



Présentation
Investisseurs Obligataires
3 juin 2004



Sommaire

- I. Gecina : Emetteur « SIIC » de premier rang
- II. Immobilier tertiaire :
une politique active et sélective de développement
- III. Immobilier résidentiel :
une rationalisation accélérée
- IV. Comptes annuels 2003 :
les fruits de la fusion et du régime « SIIC »
- V. Annexes

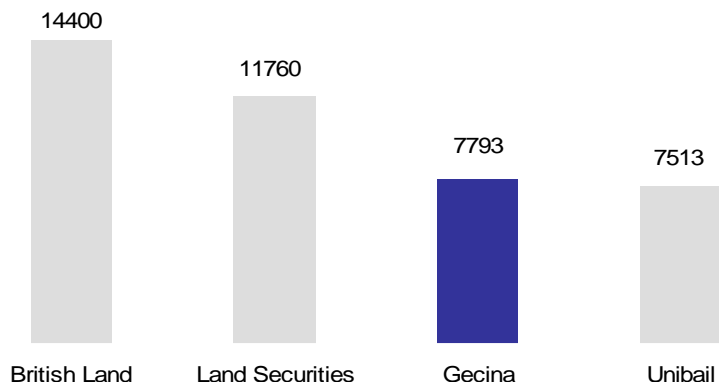


Gecina :
Emetteur « SIIC » de
premier rang



Une « SIIC » incontournable dans le paysage Européen

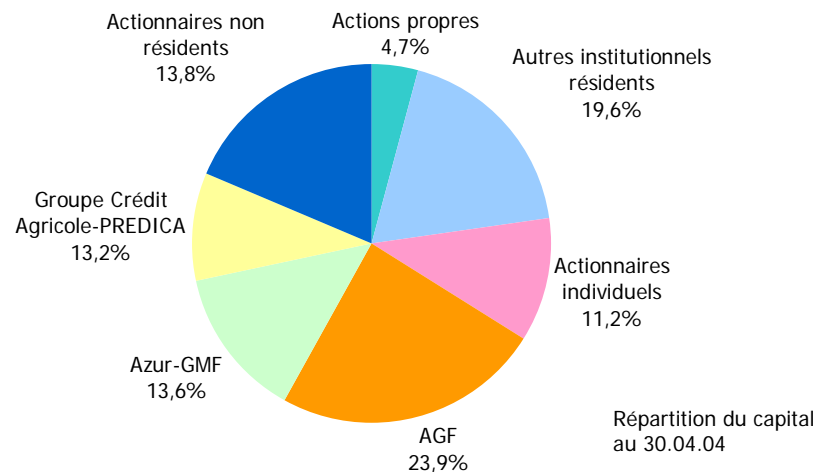
Sociétés Foncières Européennes cotées classées par taille de patrimoine



au 31 décembre 2003 / Source : Rapports annuels des entreprises

- 2,250,000m² de surfaces locatives

Actionnariat de Gecina



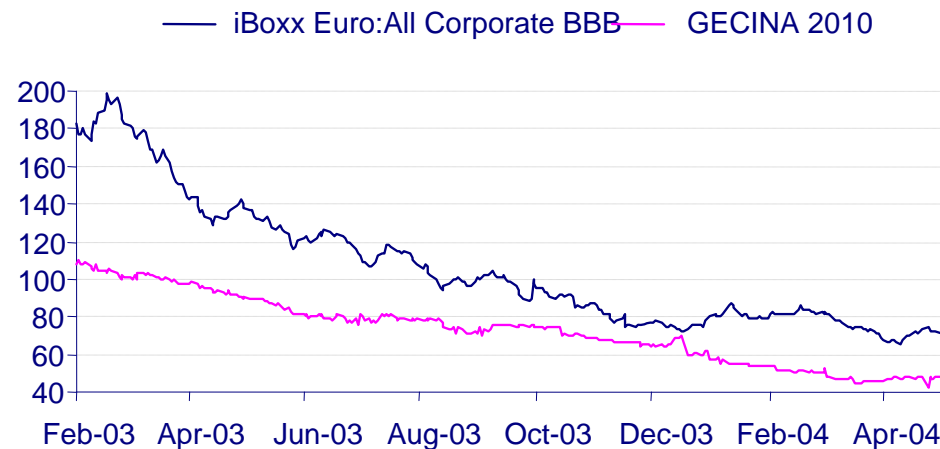
- Une capitalisation boursière à € 3.6 milliards

GECINA : une dynamique obligataire initiée en 2003

Historique de Gecina sur le marché obligataire:

- 5 février 2003: Emission de la ligne 4.875% février 2010 pour €500 millions.
- 3 avril 2003: Augmentation de €100 millions de la ligne 4.875% février 2010.
- 9 juillet 2003: Mise en place d'un programme EMTN de €1 milliard.
- 30 septembre 2003: Emission de la ligne 3.625% octobre 2007 pour €250 millions.

