme EMTN, les projets d'arbitrage concernant les actifs logistiques, des projets d'investissements, les projets de répartition des branches d'activité de Gecina dans des filiales dédiées, le business plan et les orientations stratégiques.

Le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable

Ce Comité est composé de Monsieur Jean-Jacques Dayries, Président, Messieurs Jean-Jacques Duchamp, représentant permanent de Predica, José Gracia, Sixto Jimenez, et Pierre-Marie Meynadier.

Il est composé d'au moins cinq membres du Conseil d'Administration qui n'exercent pas de fonctions de direction de la société, et de trois administrateurs indépendants, parmi lesquels son Président. Les membres sont choisis en fonction de leur compétence financière ou comptable et un membre au moins du Comité, qui doit être l'un des administrateurs indépendants, doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le Conseil fixe la durée de leurs fonctions, étant précisé qu'un membre ne peut être en fonction au sein de ce Comité plus de six années consécutives, sauf interruption d'une durée d'au moins deux années consécutives.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil sur :

- le processus d'élaboration de l'information financière ;
- le processus d'établissement des états financiers ;
- les Comptes sociaux et consolidés et l'information financière ;
- le budget et les business plans ;
- le processus de nomination des Commissaires aux Comptes et l'exécution de leur mission de contrôle légal des Comptes annuels et des Comptes consolidés ;
- le processus de désignation des experts en évaluation et l'exécution de leur mission ;
- la politique financière et les plans de financement ;
- le processus d'identification et de suivi des risques ;
- le fonctionnement et les missions de l'Audit interne ;
- la gestion de la qualité et la stratégie de Développement Durable.

Il s'est réuni à onze reprises en 2010, avec un taux de présence de 94,5 %.

Au cours de ces réunions, le Comité a notamment examiné les valorisations externes du patrimoine, les Comptes annuels et consolidés de l'exercice 2009 et les Comptes consolidés au 30 juin 2010, l'information financière au 31 mars et au 30 septembre 2010, le budget pour 2011, le processus d'élaboration de l'information financière, l'affectation du résultat et le plan de financement, étudié le rapport du Président sur la gouvernance et le contrôle interne ainsi que l'information sur les risques du rapport financier, revu les travaux de l'Audit interne, la gestion des risques et les contentieux du Groupe ainsi que les

indicateurs de qualité et de Développement Durable, revu la politique financière et de couverture du Groupe ainsi que les projets d'émissions obligataires, a proposé le renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes titulaires et la nomination de nouveaux Commissaires aux Comptes suppléants, a pris connaissance des travaux effectués par des cabinets extérieurs sur différents dossiers, notamment le déroulement des opérations initiées dans le passé en Espagne.

Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations est composé de la manière suivante : Monsieur Aldo Cardoso, Président, Madame Victoria Soler et Messieurs Philippe Donnet, Nicolas Diaz et Vicente Fons.

Suite à la nomination comme Président du Conseil d'Administration de Monsieur Bernard Michel, la présidence de ce Comité a été confiée à Monsieur Aldo Cardoso et le Conseil d'Administration a nommé Madame Victoria Soler et Monsieur Philippe Donnet.

Le Comité est composé d'au moins cinq membres du Conseil d'Administration. Les membres du Comité sont désignés par le Conseil qui fixe la durée de leurs fonctions et peut mettre fin à tout moment aux fonctions d'un ou plusieurs membres.

Ce Comité a un rôle d'information, de formation et de conseil.

Il revoit le fonctionnement du Conseil et des Comités du Conseil et fait des propositions d'amélioration de la gouvernance. Il conduit la réflexion sur les Comités chargés de préparer le travail du Conseil. Il supervise le mode d'évaluation du Conseil.

Le Comité réfléchit à la composition des instances dirigeantes de la société. Il établit un plan de succession des mandataires sociaux et des administrateurs.

Le Comité fait des propositions au Conseil sur tous les aspects de la rémunération des dirigeants.

Il s'est réuni douze fois en 2010, avec un taux de présence de 89,8 %.

Au cours de ces réunions, il a notamment débattu de la question de l'indépendance des administrateurs, des délégations de pouvoirs du Directeur Général et des limitations de ses pouvoirs, des Règlements intérieurs du Conseil et des Comités, ainsi que de la Charte de l'administrateur et de celle du représentant du Comité d'entreprise au Conseil, des programmes d'attribution de stock-options et d'actions gratuites, des listes d'initiés, des jetons de présence, de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, de la rémunération du Directeur Général et de son indemnité en cas de départ, et de l'évaluation des travaux du Conseil d'Administration.

13.1.3. Activité du Conseil au cours de l'exercice

Le Conseil s'est réuni douze fois au cours de l'exercice 2010, avec un taux de présence de 94,9 %. À chaque réunion ainsi qu'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 2010, le Conseil d'Administration a notamment examiné les Comptes annuels et les Comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2009 ainsi que les Comptes consolidés au 30 juin 2010 et l'information financière aux 31 mars et 30 septembre 2010, étudié les documents de gestion prévisionnelle et le budget pour les exercices 2010 et 2011. Il s'est prononcé sur différentes opérations d'investissement. Des opérations "de restructuration" lui ont également été soumises. Il a procédé à des cooptations au sein du Conseil d'Administration, a nommé de nouveaux membres des Comités et entendu les compte-rendus de leurs activités. Il a nommé un nouveau Président

du Conseil d'Administration. Il a refondu son Règlement intérieur ainsi que les Règlements intérieurs des Comités et a mis en place la Charte de l'administrateur et celle du représentant du Comité d'entreprise au Conseil. Il a décidé l'émission d'obligations ou de toutes autres valeurs mobilières représentatives d'une créance. Il a arrêté la rémunération du Président, du Directeur Général, ainsi que le mode de calcul de son indemnité en cas de départ, le mode de répartition des jetons de présence et a délimité les pouvoirs du Directeur Général. Il a déterminé la liste des administrateurs indépendants et les administrateurs ont été appelés à procéder à l'évaluation annuelle des travaux du Conseil. Il a constaté les augmentations de capital résultant des souscriptions par les adhérents du FCPE "Gecina relais 2010" et des levées d'options de souscriptions d'actions, et a renouvelé l'autorisation donnée au Directeur Général de consentir des cautions, avals et garanties au nom de la société.

13.1.4. Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a fixé les conditions de performance de l'indemnité en cas de départ du Directeur Général au cours de la première année. Cette convention a été ratifiée par l'Assemblée Générale du 10 mai 2010.

Elle a pris fin le 16 novembre 2010, date anniversaire de la première année d'exercice du mandat social du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration du 4 novembre 2010 a fixé les conditions de performance de l'indemnité en cas de départ du Directeur Général au-delà de la première année.

En cas de cessation de fonctions à la suite d'un départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie de la société, le Directeur Général bénéficiera d'une indemnité dont le montant maximum a été fixé de la manière suivante :

- indemnité de départ entre 1 et 2 ans d'ancienneté : une fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du

mandat de Directeur Général, au titre de l'année civile précédente ;

- indemnité de départ pour plus de 2 ans d'ancienneté : deux fois la rémunération globale brute (fixe et variable) au titre du mandat de Directeur Général au titre de l'année civile précédente.

Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance, à savoir, l'atteinte d'un résultat opérationnel hors variation de valeur du dernier exercice (N) clos avant la cessation des fonctions par rapport à la moyenne des deux précédents résultats opérationnels (N-1 et N-2) hors variation de valeur précédant la cessation des fonctions étant indiqué que la comparaison des résultats opérationnels sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées. Le versement de l'indemnité en fonction de cette condition de performance sera par ailleurs modulé comme suit :

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur > moyenne des résultats opérationnels (N-1 + N-2)	100 %
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur < de 4 % à la moyenne des résultats opérationnels (N-1 + N-2)	80 %
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur < de 8 % à la moyenne des résultats opérationnels (N-1 + N-2)	50 %
Résultat opérationnel année N hors variation de valeur < de 12 % à la moyenne des résultats opérationnels (N-1 + N-2)	Aucune indemnité de départ

En cas de cessation des fonctions du Directeur Général, le Conseil d'Administration se réunira pour constater la réalisation du critère de performance étant précisé que, le cas échéant, il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a autorisé l'émission par la société d'une garantie au profit de la banque Euro Hypo, pour un montant de 20 millions d'euros, garantie venant contre-garantir celle donnée par SIF Espagne le 24 juin 2009 et remplacer

la lettre de confort signée le 29 avril 2009 par Gecina en couverture des engagements de sa filiale.

Le Conseil d'Administration du 9 décembre 2010 a autorisé l'apport par Gecina à GEC 7 d'un actif de bureaux situé 53, rue Auguste Lançon 75013 Paris, destiné à être restructuré en résidence d'étudiants.

Aucune autre convention n'a été conclue ni ne s'est poursuivie au cours de l'exercice 2010.

13.1.5. Délégations en matière de cautions, avals et garanties – Art. L. 225-35 du Code de commerce

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010 a autorisé le Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à consentir, au nom de Gecina, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, (i) dans la limite d'un montant de 1,65 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, dont Gecimed, (ii) de 50 millions d'euros pour le compte de tiers, et (iii) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales

et douanières, et à poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés.

Au cours de l'exercice 2010, les engagements pris par le groupe Gecina et encore en cours ont représenté un montant global de 50,0 millions d'euros. Les engagements pris par Gecina au cours d'exercices antérieurs et qui restaient en vigueur au 31 décembre 2010 se sont élevés à 2,5 millions d'euros.

13.1.6. Évaluation des travaux du Conseil

Les règles d'évaluation du Conseil sont définies dans son Règlement intérieur, tel qu'il a été modifié le 4 novembre 2010 :

- débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités ;
- débat éventuel une fois par an, en dehors des mandataires sociaux et sous la présidence du Président du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, sur la qualité du management, ses relations avec le Conseil et les recommandations qu'il souhaite faire au management ;

- évaluation tous les trois ans de sa composition, son organisation et son fonctionnement. Cette évaluation a notamment pour objectif de vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 4 novembre 2010 a lancé la procédure d'évaluation annuelle des travaux du Conseil, menée avec l'assistance du cabinet spécialisé Spencer & Stuart. Ces travaux se sont achevés au début de l'année 2011.

13.1.7. Pouvoirs du Directeur Général

La dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, mise en place par le Conseil d'Administration du 5 mai 2009, demeure le mode de direction de la société.

Le Conseil d'Administration du 22 mars 2010, se référant aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF et au rapport annuel de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise, visant à encourager les sociétés à créer des limitations de pouvoirs des directeurs généraux, a décidé de mettre en place des règles de limitations de pouvoirs.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société, sans limitation de pouvoir autres

que celles prévues par la loi et celles figurant à l'article 4.1.2 du Règlement intérieur du Conseil d'Administration, tel que modifié le 4 novembre 2010. Celui-ci prévoit que le Directeur Général ne pourra consentir aucun aval, caution ou garantie en faveur de tiers sans l'autorisation préalable expresse du Conseil et qu'en outre, à titre de mesure d'ordre interne, le Directeur Général doit notamment obtenir l'autorisation du Conseil d'Administration pour toute décision significative au-delà de certains seuils sortant du cadre du budget annuel et du business plan stratégique ou ayant trait à leur modification ou susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil d'Administration et la société ou entraînant une modification de la gouvernance ou du capital social.

13.1.8. Rémunérations des mandataires sociaux

Les rémunérations détaillées des mandataires sociaux (M. Bernard Michel succédant à M. Joaquín Rivero le 16 février 2010 et M. Christophe Clamageran succédant à M. Antonio Truan à compter du 16 novembre 2009) sont présentées dans la Note 8.6 aux Comptes consolidés (et au chapitre "Distribution, capital et action" pour ce qui concerne les tableaux détaillés des paiements en actions), elles sont arrêtées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations.

La société a comptabilisé une provision de 500 milliers d'euros correspondant aux rémunérations et avantages versés aux dirigeants.

M. Michel et M. Clamageran ne bénéficient pas d'un contrat de travail au sein du Groupe.

13.2. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 12.2.5 du chapitre relatif aux Informations Juridiques.

13.3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Ils sont décrits au chapitre "Ressources financières", au paragraphe 2.9.

13.4. Dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne

La société Gecina s'appuie, tant pour le présent descriptif que pour la mise en œuvre de ses dispositifs, sur les principes généraux proposés dans le "Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne", mis à jour en juillet 2010

par le groupe de place établi sous l'égide de l'AMF. Il est rappelé que ces dispositifs, comme tous systèmes de contrôle interne ou de gestion des risques, ne peuvent cependant fournir une garantie absolue d'atteinte des objectifs de la société.

13.4.1. Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques en vigueur chez Gecina est décrit au chapitre 11 "Facteurs de performance et de risques". Il a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

Les systèmes d'identification, d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par la fonction "Risques" pour ce qui est des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles, et par l'Audit interne pour ce qui concerne les risques généraux. Le traitement des risques relève de la responsabilité des différentes Directions du Groupe, en fonction de la nature des risques.

Les travaux de gestion des risques font l'objet d'un suivi par le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

13.4.2. Dispositif de 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.

Organisation et Direction de la société

Direction de la société

La société a opté pour la séparation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, ce mode de direction ayant été mis en place par le Conseil d'Administration du 5 mai 2009. Des limitations aux pouvoirs du Directeur Général ont en outre été définies par le Conseil d'Administration du 4 novembre 2010. Ces limitations sont mentionnées au paragraphe 13.1.7.

Organisation de la société

L'organisation de Gecina a été modifiée au début de l'année 2011, afin de renforcer son efficacité, sa lisibilité et sa cohérence avec sa stratégie. Cette organisation est désormais articulée autour des principes suivants :

- une organisation par pôles d'activités opérationnels : un pôle démographique regroupant au sein d'une même Direction les activités "résidentiel" et "santé", et un pôle économique, regroupant au sein de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise les activités "Immobilier d'Entreprise" et "Logistique". Ces Directions Opérationnelles sont autonomes et intègrent les fonctions d'arbitrage, de développement et de commercialisation ;
- un principe de transversalité appliqué à certaines fonctions clés intégrées aux Directions Opérationnelles : les fonctions "Architecture et Construction" et "Marketing Qualité Communication" assurent ainsi un rôle transversal au service de chacune des lignes d'activités ;
- une fonction "Développement et Performances Durables", autonome et exclusivement dédiée à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan d'actions relatif au Développement Durable, objectif essentiel pour l'entreprise.

L'organisation opérationnelle des activités résidentielles et d'immobilier d'entreprise de Gecina est par ailleurs 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.

Le Secrétariat Général intègre les fonctions Juridique, Ressources Humaines, Systèmes d'Information et Communication Groupe, ainsi que la Fondation. La Direction Financière est pour sa part organisée sur le mode classique propre à cette structure.

