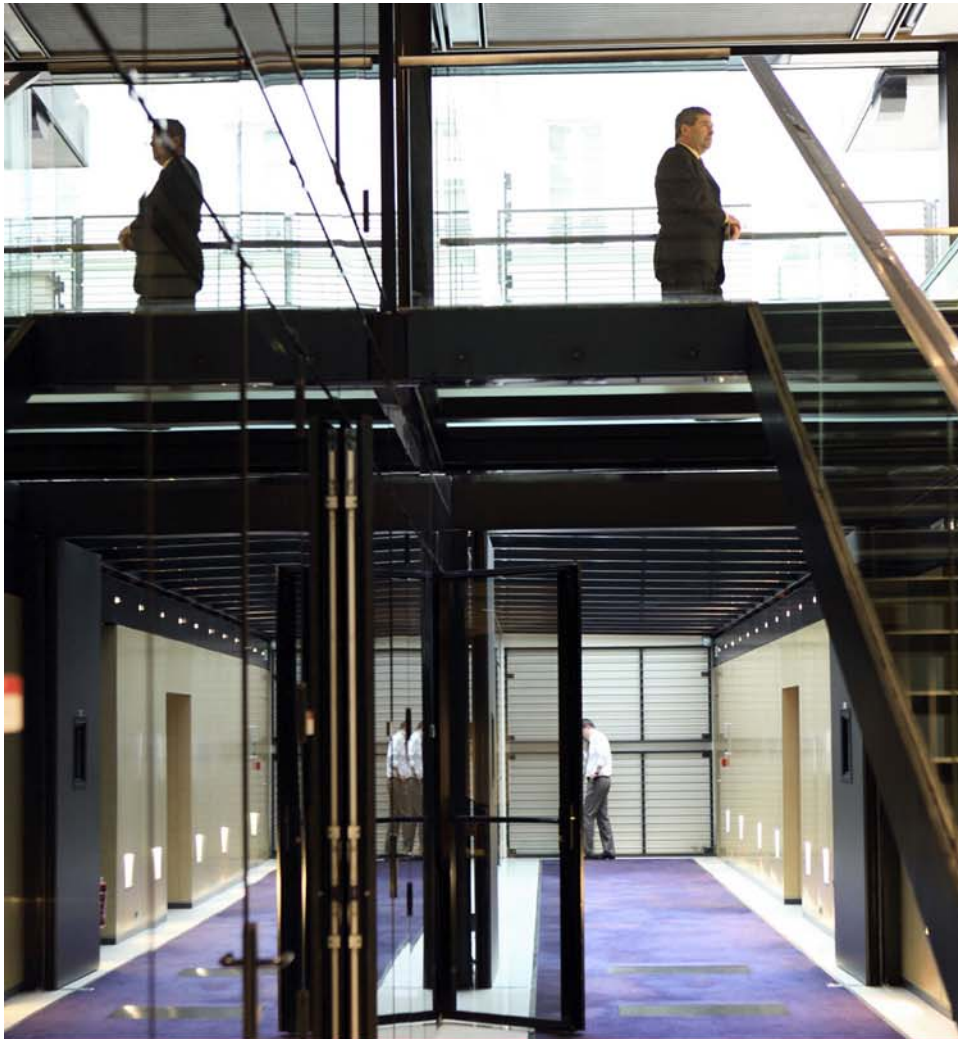




Résultats annuels 2008

Gecina, un leader européen de l'immobilier

Réunion de présentation

27 février 2009

 **gecina**
Bien plus que des mètres carrés



SOMMAIRE

Faits marquants 2008

Page 3

Résultats et variations de valeur

Page 6

Structure financière

Page 13

Activité locative - Rotation des actifs

Page 16

L'action Gecina

Page 22

Les atouts de Gecina

Page 27

Evènements récents

Page 36

Faits marquants



Le Building - Paris 2^{ème}
7 400 m²

L'Angle - Boulogne (92)
11 427 m²



Résidence étudiants - Le Bourget (93)
238 logements



Chiffres clés 2008

■ Revenus locatifs bruts

637,0 M€

 +7,6%

■ EBE avant cessions

489,7 M€

 +5,6%

■ Cash Flow avant cessions & après impôts

304,3 M€

 +8,3%

■ Dividende par action

5,70 €

 +13,8%

■ ANR par action

128,29 €

 -10,0%

Événements 2008

Finalisation et acquisition du **Khapa** et de **L'Angle**

Les 2 premiers actifs du nouveau quartier de Boulogne
Entièrement loués à un prix supérieur aux estimations initiales

Le Building, Paris 2^{ème} gagne le Grand Prix **SIMI 2008** catégorie rénovation

Livraison en janvier 2009, loué à la Banque de France à partir du 1^{er} mars 2009

Lancement de **Campuséa** la marque de Gecina pour les résidences étudiants

La nouvelle résidence du Bourget, entièrement commercialisée pour la rentrée 2008, a été inaugurée à l'occasion du lancement de la marque en octobre

Renforcement du pôle **Logistique**

Acquisition du portefeuille Rexel en juin 2008 et lancement de plusieurs projets

Recomposition du capital de **Gecimed**, foncière dédiée à l'immobilier de santé

En décembre 2008 Gecina accroît sa participation dans Gecimed de 38,6% à 48,0%
=> Lancement d'une OPA au 1^{er} trimestre 2009

Résultats et variation de valeur



Boulevard Jean Jaurès - Boulogne (92)
49 logements



Plateforme logistique de Meung-sur-Loire (45)
26 344 m²

Croissance des loyers

Loyers bruts

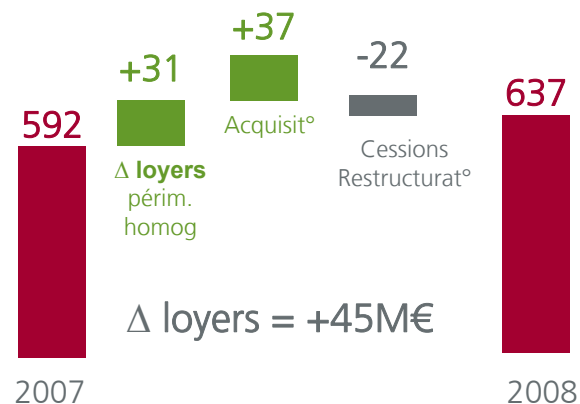
En millions d'euros

	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Variation (%)	
			périmètre courant	périmètre homogène
Groupe ⁽¹⁾	637,0	591,8	7,6%	5,8%
Bureaux	370,2	338,1	+9,5%	+6,7%
Résidentiel	206,2	205,6	+0,3%	+3,7%
Autres	60,6	48,1	+25,8%	+9,2%
Logistique	42,3	31,3	+35,0%	+9,5%
Hôtellerie	18,3	16,8	+8,8%	+8,8%

⁽¹⁾ Hors Gecimed et autres sociétés mises en équivalence

Bureaux **+32 M€** **+9,5%**
 70% de la croissance des loyers à périm. courant

Loyers **+31 M€** **+5,8%**
 périm. homogène
 Impact de l'indexation pour 68%



Progression des résultats opérationnels

EBE & Cash Flow

En millions d'euros

	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Var (%)
Revenus locatifs bruts	637,0	591,8	+7,6%
Revenus locatifs nets	573,8	532,1	+7,8%
Revenus nets des immeubles et services	578,5	536,7	+7,8%
Charges de personnel et frais de gestion	(88,8)	(73,1)	+21,4%
Excédent brut d'exploitation avant cessions	489,7	463,6	+5,6%
Frais financiers nets	(191,7)	(178,8)	+7,2%
Impôts courants	(2,1)	(8,7)	-75,9%
Créances irrécouvrables	(1,2)	(2,9)	-58,7%
Annulation impact IFRS 2 (stock options)	9,6	7,9	+21,6%
Cash flow avant cessions et après impôts	304,3	281,0	+8,3%

EBE avant cessions 489,7 millions d'euros + 5,6%

Cash flow 304,3 millions d'euros + 8,3%

avant cessions et après impôts

Cash flow par action 5,1 euros + 9,1%

avant cessions et après impôts

Impact des variations de valeur

Résultat net

En millions d'euros

	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Var (%)
Cash flow avant cessions et après impôts	304,3	281,0	+8,3%
+Amortissements/dépréciations	(10,9)	(0,5)	ns
+Résultat de cession d'actifs	7,8	72,9	-89,3%
+ Variation de valeur des immobilisations	(989,8)	997,8	-199,2%
+Résultats sociétés mises en équivalence	(11,3)	8,7	ns
+Variation de valeur des instruments financiers	(186,6)	(8,9)	ns
+Impôts sur var. valeur et cession d'actifs et minoritaires	20,8	(50,2)	-141,4%
+Impact IFRS 2 (stock-options)	(9,6)	(7,9)	+21,5%
Résultat net consolidé	(875,4)	1 292,9	-167,7%

Impact variations de valeur
dont Δ valeur des immeubles

- 1 177 millions d'euros
- 990 millions d'euros ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Le pôle Bureaux représente 66% de la variation de valeur des immeubles à périmètre homogène

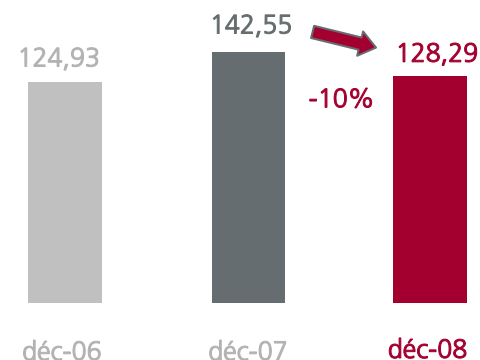
Actif Net Réévalué

ANR/action

En millions d'euros

	31-déc.-08	31-déc.-07
Capitaux propres	6 259,1	7 718,6
+ Plus-values latentes	975,2	899,7
<i>Plus-values lots</i>	778,6	714,3
<i>Plus-values projets & autres</i>	196,6	185,4
Ajustements Impôts	-0,9	-1,3
Acompte sur dividende	148,6	0,0
Intérêts minoritaires	0,0	-1,8
+/-Valeur marché dette	286,2	53,7
ANR non dilué	7 668,1	8 668,8
Nombre d'actions	59 197 041	60 363 721
ANR non dilué par action (en €)	129,54	143,61
ANR non dilué	7 668,1	8 668,8
Impact stock-options	96,4	84,9
ANR dilué	7 764,5	8 753,7
Nombre dilué d'actions	60 523 157	61 406 474
ANR dilué par action (en €)	128,29	142,55

ANR par action (€)



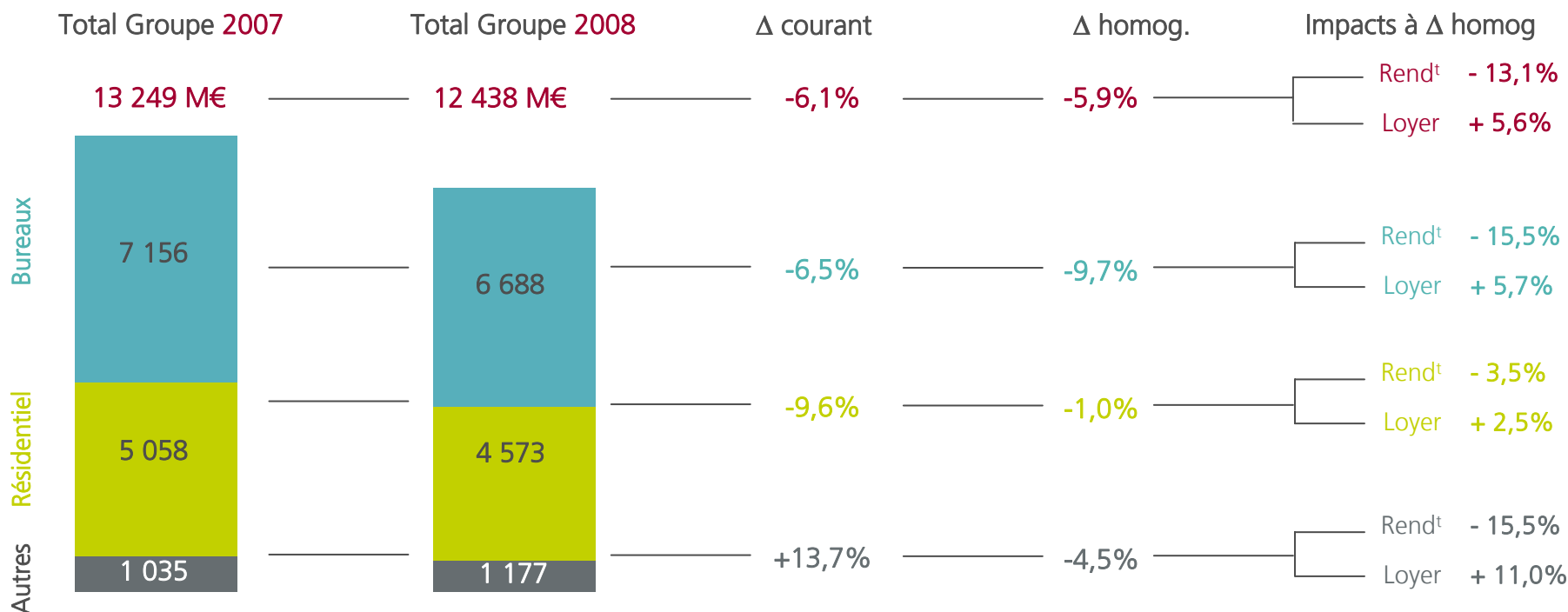
Valeur du patrimoine

Evolution par segment

En millions d'euros

	Valeur déc-08	Valeur juin-08	Valeur déc-07	déc-08/déc-07 courant	déc-08/déc-07 homogène
Total Groupe	12 438	13 469	13 249	-6,1%	-5,9%
Bureaux	6 688	7 224	7 156	-6,5%	-9,7%
Résidentiel	4 573	5 124	5 058	-9,6%	-1,0%
Autres	1 177	1 121	1 035	+13,7%	-4,5%