Evolution du spread de l'émission 2010 de Gecina (BBB+) vs évolution des spreads "BBB"



Un portefeuille associant sécurité et croissance

Des Revenus locatifs annuels de € 493 mn ⁽¹⁾

L'activité de Gecina (au 31.12.03)

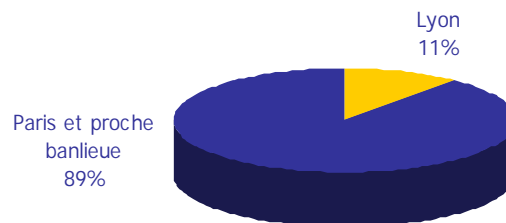
Activité Commerciale

52.7% de revenus locatifs¹
900,000 m² de surfaces locatives

Activité Résidentielle

47.3% de revenus locatifs¹
19,000 appartements

Un portefeuille concentré sur les deux principaux marchés français



Répartition du portefeuille en m²

⁽¹⁾2003

Une structure fiscale optimisée

Un système SIIC ⁽¹⁾ applicable de manière rétroactive au 1er Janvier 2003

- Une obligation de distribution de 85% du résultat social courant (ce qui était le cas de Gecina avant l'adoption du régime SIIC)
- Une obligation de distribution, dans les 2 ans, de 50% des plus-value issues des cessions d'immeubles (mesure aux conséquences limitées suite à la ré-évaluation du bilan au 31 janvier 2003)
- Une taxe de sortie de € 569,4mns dont 1/4 déjà payé en 2003
- Annulation d'un passif latent (impôts différés) de € 721.4 mn
- Exonération d'impôts sur les sociétés

¹ Societies d'Investissements Immobiliers Cotées

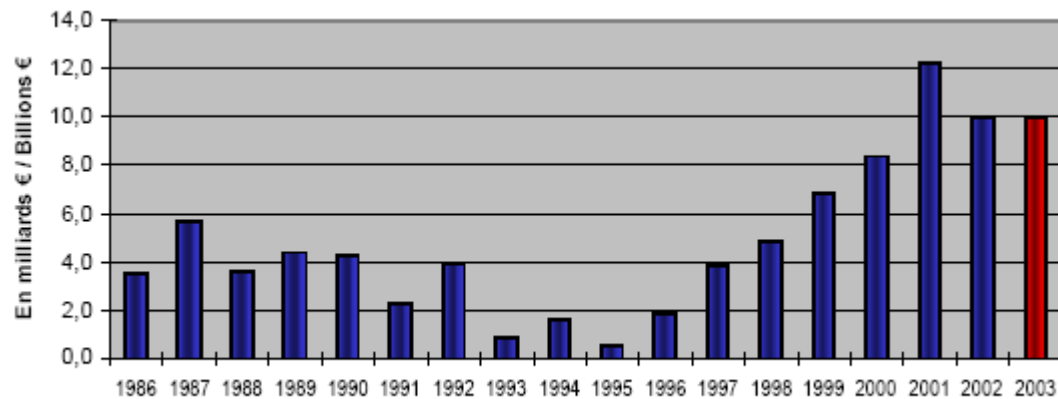


Immobilier tertiaire : une politique active et sélective de développement

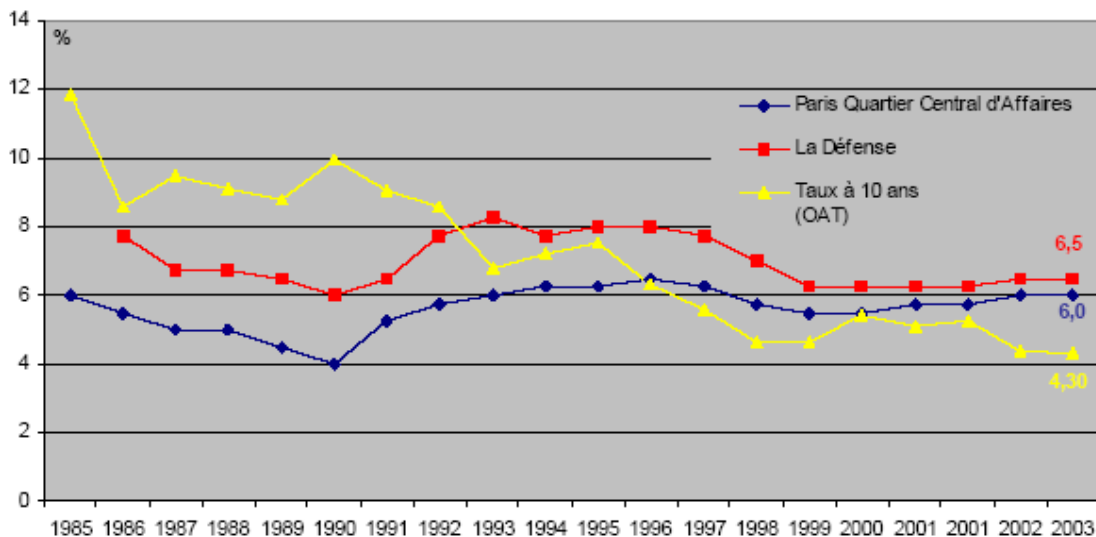


Un marché de l'investissement dynamique

Un niveau élevé de 10 Md€
d'investissements, 2^{ème} meilleure
performance annuelle absolue
La confirmation du caractère
international du marché français