Structure de Direction

La structure de direction du groupe Gecina est constituée par :

- un Comité Exécutif, qui réunit autour du Directeur Général les responsables des quatre principales Directions. Il fixe les objectifs, pilote les projets stratégiques, décide des priorités et des moyens nécessaires et s'assure de la mise en œuvre des décisions prises. Ce Comité se réunit sur une base bimensuelle ;
- un Comité de Direction, qui reprend la composition du Comité Exécutif tout en l'étendant aux représentants de fonctions clés de l'entreprise. Le Comité Direction met en œuvre l'ensemble des projets du Groupe, conduit l'activité et assure le pilotage des principaux indicateurs. Il se réunit également sur une base bimensuelle.

Les Comités Exécutifs et de Direction du Groupe sont relayés par des Comités spéciaux dont l'objet est d'être informés, d'exprimer un avis et de suivre les opérations relevant de leurs domaines de compétence. Parmi ces derniers, le Comité d'Investissements et d'Arbitrages se réunit afin d'examiner les projets d'acquisitions ou de cessions en cours présentés par les Directions Opérationnelles. Les autres Comités spéciaux seront réorganisés au cours de l'année 2011.

Enfin, la communication entre la Direction et l'ensemble du Groupe est assurée par un Comité Management, qui se réunit tous les trimestres et constitue une instance d'information et de partage.

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 collaborateurs 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 et utilisés en support de la gestion des carrières et de la mobilité interne. Les actions de formation considérées comme nécessaires sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

Systèmes d'information

Les systèmes d'information du Groupe s'articulent principalement autour des applications de gestion immobilière et de transactions, reliées aux applications fonctionnelles. Les applications métiers sont développées en fonction des besoins des utilisateurs et adaptées à chaque ligne d'activité. Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation précise.

La protection des systèmes est assurée par un ensemble d'outils et de procédures, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des applications de sécurité logique et des procédures formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Les équipements informatiques sont regroupés dans un local protégé dont l'accès est sécurisé. Leur continuité d'exploitation est assurée au moyen de plans de secours formalisés. Un contrat de "back-up" auprès d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activité de la société en cas d'indisponibilité des systèmes d'information suite à un sinistre majeur. Le fonctionnement de ce contrat est testé annuellement avec la participation des utilisateurs.

Procédures de gestion

Les procédures de gestion du Groupe intègrent les meilleures pratiques et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'Audit interne.

Indicateurs de qualité et de Développement Durable

Gecina s'est dotée d'un outil de mesure de la qualité et du Développement Durable au travers d'un tableau de bord d'indicateurs synthétiques. Ce tableau a été élaboré à l'issue d'un processus de recensement auprès de l'ensemble des Directions, puis de sélection des indicateurs les plus pertinents. Ces indicateurs permettent de suivre dans le temps la performance des processus retenus et participent au pilotage du contrôle interne. Ils sont régulièrement présentés par l'Audit interne aux membres du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

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. Un accès sécurisé de l'information à partir de postes distants (nomadisme) a enfin été mis en place pour les fonctions qui le nécessitent.

Gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne de Gecina s'appuie sur le dispositif de gestion des risques afin d'identifier les principaux risques à maîtriser et dont le traitement nécessite la mise en place de contrôles. Le dispositif de gestion des risques est rappelé au paragraphe 13.4.1 et décrit au chapitre 11 "Facteurs de performance et de risques".

Activités de contrôle

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la société, sont décrites ici au travers de quatre processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative, l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière et les fonctions transverses.

Valorisation du patrimoine

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à l'autorisation et au suivi des investissements, désinvestissements et travaux, ainsi que les risques liés à l'entretien et à la sécurité des immeubles.

Investissements

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené par les Directions Opérationnelles pour chaque ligne d'activité, avec le soutien des fonctions supports (Direction Juridique et Direction Financière, notamment). Il intègre également l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers.

L'ensemble des projets d'investissements proposés par les Directions Opérationnelles est validé par le Comité d'Investissements et d'Arbitrages, notamment composé du Directeur Général, des directeurs opérationnels et de certains directeurs fonctionnels. 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. Enfin, compte tenu des limitations de pouvoirs du Directeur Général définies par le Conseil, les projets d'investissements qui le nécessitent sont également revus par le Conseil, sur avis du Comité Stratégique.

Les actes liés aux acquisitions sont enfin sécurisés par l'intervention des notaires et/ou des avocats, en complément, le cas échéant, des juristes internes.

Désinvestissements

Un plan de cession par Direction Opérationnelle est décliné annuellement. Ce plan, préparé par les Directions Opérationnelles pour chaque ligne d'activité, porte sur des hypothèses de désinvestissements en bloc ou par lots. Les propositions d'arbitrage ainsi définies sont revues par le Contrôle de Gestion qui s'assure que les prix de cession projetés sont conformes aux données du marché.

Le plan de cession, ainsi que tout projet de cession hors-plan, est soumis à l'approbation du Comité d'Investissements et d'Arbitrages. De la même manière que pour les investissements et compte tenu des limitations de pouvoirs du Directeur Général définies par le Conseil, les projets de cession qui le nécessitent sont également revus par le Conseil, sur avis du Comité Stratégique.

La mise en œuvre des opérations de cession d'actifs est pilotée par les Directions Opérationnelles, qui peuvent recourir aux fonctions supports, ainsi qu'à des intervenants extérieurs (commercialisateurs, avocats, fiscalistes, notaires, géomètres, experts...).

La réalisation des transactions est ensuite sécurisée par les diligences spécifiques attachées à l'établissement des actes notariés ou des actes de cession de titres validés très souvent par des cabinets d'avocats.

Ventes par lots

Les cessions par lots d'actifs résidentiels sont pilotées par un département spécifique rattaché à la Direction de l'Immobilier Résidentiel. Au sein de cette Direction, sous l'autorité du Directeur des Ventes, des asset managers chargés de programmes coordonnent les intervenants internes et externes (notaires, géomètres, syndics, commercialisateurs...).

La mise en œuvre des ventes par lots fait l'objet, pour chaque immeuble concerné, d'une procédure spécifique intégrant la constitution d'un dossier détaillé, tant sur le plan juridique que

technique. Les lots sont commercialisés par les équipes de Locare ou le cas échéant par des commercialisateurs extérieurs. Cette commercialisation s'effectue dans le respect de la réglementation en vigueur, qui impose notamment la remise aux locataires de documents d'information exhaustifs, portant entre autres sur les conditions préférentielles et protections qui leur sont accordées, ainsi que sur l'état de la résidence. Allant au-delà de ces dispositions réglementaires, Gecina s'attache par ailleurs à élaborer des solutions appropriées à chaque locataire, notamment au travers de propositions de relogement.

Architecture & Construction

La fonction Architecture & Construction est intégrée à la Direction de l'Immobilier d'Entreprise. Cette fonction a pour charge d'assurer, dans son domaine et de manière transversale, la cohérence des politiques et procédures du Groupe. Elle veille dans ce contexte à l'amélioration de la gestion des différents risques associés aux opérations de construction tels que l'obtention des autorisations administratives, le respect des normes réglementaires ou l'exécution des travaux.

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 des risques physiques des immeubles : elles sont notamment associées aux évaluations réalisées sous la supervision de la fonction "Risques", et prennent en charge ou supervisent au travers de leurs Directions Techniques la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction retenues suite aux évaluations.

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise et l'immobilier résidentiel, la mise sous contrôle des dépenses de travaux est pour sa part confortée par l'existence de programmes de travaux, établis pour chacun des immeubles par les Directions Techniques compétentes. Un suivi budgétaire des engagements et des réalisations est par la suite réalisé. Une mesure de la rentabilité des travaux d'amélioration est également établie pour les engagements significatifs ou excédant des seuils prédéfinis.

Les risques associés à l'autorisation des travaux sont également couverts par les processus suivants :

- des règles d'agrément et de référencement des fournisseurs ;
- la sélection des fournisseurs est assurée par des consultations de devis pour les chantiers de moins de 45 000 euros et par une procédure d'appels d'offres aux règles strictement définies pour les chantiers de plus de 45 000 euros ;
- la validation des commandes et des factures de travaux est par ailleurs sécurisée au moyen de seuils d'autorisation déterminés en fonction du niveau de responsabilité des collaborateurs et enregistrés dans le système d'information ;
- pour le patrimoine résidentiel plus particulièrement, des bordereaux de prix définissent des prestations standards par catégorie d'immeubles, auxquels doivent se conformer les fournisseurs. Les appels d'offres, ainsi que certaines consultations, sont par ailleurs validés par un Comité d'Engagement.

S'agissant du patrimoine logistique, la gestion des travaux et la sécurité des immeubles sont assurées par un prestataire reconnu, sous l'autorité et le contrôle de la Direction Opérationnelle de la logistique, 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 de la santé. Cette dernière veille en particulier à la conformité des travaux envisagés et, le cas échéant, au respect des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Gestion locative

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à la fixation des loyers, la vacance et la solvabilité des locataires.

Fixation des loyers

Les risques de loyers inadaptés sont prévenus au travers du suivi permanent du marché et de contrôles de second niveau :

- **pour le patrimoine résidentiel**, les loyers des nouvelles locations sont établis à partir de la confrontation des loyers de marché et des données internes (caractéristiques des lots, travaux engagés...). Les loyers ainsi fixés font l'objet de contrôles de second et de troisième niveau et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions hebdomadaires communes avec les équipes de Locare ;
- **pour l'immobilier d'entreprise et la logistique**, la fixation des loyers des locaux à commercialiser est également faite à partir des références de marché (prix constatés, statistiques publiées...) et, pour les surfaces les plus importantes, après une étude de marché spécifique faite en relation avec les commercialisateurs. Les loyers et les conditions de bail ainsi fixés font l'objet d'un contrôle hiérarchique systématique et sont régulièrement revus en cours de commercialisation au travers de réunions communes avec les équipes commerciales ;
- **pour l'ensemble du patrimoine en exploitation**, les baux en renouvellement sont systématiquement suivis, les nouvelles conditions de loyers éventuellement proposées étant étudiées selon des modalités définies dans une procédure spécifique. Plus particulièrement, pour les locaux monovalents, certains commerces de taille significative ou surfaces de bureaux atypiques, les conditions de renouvellement sont arrêtées à l'appui d'une expertise réalisée par un expert extérieur reconnu. Le suivi du renouvellement des baux commerciaux fait également l'objet d'un Comité trimestriel. Les révisions annuelles de loyers font pour leur part l'objet de procédures dédiées comprenant plusieurs niveaux de contrôles préalables.

Commercialisation (relocations)

Pour l'immobilier d'entreprise, la commercialisation est assurée par des équipes internes dédiées à cette activité. Ces équipes agissent en collaboration avec les principaux commercialisateurs externes et/ou conseils indépendants, désignés en fonction de leur présence et de leur niveau de performance sur les secteurs géographiques concernés. Pour la logistique, la commercialisation est effectuée par des commercialisateurs externes, agissant sous la supervision d'un responsable interne (asset manager de la Direction Opérationnelle). Enfin, pour l'immobilier résidentiel, la commercialisation est systématiquement confiée aux équipes de Locare avec, en fonction du type de lot, éventuelle subdélégation à un commercialisateur externe.

Le suivi des actions commerciales engagées est effectué au cours des réunions communes aux équipes de gestion et de commercialisation des Directions Opérationnelles.

Un reporting par immeuble permet enfin d'assurer régulièrement le suivi des nouvelles locations, des délais de relocation et des locaux vacants.

Suivi de la vacance

Un état, qui fait l'objet d'une mise à jour périodique, recense tous les locaux vacants ou qui vont le devenir en raison des congés reçus, ou des intentions de départ exprimées par les locataires. Cet état permet de suivre l'évolution de la vacance et de mesurer le taux d'occupation de chaque immeuble et du patrimoine en exploitation.

Afin de minimiser les coûts financiers associés à la vacance, la programmation des travaux de remise en état, ou de rénovation, ainsi que la mise au point des actions commerciales nécessaires à la relocation, sont anticipées au plus près de l'annonce du congé, au travers de la réalisation de pré-états des lieux dans des limites de délais fixées pour chaque ligne d'activité.

L'ensemble de ces informations relatives à la gestion du patrimoine fait l'objet d'un prolongement automatique dans le système d'information utilisé en support d'action commerciale.

Sélection des clients

Les nouveaux locataires du patrimoine résidentiel sont sélectionnés par un Comité journalier, composé de représentants du bailleur et du commercialisateur. Ce Comité s'attache à une analyse complète du seul risque d'insolvabilité de chaque candidature présentée, garantissant dans le même temps le respect de la réglementation relative à la non-discrimination.

Les nouveaux locataires du patrimoine immobilier d'entreprise et du patrimoine logistique sont sélectionnés après une étude de solvabilité, réalisée avec l'assistance d'un conseil financier, et faisant l'objet de contrôles hiérarchiques.

Recouvrement

Pour l'ensemble du patrimoine en exploitation, les retards de règlement sont régulièrement suivis et donnent lieu à des relances systématiques. Selon les cas, un suivi approfondi de la situation de certains locataires de l'immobilier d'entreprise peut être effectué avec l'aide d'un conseil financier. Les impayés sont traités en relation avec le service contentieux constitué de collaborateurs spécialisés en la matière.

Relations avec la clientèle

Gecina Résidentiel est dotée d'un service chargé de la qualité et de la satisfaction des clients. Ce service est notamment responsable de la mise en place d'un "baromètre de satisfaction". Il réalise ou supervise en continu, sur la quasi-intégralité du patrimoine en exploitation, des enquêtes sur la satisfaction des clients "entrants" et "sortants" ou "en place". Toutes ces enquêtes trouvent leur prolongement dans des études à thème et des plans d'actions communiqués aux clients et régulièrement suivis et mis à jour.

Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Les travaux comptables des sociétés du Groupe sont réalisés au sein d'une même Direction et sur un système d'information unique. Cette centralisation permet un meilleur contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du Groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par les Directions

Opérationnelles, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning précis, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de l'ensemble des sociétés du Groupe. Le suivi budgétaire établi à partir du plan de comptes Groupe et les analyses comparatives développées par le Contrôle de Gestion assurent en outre un contrôle complémentaire.

La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement détaillé des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans l'outil de consolidation et d'une justification documentée des retraitements de consolidation.

Enfin, s'agissant plus particulièrement de la fiabilité de l'évaluation du patrimoine dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, celle-ci repose sur le processus bisannuel des expertises immobilières : la fonction Valorisations et Expertises 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 du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable sur le déroulement du processus des expertises immobilières. À l'issue de chaque campagne, ce dernier consacre une séance dédiée à la revue des expertises des immeubles et fait procéder, si nécessaire, à des contre-expertises sur certains immeubles.

Fonctions transverses

Au travers des fonctions concernées, seront plus particulièrement évoqués ici les risques de défaillance dans le traitement des données informatiques, les risques de non-fiabilité des informations financières et comptables, ainsi que les risques juridiques, fiscaux et financiers.