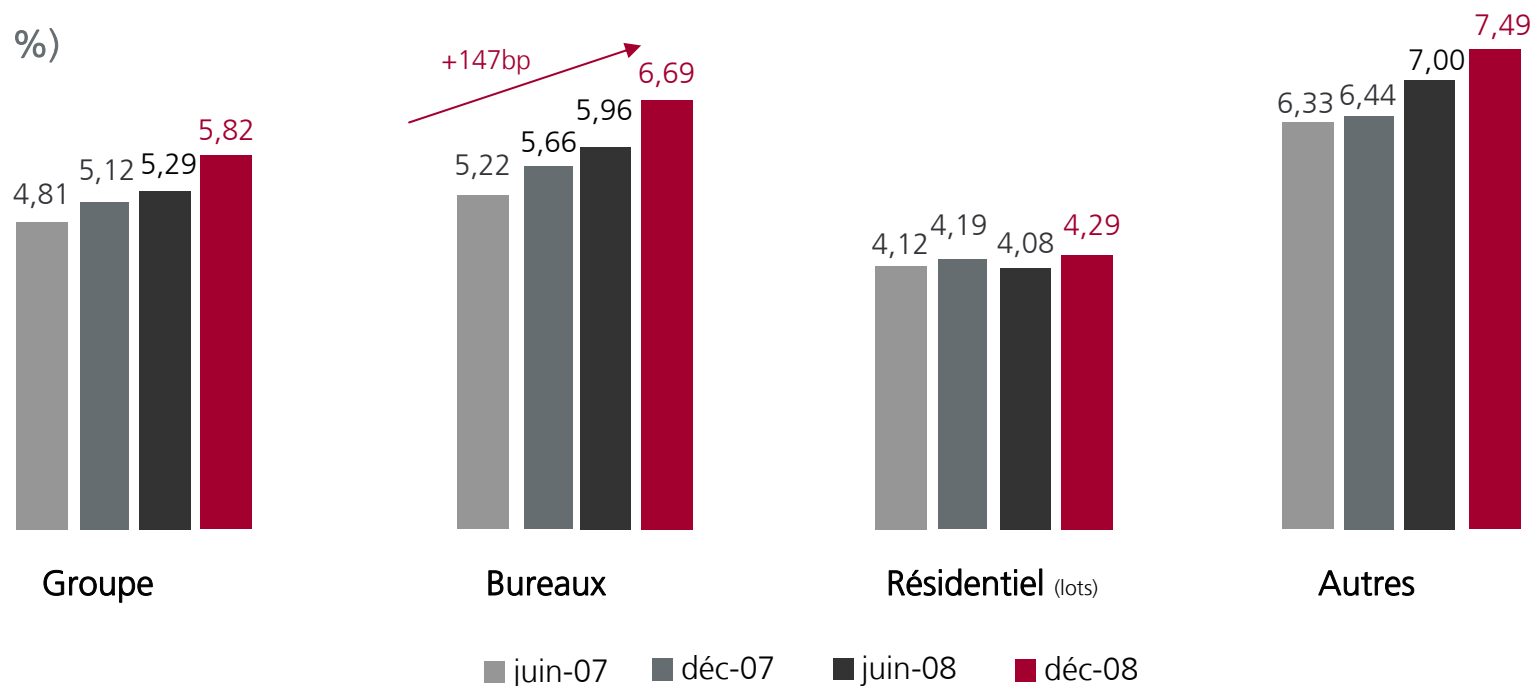
Valeur bloc sauf Résidentiel en valeur lot



Taux de rendements bruts

Evolution par segment

(en %)



	Bureaux		Résidentiel		Logistique		Santé		Hôtellerie	
	Taux Cap.	Prix/m²	Taux Cap.	Prix/m²	Taux Cap.	Prix/m²	Taux Cap.	Prix/m²	Taux Cap.	Prix/m²
Paris	6,26%	8 539 €	4,15%	5 497 €	-	-	-	-	-	-
Région parisienne	7,30%	4 201 €	4,46%	3 922 €	8,07%	641 €	6,90%	1 949 €	5,41%	2 930 €
Lyon & autres	7,39%	1 684 €	4,84%	2 341 €	8,29%	581 €	7,03%	1 628 €	7,06%	3 093 €
Total	6,69%	5 825 €	4,29%	4 509 €	8,07%	606 €	7,01%	1 673 €	7,00%	3 086 €

Structure financière



Défense Ouest - Colombes (92)

57 151 m²

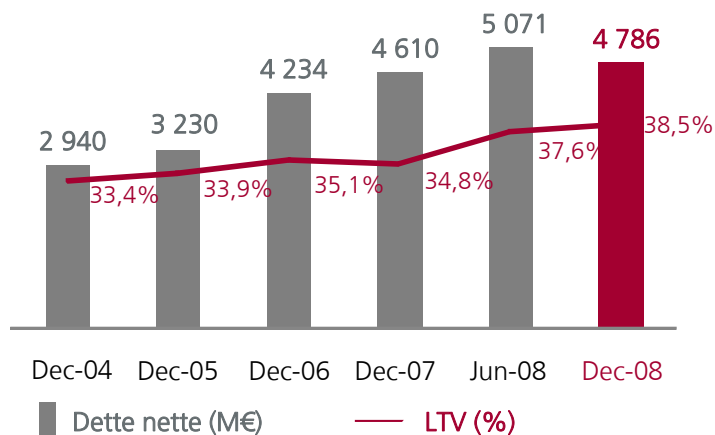


Khapa - Boulogne (92)

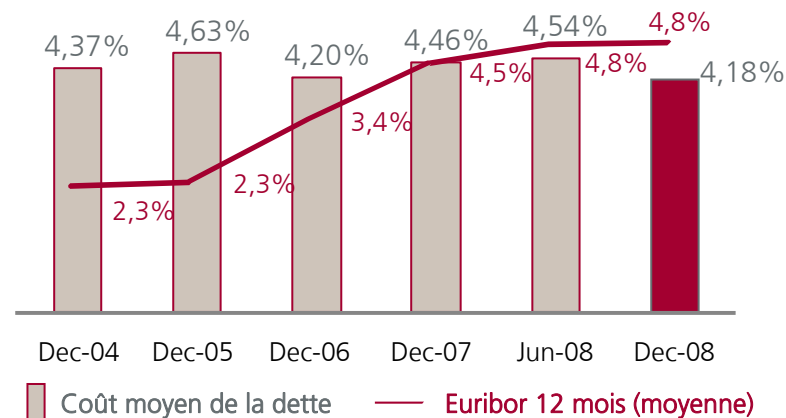
19 639 m²

Endettement

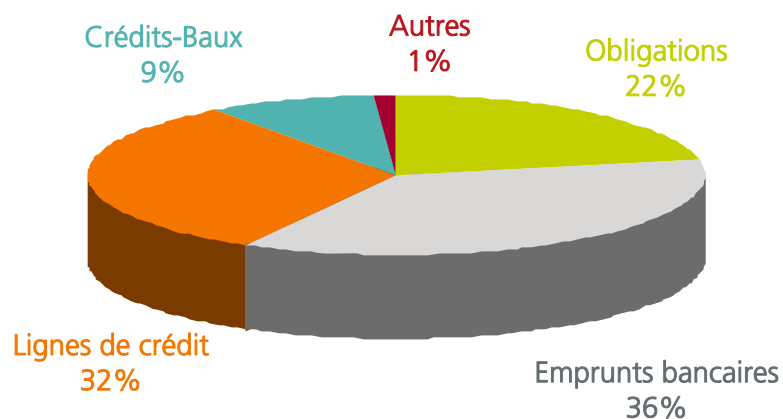
Maîtrise du ratio LTV



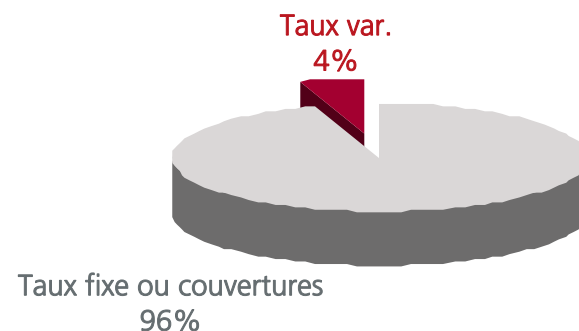
Réduction du coût de la dette au 2nd sem. 2008



Sources de financement diversifiées



96% de la dette à taux fixés



Flexibilité financière

- Trésorerie disponible à fin 2008 : **441 M€**



40 M€ de cash + 401 M€ de lignes de crédit non tirées

- Respect des covenants bancaires

Les covenants sont applicables aux **seules lignes de crédit**.

La baisse du coût de la dette devrait améliorer le ratio de couverture des frais financiers in 2009.

Ratios	Ratio 2008	Covenant	Flexibilité
Dette financière nette/Valeur bloc ⁽¹⁾	41,7% ⁽¹⁾	< 50%	< 55%
EBE hors cessions/Frais financiers ⁽²⁾	2,55x	> 2,25x ⁽²⁾	> 2,00x
Dette gagée/Valeur bloc	14,7%	< 20%	-
Valeur minimum du patrimoine (bloc) en M€	11 659	8 000	-

⁽¹⁾ Sur la base de la valeur bloc du patrimoine et de la valeur au bilan des sociétés mises en équivalence.

⁽²⁾ Les termes varient selon les banques. La limite 2,25x est celle appliquée dans la plupart des cas, seuls quelques financements représentant 6% de la dette du Groupe se voient appliqués un ratio de 2,5x. Dans les deux cas la limite peut être ramenée temporairement à 2,0x.