Source : DTZ Research

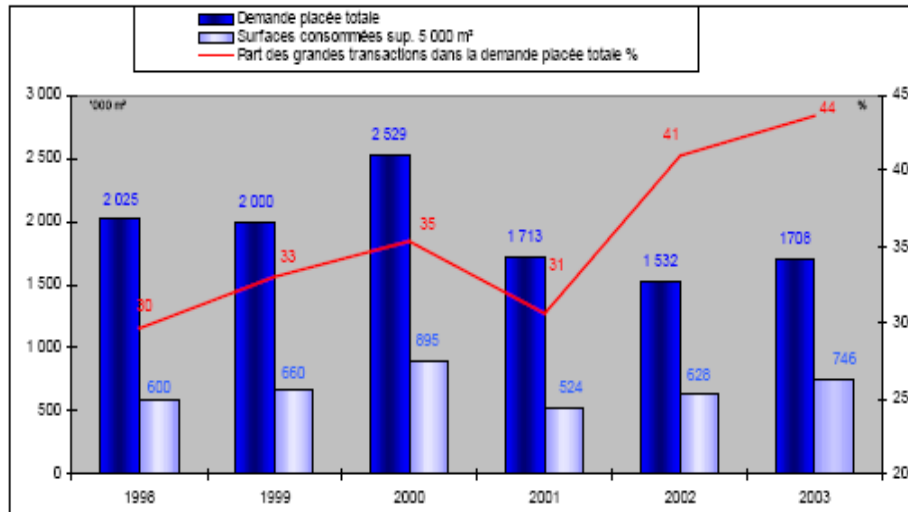


La stabilisation des taux de
rendement « prime »
Concurrence des investisseurs sur
les produits phares

Le retour des grands utilisateurs

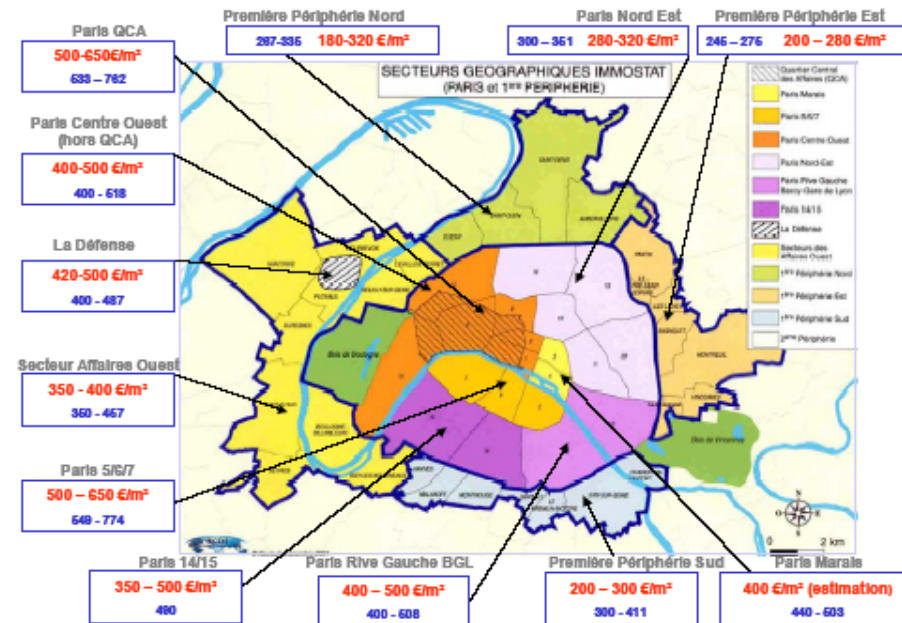
Un marché consistant
Un retour vers les quartiers d'affaires traditionnels

L'ajustement des valeurs locatives



Source : DTZ Research

Évolution des valeurs locatives hautes : bureaux neufs ou restructurés 2002 - 2003

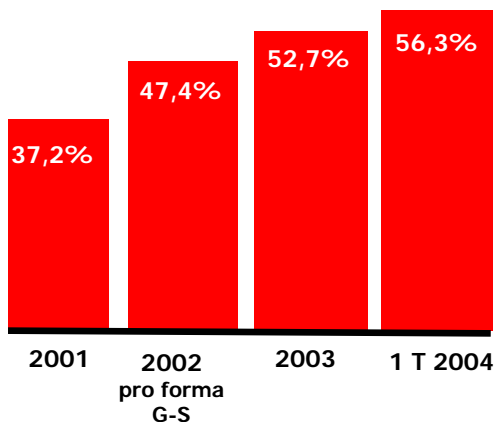


Sources : Carte Immostat - Données DTZ Research

- 1,7 millions de m² de demande placée en 2003 sur IdF
- 61% de la demande placée à Paris ou dans le Croissant d'Or
- 44% des transactions supérieures à 5 000 m²

Le renforcement d'un pôle tertiaire de qualité

Croissance du pôle tertiaire (en % des revenus locatifs)