Informatique

L'évolution des applications métiers est pilotée par la fonction informatique dans le respect des bonnes pratiques en matière de gestion de projets, comprenant notamment la formalisation des différentes étapes, la réalisation de tests, la validation par les utilisateurs et la réalisation de modes opératoires et de supports de formation.

La maintenance applicative est supportée par un processus de réunions périodiques avec les représentants de chaque Direction utilisatrice. Une application dédiée permet par ailleurs le recensement et le suivi partagé des demandes des utilisateurs.

La surveillance du bon fonctionnement des systèmes informatiques est pour sa part assurée par une équipe dédiée, agissant en fonction de procédures et de plannings précis. Dans ce contexte, une analyse du bon fonctionnement des systèmes est réalisée chaque semaine.

Un Comité Informatique se réunit tous les trimestres afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. La qualité de la fonction Informatique fait par ailleurs l'objet d'un suivi mensuel à l'aide d'indicateurs.

Les actions menées par la fonction Informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur la réalisation de tests d'intrusion.

Juridique

Les opérations d'acquisition et de cession sont réalisées en recourant à des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence, qui sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistés ou non d'avocats spécialisés.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires et les mandats de commercialisation sont tous rédigés sur la base de standards définis par la Direction Juridique en collaboration avec les services de gestion.

Les obligations de justifications annuelles liées aux cartes professionnelles (loi Hoguet) sont suivies par des juristes internes.

La Direction Juridique assure également le suivi juridique des filiales du Groupe. Le suivi juridique de la société mère est pour sa part assuré en interne avec la participation d'avocats spécialisés.

La Direction Juridique veille au respect de la réglementation applicable, notamment dans le suivi de la rédaction et la validation des divers contrats conclus au sein du Groupe, ainsi que par ses interventions sur des questions spécifiques auxquelles les sociétés du Groupe sont confrontées.

D'une manière générale, les risques juridiques sont suivis en interne avec recours, si cela est nécessaire, à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.

Fiscalité

Le respect de la réglementation fiscale, et notamment des obligations résultant du régime SIIC, est supervisé par la Direction Financière qui procède à des revues périodiques et s'appuie selon les cas sur des conseils externes. La Direction Financière intervient également en soutien systématique dans 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 fonction Trésorerie et financement bénéficie dans ce domaine de l'appui d'un conseil externe. 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 respect de la séparation des fonctions et dans le cadre de limites précisément définies, les délégations nécessaires au fonctionnement des comptes bancaires.

Surveillance du dispositif

Gecina est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques : la fonction "Risques", le Contrôle de gestion et l'Audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Architecture et Construction pour ce qui est de la fonction "Risques", à la Direction Financière pour ce qui est du Contrôle de gestion et au Directeur Général s'agissant de l'Audit interne. Elles rendent compte de leurs activités au Directeur Général, aux Comités spécialisés du Conseil, et notamment au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

La fonction "Risques"

La fonction "Risques" est chargée, en soutien des Directions Opérationnelles et Fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs et des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de l'environnement. Elle constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires.

Cette fonction, chargée d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes Directions du Groupe, est également amenée à réaliser des contrôles et faire des recommandations. Plus particulièrement, elle a la charge de procéder à des évaluations des risques sur les immeubles, d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions ou de gestion, ainsi que de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur est également en place. Il est constitué notamment d'une cellule de crise, d'une plate-forme externalisée à la disposition des locataires et de règles d'astreinte.

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 fonction du contrôle de gestion Groupe. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des Directions Opérationnelles.

La fonction contrôle de gestion Groupe est actuellement composée de quatre personnes et est intégrée au pôle Business Plan et Opérations Financières, au sein de la Direction Financière.

La fonction du contrôle de gestion Groupe 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 un reporting trimestriel détaillé par ligne d'activité et réalise toute analyse budgétaire spécifique demandée par la Direction Générale.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les autres charges immobilières. Des hypothèses de taux de vacance, de taux de rotation, d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation sont retenues par immeuble, étant précisé que, pour le secteur immobilier d'entreprise, le budget est élaboré en examinant chaque bail de l'état locatif.

Le suivi budgétaire des immeubles est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et au trimestre pour les autres charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés.

En ce qui concerne les coûts de fonctionnement, les budgets sont élaborés sur des bases mensuelles. Les frais de personnel sont suivis mensuellement, et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

Suivi des indicateurs de gestion

Des indicateurs d'activité ont été mis en place pour chaque secteur afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les congés annoncés, les sorties et lots en relocation et les nouvelles locations. Le contrôle de

gestion, en liaison avec les Directions Opérationnelles, analyse ainsi de manière récurrente la vacance, les prix et les délais de relocation, ainsi que les taux de rotation.

Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité des immeubles est évaluée en fonction des références de marché et des dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par catégorie (par type d'actif et par région). Les immeubles présentant une rentabilité anormalement faible font l'objet d'un suivi particulier afin d'optimiser leur résultat ou de décider de leur évolution patrimoniale.

L'Audit interne

Le département d'Audit interne, composé de 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 Directeur Général. Ce programme recouvre des audits thématiques, ainsi que le cycle continu de surveillance des activités de contrôle. Les rapports d'audit sont diffusés au Directeur Général, au Président et aux membres des Directions concernées. Le plan d'Audit annuel et les rapports de missions sont également diffusés au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable. Enfin, l'Audit interne procède sur une base régulière au suivi de la mise en œuvre de ses recommandations.

ÉVOLUTIONS, PERSPECTIVES, TENDANCES

14.1. Orientations et perspectives	195
14.2. Projets.....	196
14.3. Événements récents.....	196

14.1. Orientations et perspectives

Le Groupe poursuivra la stratégie fixée en 2010, articulée autour de ses pôles Économique (bureaux, logistique, hôtels) et Démographique (résidentiel, résidences pour étudiants et santé), tout en optimisant le modèle au travers d'une rotation d'actifs intensifiée et d'investissements ciblés.

Dans ce cadre, le Groupe continuera à accroître en 2011 son leadership sur l'immobilier de bureaux en Ile-de-France dans l'optique de son objectif de 9 milliards d'euros de patrimoine dans ce pôle d'ici 2014. Celui-ci sera atteint d'une part au travers d'une croissance externe équilibrée, répartie entre des opérations louées ou prélouées et des projets en "blanc" à rendement plus élevé, et d'autre part grâce à la réalisation de développements actuellement mis en œuvre par le Groupe.

Gecina anticipe un redressement modéré du marché des bureaux en 2011, qui devrait prioritairement se matérialiser au travers d'une résorption des gestes commerciaux. Le Groupe bénéficiera en 2011 de l'effet en année pleine de la location des immeubles Anthos et Origami qui généreront 8 millions d'euros de loyers, ainsi que des revenus locatifs additionnels provenant de l'immeuble des Portes d'Arcueil acquis par Gecina en 2010 et qui procurera 16 millions d'euros de loyers en année pleine. En contrepartie les libérations connues à ce jour représentent près de 4 points de taux de vacance du pôle bureaux, prenant en compte la rupture de bail d'AON (26 % de ce total) qui entraînera le paiement d'une indemnité nette de 6,6 millions d'euros en 2011.

Gecina exploitera également les gisements de croissance en immobilier résidentiel, à la fois sur les résidences pour étudiants et l'immobilier résidentiel traditionnel, qui permettront d'initier de nouvelles opérations sur un rendement net cible de 6 % à 7 %. Enfin, Gecina devrait atteindre son objectif de 1 milliard d'euros en immobilier de santé dès 2011 grâce notamment à une négociation exclusive en cours (voir événements récents ci-après).

Dans le même temps, Gecina accélérera sa politique de rotation d'actifs autour de deux axes : optimisation du portefeuille et sortie des actifs non stratégiques. Celle-ci a d'ores et déjà été amorcée au travers de la signature d'une promesse de vente sur un portefeuille de logistique pour 119 millions d'euros en février 2011.

Les cessions en immobilier résidentiel seront intensifiées et passeront de 272 millions d'euros en 2010 à près de 350 millions d'euros en 2011 et cible 300 millions d'euros par an d'arbitrages sur ce segment à partir de 2012, afin de bénéficier de la dynamique de ce segment. Gecina cible également des arbitrages significatifs en immobilier de bureaux, qui porteront à la fois sur des actifs mûrs et sur des actifs valorisés à des taux de capitalisation bas. Enfin, Gecina initiera une rotation d'actifs en immobilier de santé. Dès lors, l'objectif de cessions est de l'ordre de 1 milliard d'euros en 2011, dont 22 % ont été engagées à fin février.

Parallèlement, la politique financière du Groupe visera à assurer la liquidité nécessaire aux investissements immobiliers, ainsi que l'optimisation du coût de financement.

Après avoir été profondément restructurée au 4^e trimestre 2010, la politique financière a d'ores et déjà été mise en œuvre par le nouveau directeur financier du Groupe. Ainsi, profitant de l'opportunité d'un environnement de taux bas, les couvertures de dette ont été flexibilisées et allongées au travers de l'annulation de 3,7 milliards d'euros de lignes dont la maturité était comprise entre 3 et 5 ans, et la mise en place de 1,4 milliard d'euros de nouvelles lignes dont la maturité est comprise entre 4 et 9 ans. Cette restructuration permet au Groupe de limiter l'augmentation de son coût de la dette à 4.15 % au titre de 2011 et d'obtenir une meilleure visibilité de ce coût à moyen et long terme. Le Groupe s'est également doté d'une discipline interne se traduisant par une limite d'endettement de 45 % par rapport à la valeur du patrimoine.

Gecina poursuivra la diversification de ses ressources financières déjà amorcée en 2010 au travers d'une émission obligataire de 500 millions d'euros (voir les événements récents ci-après) et s'est fixée un objectif de 40 % de dette obligataire à moyen terme (contre 25 % de la dette brute à fin 2010). Le Groupe se situe déjà à fin février 2011 sur un ratio de 35 % grâce à cette nouvelle émission. L'intérêt du marché obligataire s'est matérialisé par un différentiel de spread majeur entre ces deux opérations : 285 pb sur l'émission de septembre 2010 et 168 pb sur celle de février 2011.

L'évolution du coût de financement a été maîtrisée grâce à la restructuration du portefeuille de dérivés. Gecina poursuivra ses efforts d'optimisation des frais financiers, notamment sur les marges.

Enfin, Gecina cible à moyen terme une poursuite de l'amélioration de sa notation financière, qui se situe à ce stade à BBB- chez Standard & Poor's (perspective stable) et Baa3 chez Moody's (perspective stable).

Le résultat récurrent 2011 est attendu en baisse d'environ - 7 % sous l'impact de la hausse du coût de la dette. Gecina bénéficiera cependant, du redressement de son activité, ainsi que d'éléments exceptionnels positifs.

14.2. Projets

À fin décembre 2010, le pipeline de développement de Gecina s'élève à 1 583 millions d'euros, dont 865 millions d'euros restent à décaisser (dont 45 % étaient réalisés à fin 2010 et 81 % seraient atteints d'ici fin 2011). Ces projets engendreraient un rendement net prévisionnel de 6,4 % et une marge sur le coût total des immeubles de 13,6 %. Le loyer brut potentiel annuel est estimé à 102 millions d'euros.

Le rendement sur coût des acquisitions/livraisons et du pipeline ressort à 6,2 %. Le rendement afférent au pipeline historique (initié avant 2009) est de 5,6 %, les projets lancés en 2010 s'affichant avec un spread supérieur de 1,7 % (7,3 % en moyenne). Le rendement total des opérations lancées dans l'exercice y compris les acquisitions annoncées est de 7,1 %.

	Valeur à livraison (2009)	Valeur à livraison (2010)	Coût total	Marge Coûts	Rendement sur coûts
Projet livré 2010		454	480	- 26	5,7 %
Pipeline historique	731	772	795	- 23	5,5 %
TOTAL PIPELINE HISTORIQUE	731	1 226	1 275	- 49	5,6 %
Beaugrenelle	577	645	446	199	7,7 %
Acquisitions de 2010		247	250	- 3	6,4 %
Nouveau pipeline 2010		382	342	40	6,7 %
TOTAL OPÉRATIONS 2010	577	1 275	1 038	236	7,1 %

14.3. Événements récents

Le 25 janvier 2011, Gecina a réalisé avec succès une émission obligataire de 500 millions d'euros, d'une maturité de 5 ans avec une échéance au 3 février 2016 réalisée avec un spread de 168 pb sur le taux mid-swap et offrant un coupon de 4,25 %. L'opération a été sursouscrite plus de six fois, traduisant l'intérêt renouvelé des investisseurs européens. Ce spread est significativement en deçà du niveau de 285 pb constaté lors de l'émission obligataire d'une maturité de 4 ans lancée par Gecina en septembre 2010. Cette amélioration reflète notamment les effets positifs du relèvement de la notation du Groupe par Standard & Poor's à BBB- en octobre 2010 ainsi que la confiance retrouvée des investisseurs obligataires européens.

Le 15 février 2011, Gecina a signé la promesse de vente d'un portefeuille d'actifs logistiques sur la base d'un prix conventionnel

net vendeur de 119,2 millions d'euros auprès du fonds Carval (groupe Cargill). Ce portefeuille comprend 22 actifs pour une surface de 416 054 m², dont la vacance s'élève à 42 %. De même, le Groupe a cédé un actif de bureaux pour 33,7 millions d'euros et a vendu 71 millions d'euros d'actifs résidentiels dont 47 millions d'euros sous promesse de vente.

Le Groupe est en négociation exclusive sur un portefeuille de 31 établissements médicaux-sociaux exploités par le Groupe DVD et Korian pour un montant total de 239 millions d'euros engendrant un rendement net de 6,35 %. Un programme de financement de travaux d'extension et de rénovation des actifs acquis est prévu pour un montant de 26 millions d'euros en contrepartie de loyers complémentaires.

CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

15.1. Responsables du contrôle des comptes.....	197
15.2. Honoraires	198
15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes	199

15.1. Responsables du contrôle des comptes

Commissaires aux Comptes titulaires

Mazars

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Représenté par Bernard Espana
Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Mazars a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de 6 exercices sociaux. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Son mandat viendra 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 2015.

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Représenté par Olivier Thibault
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de 6 exercices sociaux. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Son mandat viendra 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 2015.

Commissaires aux Comptes suppléants

Philippe Castagnac

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
Exaltis – 61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Le mandat de Patrick de Cambourg, nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de 6 exercices sociaux, est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Monsieur Philippe Castagnac a été nommé par cette Assemblée, afin de le remplacer. Son mandat viendra 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 2015.

Yves Nicolas

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Le mandat de Pierre Coll, nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2004 pour une durée de 6 exercices sociaux, est arrivé à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010. Monsieur Yves Nicolas a été nommé par cette Assemblée, afin de le remplacer. Son mandat viendra 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 2015.