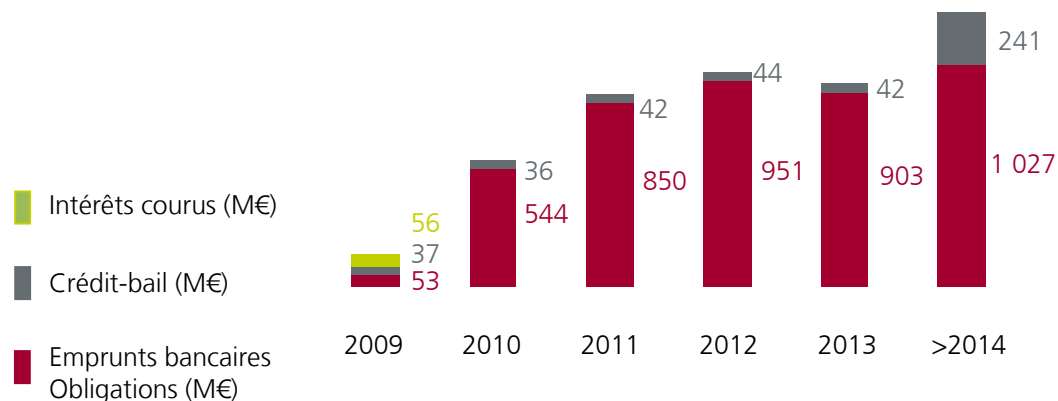
- Echéances 2009 limitées à 146 M€

Gecina a récemment racheté une partie de ses propres obligations :

59,7 M€ d'obligations **2010**

5,4 M€ d'obligations **2012**

Duration moyenne de la dette = 4,5 ans



Activité locative – Rotation des actifs



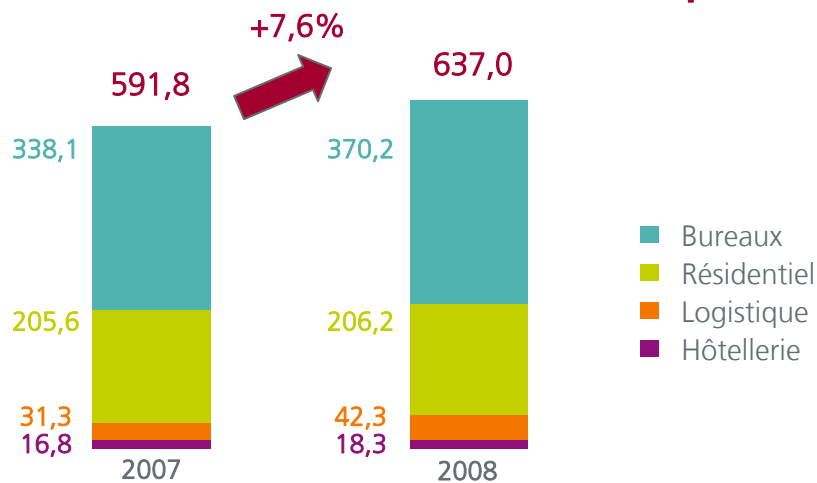
Les Portes de la Défense - Colombes (92)
42 788 m²



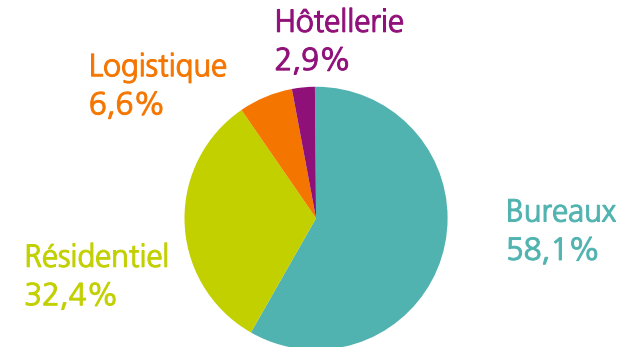
Entrepôt - Lagny le Sec (60)
16 313 m²

Des loyers en forte progression

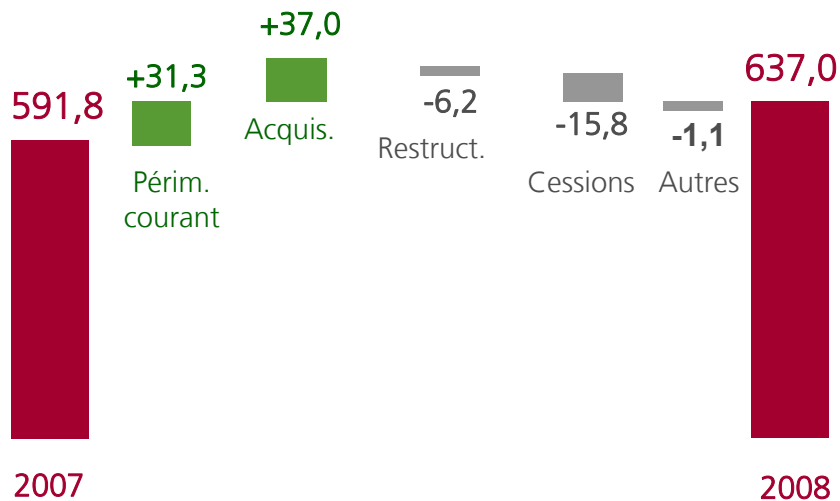
Revenus locatifs bruts (M€)



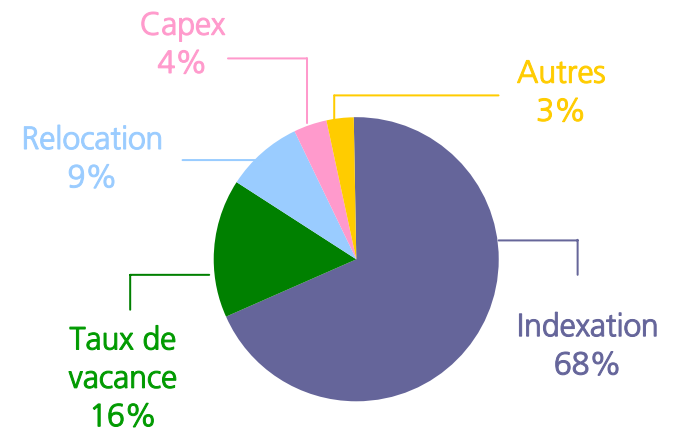
Répartition par segment



Evolution des loyers (M€)



Facteurs de croissance à périmètre homogène



Une activité commerciale soutenue

263 995 m² ont fait l'objet de nouveaux baux en 2008

Bureaux

91 315 m² de nouveaux baux signés (*)

102 nouvelles locations

74% dans des actifs neufs ou restructurés, loyer moyen = 431€/m²/an

26% pour les autres actifs, augmentation moyenne de loyer = 8,6%

Part de marché Gecina = 4% de la demandée placée à Paris en 2008

(*) hors baux avec effet 2009 signés en 2008 > 27 000 m²

Résidentiel

1 963 appartements

121 738 m² de nouvelles locations

Délai moyen de relocation

2004	2005	2006	2007	2008
58	48	40	37	32

Nouveaux locataires : loyer moyen = 16,4 €/m²/mois soit

+8,1% en moyenne sur les loyers sortants

Taux de rotation stable = 14,1%

Délai de relocation des appartements en baisse à 32 jours

Logistique

50 942 m² de nouveaux baux signés

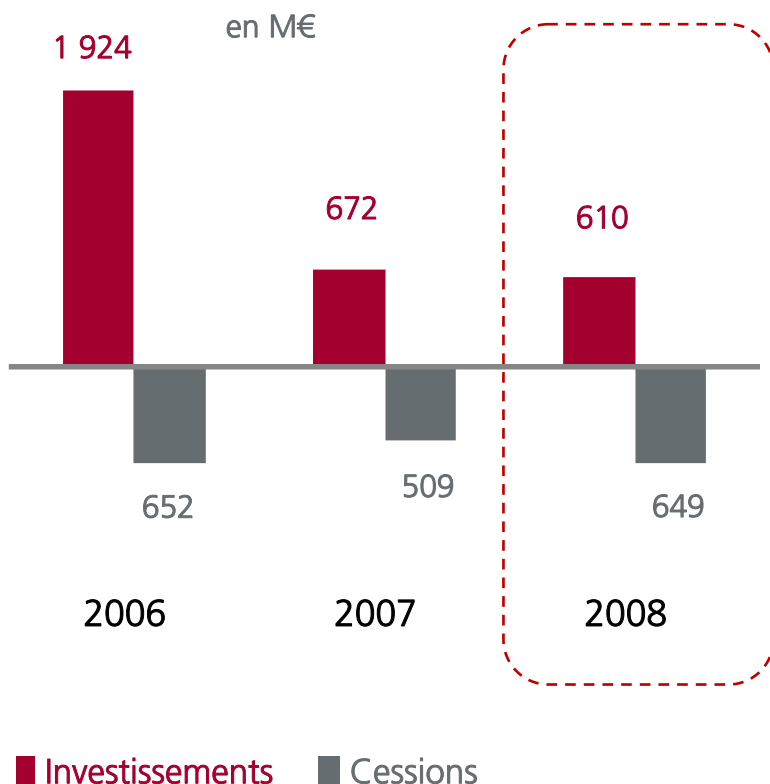
5 nouveaux baux

Loyer moyen = 46€/m²

Part de marché Gecina = 3% de la demandée placée en France en 2008

Politique d'arbitrage

Une politique dynamique
adaptée au cycle immobilier



Cessions 2008 = 649 M€
concentrées sur le 4^{ème} trim.

	Prix M€	Surface m²	Nbre d'actifs	Nbre de logts
Résidentiel	388	137 893	9	1 804
Cessions en bloc	220	104 415	9	1 430
Cessions par lot	168	33 478	-	374
Bureaux	258	77 597	7	-
Logistique	3	8 916	1	-
TOTAL	649	224 406	17	1 804

- Résultat de cessions = 7,8 M€
- Profil des actifs cédés :
 - 60% d'actifs résidentiels
 - 6 immeubles de bureaux
- Taux de sortie = 5,6%

Investissements

Total 2008
610 M€

Acquisitions
404 M€

Projets en cours
138 M€

Maintenance
68 M€



L'Angle (Boulogne)
Investissement: 90 M€
11 427 m²
Locataire: l'Equipe



Immeuble **BMW** (Madrid)
Investissement: 59 M€
12 000 m²
Construit en 2004
Locataire BMW jusqu'en 2014



Khapa (Boulogne)
Investissement: 168 M€
19 212 m²
Locataire : Ipsen



Logistique
Investissement: 87 M€
dont actifs Rexel
7 entrepôts
124 500 m²

Pipeline

Projets au 31/12/2008

Total
1 888 M€

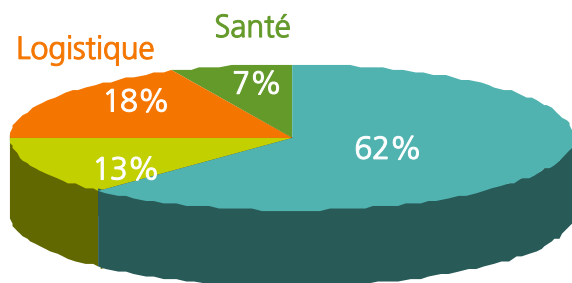
Surface
881 000 m²

Loyers futurs
124 M€ (est.)
19% des loyers annualisés
du Groupe

Segment	Nombre de projets	Surface en m ²	Invest. Total en M€	Montant Déjà investi	Rendt estimé en %
Bureaux/centres commerciaux	12	142 890	1 166	37%	6,2%
Résidentiel (dont résid. étudiants)	10	65 593	249	19%	5,9%
Logistique	5	622 096	336	2%	8,0%
Santé	4	50 409	136	58%	6,7%
Total Groupe	32	880 988	1 888	30%	6,5%

Dans ce tableau, le projet Beaugrenelle et Gecimed, qui sont comptabilisés par mise en équivalence dans les comptes de Gecina, ont été pris en compte respectivement à hauteur de 50% et de 100%