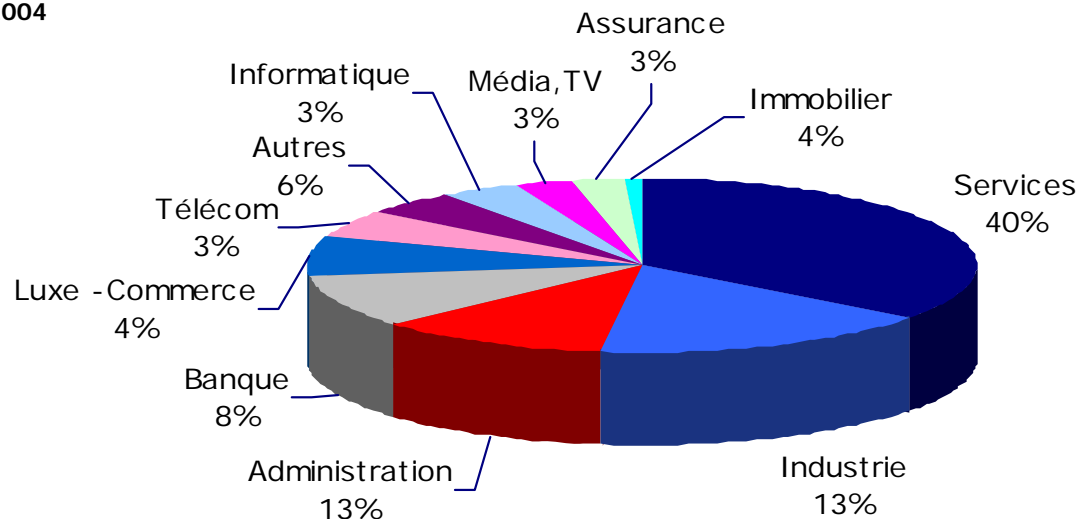


Un faible risque locatif

- 10 premiers locataires : 14,0% des revenus locatifs 2003 du Groupe
- Croissant d'or et quartier d'affaires parisien : 77,7% de la valeur patrimoniale tertiaire

Une clientèle diversifiée

Répartition des revenus locatifs par secteur d'activité en 2003



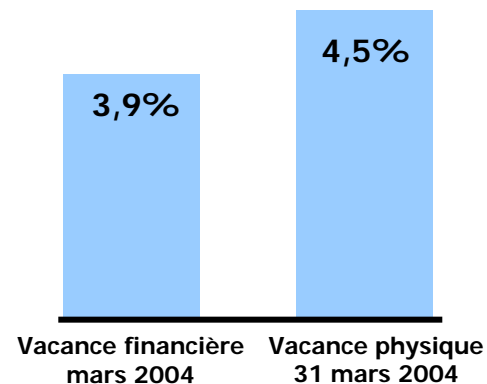
Une bonne résistance de l'activité du Groupe

**Revenus locatifs du pôle tertiaire
au 1^{er} trimestre 2004** € 64,6 m

**Progression hors surfaces en vente
et à structure égale** +2,7%

Baux signés au 1^{er} trimestre 2004 6 377 m²

**Loyers des nouvelles transactions /
loyers des baux libérés** +6,1%



| (en m€) | 31.12.03 | 31.12.02 | Δ |
|---|----------|----------|-------|
| Expertise du patrimoine tertiaire | | | |
| Valeur bloc ¹ | 3 871,5 | 4 032,1 | ns |
| Valeur lot ² | 3 915,3 | 4 077,5 | ns |
| Expertise du patrimoine tertiaire à périmètre constant | | | |
| Valeur bloc ¹ | 3 582,6 | 3 583,1 | 0,0% |
| Valeur lot ² | 3 626,4 | 3 616,3 | +0,3% |

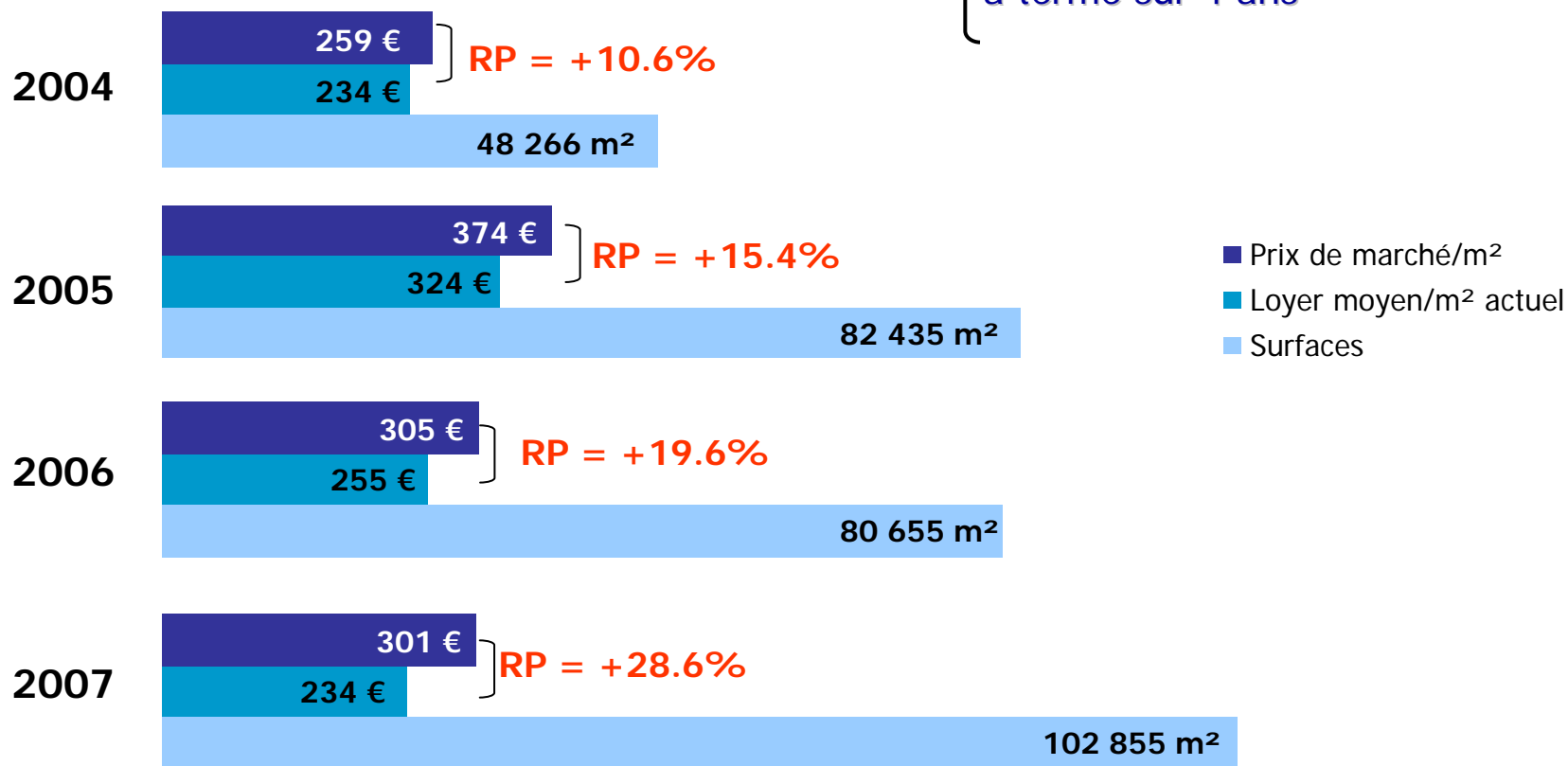
¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine

² Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lot pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire

Un potentiel de valorisation

Echéancier des baux du patrimoine tertiaire au
01.01.04

€ 16,3 m de loyers additionnels
à terme sur 4 ans



¹ Par date de fin de bail

Des relais de croissance interne de 2004 à 2007

2004



1^{er} trim.
13 000 m²u
de bureaux

**Immeuble Dauphiné Part-Dieu
(Lyon 3ème)**



3^{ème} trim.
8 663 m²u
de bureaux

**Immeuble Capucines-Volney
(Paris 2ème)**



4^{ème} trim.
3 800 m²u
de bureaux

**159, avenue Charles de Gaulle
(Neuilly 92)**

2006



8 281 m²u
de bureaux
2 910 m²u
de commerces

**122, avenue du G^{al} Leclerc
(Boulogne 92)**

2007



40 000 m² GLA
de commerces¹

**Centre Commercial Beaugrenelle
(Paris 15^{ème})**

Un total de 90 000 m²
Un potentiel de 27 m€
de loyers additionnels

Gecina a adopté une
politique de prudence en
limitant ses engagements
à 10% de son bilan

¹ Quote part du Groupe GECINA : 20 000 m² GLA

Des acquisitions significatives

25 mai 2004



2-12, rue des Pirogues
Paris 12^{ème}
12 560 m² de bureaux



41, boulevard Romain
Rolland - Montrouge 92
10 400 m² de bureaux



25-31, boulevard Romain
Rolland - Montrouge 92
6 700 m² de bureaux

1, quai Marcel Dassault
Suresnes 92
12 700 m² de bureaux



16 et 26, rue de la Faisanderie
Poissy 78
48 400 m² de bureaux



27 mai 2004

« Le Banville »
153, rue de Courcelles
Paris 17^{ème}
21 700 m² de bureaux



Un total de 112 000 m²
Un investissement global de € 423 m
Un rendement net de 7,8%

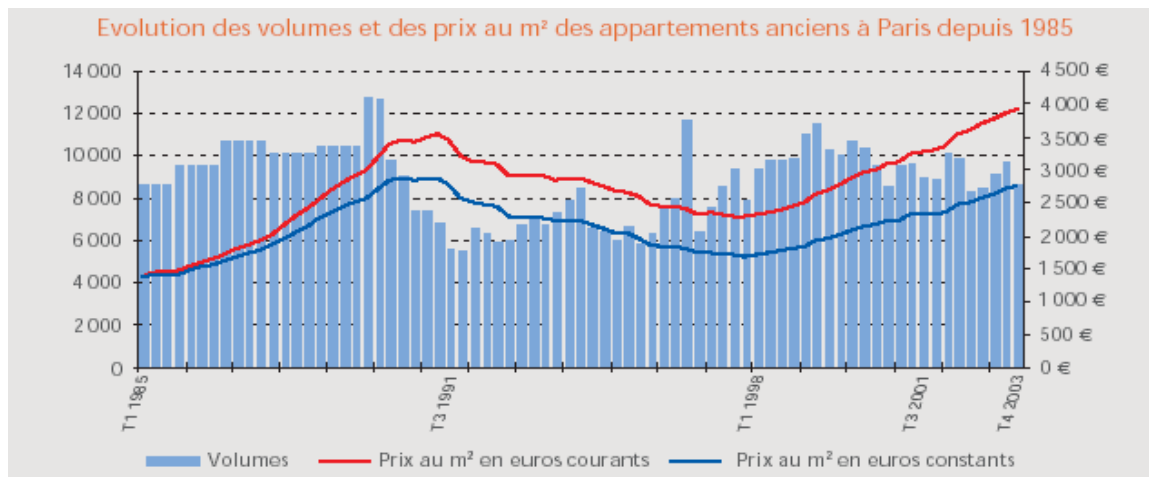


Immobilier résidentiel : une rationalisation accélérée



Des niveaux de marché élevés

Evolution des volumes et des prix au m² des appartements anciens à Paris



Prix moyen du m² de € 3 989 à Paris au 4^{ème} trim 03
 (+11,1% sur un an)
 Recul de 2,1% des ventes en France en 2003