15.2. Honoraires

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au compte de résultat au titre de l'année 2010 pour la certification, l'examen des Comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit s'élèvent à :

En milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars				Total			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Audit												
• Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés...												
Émetteur	644	548	62 %	64 %	566	481	69 %	62 %	1 210	1 029	66 %	63 %
Filiales	233	216	23 %	25 %	228	211	28 %	27 %	461	427	25 %	26 %
Sous-total	877	764	85 %	89 %	794	692	97 %	89 %	1 671	1 456	91 %	89 %
• Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes...												
Émetteur	143	97	14 %	11 %	23	22	3 %	3 %	166	119	9 %	7 %
Filiales intégrées	8	-	1 %		-	60	-	8 %	8	60	-	4 %
Sous-total	151	97	15 %	11 %	23	82	3 %	11 %	174	179	9 %	11 %
Autres prestations												
Juridique, fiscal, social, autres...												
TOTAL	1 028	861	100 %	100 %	817	774	100 %	100 %	1 845	1 635	100 %	100 %

15.3. Rapports des Commissaires aux Comptes

15.3.1. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes consolidés

Ce rapport porte sur les Comptes consolidés présentés au chapitre 4.3.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des Comptes consolidés de la société Gecina, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les Comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les Comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les Comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les Comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce, 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 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 3.14 de l'annexe, les évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants reposent sur des estimations et il est donc possible, que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère significativement de l'évaluation effectuée en date d'arrêté ;
- comme indiqué dans la Note 3.8 de l'annexe, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe. Comme indiqué dans la Note 3.14 de l'annexe, les évaluations effectuées par le Groupe reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments dérivés pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté ;
- comme indiqué dans les Notes 3.2.2 et 3.2.3 de l'annexe, les titres de participation sont évalués à leur juste valeur et les autres immobilisations financières sont dépréciées lorsqu'il existe une dépréciation durable. Pour déterminer la juste valeur des titres de participation et l'existence éventuelle d'une dépréciation durable des autres immobilisations financières, le Groupe examine les circonstances propres à chaque actif et utilise des hypothèses et données prévisionnelles. Nous avons apprécié ces éléments et revu les évaluations effectuées par le Groupe. Comme indiqué dans la Note 3.14 de l'annexe, ces évaluations reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces actifs pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des Comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les Comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault

Associé

Mazars

Bernard España

Associé

15.3.2. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes annuels

Ce rapport porte sur les Comptes annuels présentés au chapitre 5.4.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des Comptes annuels de la société Gecina tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les Comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les Comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les Comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les Comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la Note 2 de l'annexe qui expose les changements apportés à la présentation du compte de résultat.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier et aux immobilisations financières sont décrites dans les Notes 3.1 et 3.2 de l'annexe, respectivement. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des Comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault
Associé

Mazars

Bernard España
Associé

15.3.3. Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration

Ce rapport porte sur le Rapport du Président présenté au chapitre 13.

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Gecina et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 8 mars 2011

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault

Associé

Mazars

Bernard España

Associé

LISTE DU PATRIMOINE

Bureaux.....	203
Logistique.....	210
Hôtellerie.....	213
Résidentiel.....	214
Santé.....	222

Bureaux

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Immeubles en exploitation								
75 Paris 1^{er}								
55, boulevard de Sébastopol	1880	8	577	563	200	-	1 340	Gecina
10-12, place Vendôme	1 750	-	-	7 821	1 002	-	8 823	Gecina
1, boulevard de la Madeleine	Fin 19 ^e /1996	6	548	1 144	684	-	2 376	Gecina
Paris 2^e								
35, avenue de l'Opéra – 6, rue Danielle-Casanova	1878	10	545	1 739	-	-	2 284	Geciter
26-28, rue Danielle-Casanova	1800	3	252	822	308	-	1 382	Geciter
10, rue du Quatre-Septembre – 79, rue de Richelieu – 1, rue Ménars	1870	1	105	1 835	720	-	2 660	Geciter
Central Office – 120-122, rue Réaumur – 7-9, rue Saint-Joseph	1880/1890/ 2008	-	-	4 998	-	-	4 998	Geciter
16, rue des Capucines	1970/2005	-	-	10 570	-	-	10 570	Geciter
Le Building – 37, rue du Louvre – 25, rue d'Aboukir	1935/2009	-	-	7 064	535	-	7 599	Geciter
64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre	1850	52	4 484	5 719	-	-	10 203	Gecina
12, rue de Volney	1850	-	-	2 048	-	-	2 048	Gecina
14, rue de Volney	1850	-	-	-	-	-	-	Gecina
31-35, boulevard des Capucines	1992	-	-	4 136	1 617	-	5 753	SCI Capucines
5, boulevard Montmartre	1995	17	1 342	3 648	2 487	-	7 477	SCI du 5, bd Montmartre
29-31, rue Saint-Augustin	1996	6	445	4 531	274	-	5 250	SCI Saint- Augustin
4, rue de la Bourse	1750	10	823	3 570	382	-	4 775	Geciter
3, place de l'Opéra	1870	-	-	3 872	719	-	4 591	Geciter

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 6^e								
77-81, boulevard Saint-Germain	2002	-	-	5 001	8 508	-	13 509	Geciter
Paris 7^e								
3-7, rue de Monttessuy	1994	1	97	8 058	392	-	8 547	SCI Monttessuy
Paris 8^e								
26, rue de Berri	1971	-	-	1 836	1 004	-	2 840	Geciter
151, boulevard Haussmann	1880	16	1 271	2 085	-	-	3 356	Geciter
153, boulevard Haussmann	1880	17	666	4 021	-	-	4 687	Geciter
155, boulevard Haussmann	1880	11	449	3 676	-	-	4 125	Geciter
22, rue du Général-Foy	1894	4	300	2 312	-	-	2 612	Geciter
43, avenue de Friedland – rue Arsène-Houssaye	1867	-	-	1 672	-	-	1 672	Geciter
57, avenue Franklin-D- Roosevelt – 24, rue du Colisée	1890	4	127	1 491	217	-	1 835	Geciter
38, avenue George-V – 53, rue François-1 ^{er}	1961	-	-	496	856	-	1 352	Geciter
41, avenue Montaigne – 2, rue de Marignan	1924	2	106	1 375	583	-	2 064	Geciter
162, rue du Faubourg Saint-Honoré	1953	-	-	1 808	133	-	1 941	Geciter
Origami – 34-36, avenue de Friedland	1973/2010	-	-	5 053	-	-	5 053	Gecina
169, boulevard Haussmann	1880	8	661	730	339	-	1 730	Gecina
59-61, rue du Rocher	1964	-	-	3 657	-	-	3 657	Gecina
Parkings Haussmann	1880	-	-	-	-	-	-	Gecina
44, avenue des Champs-Élysées	1925	-	-	2 781	2 242	-	5 023	Gecina
66, avenue Marceau	1997/2007	-	-	4 856	-	-	4 856	Gecina
45, rue Galilée	-	-	-	-	-	-	-	Gecina
30, place de la Madeleine	1900	2	279	790	1 101	-	2 170	Gecina
Parc Haussmann-Berry	1990	-	-	-	-	-	-	Gecina
9-15, avenue Matignon	Fin 19 ^e /1997	35	2 585	5 333	4 144	-	12 062	Gecina
24, rue Royale	1996	-	-	1 609	1 287	-	2 896	Gecina
18-20, place de la Madeleine	1930	-	-	2 609	595	-	3 204	SA SPIPM
101, avenue des Champs-Élysées	1995/2006	-	-	6 363	2 212	-	8 575	SA Hôtel d'Albe
75, rue du Faubourg Saint-Honoré	1800	1	15	95	179	-	289	SA Hôtel d'Albe
Parking George-V	1977	-	-	-	-	-	-	SA Hôtel d'Albe
8, avenue Delcassé	1988	-	-	8 096	1 687	-	9 783	SA Hôtel d'Albe
55, rue d'Amsterdam	1996	-	-	10 824	539	-	11 363	SCI du 55, rue d'Amsterdam
17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	-	-	5 428	-	-	5 428	Gecina
20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	-	-	5 450	-	-	5 450	Gecina
27, rue de la Ville-l'Évêque	1962	-	-	3 169	-	-	3 169	Gecina
5, rue Royale	1850	1	128	1 968	181	-	2 277	Geciter
7, rue de Bucarest	1972	-	-	2 749	-	-	2 749	Gecina

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 9^e								
21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866	6	300	799	428	-	1 527	Geciter
23-29, rue de Châteaudun, 26-28, rue Saint-Georges	1995	-	-	15 351	-	-	15 351	SAS 23/29, rue de Châteaudun
1-3, rue de Caumartin	1780	4	266	1 558	1 050	-	2 874	Gecina
32, boulevard Haussmann	2002	-	-	2 513	537	-	3 050	Gecina
Paris 12^e								
2-12, rue des Pirogues	1998	-	-	5 461	-	-	5 461	Geciter
2-12, rue des Pirogues	1998	-	-	7 103	-	-	7 103	Geciter
58-62, quai de la Rapée (parkings)	1990	-	-	-	-	-	-	S.P.L.
Tour Gamma – 193, rue de Bercy	1972	-	-	15 290	548	-	15 838	Gecina
Paris 14^e								
11, boulevard Brune	1973	-	-	2 544	237	-	2 781	Gecina
37-39, rue Dareau	1988	-	-	-	-	4 857	4 857	Gecina
Paris 15^e								
28-28 bis, rue du Docteur-Finlay – 5, rue Sextius-Michel	1960	-	-	3 444	-	-	3 444	Geciter
33, avenue du Maine (Tour Maine-Montparnasse – 50 ^e étage)	1991	-	-	1 822	-	-	1 822	Gecina
34, rue de la Fédération	1973	-	-	6 579	-	-	6 579	Gecina
Paris 16^e								
58-60, avenue Kléber	1992	-	-	4 201	588	-	4 789	SA Sadia
40, rue Lauriston	1900	-	-	-	-	-	-	SA Sadia
24, rue Erlanger	1965	-	-	5 956	-	-	5 956	Geciter
100, avenue Paul-Doumer	1920	-	-	-	294	-	294	Gecina
Paris 17^e								
63, avenue de Villiers	1880	8	406	2 912	-	-	3 318	Geciter
153, rue de Courcelles	1991	-	-	18 716	1 138	-	19 853	SICB
45, avenue de Clichy – 2-4, rue Hélène	1991	-	-	3 900	-	-	3 900	Gecina
32-34, rue Guersant	1992	-	-	13 175	-	-	13 175	Geciter
Paris 20^e								
Le Valmy – 4-16, avenue Léon-Gaumont	2006	-	-	29 444	-	-	29 444	Gecina
Total immeubles en exploitation Paris		233	16 777	310 239	39 947	4 857	371 820	
78 78140 Vélizy-Villacoublay								
Square – 8-10, avenue Morane Saulnier	1979/1980	-	-	7 368	-	-	7 368	Colvel Windsor
Crystalys – 6, avenue Morane Saulnier – 3, rue Paul Dautier	2007	-	-	25 806	-	-	25 806	Colvel Windsor

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
78180 Montigny-le-Bretonneux								
1, avenue Niepce	1984	-	-	4 050	-	-	4 050	Gecina
5-9, avenue Ampère	1986	-	-	5 534	-	-	5 534	Gecina
4, avenue Newton	1978	-	-	4 398	-	-	4 398	Gecina
6, avenue Ampère	1981	-	-	3 204	-	-	3 204	Gecina
91 91220 Brétigny-sur-Orge								
ZI Les Bordes	1975	-	-	17 139	-	-	17 139	Geciter
92 92052 Courbevoie (Paris-La Défense)								
Le Lavoisier – 4, place des Vosges	1989	-	-	8 473	-	-	8 473	Geciter
92100 Boulogne-Billancourt								
73-77, rue de Sèvres	1973	-	-	5 790	-	-	5 790	Gecina
Khapa – 65, quai Georges Gorse	2008	-	-	19 212	427	-	19 639	SAS Khapa
L'Angle – 4, cours de l'Île Seguin	2008	-	-	11 082	345	-	11 427	SAS L'Angle
63-67 rue Marcel Bontemps – 26-30 Cours Émile Zola	2010	-	-	9 257	230	-	9 487	SAS Anthos
122, avenue du Général-Leclerc	1968/2006	-	-	18 071	6 004	-	24 075	Geciter
92150 Suresnes								
1, quai Marcel Dassault	2003	-	-	12 692	-	-	12 692	SAS 1, Quai M. Dassault Suresnes
92200 Neuilly-sur-Seine								
159-161, avenue Achille-Peretti – 17, rue des Huissiers	1914	-	-	3 830	-	-	3 830	Geciter
157, avenue Charles-de-Gaulle	1959	-	-	5 779	265	-	6 044	Geciter
159, avenue Charles-de-Gaulle	1970	-	-	3 864	-	-	3 864	Geciter
12-16, boulevard du Général-Leclerc	1973	8	541	15 867	-	-	16 408	Gecina
6 bis-8, rue des Graviers	1959	-	-	4 544	-	-	4 544	Gecina
163-165, avenue Achille-Peretti	1970	-	-	2 580	-	-	2 580	Gecina
92215 La Défense								
47, rue Louis-Blanc	1992	-	-	7 609	-	-	7 609	Gecina
92300 Levallois-Perret								
97, rue Anatole-France	1986	-	-	1 379	-	-	1 379	Gecina
16, rue Paul-Vaillant-Couturier	1982	-	-	2 078	-	-	2 078	Gecina
2-4, quai Michelet	1996	-	-	32 960	-	-	32 960	SNC Michelet
55, rue Deguingand	1974	-	-	4 655	-	-	4 655	Geciter
92400 Courbevoie								
Pyramidion – ZAC Danton 16, 16 bis-18 à 28, avenue de l'Arche – 34, avenue Léonard de Vinci	2007	-	-	9 363	-	-	9 363	Le Pyramidion
92500 Rueil-Malmaison								
55-57, avenue de Colmar – 97-101, avenue Victor-Hugo	1988	-	-	2 950	-	-	2 950	Gecina
Vinci 1 – Cours Ferdinand-de-Lesseps	1992	-	-	24 312	1 351	-	25 663	SP1
Vinci 2 – Place de l'Europe	1993	-	-	8 870	916	-	9 786	SP1