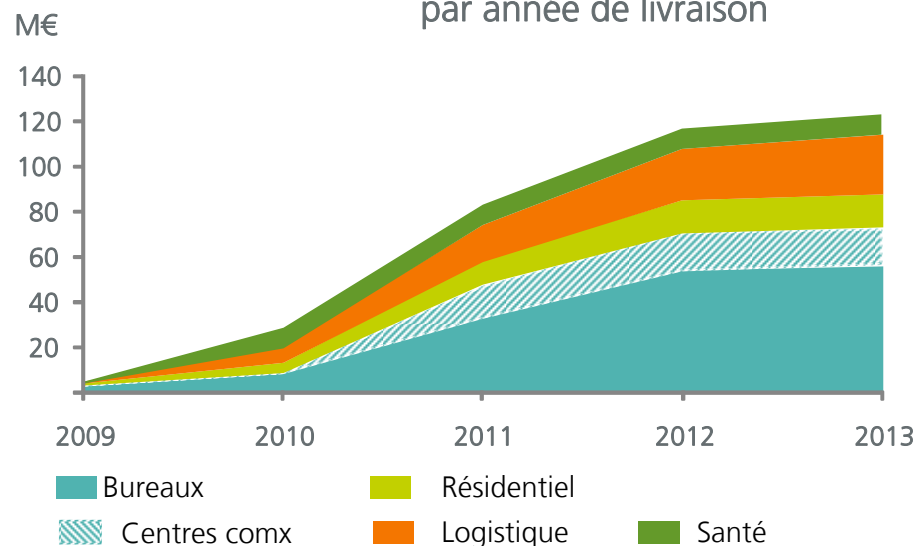
Répartition par segment



Résidentiel
dont résidences étudiants

Bureaux - Commerces

Loyers additionnels
par année de livraison



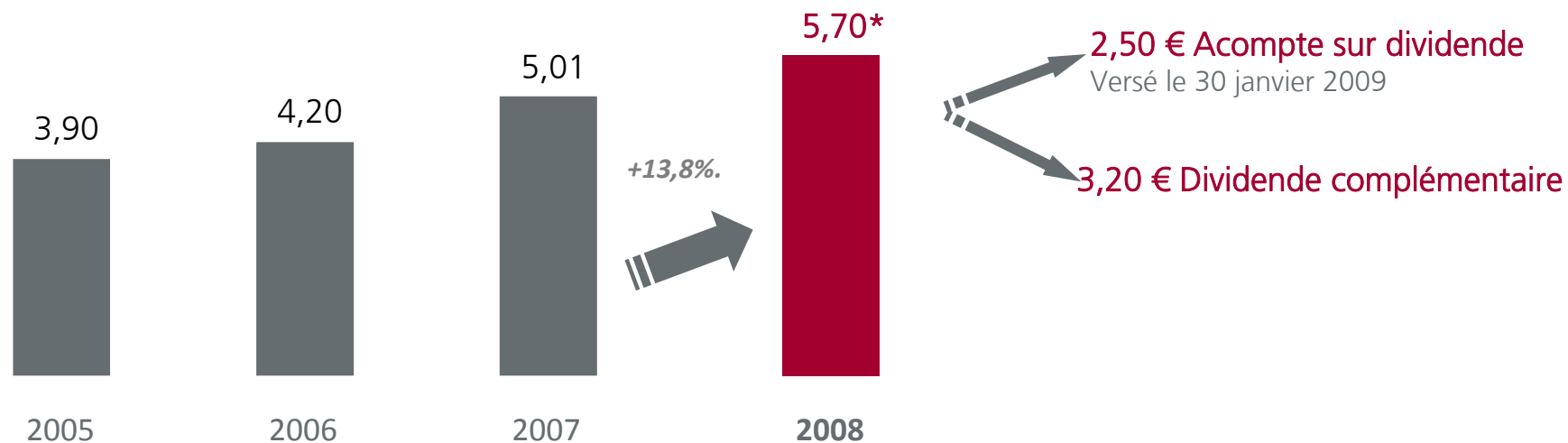
L'action Gecina



101, avenue des Champs Élysées - Paris 8^{ème}
8 575 m²

Dividende

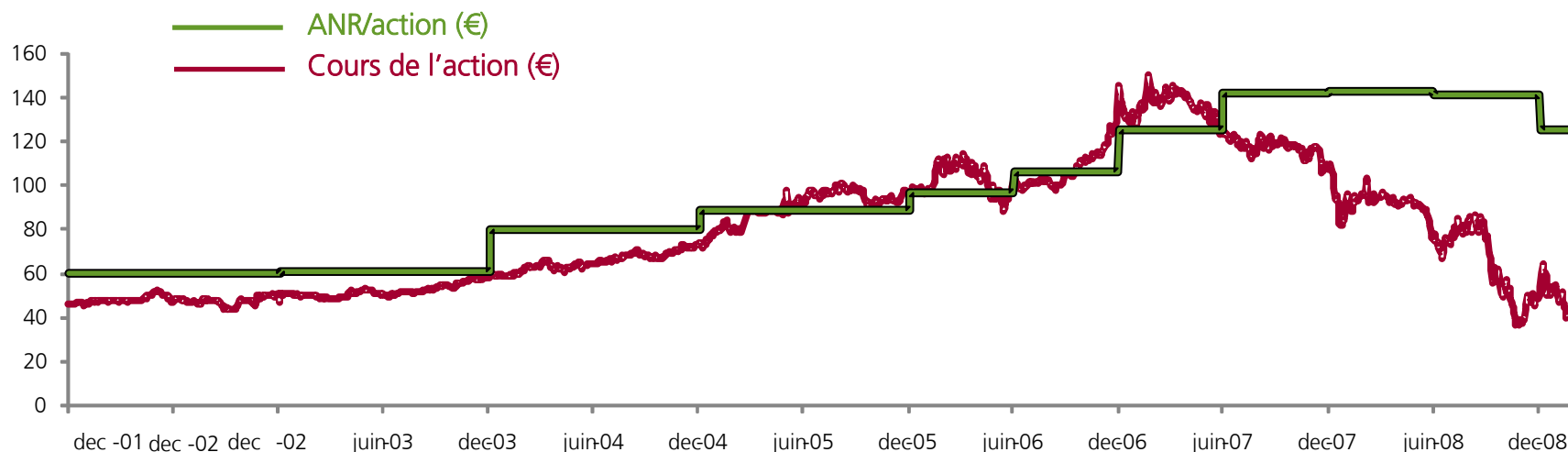
Dividende par action (en €)



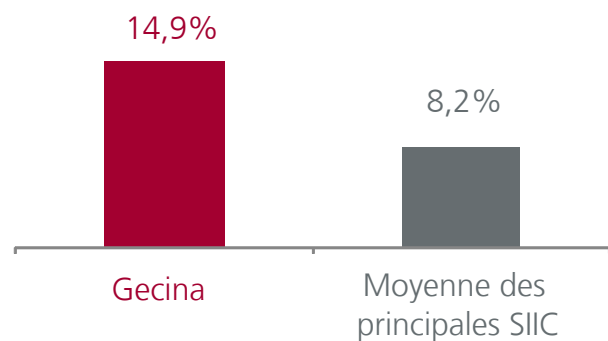
** Ce dividende, proposé par le Conseil d'administration, est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale*

- En tant que SIIC, Gecina a l'obligation de distribuer un minimum de 85% du résultat récurrent et 50% des plus-values fiscales sur cessions
- Les cessions 2008, d'un montant de 649 M€, ont généré une plus-value fiscale de 244 M€ (par comparaison avec la valeur comptable au coût historique)

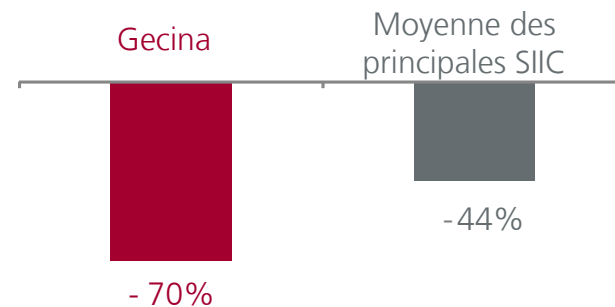
ANR et cours de l'action



Rendement du dividende



Décote sur l'ANR



Sur la base du cours de clôture au 25/02/2009 : 38,26 €

Résultats Annuels 2008 | 24

Valeur du portefeuille & cours de Bourse

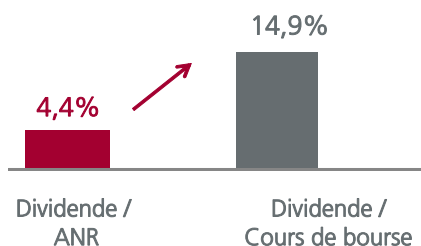
Décote sur
Actif Net Réévalué
70%

Décote EV* sur
Valeur Brute du
patrimoine
42%

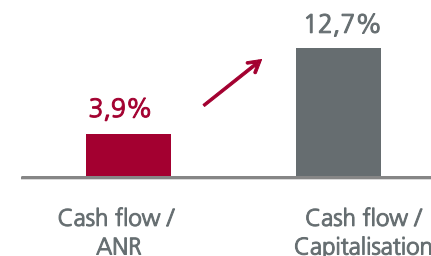
* *Entreprise Value*



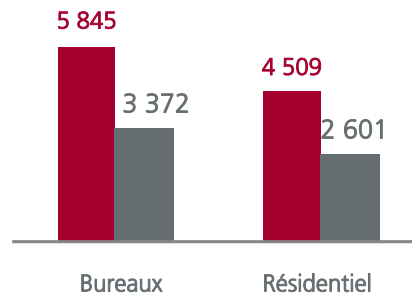
Retour sur dividende



Retour sur Cash flow

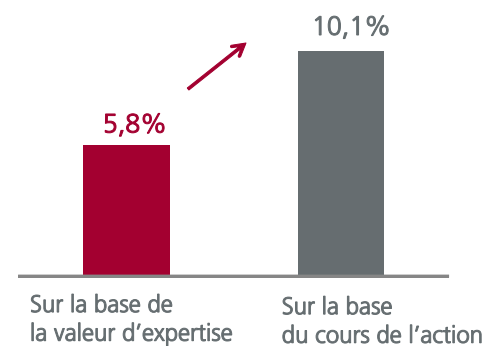


Valorisation €/m²



■ Sur la base de la valeur d'expertise
■ Sur la base du cours de l'action

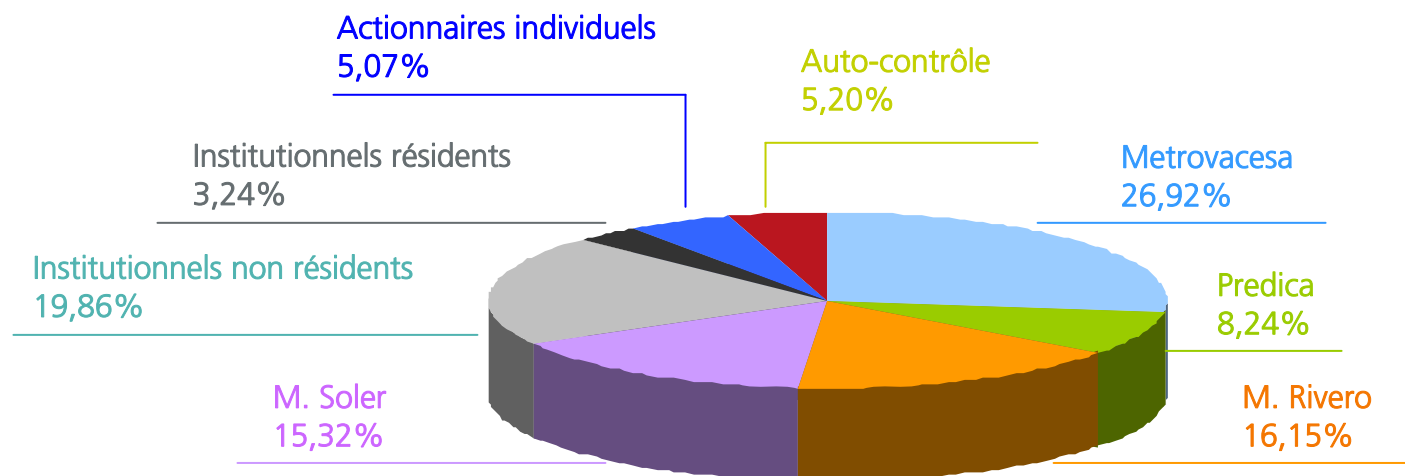
Rendement des loyers



■ Bureaux : 11,5%
■ Résidentiel: 7,3%
■ Logistique: 13,8%

Structure du capital

au 31 décembre 2008



Evolution du nombre d'actions

	31 déc. 2008	31 déc. 2007
Nombre d'actions émises	62 444 652	62 424 545
Auto-contrôle	(3 247 611)	(2 060 824)
Nombre d'actions hors auto-contrôle	59 197 041	60 363 721
Stock options	1 326 116	1 042 753
Nombre d'actions dilué	60 523 157	61 406 474