Sources : Notaires - INSEE

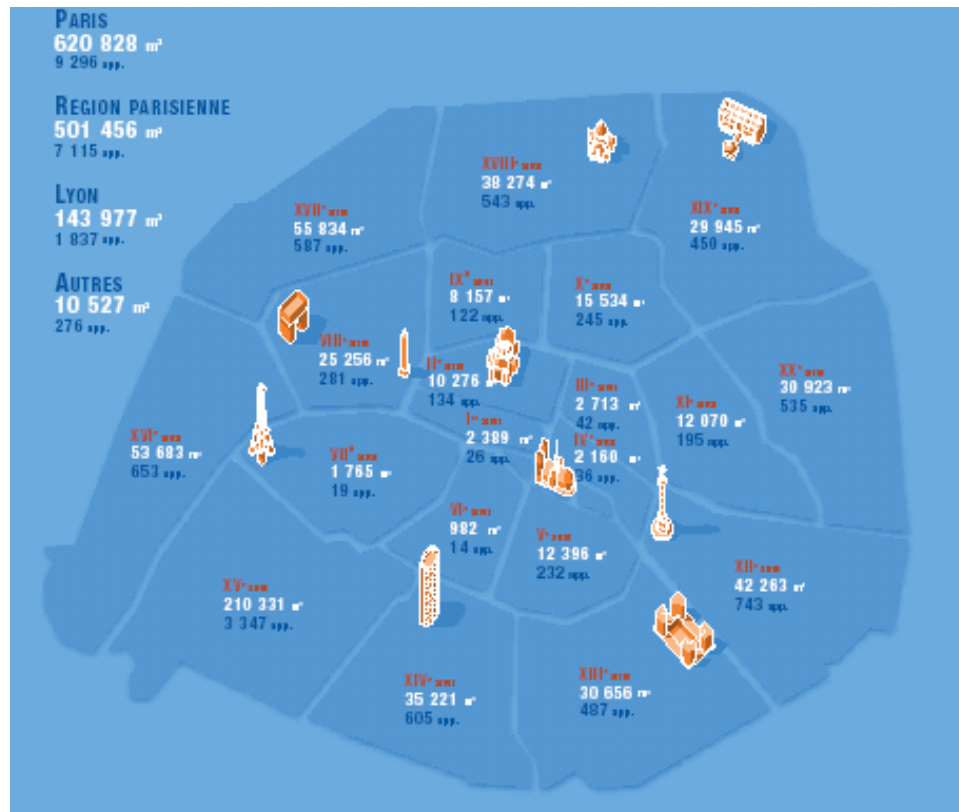
Revalorisation des loyers supérieure à la variation de l'indice des prix à la consommation
 Tensions locatives installées

Loyers mensuels moyens au 01.01.03

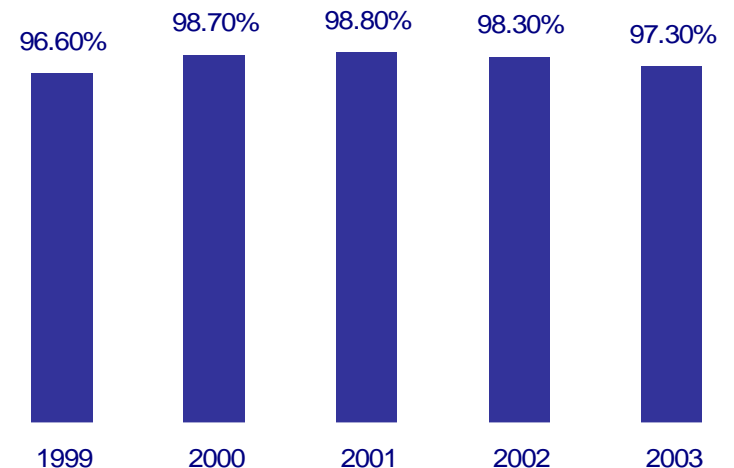
| (en €/m ²) | Ensemble parc locatif privé | Relocation |
|------------------------|-----------------------------|------------|
| Paris | 14,8 | 17,80 |
| Proche banlieue | 11,3 | 12,9 |
| Province | 7,5 | 7,9 |

Leader dans le résidentiel parisien

88% du parc d'habitation situés à Paris et dans l'ouest parisien



Un risque atomisé : un taux d'occupation élevé et stable



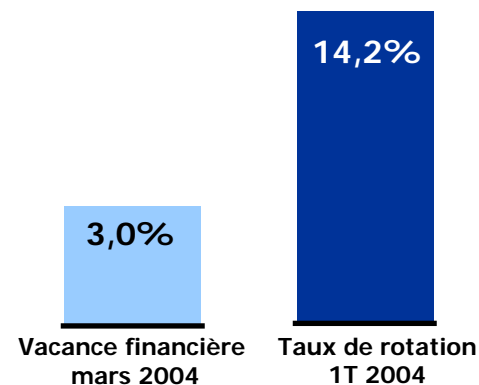
End of period cumulated financial occupancy rate