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
92700 Colombes								
	2001			42 788			42 788	Gecina
	2006			57 151			57 151	Gecina
94 94110 Arcueil								
	2010			14 812	714		15 526	Gecina
	2010			15 090			15 090	Gecina
	2010			14 119			14 119	Gecina
94250 Gentilly								
	2004			13 765	578		14 343	Gecina
94300 Vincennes								
	1988	-	-	3 579	-	-	3 579	Gecina
	1971/2003	-	-	1 967	-	-	1 967	Gecina
Total immeubles en exploitation région parisienne		8	541	445 987	10 829	-	457 357	
Total immeubles en exploitation Paris et région parisienne		241	17 318	756 226	50 776	4 857	829 177	
69 Lyon 2^e								
	1650	-	-	-	350	-	350	Gecina
	1650	-	-	-	45	-	45	Gecina
	1650	6	460	-	2 373	-	2 833	Gecina
Lyon 3^e								
	1860/1890	27	1 825	-	1 750	-	3 575	Gecina
	1986	-	-	1 950	-	-	1 950	Gecina
	1989	-	-	1 848	-	-	1 848	Gecina
	1850	14	549	-	1 773	-	2 322	Gecina
	2004	-	-	13 087	-	-	13 087	Geciter
Lyon 7^e								
	1950/70/94	-	-	3 783	-	-	3 783	Gecina
69540 Irigny								
	1980	-	-	-	-	10 400	10 400	Gecina
69740 Génas								
	1991	-	-	-	-	5 565	5 565	Gecina
Total immeubles en exploitation Lyon et sa région		47	2 834	20 668	6 291	15 965	45 758	
Autres pays								
28050 Madrid (Espagne)								
	1950				174		174	SIF (Espagne)
	2004				12 096		12 096	SIF (Espagne)
Total immeubles en exploitation autres pays		-	-	-	12 270	-	12 270	
TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION		288	20 152	776 894	69 336	20 822	887 204	

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface activités (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société	
Réserves foncières									
69	Lyon 3^e								
	72-86, avenue Félix-Faure – 106, boulevard Vivier-Merle ZAC Buire (Réserves foncières)	1880	-	-	-	-	31 234	31 234	SAS Buire Aménagement
	Lyon 7^e								
	174-188, avenue Jean-Jaurès – 42, rue Pré-Gaudry	1950/70/94		4 133	-	7 945	12 078		Gecina
	75, rue de Gerland	1850/ 1980/97	-	8 163	-	13 671	21 834		Gecina
	81-85, rue de Gerland	1850/ 1980/97	-	1 635	-	-	1 635		Gecina
	69100 Villeurbanne								
	1, avenue Paul-Kruger – 51, rue Émile-Decorps	1981	-	-	-	2 440	2 440		Gecina
	TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES		-	-	13 931	-	55 290	69 221	
Actifs en développement									
75	Paris 8^e								
	64, rue de Lisbonne – rue Murillo	1987	-	-	4 700	-	-	4 700	Gecina
	Paris 9^e								
	16, boulevard Montmartre	1820	36	1 457	2 314	936	-	4 707	Gecina
	Paris 15^e								
	16, rue Linois (Centre Commercial Beaugrenelle)	1979			-	45 000	-	45 000	SCI Beaugrenelle
	16, rue Linois (C. C. Beaugrenelle – parkings)	1979	-	-	-	-	-	-	SCI Beaugrenelle
	31, quai de Grenelle (Mercure)	1973	-	-	8 250	-	-	8 250	Gecina
	31, quai de Grenelle (Semea XV)	1973	-	-	-	-	-	-	Gecina
	51-53, quai de Grenelle (Mercure 2)	1975			3 286			3 286	SCI Beaugrenelle
91	91120 Montrouge								
	Park Azur – 97, avenue Pierre Brossolette	en cours			24 000			24 000	Montbossol
92	92200 Neuilly-sur-Seine								
	96-104, avenue Charles-de-Gaulle	1964			12 569			12 569	Geciter
	92230 Gennevilliers								
	Metro 2 – ZAC Barbusse Péri	en cours			15 000			15 000	Gecina
	92250 La Garenne-Colombes								
	41, avenue de Verdun	en cours			17 860			17 860	Gecina
69	Lyon 3^e								
	106, boulevard Vivier Merle	en cours	-	-	15 186	-		15 186	Gecina
Autres pays	Espagne (Madrid) 28050								
	16, calle del Puerto Somport	en cours			6 606			6 606	SIF (Espagne)
	10, calle del Puerto Somport	en cours			9 310			9 310	SIF (Espagne)
	TOTAL ACTIFS DÉVELOPPEMENT		36	1 457	119 081	45 936	-	166 474	
	TOTAL GROUPE GECINA		324	21 609	909 906	115 272	76 112	1 122 899	

Synthèse du patrimoine bureaux

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)
Paris	332 977	69 418
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	17 881	29 471
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	315 096	39 947
Région parisienne	447 242	16 473
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	1 255	5 644
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	445 987	10 829
Lyon	39 877	8 309
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	3 244	2 018
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	36 633	6 291
Autres régions	418	933
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	418	933
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	0
Autres pays	0	12 270
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	0	0
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	12 270
Patrimoine tertiaire en exploitation au 31 décembre 2010	820 514	107 403
Programmes divers de vente	672	939
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	672	939
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	0	0
Programmes en cours de construction et réserves foncières	188 463	48 336
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010	1 009 649	156 678
Part tertiaire des actifs dominante résidentiel	23 631	41 405
Part tertiaire des actifs dominante tertiaire	986 018	115 272

Logistique

		Année	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Logistique en exploitation					
01	01150 Saint-Vulbas				
	Allée des chênes – Parc Industriel de la Plaine de l'Ain	1998	16 885	16 885	GEC 4
02	02103 Saint-Quentin				
	ZI de Morcourt – BP 146	1968/1980	7 920	7 920	GEC 4
13	13140 Miramas				
	Rue du Comte de la Pérouse – ZI Clesud	2005	16 948	16 948	GEC 4
	13310 Saint-Martin-de-Crau				
	Pont des Morts	2004	30 913	30 913	GEC 4
	Pont des Morts	2006	30 075	30 075	GEC 4
21	21600 Longvic				
	3, rue Colbert	1974	3 100	3 100	GEC 4
27	27100 Val-de-Reuil				
	Pharmaparc – Chaussée du Parc – Route des Falaises	2002	10 084	10 084	GEC 4
31	31170 Tournefeuille				
	10, boulevard Marcel-Paul – ZAC de Pahin Concerto	2002	11 383	11 383	GEC 4
37	37521 La Riche				
	2, rue Jules Vernes – ZI Saint-Come	1971	14 400	14 400	GEC 4
41	41018 Blois				
	133, avenue de Vendôme	1966	12 742	12 742	GEC 4
44	44000 Nantes				
	2, impasse du Belem	1984	4 091	4 091	GEC 4
	44800 Saint-Herblain				
	Rue B. Sands – ZAC de la Lorie	1999	20 270	20 270	GEC 4
45	45130 Meung-sur-Loire				
	Val-de-Loire – 1 ^{re} avenue – ZAC Parc Synergie	2001	26 344	26 344	GEC 4
	45140 Ormes				
	Rue Passée-la-Balance – ZAC Les Sablons	2000	12 243	12 243	GEC 4
	Rue des Sablons – Appel (Ormes I)	1990	18 600	18 600	GEC 4
	Rue des Sablons – Bacon (Ormes II)	1992	20 300	20 300	GEC 4
	Rue des Sablons – Ormes (Ormes III)	1987	18 686	18 686	GEC 4
51	51520 Saint-Martin-sur-le-Pré				
	Rue Charles Marie Ravel	1981	2 578	2 578	GEC 4
	51520 Récy				
	Parc industriel de Saint-Martin-sur-le-Pré – Lieu-dit "Les Madilles"	2010	42 372	42 372	GEC 4
54	54250 Champigneulle				
	7, rue des Ampère – Parc logistique Est	2000	16 885	16 885	GEC 4
59	59282 Douchy-les-Mines				
	Lieu-dit "La Vergris"	1994	9 653	9 653	GEC 4
	59553 Lauwin-Planque				
	ZAC de Lauwin-Planque – Bât. A	2009	30 641	30 641	GEC 4
	ZAC de Lauwin-Planque – Bât. B	2010	41 132	41 132	GEC 4
	59813 Lesquin				
	Rue de la Haie-Plouvier	1974	8 375	8 375	GEC 4
60	60330 Lagny-le-Sec				
	Pointe de Baranfosse – 1, carrefour du Monay	2007	16 313	16 313	GEC 4

	Année	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
62 62232 Annezin				
553, boulevard de la République	1972	5 250	5 250	GEC 4
69 69330 Meyzieu				
Parc d'activités Les Portes de Meyzieu – 15, avenue des Pays-Bas – Bâtiment A	2001	16 177	16 177	GEC 4
Parc d'activités Les Portes de Meyzieu – 17, avenue des Pays-Bas – Bâtiment B	2001	15 334	15 334	GEC 4
69400 Arnas				
1, avenue de Beaujeu – Z.I. Nord de Villefranche-sur-Saône	1980	8 100	8 100	Arnas
69960 Corbas				
1, avenue du 24 août 1944	2000	24 890	24 890	GEC 4
9, avenue du 24 août 1944	1970/2007	17 640	17 640	GEC 4
72 72300 Louailles				
ZAC Ouest Park	2010	31 646	31 646	GEC 4
76 76120 Le Grand-Quevilly				
5, avenue Victor Grignard – ZI du Grand-Launay	2001	15 820	15 820	GEC 4
76320 Caudebec-les-Elbeuf				
7, rue des Chennevières	1960	39 140	39 140	GEC 4
76800 Saint-Étienne-du-Rouvray				
Rue Michel Poulmarch	1988	6 564	6 564	GEC 4
77 77000 Vaux-le-Pénit				
Zac du Tertre-Chérisy	2002	70 607	70 607	GEC 4
77230 Moussy-le-Neuf				
"Lieu-dit le Marais" – ZA La Barogne – 5, rue de la Fontaine des Bries – Bât. A & B	2010	54 084	54 084	GEC 4
78 78190 Trappes				
Rue Enrico Fermi	1966	56 804	56 804	GEC 4
6, avenue Georges Politzer	2006	8 045	8 045	GEC 4
84 84091 Avignon				
63, rue du Petit-Mas – ZI de Courtine	1978	3 722	3 722	GEC 4
86 86060 Poitiers				
ZI de la République – Centre de Gros – BP 1002	1969	2 615	2 615	GEC 4
91 91180 Saint-Germain-lès-Arpajon				
Rue des Cochets (Arcturus)	2000	19 592	19 592	GEC 4
Rue des Cochets (Beethoven)	2002	29 868	29 868	GEC 4
91380 Chilly-Mazarin				
27-35, rue Hélène Boucher	2003	23 757	23 757	GEC 4
91420 Morangis				
3-5, rue Louis Braille	2007	7 440	7 440	GEC 4
91470 Forges-les-Bains				
ZA Bajolet	1991	4 586	4 586	GEC 4
92 92390 Villeneuve-la-Garenne				
50-58, rue du Vieux-Chemin	1989	5 073	5 073	GEC 4
93 93123 La Courneuve				
1/5, avenue Louis Blériot	1968	12 142	12 142	GEC 4
93200 Saint-Denis				
164, rue du Landy et 41/43, rue Pleyel	1971	6 372	6 372	GEC 4
95 95946 Roissy-en-France				
16, rue de Lièvres – ZI Paris Nord 2	1986	6 621	6 621	GEC 4
Total logistique France		934 822	934 822	

		Année	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société	
Autres pays	Pamplona (Espagne)					
		Chagall Desarrollo – C / Olite 40 4° Derecha	2004	18 956	18 956	Chagall Desarrollo
	Varsovie (Pologne)					
		Księża Ziemowita Street No.59 – Warsaw	2000	24 653	24 653	Haris Inves
	Budapest (Hongrie)					
		Leshegyi str. 12276/5, Leshegyi Industrial Park	2003/2007	31 383	31 383	Braque Ingatlan
	Kampenhout (Belgique)					
	Ernst Belgie	-	21 678	21 678	Ernst Belgium	
Total logistique en exploitation autres pays			96 784	96 784		
TOTAL LOGISTIQUE EN EXPLOITATION			1 031 606	1 031 606		
Logistique en développement/projet						
69	69960 Corbas					
	9, avenue du 24 août 1944	en cours	10 465	10 465	GEC 4	
77	77230 Moussy-le-Neuf					
	"Lieu-dit le Marais" – ZA La Barogne	en cours	39 947	39 947	GEC 4	
TOTAL LOGISTIQUE EN DÉVELOPPEMENT/PROJET			50 412	50 412		
TOTAL GROUPE GECINA			1 082 018	1 082 018		

Synthèse du patrimoine logistique

	Surface logistique (en m ²)	Surface totale (en m ²)
Région parisienne	304 991	304 991
Lyon	82 141	82 141
Autres régions	547 690	547 690
Autres pays	96 784	96 784
Patrimoine logistique en exploitation au 31 décembre 2010	1 031 606	1 031 606
Programmes en cours de construction et réserves foncières	50 412	50 412
PATRIMOINE LOGISTIQUE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010	1 082 018	1 082 018

Hôtellerie

	Année	Nombre de chambres	Surface hôtellerie (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société	
Hôtellerie en exploitation						
06	06650 Opio					
	Village Club Med Opio Domaine de la Tour Chemin de la Tourreviste	1989	502	29 489	29 489	Geciotel
26	26790 Rochegude					
	Château de Rochegude	1750	25	1 916	1 916	Investibail Transactions
73	73150 Val-d'Isère					
	Village Club Med le Legettaz	1990	376	17 460	17 460	Geciotel
	73210 Peisey-Vallandry					
	Village Club Med Plan-Peisey	2005	280	25 367	25 367	Geciotel
	73214 Aime-La Plagne					
	Village Club Med La Plagne	1990	436	17 991	17 991	Geciotel
	Total hôtellerie		1 619	92 223	92 223	
	TOTAL GROUPE GECINA		1 619	92 223	527 834	

Résidentiel

75

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Immeubles en exploitation							
Paris 1^{er}							
184, rue de Rivoli – 2, rue de l'Échelle	1880	12	1 252	259	661	2 172	Gecina
Paris 2^e							
6 bis, rue Bachaumont	1905	11	967	463	600	2 030	Gecina
Paris 3^e							
7, rue Saint-Gilles	1987	42	2 713	-	116	2 829	Gecina
Paris 6^e							
1, place Michel Debré	1876	14	955	-	231	1 186	Gecina
Paris 7^e							
262, boulevard Saint-Germain	1880	6	560	611	146	1 317	Gecina
266, boulevard Saint-Germain	1880	11	960	-	141	1 101	Gecina
Paris 8^e							
44, rue Bassano – 11, rue Magellan	1907	34	4 335	590	-	4 925	Gecina
80, rue du Rocher	1903	16	1 938	-	179	2 117	Gecina
51, rue de Rome	1865	12	1 149	138	363	1 650	Gecina
165, boulevard Haussmann	1866	12	1 142	420	196	1 758	Gecina
3, rue Treilhارد	1866	11	780	296	316	1 392	Gecina
21, rue Clément-Marot	1880	10	1 452	649	-	2 101	Gecina
Paris 9^e							
13-17, cité de Trévise	1998	44	2 766	-	-	2 766	Gecina
Paris 10^e							
41-47, rue de la Grange-aux-Belles	1967	88	5 102	195	466	5 763	Gecina
166-172, quai de Jemmapes	1982	139	8 753	-	-	8 753	Gecina
Paris 11^e							
8, rue du Chemin-Vert	1969	42	2 200	-	713	2 913	Gecina
Paris 12^e							
18-20 bis, rue Sibuet	1992	63	4 423	73	-	4 496	Gecina
9-11, avenue Ledru-Rollin	1997	62	3 055	-	177	3 232	Gecina
25, avenue de Saint-Mandé	1964	82	3 625	-	141	3 766	Gecina
25-27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp	1988	33	2 511	-	181	2 692	Gecina
46, boulevard de Reuilly – 38, rue Taine	1972	159	8 548	-	2 655	11 203	Gecina
220, rue du Faubourg Saint-Antoine	1969	125	6 485	-	1 019	7 504	Gecina
24-26, rue Sibuet	1970	158	9 708	85	-	9 793	Gecina
Paris 13^e							
20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965	53	3 886	570	369	4 825	Gecina
53, rue de la Glacière	1970	53	646	-	99	745	Gecina
49-53, rue Auguste-Lançon – 26, rue de Rungis – 55/57, rue Brillat Savarin	1971	40	3 413	1 799	-	5 212	Gecina
2-12, rue Charbonnel – 53, rue de l'Amiral-Mouchez – 65/67, rue Brillat Savarin	1966	181	12 007	-	491	12 498	Gecina
22-24, rue Wurtz	1988	67	4 405	-	248	4 653	Gecina
10-18, passage Foubert	1989	92	6 233	-	-	6 233	Gecina
Paris 14^e							
26, rue du Commandant-René-Mouchotte	1966	316	19 706	-	-	19 706	Gecina
3, villa Brune	1970	108	4 689	-	-	4 689	Gecina