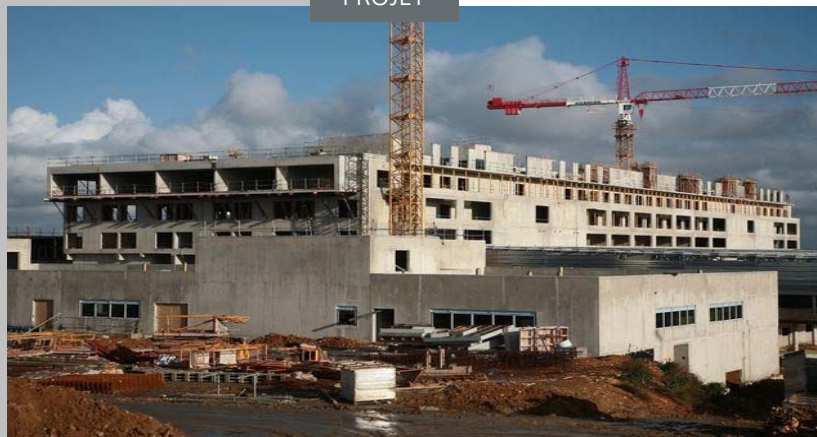
Les atouts de Gecina

PROJET



Horizons - Boulogne (92)
36 670 m²
Livraison en 2011

PROJET



Hôpital privé de l'Estuaire - Le Havre (14)
Livraison fin 2009

PROJET



Tour V Euralille - Lille (59)
191 logements étudiants
Livraison 2009

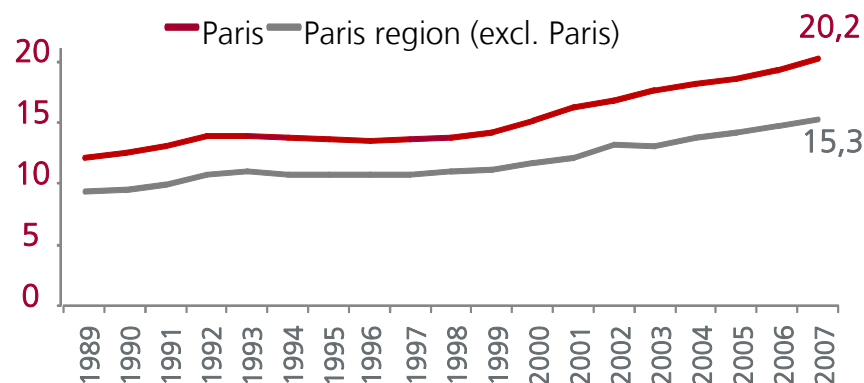
Un business model solide et peu risqué



Stabilité du Résidentiel

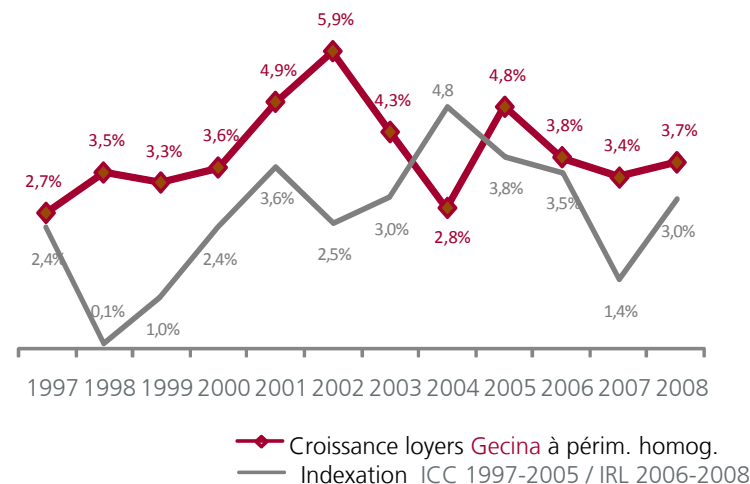
Un marché en croissance régulière

Croissance annuelle des loyers de marché
+2,7% sur la période 1990-2008



Gecina : progression soutenue des loyers

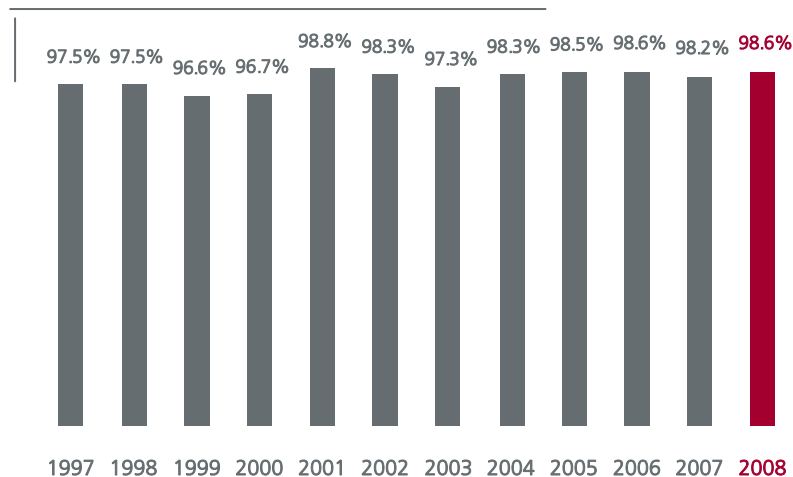
En moyenne **+3.9%** supérieure à l'indexation



Taux d'occupation moyen de Gecina

Taux d'occupation

très élevé et stable à
97,9% (moyenne)

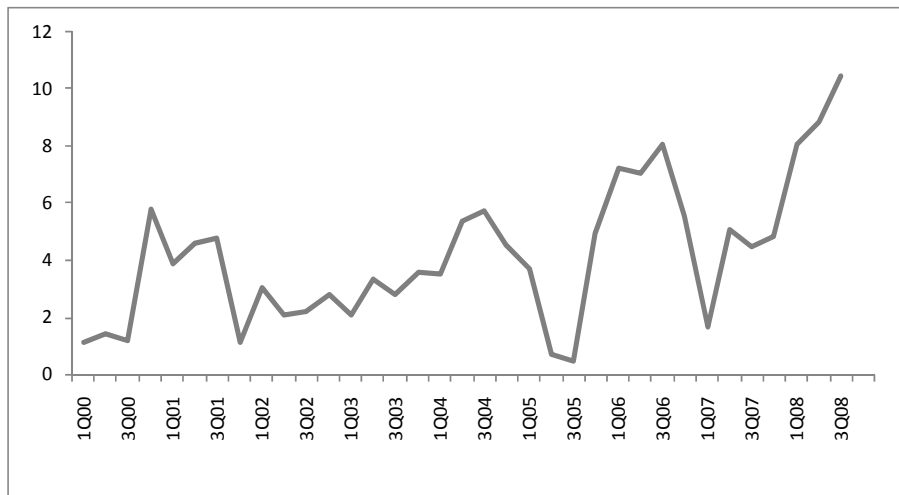


Bureaux parisiens : des fondamentaux solides (I)

- L'**indexation** est l'un des facteurs de croissance des loyers
- Le marché parisien affiche des taux de **vacance faibles** et une **offre d'actifs neufs limitée**

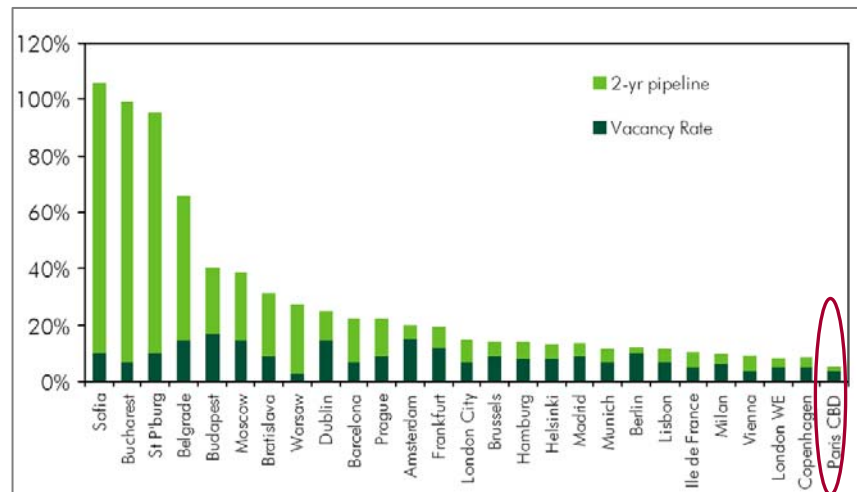
Indice du Coût de la Construction (ICC)

Un facteur essentiel de la croissance des loyers
à périmètre homogène



Paris : risque limité d'excès de l'offre

Principales villes d'Europe : taux de vacance et projets
à 2 ans en % du stock

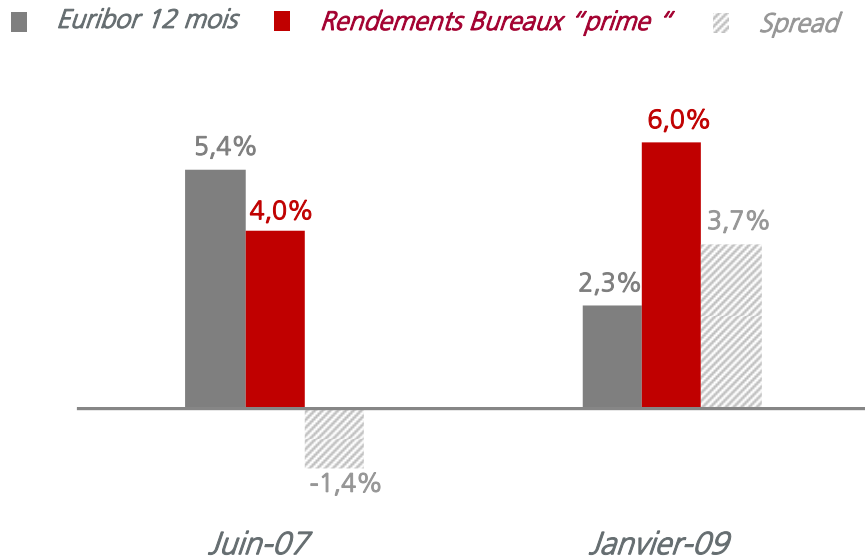


Source: CBRE

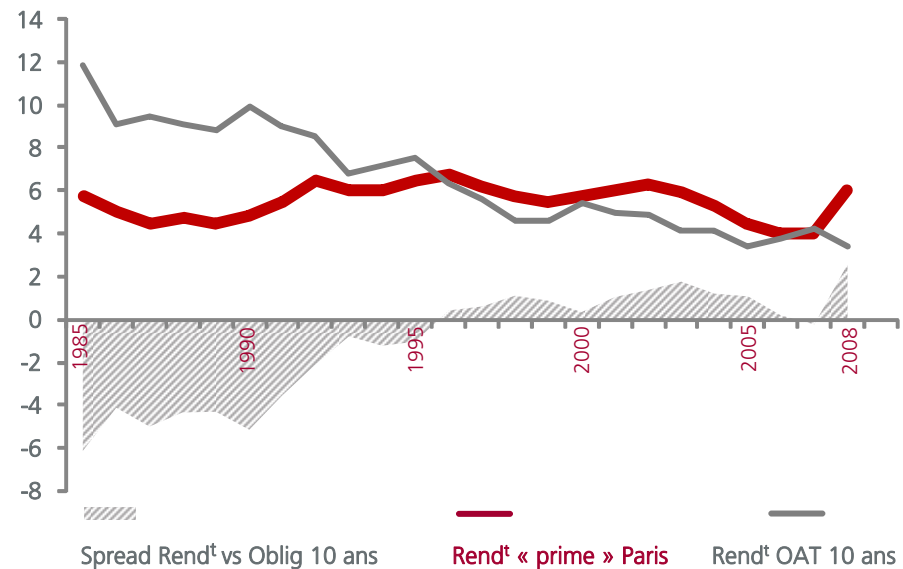
Bureaux parisiens : des fondamentaux solides (II)

- Les **taux de rendement** des bureaux se situent historiquement entre **4% et 7%**
- Le **différentiel avec les taux d'intérêt** s'est accru et atteint les **plus hauts** niveaux historiques

Evolution des rendements vs Euribor 12 mois



Evolution des rendements vs. OAT 10 ans



Maîtrise du risque locatif

Un portefeuille de clients diversifié

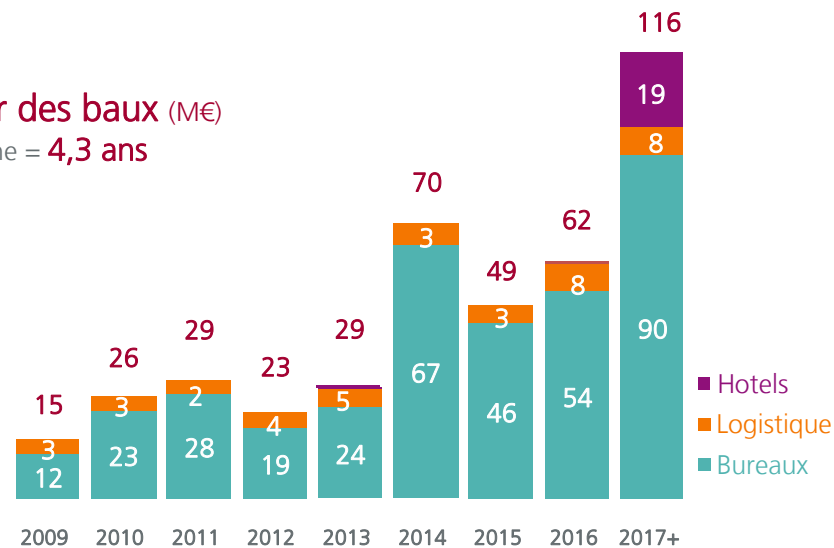
au 31 décembre 2008

% Loyers 2008

	LOCATAIRE	SEGMENT	% Loyers 2008	
			Bureaux	Groupe
TOP 10	1 Club Med	Hôtellerie	-	3%
	2 GMF Assurances	Bureaux	4%	2%
	3 Alstom Holdings		4%	2%
	4 Louis Vuitton Malletier		4%	2%
	5 Vinci		3%	2%
	6 Thales		3%	2%
	7 Oracle France		3%	2%
	8 Natixis		2%	1%
	9 Locaposte		2%	1%
	10 Groupe Express Expansion		2%	1%
	11 BNP Paribas	Bureaux	2%	1%
	12 Ipsos France		2%	1%
	13 Eads France		2%	1%
	14 Wincanton	Logistique	-	1%
	15 Cogedim Gestion	Bureaux	2%	1%
	16 Shell		2%	1%
	17 AON		1%	1%
	18 Gie Mindshare		1%	1%
	19 Arkema		1%	1%
	20 Mory	Logistique	-	1%
	Top 10		26%	18%
	Top 20		40%	28%