- 19 000 locataires
- Risque client inférieur à 0,5%

Des indicateurs d'activité satisfaisants

**Loyers du pôle résidentiel
au 1^{er} trimestre 2004** **50,1 m €**

**Progression hors surfaces en
vente et à structure égale** **+1,8%**



| (en m€) | 31.12.03 | 31.12.02 | Δ |
|---|----------|----------|-------|
| Expertise du patrimoine résidentiel | | | |
| Valeur bloc ¹ | 3 240,4 | 4 371,7 | ns |
| Valeur lot ² | 3 878,1 | 4 940,4 | ns |
| Expertise du patrimoine résidentiel à périmètre constant | | | |
| Valeur bloc ¹ | 3 053,5 | 2 884,1 | +5,9% |
| Valeur lot ² | 3 689,4 | 3 359,2 | +9,8% |

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

² Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lot pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire

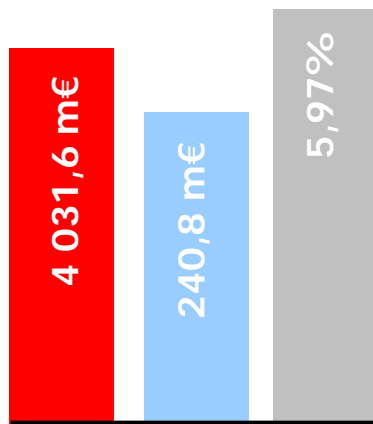
L'effet positif des arbitrages sur la rentabilité du patrimoine résidentiel

Montant des ventes 2003 1 522 m €

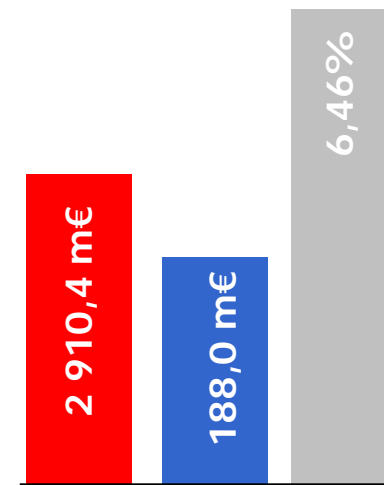
Nombre d'appartements cédés 5 339

Rendement net 4,5%

Avant cessions 2003



Après cessions 2003



- Rendement brut
- Valeur du patrimoine résidentiel en exploitation en bloc¹, prix nets vendeurs, au 31.12.02
- Loyers annuels 2002
- Loyers annuels 2003

¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles

Une stratégie d'amélioration du rendement du patrimoine

[Poursuite de l'arbitrage des actifs à faible rendement et/ou à faible potentiel

+

[Développement de projets tertiaires générateurs de rentabilités élevées

+

[Acquisition opportuniste d'actifs présentant de vrais potentiels de rentabilité à échéance relativement brève

Une stratégie qui valide un objectif de croissance de cash flow compris entre 5 et 10%



Comptes annuels 2003 :

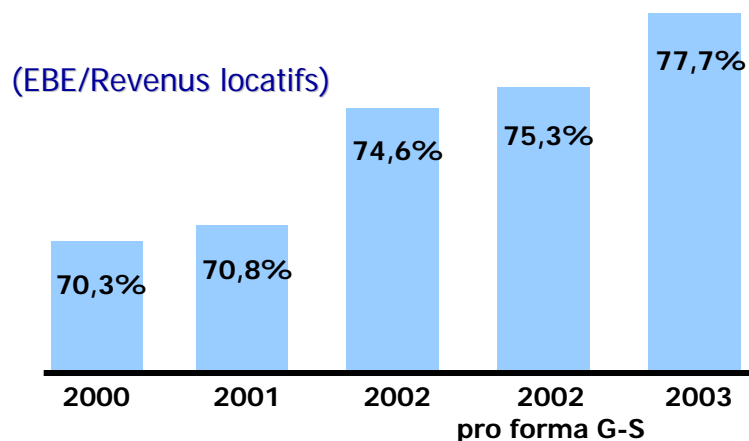
les fruits de la fusion et
du régime « SIIC »



Une activité d'exploitation plus performante

L'impact cumulé des cessions et de l'intégration de SIMCO

Une croissance en ligne avec les objectifs



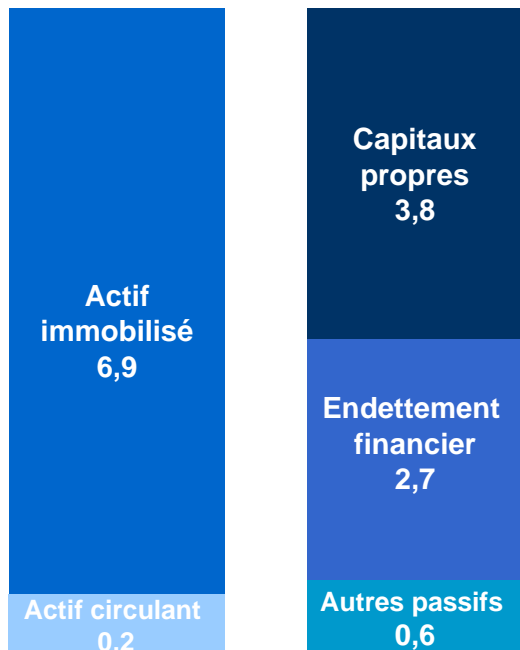
| En millions d'Euros | 2003 | 2002 |
|--|---------|-------|
| Revenus locatifs | 493.2 | 293.7 |
| Variation 03/02 | 67.90% | |
| Variation 03/ pro forma 02 | -5.50% | |
| Variation 03/ pro forma 02(1) | 3.70% | |
| EBITDA | 383.4 | 219.1 |
| Variation 03/02 | 75% | |
| Variation 03/ pro forma 02 | -2.50% | |
| Cash Flow courant | 232.6 | 146.3 |
| Variation 03/02 | 58.90% | |
| Cash flow courant hors opérations de cessions après IS | 229 | 110.3 |
| Variation 03/02 | 107.70% | |