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 15^e							
44-50, rue Sébastien-Mercier	1971	40	2 464	-	569	3 033	Gecina
18-20, rue Tiphaine	1972	80	4 877	1 897	177	6 951	Gecina
37-39, rue des Morillons	1966	37	2 212	212	312	2 736	Gecina
12, rue Chambéry	1968	30	890	-	-	890	Gecina
6, rue de Vouillé	1969	588	28 216	730	1 147	30 093	Gecina
199, rue Saint-Charles	1967	58	3 234	-	-	3 234	Gecina
159-169, rue Blomet – 334-342, rue de Vaugirard	1971	320	21 517	-	7 475	28 992	Gecina
191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960	210	12 356	-	-	12 356	Gecina
76-82, rue Lecourbe – rue François Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971	247	13 875	5 061	480	19 416	Gecina
10, rue du Docteur-Roux – 189-191, rue de Vaugirard	1967	222	13 035	2 755	-	15 790	Gecina
74, rue Lecourbe	1971	93	8 042	186	4 213	12 441	Gecina
22-24, rue Edgar-Faure	1996	85	6 774	-	301	7 075	SAS Parigest
26, rue Linois (Tour H15)	1979	191	11 534	-	-	11 534	SCI H15
89, rue de Lourmel	1988	23	1 487	-	245	1 732	Gecina
39, rue de Vouillé	1999	84	6 292	-	135	6 427	SAS Parigest
168-170, rue de Javel	1962	85	5 817	135	-	5 952	Gecina
148, rue de Lourmel – 74-86, rue des Cévennes – 49, rue Lacordaire	1965	316	21 980	190	612	22 782	Gecina
85-89, boulevard Pasteur	1965	260	16 434	-	-	16 434	Gecina
27, rue Balard	1995	64	5 798	-	-	5 798	SAS Parigest
Paris 16^e							
6-14, rue de Rémusat – Square Henri-Paté	1962	185	16 038	-	1 022	17 060	Gecina
17-19, rue Mesnil – 48, rue Saint-Didier	1963	217	12 813	-	173	12 986	Gecina
46 bis, rue Saint-Didier	1969	42	2 056	-	670	2 726	Gecina
Paris 17^e							
169-183, boulevard Péreire – 7-21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	41	4 171	-	476	4 647	Gecina
10, rue Nicolas-Chuquet	1995	54	3 159	-	460	3 619	Gecina
169, boulevard Péreire (parkings)	1882	-	-	-	-	-	Gecina
28, avenue Carnot	1882	24	2 315	-	-	2 315	SAS Parigest
30, avenue Carnot	1882	15	1 274	-	-	1 274	SAS Parigest
32, avenue Carnot	1882	9	1 016	-	189	1 205	SAS Parigest
Paris 18^e							
234, rue Championnet	1980	208	12 243	-	-	12 243	Gecina
40, rue des Abbesses	1907	33	1 951	-	188	2 139	Gecina
Paris 19^e							
8-10, rue Manin	1967	113	6 213	-	-	6 213	Gecina
25-31, rue Pradier – 63, rue Fessart	1965	203	14 569	-	655	15 224	Gecina
Paris 20^e							
59-61, rue de Bagnolet	1979	57	3 227	-	101	3 328	Gecina
44-57, rue de Bagnolet	1992	30	1 926	-	308	2 234	Gecina
162, rue de Bagnolet	1992	32	2 305	79	55	2 439	Gecina
42-52 et 58-60, rue de la Py – 15-21, rue des Montiboeufs	1967	142	8 004	488	-	8 492	Gecina
20-24, rue de la Plaine – 15-17, rue de Lagny	1965	217	12 585	-	-	12 585	Gecina
19-21, rue d'Annam	1981	56	2 866	-	-	2 866	Gecina
Total immeubles en exploitation Paris		6 807	425 929	17 881	29 471	473 281	

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
77 77420 Champs-sur-Marne 6, boulevard Copernic	2010	136	2 659			2 659	GEC 7
78 78000 Versailles 7, rue de l'Amiral-Serre	1974	75	5 577	-	-	5 577	Gecina
Petite place -7/9, rue Sainte-Anne – 6, rue Madame – 20, rue du Peintre Le Brun	1968	193	14 229	553	1 715	16 497	Gecina
78100 Saint-Germain-en-Laye 17, rue Félicien-David	1966	41	2 996	-	-	2 996	Gecina
78150 Le Chesnay 16-20, rue Pottier	1980	147	8 147	-	443	8 590	SAS Parigest
78600 Maisons-Laffitte 21-31, rue des Côtes	1982	47	3 854	-	-	3 854	Gecina
56, avenue de Saint-Germain	1981	64	5 046	-	-	5 046	Gecina
92 92000 Courbevoie (Paris-La Défense) 3-6, square Henri-Regnault	1974	224	12 694	-	-	12 694	Gecina
92100 Boulogne-Billancourt 94-98, rue de Bellevue	1974	63	4 474	-	-	4 474	Gecina
59 bis-59 ter, rue des Peupliers – 35 bis, rue Marcel-Dassault	1993	37	2 945	-	79	3 024	Gecina
175, boulevard Jean-Jaurès	1994	49	3 001	-	-	3 001	SAS Parigest
108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968	319	24 603	-	-	24 603	SAS Parigest
92200 Neuilly-sur-Seine 47-49, rue Perronet	1976	46	3 503	-	-	3 503	Gecina
92300 Levallois-Perret 136-140, rue Aristide-Briand	1992	73	4 699	-	-	4 699	Gecina
92350 Le Plessis-Robinson 25, rue Paul-Rivet	1997	132	11 265	250	-	11 515	Gecina
92400 Courbevoie 9-15, rue Adélaïde	1969	38	2 407	310	-	2 717	Gecina
4-8, rue Victor-Hugo – 8-12, rue de l'Abreuvoir – 11, rue de L'industrie	1966	202	13 977	142	1 825	15 944	Gecina
6, rue des Vieilles-Vignes	1962	55	2 775	-	-	2 775	Gecina
8-12, rue Pierre-Lhomme	1996	96	5 344	-	-	5 344	Gecina
43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla	1996	58	3 574	-	-	3 574	Gecina
3, place Charras	1985	67	4 807	-	-	4 807	Gecina
92410 Ville-d'Avray 14-18, rue de la Ronce	1963	159	15 902	-	-	15 902	Gecina
1 à 33, avenue des Cèdres – 3-5, allée Forestière – 1, rue du Belvédère de la Ronce	1966	550	40 243	-	1 095	41 338	Gecina
92600 Asnières 46, rue de la Sablière	1994	87	6 130	-	-	6 130	SAS Parigest
93 93200 Saint-Denis 29-33 rue Proudhon – Avenue Georges Sand	2010	115	8 130		487	8 617	Gecina
93350 Le Bourget 5, rue Rigaud	2008	238	4 648			4 648	GEC 7

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société	
94	94410 Saint-Maurice							
	1-5, allée des Bateaux-Lavois – 4, promenade du Canal	1994	87	6 382	-	-	6 382	Gecina
	Total immeubles en exploitation région parisienne		3 398	224 011	1 255	5 644	230 910	
	Total immeubles en exploitation Paris et région parisienne		10 205	649 940	19 136	35 115	704 191	
69	Lyon 3^e							
	100, cours La Fayette	1965	218	17 683	1 884	-	19 567	Gecina
	15-33, rue Desaix	1963	280	17 164	1 077	-	18 241	Gecina
	Lyon 4^e							
	104-110, rue Hénon	1966	93	7 899	283	-	8 182	Gecina
	Lyon 5^e							
	85-92, quai Pierre-Scize	1890	101	7 900	-	1 638	9 538	Gecina
	Lyon 7^e							
	11, rue Simon Fryd	2010	77	5 012	-	-	5 012	Gecina
	7, rue Simon Fryd	2010	152	3 258	-	-	3 258	GEC 7
	Lyon 9^e							
	La Clairière – 176, rue de Saint-Cyr	1972	120	9 987	-	-	9 987	Gecina
	69130 Écully							
	20-24, chemin de Charrière-Blanche	1968	426	35 718	-	380	36 098	Gecina
	Total immeubles en exploitation Lyon et région lyonnaise		1 467	104 621	3 244	2 018	109 883	
01	01280 Prevessin-Moens							
	“La Bretonnière” – Route de Mategnin – Le Cottage mail du Neutrino	2010	133	10 460	-	-	10 460	Gecina
13	13008 Marseille							
	116, avenue Cantini – Quartier Le Rouet	2010	80	5 493	418	-	5 910	Gecina
	13778 Fos-sur-Mer							
	Les Jardins	1966	36	2 967	-	-	2 967	Gecina
33	33000 Bordeaux							
	26-32, rue des Belles-Îles	1994	99	2 034	-	-	2 034	GEC 7
	33400 Talence							
	11, avenue du Maréchal-de-Tassigny	2000	150	3 621	-	933	4 554	GEC 7
	36, rue Marc Sangnier	1994	132	2 740	-	-	2 740	GEC 7
	33600 Pessac							
	80, avenue du Docteur Schweitzer	1995	92	1 728	-	-	1 728	GEC 7
59	59000 Lille							
	Tour V Euralille – Avenue Willy Brandt	2009	191	4 738	-	-	4 738	GEC 7
	Total immeubles en exploitation autres régions		913	33 780	418	933	35 131	
	TOTAL GÉNÉRAL IMMEUBLES EN EXPLOITATION		12 585	788 342	22 798	38 066	849 206	
	Immeubles en vente par lots							
75	Paris 12^e							
	173 bis, rue de Charenton (Saint-Éloi II)	1965	-	-	-	90	90	Gecina
	26-36, rue Claude-Decaen – 42-46, rue de Fécamp	1965	-	-	-	-	-	Gecina
	Paris 13^e							
	84, boulevard Massena (Tour Bologne)	1972	1	60	189	120	369	Gecina

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Paris 14^e							
83-85, rue de l'Ouest	1978	13	817	-	-	817	Gecina
8-20, rue du Commandant-René-Mouchotte	1967	1	42	-	-	42	Gecina
Paris 15^e							
22, rue de Cherbourg – 25, rue de Chambéry	1965	1	40	-	-	40	Gecina
3, rue Jobbé-Duval	1900	5	223	-	-	223	Gecina
Paris 16^e							
4, rue Poussin	1880	-	-	-	-	-	Gecina
8-9, avenue Saint-Honoré-d'Eylau	1880	1	158	-	-	158	Gecina
Paris 17^e							
38-40, rue de Lévis	1966	15	989	-	466	1 455	Gecina
121, rue de Courcelles	1908	13	956	-	210	1 166	Gecina
81, rue Jouffroy-d'Abbans	1880	-	46	-	-	46	Gecina
54, rue de Prony	1885	1	267	-	-	267	Gecina
4, rue Meissonnier	1885	-	-	-	-	-	Gecina
6-8, rue Meissonnier	1885	-	-	-	-	-	Gecina
169-183, boulevard Péreire – 7-21, rue Faraday – 49, rue Laugier	1882	49	4 748	122	-	4 870	Gecina
Paris 19^e							
25-29, rue des Lilas	1970	-	-	-	-	-	Gecina
104-106, rue Petit – 16, allée de Fontainebleau	1977	1	66	-	-	66	SAS Parigest
Total immeubles en vente par lots Paris		101	8 410	311	886	9 608	
77 77350 Le Mée							
349, rue Libération	-	-	-	-	-	-	Gecina
78 78000 Versailles							
13, avenue du Général-Pershing	1972	1	83	-	-	83	Gecina
33 bis, rue Saint-Antoine	2000	-	-	-	-	-	Gecina
78100 Saint-Germain-en-Laye							
31, avenue Saint-Fiacre – 10-28, rue Marie-Stuart	1987	4	600	-	-	600	Gecina
78170 La Celle-Saint-Cloud							
16-22 bis, avenue de Circourt	1966	1	105	-	-	105	Gecina
78380 Bougival							
12-18, côte de la Jonchère	1982	1	116	-	-	116	Gecina
78390 Bois-d'Arcy							
2, rue Toulouse-Lautrec	1966	-	-	-	-	-	Gecina
1-17, rue René-Laennec (Croix-Bois-d'Arcy)	1969	-	-	-	-	-	Gecina
78400 Chatou							
3, avenue de la Faisanderie	1972	3	183	-	-	183	Gecina
78510 Triel-sur-Seine							
207, rue Paul Doumer	1966	-	-	-	-	-	Gecina
91 91380 Chilly-Mazarin							
5, rue des Dalhias	1972	1	94	-	-	94	Gecina

	Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société	
92	92130 Issy-les-Moulineaux							
	134, rue Verdun	1971	-	-	-	-	Gecina	
	92160 Antony							
	254-278, rue Adolphe-Pajeaud	1972	29	1 500	129	-	1 629	Gecina
	17-25, avenue Jeanne-d'Arc	1973	6	371	-	-	371	Gecina
	92190 Meudon							
	7, rue du Parc – 85, rue de la République	1966	173	14 856	-	-	14 856	Gecina
	92200 Neuilly-sur-Seine							
	1-2-3-5-7-9, rue Théophile-Gautier – 2, rue Casimir Pinel	1930	1	8	-	-	8	Gecina
	163-165, avenue Charles-de-Gaulle	1967	1	65	-	-	65	Gecina
	77, rue Perronet	1963	13	612	-	-	612	Gecina
	92210 Saint-Cloud							
	165-185, boulevard de la République	1966	12	933	231	-	1 165	Gecina
	9-11, rue Pasteur	1964	5	455	-	-	455	Gecina
	92290 Chatenay-Malabry							
	148, rue d'Aulnay	1973	107	5 954	-	-	5 954	Gecina
	97, avenue Roger-Salengro	1972	18	1 201	-	-	1 201	Gecina
	92310 Sèvres							
	Allée des Acacias – 15-17, route de Gallardon	1973	2	118	-	53	171	Gecina
	92380 Garches							
	17-21, rue Jean-Mermoz	1974	3	219	-	-	219	Gecina
	12, rue Sylvain-Vigneras	1972	4	244	-	-	244	Gecina
	92400 Courbevoie							
	102-110, avenue Marceau – 175-181, rue Jean-Pierre-Timbaud	1966	5	315	-	-	315	Gecina
94	94000 Créteil							
	1-15, passage Saillenfait	1971	7	503	-	-	503	Gecina
	94100 Saint-Maur-des-Fossés							
	4, quai du Parc – 69, rue Gabriel-Péri	1966	1	98	-	-	98	Gecina
	94160 Saint-Mandé							
	7, rue de l'Amiral-Courbet	1975	13	900	-	-	900	Gecina
	Total immeubles en vente par lots région parisienne		411	29 532	360	53	29 945	
69	Lyon 2^e							
	1-3 et 12-22, cours Bayard – 44, rue Quivogne	1895	-	-	-	-	-	Gecina
	Total immeubles en vente par lots Lyon et sa région		-	-	-	-	-	

		Année	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerce (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
13	13013 Marseille Avenue Merlaud-Ponty	1961	-	-	-	-	-	Gecina
14	14460 Colombelles Terrain	-	-	-	-	-	-	Gecina
	14730 Giberville Terrain	-	-	-	-	-	-	Gecina
45	45000 Olivet Source 2107	1967	-	-	-	-	-	Gecina
57	57250 Moyeuve Plateau de Froidcul	-	-	-	-	-	-	Gecina
74	74600 Seynod 3-8, avenue de Baal	-	-	-	-	-	-	Gecina
	Total immeubles en vente par lots autres régions		-	-	-	-	-	
	TOTAL IMMEUBLES EN VENTE PAR LOTS		512	37 942	672	939	39 553	
	Immeubles en développement							
75	Paris 13 ^e 75, rue du Château des Rentiers	en cours	183	4 168			4 168	GEC 7
	Paris 15 ^e 4, rue Chambéry	en cours	14	565	161	-	726	Gecina
	3-9, rue de Villafranca	en cours					-	GEC 8
92	92100 Boulogne-Billancourt Rue Marcel Bontemps, îlot B3 lot B3abc – ZAC Séguin Rives-de-Seine	en cours	68	4 452			4 452	Gecina
	92410 Ville-d'Avray Éco-quartier – 20, rue de la Ronce	en cours	202	10 560		2 400	12 960	Gecina
13	13014 Marseille 137, avenue du Merlan	en cours	125	7 878			7 878	Gecina
	TOTAL IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT		592	27 623	161	2 400	30 185	
	TOTAL GROUPE GECINA		13 689	853 907	23 631	41 405	918 943	

Synthèse du patrimoine résidentiel

	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)
Paris	7 040	442 706
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	6 807	425 929
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	233	16 777
Région parisienne	3 406	224 552
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	3 398	224 011
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	8	541
Lyon	1 514	107 455
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	1 467	104 621
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	47	2 834
Autres régions	913	33 780
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	913	33 780
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	0	0
Patrimoine résidentiel en exploitation au 31 décembre 2010	12 873	808 494
Programmes divers de vente par lots au 31 décembre 2010	512	37 942
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	512	37 942
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	0	0
Programmes en cours de construction et réserves foncières	628	29 080
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2010	14 013	875 516
Part résidentiel des actifs dominante résidentiel	13 689	853 907
Part résidentiel des actifs dominante tertiaire	324	21 609

Santé

		Année	Nombre de chambres	Surface hôtellerie (en m ²)	Nombre de lits	Surface santé (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
Santé en exploitation								
01	01000 Bourg-en-Bresse							
	Clinique Convert – 62, route de Jasseron	1974/2003			164	17 550	17 550	Gecimed
07	07500 Guilherand-Granges							
	Clinique Pasteur Valence – 294, boulevard du Général-de-Gaulle	1968/1998			199	17 276	17 276	Gecimed
09	09270 Mazères							
	Faubourg du Cardinal d'Este	1987			80	3 306	3 306	Gecimed
11	11000 Carcassonne							
	84, route de Montréal	1953/2006			148	12 000	12 000	Gecimed
13	Marseille 8 ^e							
	Clinique Monticelli – 88, rue du Commandant Rolland	1950/1996			42	4 069	4 069	Gecimed
	Clinique Rosemont – 61-67, avenue des Goumiers	1964/2000			117	6 702	6 702	Gecimed
	Marseille 9 ^e							
	CHP Clairval – 317, boulevard du Redon	1990			289	31 035	31 035	Gecimed
	Marseille 12 ^e							
	Provence Santé (Beauregard) – 12, impasse du Lido	1950/1991			326	20 698	20 698	Gecimed
	13651 Salon-de-Provence							
	Clinique Vignoli – 114, avenue Paul Bourret	1900			54	4 850	4 850	Gecimed
	13781 Aubagne							
	Clinique La Bourbonne	1968/1972			120	9 249	9 249	Gecimed
14	14050 Caen							
	CHP Saint-Martin Caen – 18, rue des Roquemonts	1993			167	36 631	36 631	Gecimed
22	22310 Plancoët							
	Clinique Bran de Fer – Rue Velleda	1971			105	5 970	5 970	Gecimed
26	26200 Montélimar							
	Clinique Kennedy – Avenue Kennedy	1975			116	12 466	12 466	Gecimed
32	32410 Castera-Verduzan							
	“Lieu-dit au Conte”	2009			84	4 150	4 150	Gecimed
	33000 Bordeaux							
	Clinique Tourny – 54, rue Huguerie	19 ^e siècle/1980			55	6 277	6 277	Gecimed
33	33608 Pessac							
	Clinique Saint-Martin Pessac – Allée des Tulipes	1976-1995			185	16 527	16 527	Gecimed
34	34094 Montpellier							
	Clinique Rech – 10, rue Hyppolyte Rech	milieu 19 ^e siècle/2003			182	13 930	13 930	Gecimed
35	35171 Bruz							
	Clinique du Moulin – Carcé	19 ^e siècle/1995			72	5 147	5 147	Gecimed
44	44046 Nantes							
	Clinique Sourdille – 3, place Anatole France	1928/2000			50	7 057	7 057	Gecimed

		Année	Nombre de chambres	Surface hôtellerie (en m ²)	Nombre de lits	Surface santé (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
45	45500 Gien 2 ter, avenue Jean Villejean	2010			142	11 556	11 556	Gecimed
53	53810 Changé Clinique Notre-Dame-de-Pritz – Route de Niaflès	1965/1996			50	1 978	1 978	Gecimed
59	59552 Lambres-lez-Douai Clinique Saint-Amé – Rue Georges-Clémenceau	1998/2001			145	15 713	15 713	Gecimed
	59553 Esquerchin Clinique de l'Escrebieux – 984, rue de Quiery	1997			75	3 405	3 405	Gecimed
60	60350 Pierrefonds Clinique Eugénie – 1, sente des Demoiselles	1998			42	2 161	2 161	Gecimed
62	62320 Rouvroy Clinique du Bois-Bernard – Route de Neuvilleuil	1974/1998			186	22 170	22 170	Gecimed
63	63670 La Roche-Blanche Clinique de l'Auzon	1970			100	5 172	5 172	Gecimed
	63830 Durtol Clinique Grand-Pré – Lieu-dit "Les Chaves"	1976/1999			144	7 500	7 500	Gecimed
69	69134 Écully Clinique Mon Repos – 11, chemin de la Vernique	début 19 ^e /1991			98	5 028	5 028	Gecimed
71	71100 Chalon-sur-Saône Clinique Sainte-Marie – 4, allée Saint-Jean-des-Vignes	1988			197	9 539	9 539	Gecimed
76	76000 Le Havre 505, rue Irène Joliot-Curie	2010			356	33 388	33 388	Gecimed
77	77640 Jouarre Clinique du Château de Perreuse	1873			96	5 139	5 139	Gecimed
78	78125 Vieille-Église-en-Yvelines Clinique d'Yvelines – Route de Rambouillet	1939/1997			120	6 042	6 042	Gecimed
	78130 Chapet Clinique Bazincourt – Route de Verneuil	début 20 ^e /1984			60	5 092	5 092	Gecimed
85	85000 La Roche-sur-Yon 96, boulevard des Belges – 32 rue Abbé Billaud	2009			75	3 750	3 750	Gecimed
	96, boulevard des Belges – 32 rue Abbé Billaud	2009			35	1 961	1 961	Gecimed
91	91480 Quincy-sous-Sénart CHP Claude Galien – 20, route de Boussy	1996			235	20 481	20 481	Gecimed
92	92130 Issy-les-Moulineaux Labo Diderot – 30/32, rue Diderot	1985				211	211	Gecimed

		Année	Nombre de chambres	Surface hôtellerie (en m ²)	Nombre de lits	Surface santé (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Société
93	93250 Villemomble							
	36, rue de la Montagne Savart	2008			116	5 206	5 206	Gecimed
	93604 Aulnay-sous-Bois							
	Clinique Aulnay – 11, avenue de la République	1934/1998			191	11 567	11 567	Gecimed
	Total santé en exploitation		-	-	5 018	411 949	411 949	
	Santé en développement							
74	74100 Annemasse							
	17-19, avenue Mendès-France	en cours			250	23 662	23 662	Gecimed
	Total santé en développement		-	-	250	23 662	23 662	
	TOTAL GÉNÉRAL SANTÉ		-	-	5 268	435 611	435 611	