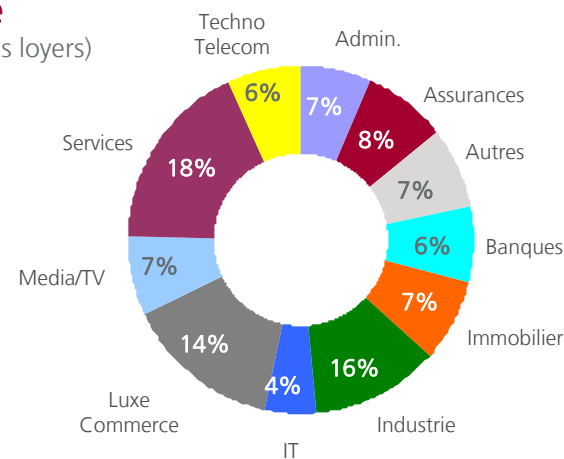
Echéancier des baux (M€)

Durée moyenne = 4,3 ans



Répartition des locataires par secteur d'activité

au 31 décembre 2008 (% des loyers)



Un patrimoine diversifié

5 lignes d'activité

Bureaux

Leader à Paris
Surface totale: 1,2 mn de m²
98% des actifs à Paris et Région parisienne

Résidentiel

L'un des acteurs de référence en France
> 16 000 appartements
92% des actifs à Paris et Région parisienne

Logistique

Parmi les 5 premiers acteurs en France
1 mn de m² en exploitation
0,6 mn de m² de projets

Santé

Leader en France
34 établissements en exploitation
4 projets

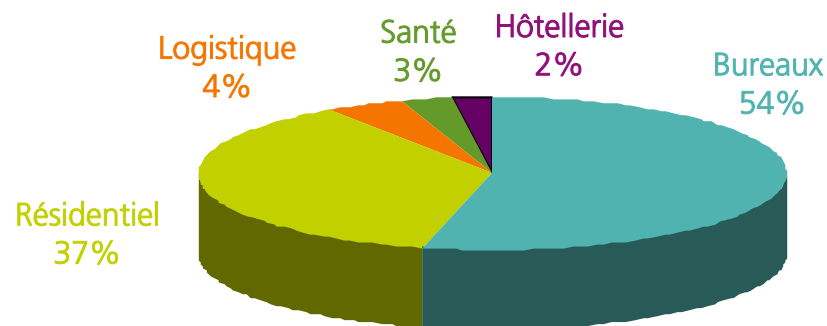
Hôtellerie

8 hôtels en exploitation
1 700 chambres

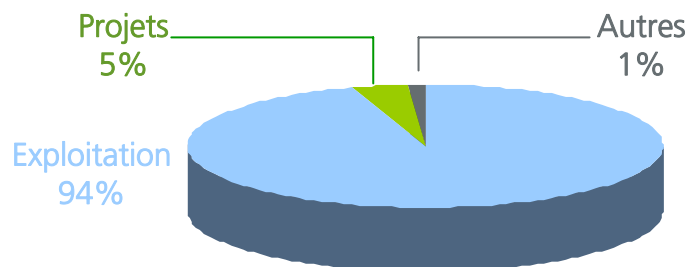
Valeur patrimoine 31-déc-08

12 438 M€

Répartition du patrimoine par segment



Répartition actifs en exploitation/projets



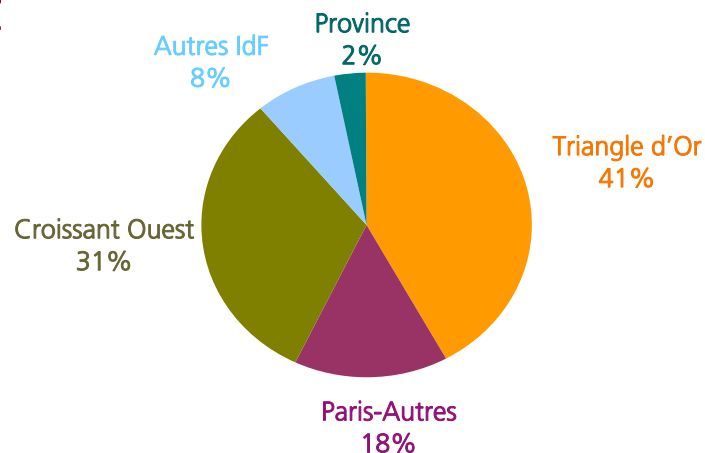
Un portefeuille de bureaux de qualité

Total actifs
1,202,408 m²
155 actifs

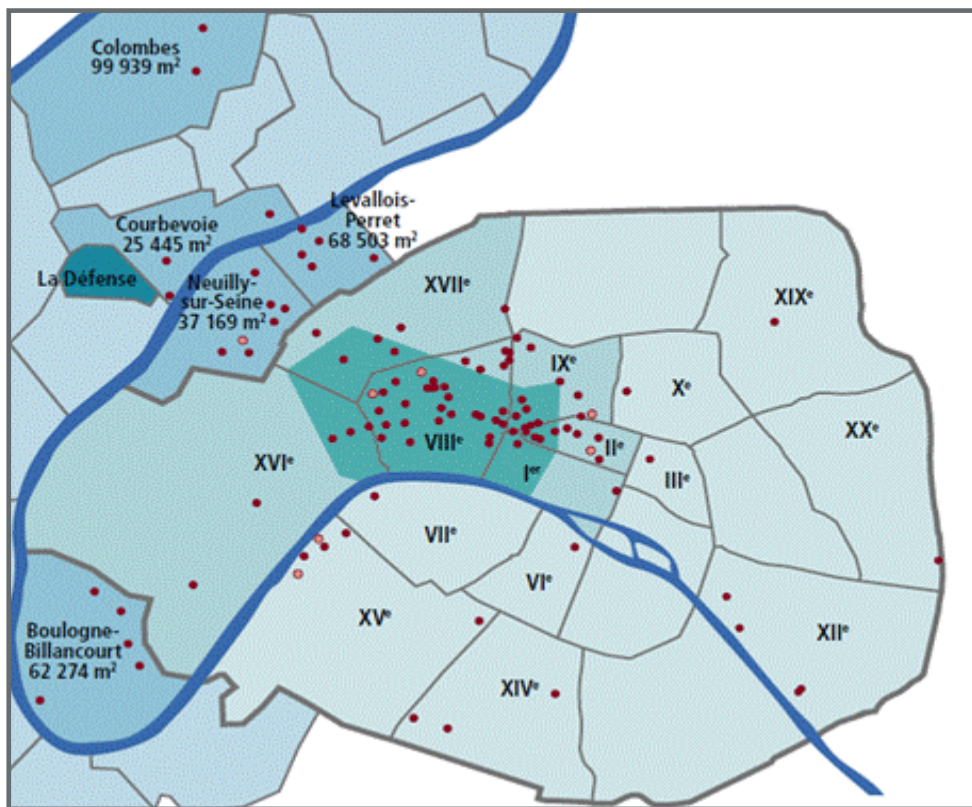
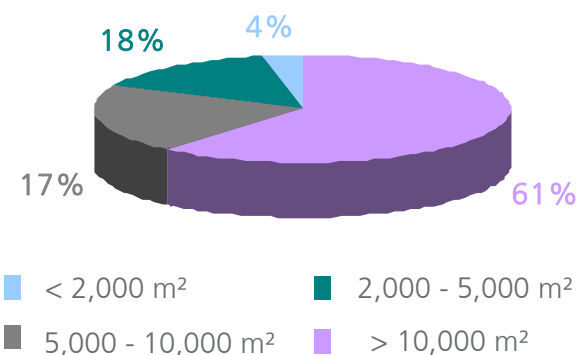
Valeur patrimoine
6,688 M€

Loyers
bruts
370 M€

Concentration sur les quartiers d'affaires
88% sur Paris et le Croissant Ouest



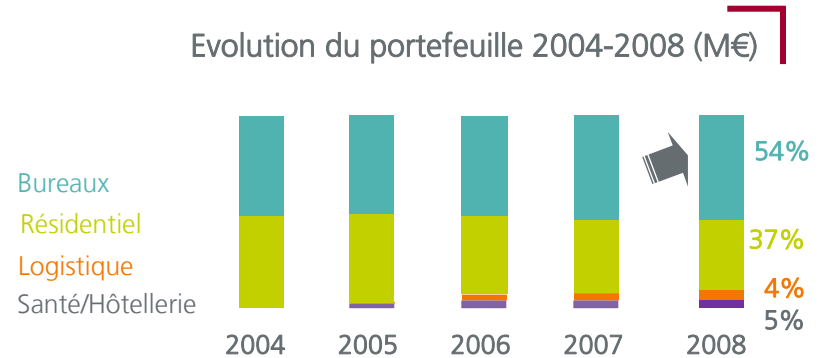
Répartition du patrimoine par surface
Taille moyenne = 7 500 m²



Une stratégie dynamique & flexible

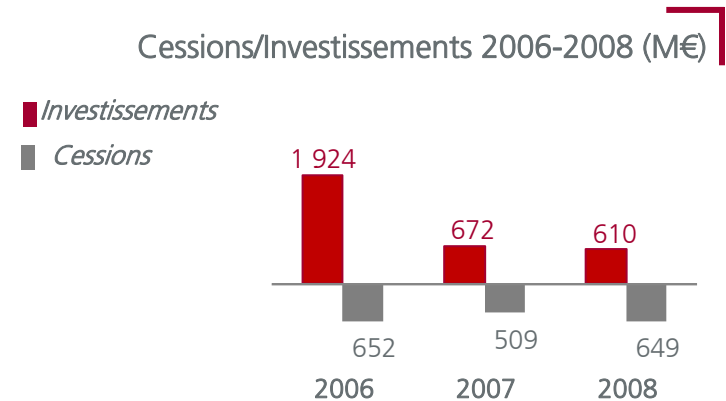
Un portefeuille équilibré

- Bon équilibre risque/rendement grâce à des actifs diversifiés
- Des positions de leader/acteur majeur dans tous les segments
- Principal segment : les Bureaux



Une gestion pro-active du portefeuille

- Adaptée à l'évolution du cycle immobilier
- Investissements dans des actifs modernes, efficaces, situés dans les quartiers d'affaires
- Cessions d'actifs matures, peu rentables ou situés dans des zones à faible potentiel



Les meilleures pratiques de gestion d'actifs

- Effort constant d'investissement pour améliorer la qualité des actifs
- Organisation tournée vers le service aux clients
- Attention portée à l'environnement (démarche HQE)

=> Succès commerciaux avec la signature de nouveaux contrats en 2008 pour 263 995 m²

Evènements récents

Recomposition du capital de Gecimed
Acquisition de 49% de Bami



Clinique Saint Martin Caen (14)



Immeuble BMW (Madrid)
12 000 m²

OPA sur les titres de Gecimed

Conditions de l'offre : 2 options

- 2 options
- en numéraire : 1,15 € par action vs dernier cours à 0,65 €
 - en actions Gecina sur la base de 1 action Gecina pour 37 actions Gecimed

Sous réserve d'approbation par l'AMF

- Gecina détient 48% de Gecimed
- Le capital de Gecimed est composé de 58,897,020 actions

Motifs et Intentions de Gecina

- OPA obligatoire suite à l'acquisition par Gecina de 9,4% supplémentaires du capital de Gecimed en déc. 2008 auprès d'ISM, filiale de GE Real Estate, au prix de 0,7€/action
- Gecina n'a pas l'intention de retirer Gecimed de la cote. Gecimed restera une SIIC
- Cette opération renforce l'engagement du Groupe dans le secteur de l'immobilier de santé, qui constitue un élément important de la stratégie de diversification

Chiffres clés Gecimed

Patrimoine

34 actifs en exploitation

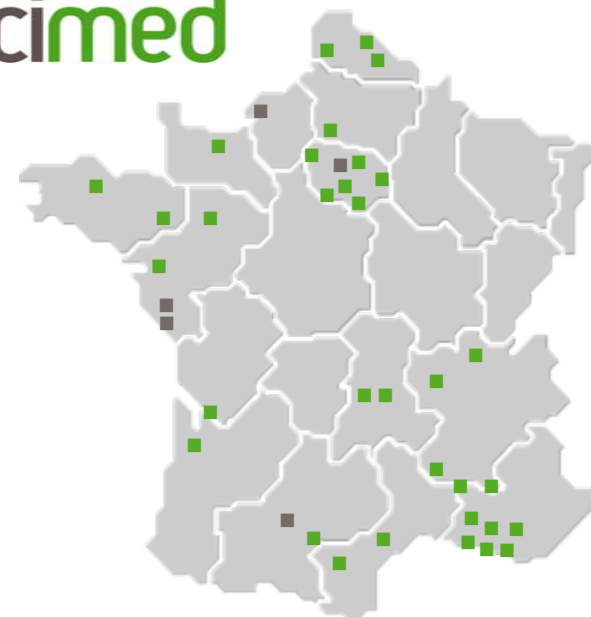
4 projets en développement

Valeur patrimoniale : 672,3 M€

Rendement brut : 7,01%

Principaux locataires : Générale de Santé, Orpéa, Medica

Durée moyenne des baux : 9,75 ans



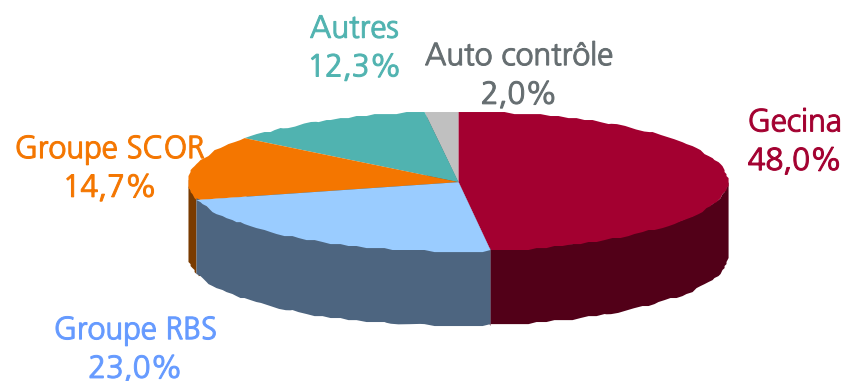
■ Actifs en exploitation ■ Projets

Résultats

Résultats (M€)	2008
Revenus bruts	37,6
EBE avant cessions	35,5
Cash flow récurrent	15,5

Bilan (M€)	2008
Capitaux propres	133,0
Dette nette	525,3
ANR/action (€)	2,30

Structure de l'actionariat de Gecimed
au 31 décembre 2008



Acquisition de 49% de Bami (I)

Caractéristiques

- Prise de participation de 49% dans Bami pour un montant de 107,8 M€. Le prix a été fixé sur la base d'un ANR dilué de la société de 220 M€
- Paiement au moyen d'instruments financiers détenus ou émis par Gecina
- Cette participation devrait être consolidée par mise en équivalence
- Les processus de décision au sein de Bami seront adaptés afin de répondre aux bonnes pratiques en matière de gouvernance
- Les conseils financiers de Gecina dans cette opération sont Citigroup, Nomura et Arcano.

Acquisition de 49% de Bami (II)

Motifs et intentions

- Cette acquisition offre à Gecina l'opportunité d'accéder au marché de bureaux de Madrid, à travers **un portefeuille d'actifs modernes, d'excellente qualité**, en s'appuyant sur une équipe locale expérimentée
- Bami a été créée en 2007 afin d'acquérir auprès de Metrovacesa **12 actifs et projets situés à Madrid**, au 4ème trimestre 2007 dans le contexte de l'Accord de Séparation
- **Les actionnaires actuels de Bami** (*) sont d'anciens actionnaires de Metrovacesa qui ont quitté le groupe espagnol au 4ème trimestre 2007 pour devenir actionnaires de Gecina

(*) Mr. Rivero 42,2%, Mr. Soler 42,2%, Grupo CCM 5,4%, Grupo Prasa 10,0%, Autres 0,1%

- **Après l'opération**, M. Soler n'aura plus d'intérêts dans Bami et M. Rivero réduira sa participation à 35,4%. En outre M. Rivero démissionnera de ses fonctions de Président et membre du Conseil d'administration de Bami.

Chiffres clés Bami

Au 31/12/2008

Loyers bruts : **19 M€**

EBE : **13 M€**

Patrimoine : **785 M€**

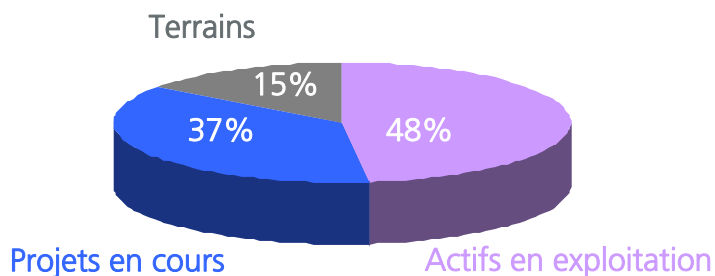
Dette nette : **441 M€**

ANR : **220 M€**

Valeur portefeuille déc-08 = 785 M€, expertise par AtisReal et Savills

Actif	Type	Statut	Livraison	Tx Occup.	Surface (m²)
Manoteras 20 (Phase I & II)	Bureaux	Actif en exploitation	2008	98%	38 134
Adequa Park- Building 1	Bureaux	Actif en exploitation	2008	100%	27 399
Adequa Park- Building 2	Commerces	Actif en exploitation	2008	26%	5 011
Adequa Park- Building 3	Bureaux	Actif en exploitation	2008	66%	15 998
Adequa Park- Building 4 to 7	Bureaux	Projets en cours	2010-12	-	73 253
Manoteras 48	Bureaux	Projets en cours	2009	-	13 442
Valdebebas Espacio	Bureaux	Terrain	-	-	23 886
Autres terrains à construire	Bureaux	Terrain	-	-	36 449
Total					233 572

Répartition Valeur patrimoine



Localisation au Nord de Madrid

- Projects**
1. Manoteras 20
 2. Adequa Park
 3. Manoteras 48
 4. Valdebebas Atlantys
 5. Valdebebas Espacio

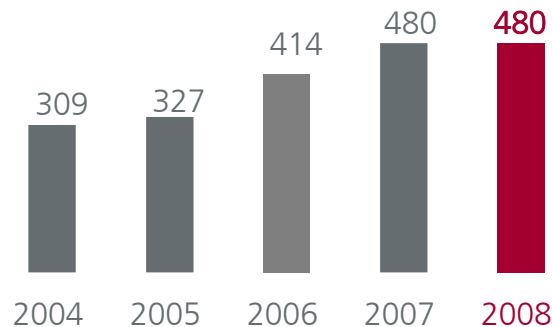


Une base de développement

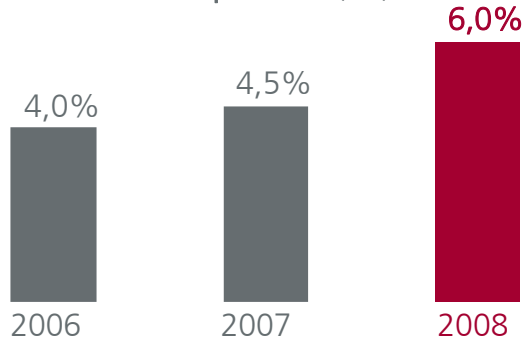
Bami constitue une base de développement sur le marché de bureaux madrilène :

- la société dispose d'une équipe locale expérimentée
- le marché de bureaux présente des opportunités intéressantes dans le contexte actuel

Loyers "prime" Bureaux Madrid (€/m²/an)



Taux de rendement "prime" (%)



Caractéristique du marché de bureaux à Madrid

- **Stock de bureaux** : 11,4 mn m²
- **Taux de vacance** : 5,5% au 31/12/08 (Source: JLL)
- **Loyers de marché** : stables en 2008
- **Evolution des rendements** : similaire à celle du marché parisien
- **Demande croissante** de surfaces dans le nouveau quartier d'affaires au **nord de Madrid**



Club Med de Peisey Vallandry (73)

Compte de résultat consolidé

En millions d'euros

	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Var (%)
Revenus locatifs bruts	637,0	591,8	+7,6%
Charges sur immeubles	(154,1)	(154,5)	-0,3%
Charges refacturées	90,8	94,8	-4,2%
Revenus locatifs nets	573,8	532,1	+7,8%
Services et autres produits	6,8	6,5	+4,2%
Services et autres charges	(2,1)	(1,9)	+5,7%
Revenus nets des immeubles et services	578,5	536,7	+7,8%
Charges de personnel	(57,0)	(51,1)	+11,6%
Frais de gestion nets	(31,8)	(22,1)	+44,0%
Excédent brut d'exploitation avant cessions	489,7	463,6	+5,6%
Résultat de cession des stocks	0,9	24,5	-96,3%
Résultat de cession d'actifs	6,9	48,4	-85,8%
Excédent brut d'exploitation	497,5	536,5	-7,3%
Variation de valeur des immeubles	(989,8)	997,8	-199,2%
Amortissements	(3,0)	(2,7)	+11,5%
Dépréciations nettes	(9,2)	(0,7)	ns
Résultat opérationnel	(504,4)	1 530,8	-132,9%
Frais financiers nets	(191,7)	(178,8)	+7,2%
Amortissements & provisions à caractère financier	0,0	0,0	ns
Variation de valeur des instruments financiers	(186,6)	(8,9)	ns
Résultat net des sociétés mises en équivalence	(11,3)	8,7	-229,3%
Résultat avant impôts	(894,0)	1 351,8	-166,1%
Impôts courants	(2,4)	(17,1)	-86,0%
Exit Tax	(12,6)	(8,1)	+55,9%
Impôts différés	33,7	(26,0)	-229,7%
Résultat net consolidé	(875,4)	1 300,6	-167,3%
Intérêts minoritaires	0,0	(7,7)	ns
Résultat net consolidé (part du groupe)	(875,4)	1 292,9	-167,7%

Bilan consolidé

En millions d'euros

ACTIF

31 déc. 2008 31 déc. 2007

Eléments non courants	10 772,7	12 133,4
Immeubles de placement	9 831,1	11 207,9
Immeubles en restructuration	387,1	425,1
Immeubles d'exploitation	70,7	72,1
Autres immobilisations corporelles	4,1	2,6
Immobilisations incorporelles	2,7	2,1
Immobilisations financières	358,0	269,6
Titres en équivalence	88,2	61,9
Instruments financiers	27,5	91,6
Impôts différés	3,2	0,5
Eléments courants	990,4	759,3
Immeubles en ventes	729,7	397,0
Stocks	7,2	25,5
Clients et créances rattachées	56,4	56,2
Autres créances	76,1	56,7
Charges constatées d'avance	18,7	9,9
Instruments financiers	62,6	106,6
Disponibilités et équivalents	39,8	107,3
TOTAL ACTIF	11 763,1	12 892,7

PASSIF

31 déc. 2008 31 déc. 2007

Capital et réserves	6 259,1	7 721,2
Capital	468,3	468,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 864,2	1 862,9
Réserves consolidées	4 802,0	4 094,6
Résultat consolidé du Groupe	(875,4)	1 292,9
Capitaux propres du groupe	6 259,1	7 718,6
Total des intérêts minoritaires	0,0	2,6
Dettes non courantes	4 901,4	4 737,4
Dettes financières	4 679,6	4 569,4
Instruments financiers	85,4	2,4
Impôts différés passifs	47,1	70,8
Provisions pour risques et charges	76,5	78,8
Dettes fiscales et sociales	12,8	16,0
Dettes courantes	527,5	434,1
Part court terme des dettes financières	146,3	148,0
Instruments financiers	27,3	6,4
Dépôts de garantie	73,6	70,2
Fournisseurs	72,0	105,9
Dettes fiscales et sociales	50,7	45,8
Autres dettes	232,8	57,7
TOTAL PASSIF	11 763,1	12 892,7