DOCUMENTATION

17

Document d'information annuel 2010/2011

(Article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Informations financières publiées au BALO			
Publications périodiques – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) – Exercice social du 1 ^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009	4 juin 2010	BALO n° 67 n° d'affaire 1003075	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
Informations déposées au greffe			
Délégation de pouvoir pour formalités en date du 22 mars 2010	Dépôt n° 27215 du 25 mars 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 8 février 2010 : changement d'administrateurs	Dépôt n° 31600 du 12 avril 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 8 février 2010 : augmentation de capital – modifications statutaires	Dépôt n° 31600 du 12 avril 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Statuts à jour au 8 février 2010	Dépôt n° 31600 du 12 avril 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 février 2010 : changement de Président	Dépôt n° 31600 du 12 avril 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Lettre de Predica du 16 février 2010 : changement de représentant permanent	Dépôt n° 31600 du 12 avril 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 10 mai 2010 : changement de Commissaires aux Comptes suppléants	Dépôt n° 78486 du 10 septembre 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 27 juillet 2010 : augmentation de capital – modifications statutaires	Dépôt n° 80156 du 16 septembre 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 2 mars 2010 : ouverture d'une période de souscription du plan d'épargne entreprise	Dépôt n° 80156 du 16 septembre 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 15 juin 2009 : délégation de compétence au Conseil d'Administration pour augmentation de capital	Dépôt n° 80156 du 16 septembre 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Statuts à jour au 27 juillet 2010	Dépôt n° 80156 du 16 septembre 2010	Greffe du tribunal de commerce de Paris	www.infogreffe.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Convocations aux Assemblées Générales			
Convocations – Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts – Avis de réunion valant avis de convocation	29 mars 2010 27, 28 et 29 mars 2010	BALO n° 38 n° d'affaire 1000915 Le Publicateur Légal n° 37 n° d'affaire 9138667 Site Gecina	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecina.fr
Avis de convocation	22 et 23 avril 2010	Le Publicateur Légal n° 47 n° d'affaire 9244182	
Avis divers			
Conseil d'Administration du 8 février 2010 : – augmentation de capital – démission d'administrateurs : MM. Truan, Durand et Gonzalez – cooptation d'administrateurs : Mme Rivero Lopez de Carrisoza, MM. Donnet et Nicol – modification des statuts	25 et 26 mars 2010	Le Publicateur Légal n° 36 n° d'affaire A9138679	
Conseil d'Administration du 16 février 2010 : nomination d'administrateur et du Président : M. Michel – changement de représentant permanent de Predica : M. Duchamp – modification des statuts	25 et 26 mars 2010	Le Publicateur Légal n° 36 n° d'affaire A9138679	
Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 10 mai 2010 : nomination de Commissaires aux Comptes, suppléants : MM. Castagnac et Nicolas	10, 11, 12 et 13 juillet 2010	Le Publicateur Légal n° 80 n° d'affaire A9585623	
Conseil d'Administration du 27 juillet 2010 : augmentation de capital et modification des statuts	10 et 11 août 2010	Le Publicateur Légal n° 92 n° d'affaire A9629503	
Rapports et Document de référence			
Gecina : Rapport d'activité 2009		Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina : Document de référence 2009	19 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina : Rapport financier semestriel 2010	6 août 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Présentations 2010			
Gecina – Résultats annuels 2009	3 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina – <i>Investor Day</i>	30 juin 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Gecina – Résultats du 1 ^{er} semestre 2010	28 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Assemblée Générale			
Avis de réunion valant avis de convocation – Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010	29 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de convocation – Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010 (<i>Communiqué de presse</i>)	30 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Document convocation Assemblée Générale 2010	26 avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis de convocation – Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010	27 avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Présentation Assemblée Générale 2010	10 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Détails des votes de l'Assemblée	18 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 mai 2010	29 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Communiqués de presse et autres communiqués			
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina a signé avec Carmignac Gestion au 10-12 place Vendôme, Paris 1 ^{er}	5 janvier 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> nomination du Secrétaire du Conseil	18 janvier 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> remplacement d'administrateurs	8 février 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina n° 1 des foncières au baromètre 2009 Novethic-ADME	10 février 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> remplacement du Président	16 février 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> résultats annuels 2009	3 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina loue l'immeuble "ORIGAMI" à Barclays Capital et signe son premier "Bail Vert"	9 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
MIPIM 2010 : Gecina participera à trois conférences aux côtés de ses villes partenaires	12 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina annonce l'obtention du permis de construire pour son immeuble "VELUM" sur la Z.A.C. Labuire à Lyon	17 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> modalités de mise à disposition ou de consultation du Document de référence 2009	19 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> plainte de l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires	29 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> émission obligataire convertible réussie pour Gecina	7 avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> deux nouvelles transactions locatives d'immeubles de bureaux : "paris" gagnants pour Gecina	21 avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> activité du 1 ^{er} trimestre 2010	11 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> compte-rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010	11 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> cession d'actifs en immobilier d'entreprise	19 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina installe le siège social France du Laboratoire Roche dans l'immeuble "Horizons" à Boulogne-Billancourt (92)	25 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> une flexibilité financière renforcée	26 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina reloue le Dauphiné Part-Dieu à Lyon	8 juin 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse :</i> Gecina installe le siège social de Carrefour Management dans l'immeuble "Anthos" à Boulogne-Billancourt (92)	17 juin 2010	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina affiche ses ambitions dans les bureaux et dans la santé (<i>Investor Day</i>)	30 juin 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina détient désormais 75 % de la SCI Beaugrenelle	12 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : résultats du 1 ^{er} semestre 2010	28 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : modalités de mise à disposition ou de consultation du rapport semestriel 2010 valant actualisation du Document de référence 2009	6 août 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : nomination à la direction financière (M. Gilles Bonnier)	2 septembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : émission obligataire EMTN réussie pour Gecina	13 septembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Standard & Poor's relève la notation de Gecina à BBB-	4 octobre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Élisabeth Blaise rejoint Gecina en tant que Directrice de la Communication Financière et Extra-financière	7 octobre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina rejoint la Fondation Palladio	22 octobre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : une 8 ^e résidence étudiants Campuséa inaugurée à Champs-sur-Marne (77)	22 octobre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : activité au 30 septembre 2010	5 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Développement Durable : Gecina foncière de référence	10 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina cède sa participation dans Eiffage et se focalise sur son développement	16 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina vient de recruter Florent de Malherbe comme Directeur du Développement au sein de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise	17 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Baudouin Delaporte rejoint Gecina en qualité de Directeur de l'Investissement Résidentiel	18 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina réalise 440 000 000 d'euros d'acquisitions de bureaux en diversifiant son risque	23 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
MAPIC 2010 : le nouveau Beaugrenelle au MAPIC : Gecina sur les marches de Cannes	24 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina récompensée aux Trophées des SIIC 2010	1 ^{er} décembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Gecina dévoile "Gecina for change" et crée "Ecolab Gecina"	7 décembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : validation d'une nouvelle politique en support de la stratégie opérationnelle	10 décembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<i>Communiqué de presse</i> : pose de la première pierre de l'Hôpital privé Savoie Nord	14 décembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : investissement de 50 000 000 d'euros pour la construction de l'hôpital privé d'Annemasse	17 décembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
<i>Communiqué de presse</i> : succès d'une émission obligataire EMTN de 500 000 000 d'euros avec un spread de 168 pb	25 janvier 2011	Site Gecina	www.gecina.fr
Opérations de marché			
Émission et admission d'un emprunt d'un montant nominal de 285 000 052,60 euros	31 mars 2010	Visa n° 10-0079 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Lancement d'une émission obligataire Ornane (<i>communiqué de presse</i>)	31 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Détermination des modalités définitives de l'Ornane (<i>communiqué de presse</i>)	31 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Émission convertible Ornane : visa de l'AMF (<i>communiqué de presse</i>)	31 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Note d'opération, émission obligataire Ornane	31 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Émission obligataire Ornane : exercice de l'option de surallocation (<i>communiqué de presse</i>)	1 ^{er} avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Émission obligataire convertible réussie pour Gecina (<i>communiqué de presse</i>)	7 avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Avis aux porteurs d'Ornane – Ajustement du taux de conversion (<i>communiqué de presse</i>)	28 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Programme de billets de trésorerie de 500 000 000 euros	16 juin 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Diffusion du prospectus d'émission obligataire EMTN	6 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Prospectus du programme d'émission obligataire EMTN (en anglais)	6 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Diffusion du premier complément au prospectus de base du programme d'émission obligataire EMTN	31 août 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Premier complément au prospectus de base du programme d'émission obligataire du 5 juillet 2010 (en anglais)	31 août 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Émission obligataire EMTN réussie pour Gecina (<i>communiqué de presse</i>)	13 septembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Fixation des modalités définitives du programme d'émission obligataire EMTN (en anglais)	17 septembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Programme de billets de trésorerie de 500 000 000 euros	2 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Modalités de mise à disposition ou de consultation du second complément au prospectus de base du programme d'émission obligataire du 5 juillet 2010	25 janvier 2011	Site Gecina	www.gecina.fr
Second complément au prospectus de base du programme d'émission obligataire du 5 juillet 2010 (en anglais)	25 janvier 2011	Site Gecina	www.gecina.fr
Succès d'une émission EMTN de 500 000 000 euros avec un spread de 168 pb (<i>communiqué de presse</i>)	25 janvier 2011	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Décisions et informations financières AMF			
Rapports annuels et Document de référence			
Dépôt d'un Document de référence	22 mars 2010	Fiche de dépôt n° D.10-0130 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Prospectus de base visé à l'occasion d'un programme d'admission de titres de créance pour un montant maximum de 2 000 000 000 euros	5 juillet 2010	Visa n° 10-219 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Actualisation du Document de référence	6 août 2010	Bordereau d'actualisation n° D.10-0130-A01 Site Gecina	www.amf-france.org www.gecina.fr
Supplément au prospectus de base visé à l'occasion d'un programme d'admission de titres de créance pour un montant maximum de 2 000 000 000 euros	30 août 2010	Visa n° 10-297	www.amf-france.org
Supplément au prospectus de base visé à l'occasion d'un programme d'admission de titres de créance pour un montant maximum de 2 000 000 000 euros	24 janvier 2011	Visa n° 11-022	www.amf-france.org
Décisions et informations financières AMF			
Déclarations individuelles			
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	19 janvier 2010	Décision et Information n° 210D0270	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 mars 2010	Décision et Information n° 210D1022	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 mars 2010	Décision et Information n° 210D1023	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 mars 2010	Décision et Information n° 2010D1024	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	24 mars 2010	Décision et Information n° 210D1418	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	14 avril 2010	Décision et Information n° 210D1809	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	31 mai 2010	Décision et Information n° 210D2168	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 novembre 2010	Décision et Information n° 210D5397	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 novembre 2010	Information n° 210D5398	www.amf-france.org

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	6 décembre 2010	Décision et Information n° 210D5685	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 décembre 2010	Décision et Information n° 210D5948	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	22 décembre 2010	Décision et Information n° 210D5949	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relative aux opérations des personnes mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	25 janvier 2011	Décision et Information n° 211D0345	www.amf-france.org

Autres informations réglementées

Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions d'entreprise

État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	5 janvier 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	4 février 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	3 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	8 avril 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	4 mai 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	9 juin 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	5 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	5 août 2010	Site Gecina	www.gecina.fr

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	2 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	2 décembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
État des droits de vote Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions <i>(au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers)</i>	7 janvier 2011	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Information permanente			
Documentation – Document d'information annuel 2009-2010	Rapport Financier 2009 Page 221	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Descriptif des programmes de rachat d'actions propres			
Descriptif du programme de rachat d'actions approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mai 2010		Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Déclarations des transactions sur actions propres			
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	6 janvier 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	5 juillet 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Communiqué établissant le bilan semestriel du contrat de liquidité de la société Gecina	7 janvier 2011	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Honoraires des Commissaires aux Comptes			
Honoraires des Commissaires aux Comptes	Rapport financier 2009 (page 192)	Site Gecina	www.gecina.fr
Autres informations réglementées			
Contrôle interne et gouvernement d'entreprise			
Rapport du Président sur le Contrôle interne et le Gouvernement d'entreprise 2009	Rapport financier 2009 (pages 173 à 189)	Site Gecina	www.gecina.fr
Rémunération du Président du Conseil d'Administration	4 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Publication des éléments de rémunération variable et de l'indemnité de départ en cas de cessation de fonction du Directeur Général	26 mars 2010	Site Gecina	www.gecina.fr
Publication des éléments relatifs à l'indemnité de départ en cas de cessation de fonction du Directeur Général	8 novembre 2010	Site Gecina	www.gecina.fr

Plan du site Gecina (www.gecina.fr)**Profil**

- Présentation
- Stratégie
- Valeurs
- Gouvernance
- Développement Durable
- Marque & Communication
- Fondation

Finance

- Données financières
- Publications
- L'action Gecina
- Actionnaires
- Agenda
- Contact

Patrimoine**Média Center****Carrières**

- L'Esprit RH
- Nos métiers
- Progresser ensemble
- Rejoignez-nous
- Contact

Découvrez les activités du groupe Gecina**Bureaux**

- Présentation
- Empreinte architecturale
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

Résidentiel

- Présentation
- Résidences traditionnelles
- Résidences étudiants
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

Logistique

- Présentation
- Gecilog
- Projets en développement
- Patrimoine
- Actualités
- Contact

Hôtels

- Présentation
- Ils nous font confiance
- Patrimoine
- Contact

Santé

- Présentation
- Patrimoine
- Gecimed
- Actualités
- Contact

**Découvrez la Fondation Gecina**

- Gecina : flux institutionnel
- Gecina : flux finance

- Mentions légales
- Crédits
- Copyright
- Contacts

18

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE CONTENANT UN RAPPORT FINANCIER ANNUEL

18.1. Documents accessibles au public	234
18.2. Informations financières historiques	235
18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel	235
18.4. Table de concordance du Document de référence	236
18.5. Table de concordance avec les informations requis dans le rapport financier annuel	238

18.1. Documents accessibles au public

Des exemplaires du présent Document de référence sont disponibles sans frais auprès de Gecina, 14-16, rue des Capucines, 75002 Paris, ainsi que sur les sites internet de Gecina (www.gecina.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Disponibilité des actes et des statuts (Annexe 1.24).

Responsable du Document de référence

Monsieur Christophe Clamageran, Directeur Général de Gecina (ci-après la "société" ou "Gecina").

Responsables de la communication financière

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse :

Elizabeth Blaise : 01 40 40 52 22

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Communication financière, relations actionnaires individuels :

Régine Willemyns : 01 40 40 62 44

Numéro vert : 0 800 800 976

actionnaire@gecina.fr

18.2. Informations financières historiques

Conformément à l'article 28 du règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004, le présent Document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 : Comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 9 avril 2009 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 09-0222 aux pages 27 à 60 et 183 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 : Comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le Document de référence déposé le 22 mars 2010 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 10-0130 aux pages 31 à 62 et 193.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des marchés financiers et de Gecina :

www.gecina.fr

www.amf-france.org

18.3. Attestation du responsable du Document de référence contenant un rapport financier annuel

"J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 236, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2010 présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 199 à 201 du présent document. Le rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, figurant en page 201 du présent document, contient une observation. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 10-0130 le 22 mars 2010 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 193 dudit document, qui contient une observation. Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 figurant dans le Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro D. 09-0222 le 9 avril 2009 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant en page 183 dudit document."

Christophe Clamageran

Directeur Général

18.4. Table de concordance du Document de référence

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
1	Personnes responsables	234
2	Contrôleurs légaux des comptes	187
3	Informations financières sélectionnées	4-5
4	Facteurs de risques	158-164
5	Informations concernant l'émetteur	
5.1.	Histoire et évolution de la société	6
5.2.1.	Investissements de l'exercice	36
5.2.2.	Investissements à venir	13, 16, 18, 196
6	Aperçu des activités	
6.1.	Principales activités	8-18
6.2.	Principaux marchés	8-18
6.3.	Événements exceptionnels	42
6.4.	Dépendance à l'égard de brevets, licences ou contrats	180
6.5.	Position concurrentielle	159
7	Organigramme	
7.1.	Organisation du Groupe et liste des filiales	93
7.2.	Activité et résultats des principales filiales	92-95
8	Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1.	Propriétés immobilières, usines et équipements du Groupe	203-224
8.2.	Questions environnementales	132-157
9	Examen de la situation financière et du résultat	
9.1.	Résultats et situation financière	30-37
9.2.1.	Principaux facteurs de performance	7
9.2.2.	Changements importants affectant les revenus	30-32
9.2.3.	Valorisation expertisée du patrimoine immobilier	24-29
10	Trésorerie et capitaux	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	40
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	41
10.3.	Financement	19-23
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	23
10.5.	Sources de financement attendues	195-196
11	Recherche et développement, brevets et licences	180
12	Informations sur les tendances	
12.1.	Évolutions récentes	195-196
12.2.	Perspectives d'avenir	195-196
13	Prévisions ou estimations du bénéfice	Néant
14	Organes d'administration et direction générale	
14.1.	Composition des organes de direction et de contrôle	113-124
14.2.	Conflits d'intérêts	124
15	Rémunération et avantages	
15.1.	Rémunération et avantages versés	67-69, 106-110, 114
15.2.	Rémunération et avantages : montant provisionné	114
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1.	Date d'expiration des mandats	115-119
16.2.	Information sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	114

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
16.3.	Comités constitués par le Conseil d'Administration	184-185
16.4.	Gouvernement d'entreprise	181-187
17	Salariés	
17.1.	Effectifs et politique de l'emploi	125-131
17.2.	Participations et stock-options	106-110, 130-131
17.3.	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	130-131
18	Principaux actionnaires	
18.1.	Répartition du capital au 31 décembre 2010	98-99
18.2.	Droits de vote différents	98
18.3.	Contrôle	98
18.4.	Accord relatif au changement de contrôle	104
19	Opérations avec des parties liées	67,87,95,186
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1.	Comptes consolidés	38-70
20.2.	Informations pro forma	Néant
20.3.	Comptes annuels	74-91
20.4.	Rapports des Commissaires aux Comptes	199-202
20.5.	Informations financières intermédiaires	Néant
20.6.	Politique de distribution des dividendes	97-98
20.7.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	56, 164
20.8.	Changement significatif de la situation financière	Néant
21	Informations complémentaires	
21.1.	Informations concernant le capital social	98-105
21.2.	Acte constitutif et statuts	175-180
22	Contrats importants	Néant
23	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	28-29
24	Documents accessibles au public	225-233

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004	Pages
25 Informations sur les participations	90-91

18.5. Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Le Document de référence comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Éléments requis par les articles L. 451-1-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF	Page
Comptes consolidés	38-70
Comptes annuels	74-91
Déclaration de la personne responsable	232
Rapport de gestion	Voir ci-après
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes consolidés	199-200
Rapport des contrôleurs légaux sur les Comptes annuels	201
Honoraires des contrôleurs légaux	198

RAPPORT DE GESTION

	Page
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100, L.225-100-2, L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	30-37
Évolution prévisible (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	195-196
Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	180
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100 et L.225-102-1 du Code de commerce)	132-137
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100 et L.225-102-1 du Code de commerce du Code de commerce)	125-131
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	158-164
Information relatives à la structure et à la composition du capital : délégations dans le domaine des augmentations de capital (L.225-100 du Code de commerce), informations sur les rachats d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce), identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce), participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	98-110
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-100-3 du Code de commerce)	105
Montant des dividendes distribués au titre des trois exercices (243 bis du CGI)	96-98
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social, mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-102-1 du Code de commerce)	67-69, 106-110, 114



Ce rapport a été imprimé sur un papier certifié

(Forest Stewardship Council – Label international garantissant la gestion durable de l'exploitation forestière)

chez un imprimeur respectant la norme environnementale Imprim'vert.



Conception et réalisation : sequoia

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