Détails des cessions 2008

NOM	LOCALISATION	SURFACE m²	NBRE LOGEMENTS	PRIX M€	BLOC/LOTS
BUREAUX					
16 et 26 rue de la Faisanderie	Poissy (IdF)	48.398			
7/11, place des Cinq-Martyrs-du- Lycée-Buffon	Paris 15ème	8.355			
109/113, rue Victor-Hugo	Levallois-Perret (IdF)	4.459			
9/11, rue Georges-Enesco	Créteil (IdF)	9.054			
19, rue de la Villette	Lyon 3ème	3.903			
251, boulevard Pereire	Paris 17ème	2.792			
37, rue Saint-Aubert (SAINT-JEAN)	Arras	636			
Total Bureaux		77.597		258	
RESIDENTIEL					
7, rue Montenotte	Paris 17ème	1.218	11		Bloc
190, boulevard Saint-Denis	Courbevoie (IdF)	2.281	30		Bloc
149/153, rue Raymond-Losserand - 1/5, rue Pauly	Paris 14ème	4.163	67		Bloc
29/33, rue des Ardennes	Paris 19ème	5.084	69		Bloc
8 bis, rue Lacharrière	Paris 11ème	2.486	42		Bloc
Bissardon - 23/29, rue de l'Oratoire	Caluire-et-Cuire (Lyon region)	18.365	211		Bloc
7, rue Nicolas-Houël	Paris 5ème	11.740	195		Bloc
Rue Berlioz	Saint-Michel-sur-Orge (IdF)	20.730	294		Bloc
Rue Chabrier	Saint-Michel-sur-Orge (IdF)	38.348	511		Bloc
17/25, avenue Jeanne-d'Arc	Antony (IdF)	1.955	37		Lots
Allée des Acacias -15/17, route de Gallardon	Sèvres (IdF)	2.266	36		Lots
13, avenue du Général-Pershing	Versailles (Paris region)	1.798	27		Lots
102/110, avenue Marceau	Courbevoie (IdF)	1.947	26		Lots
1/15, passage Saillenfait	Créteil (IdF)	1.867	23		Lots
54/56, boulevard du Gal-Leclerc	Neuilly-sur-Seine (IdF)	1.398	22		Lots
Autres		22.246	203		Lots
Total Résidentiel		137.893	1.804	388	
LOGISTIQUE					
Les Gobeureres - Z.I. Beaune Vignoles	Vignoles	8.916			
Total Logistique		8.916		3	
TOTAL GROUPE		224.406	1.804	649	

Portefeuille de projets

Projet	Segment	Situation	Type de projet	Date de livraison	Surface En m²	Invest. Total (en M€)	% déjà investi	Rendement attendu
Le Building	Bureaux	Paris 2	Restructuration	1Q 2009	7.899	67		
34-36 av. Friedland	Bureaux	Paris 8	Restructuration	2Q 2010	5.255	83		
Mercure	Bureaux	Paris 15	Restructuration	3Q 2010	8.704	74		
Anthos	Bureaux	Boulogne (Paris Region)	Acquisition	1Q 2010	9.470	81		
142 - Montmartre	Bureaux	Paris 9	Restructuration	4Q 2010	5.494	38		
Beaugrenelle centre	Centre comx	Paris 15	JV Restructuration	1Q 2011	24.263	190		
Horizons	Bureaux	Boulogne (IdF)	Acquisition	2Q 2011	36.670	316		
139 rue de Lisbonne	Bureaux	Paris 8	Restructuration	2Q 2011	5.215	48		
69-104 Charles de Gaulle	Bureaux	Neuilly (IdF)	Re-développement	3Q 2011	10.665	144		
Espagne - Ayuntamiento	Bureaux	Madrid	Développement	3Q 2011	9.310	57		
Espagne - Diursa	Bureaux	Madrid	Développement	1Q 2012	6.606	28		
Lyon - Îlot V1 La Buire	Bureaux	Lyon	Développement	1Q 2012	13.340	41		
Total Bureaux/centres Comx					142.890	1.166	37%	6,2%
Lille	Résidence étud.	Lille	Acquisition	2Q 2009	4.754	15		
Marseille Cantini	Résidentiel	Marseille	Acquisition	4Q 2009	5.849	22		
Marne La Vallée	Résidence étud.	IdF	Acquisition	2Q 2010	2.668	10		
Marseille Echiquier	Résidentiel	Marseille	Acquisition	3Q 2010	7.779	25		
Preveissin	Résidentiel	Haute Savoie	Acquisition	4Q 2010	10.307	38		
Boulogne	Résidentiel	IdF	Acquisition	2Q 2011	4.433	29		
Montaudran	Résidence étud..	Toulouse	Acquisition	2Q 2011	8.217	29		
Paris 13	Résidence étud.	Paris 13	Acquisition	2Q 2011	4.161	26		
Lyon Simon Fryd - Mixte	Résidence étud.	Lyon	Développement	2Q 2012	8.778	24		
St Denis - Resid	Résidentiel	IdF	Acquisition	2Q 2010	8.647	30		
Total Résidentiel					65.593	249	19%	5,9%
Lauwin (5 phases)	Logistique	Pas de Calais	Sous-traité	4Q09-4Q12	182.182	89		
Corbas	Logistique	Lyon	Développement	2Q 2010	10.500	7		
Sablé (4 phases)	Logistique	Sarthe	Sous-traité	2Q10-2Q11	136.548	65		
Moussy (4 phases)	Logistique	Seine et Marne	Sous-traité	3Q10-4Q11	92.186	65		
Saint Martin Crau (3 phases)	Logistique	Bouches du Rhône	Acquisition	4Q10-4Q12	200.680	110		
Total Logistique					622.096	336	2%	8,0%
Gien	Santé		Développement	2Q 2010	6.737	25		
4 projetsGecimed	Santé		-	2009/2010	43.672	112		
Total Santé					50.409	136	58%	6,7%
TOTAL GROUPE					880.988	1.888	30%	6,5%

Bureaux

Total Actifs

1 202 408 m²

155 actifs

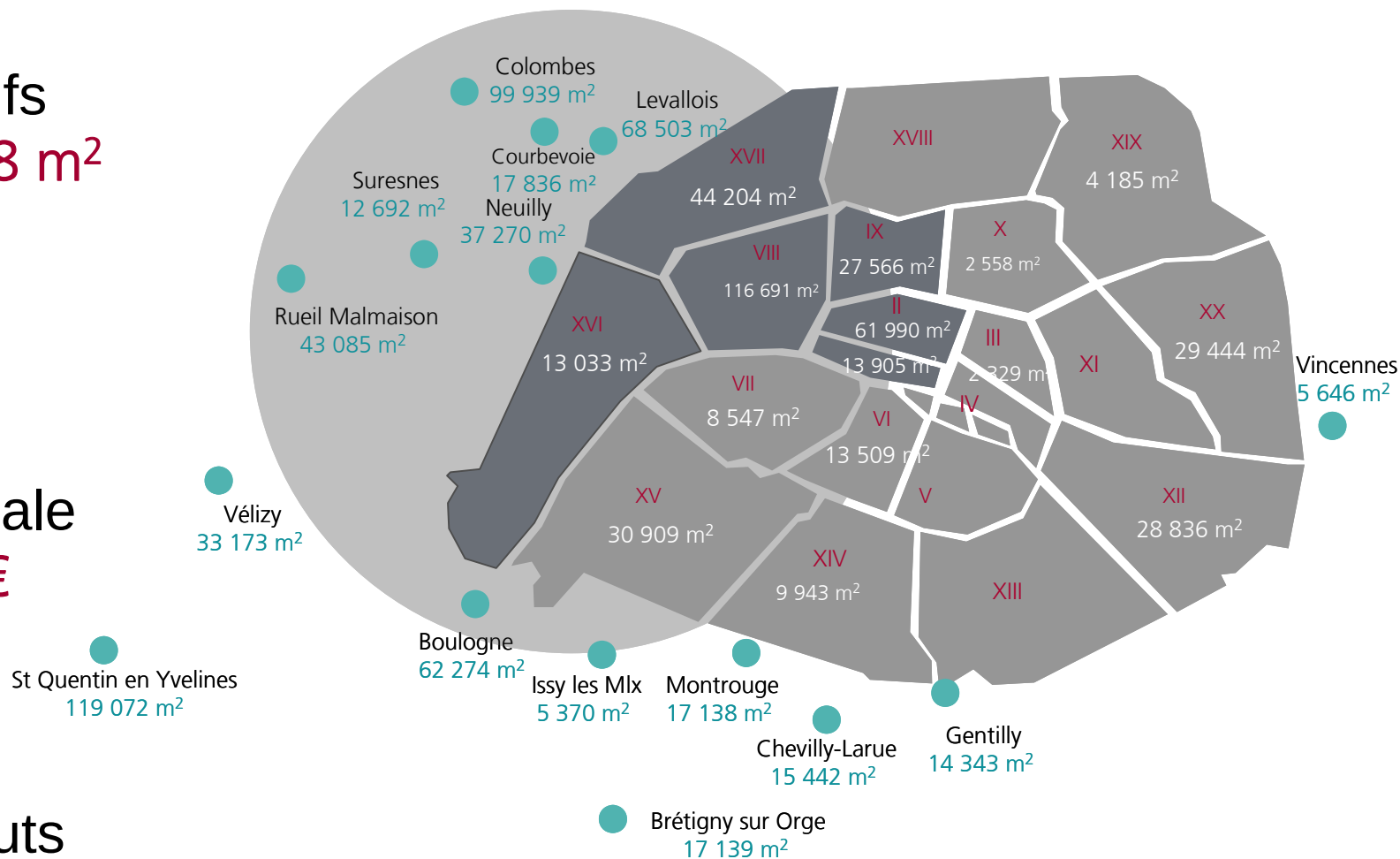
Valeur

patrimoniale

6 688 M€

Loyers bruts

370 M€



Résidentiel

Total Actifs

1 088 298 m²

16 387 logements

61% Paris

31% Région
parisienne

Valeur

patrimoine (lots)

4 573 M€

Loyers bruts

206 M€



Logistique

Total Actifs

1 016 785 m²

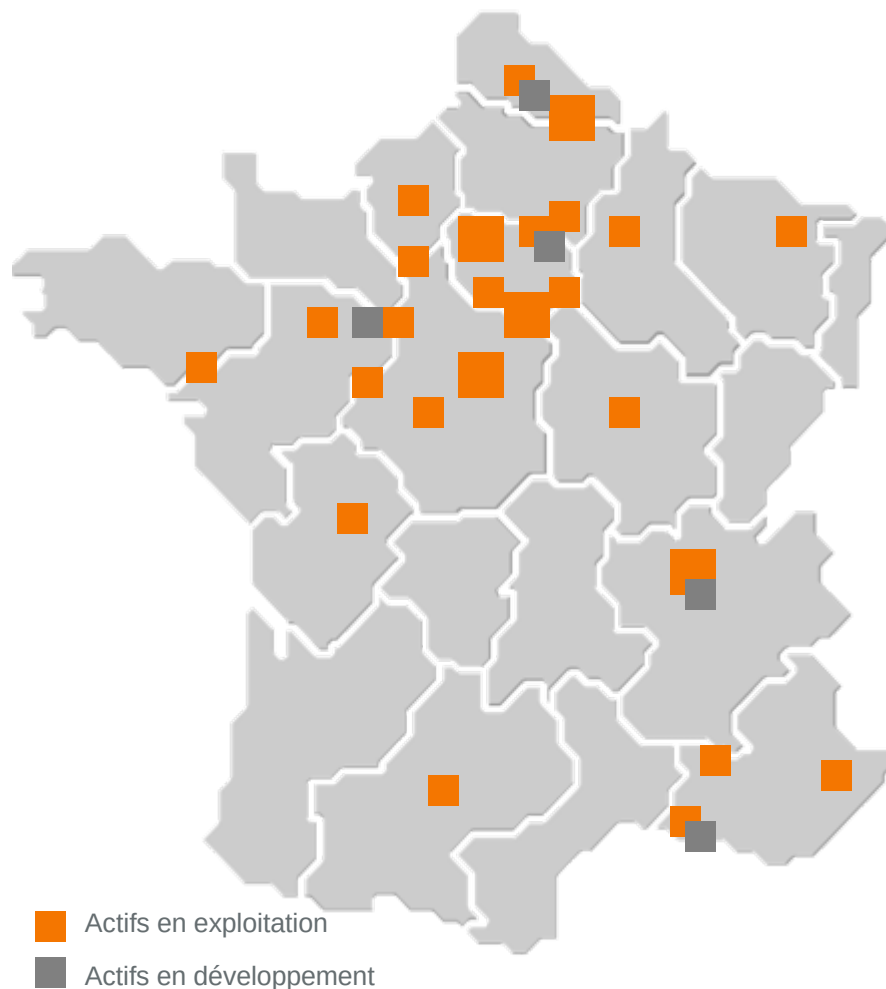
63 actifs

Valeur patrimoniale

555 M€

Loyers bruts

42 M€



Hotels

Total Actifs

92 231 m²

8 hôtels, 1 700 chambres

Valeur patrimoniale

285 M€

Loyers bruts

18 M€



Club Med de Val d'Isère (73)

Liste d'hôtels Gecina

06. Alpes Maritimes

Village Club Med d'Opio

26. Drôme

Château de Rochegude

73. Savoie

Village Club Med de Val d'Isère

Village Club Med de Peisey-Vallandry

Village Club Med de La Plagne

75. Paris

Paris 2^{ème}

5 rue de Marivaux

Paris 8^{ème}

50 rue des Mathurins

Paris 9^{ème}

32 boulevard Poissonnière