(1) (périmètre constant)

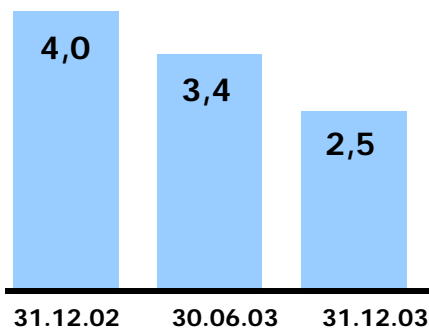
Une nouvelle amélioration du taux de marge d'exploitation

Une structure financière saine

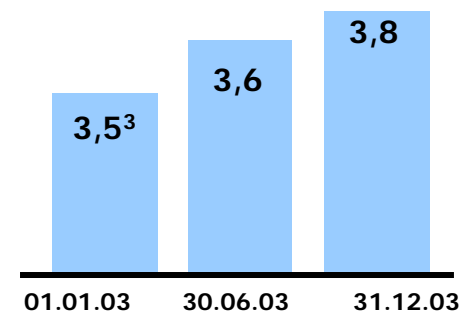
Bilan de GECINA
au 31.12.03
(en Md€)



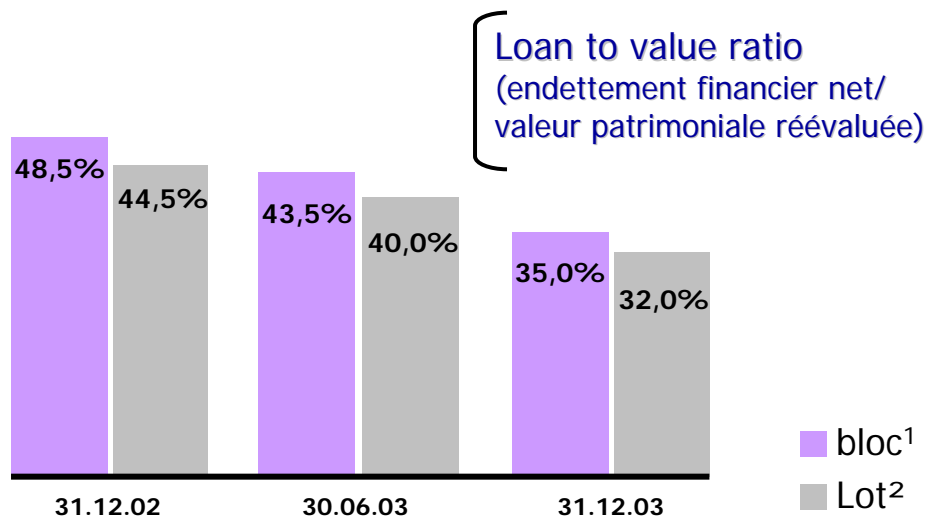
Endettement financier
net (en Md€)



Capitaux propres
(en Md€)



Une structure financière saine



Sur l'ensemble de l'exercice 2003 :
EBITDA / Frais Financiers = 2.4 x

Sur le second semestre 2003 :
EBITDA / Frais Financiers = 2.87 x

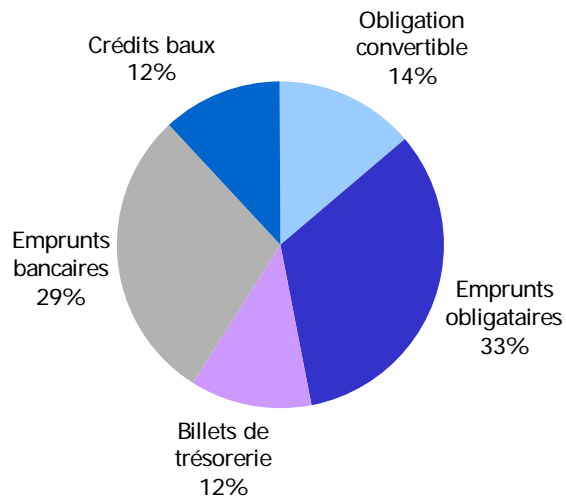
¹ Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en bloc des immeubles du patrimoine

² Sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeurs, en lot pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire

³ Après réévaluation du bilan au 01.01.03

Des financements optimisés

Répartition de l'endettement financier brut au 31.12.03



| | |
|--|----------------|
| Duration de la dette | 4 ans |
| Lignes de crédits disponibles | 630 m€ |
| Ratio de couverture de l'endettement (Lignes non tirées incluses) | >100% (84%) |
| Coût moyen instantané de la dette après couverture (après tirage des lignes disponibles) | 4,80% 4,50% |

au 31.12.03



Les caractéristiques de l'émission



Les caractéristiques de l'émission

- Emetteur : GECINA S.A.
- Notation Long Terme : S&P BBB+ / positif outlook
- Montant envisagé : Benchmark size
- Maturité envisagée : 7 ans
- Chefs de file: BNPP, SG CIB, Deutsche Bank
- Cotation : Luxembourg
- Motifs de l'opération : Financement des investissements immobiliers



Appendices



Comptes de résultat consolidés

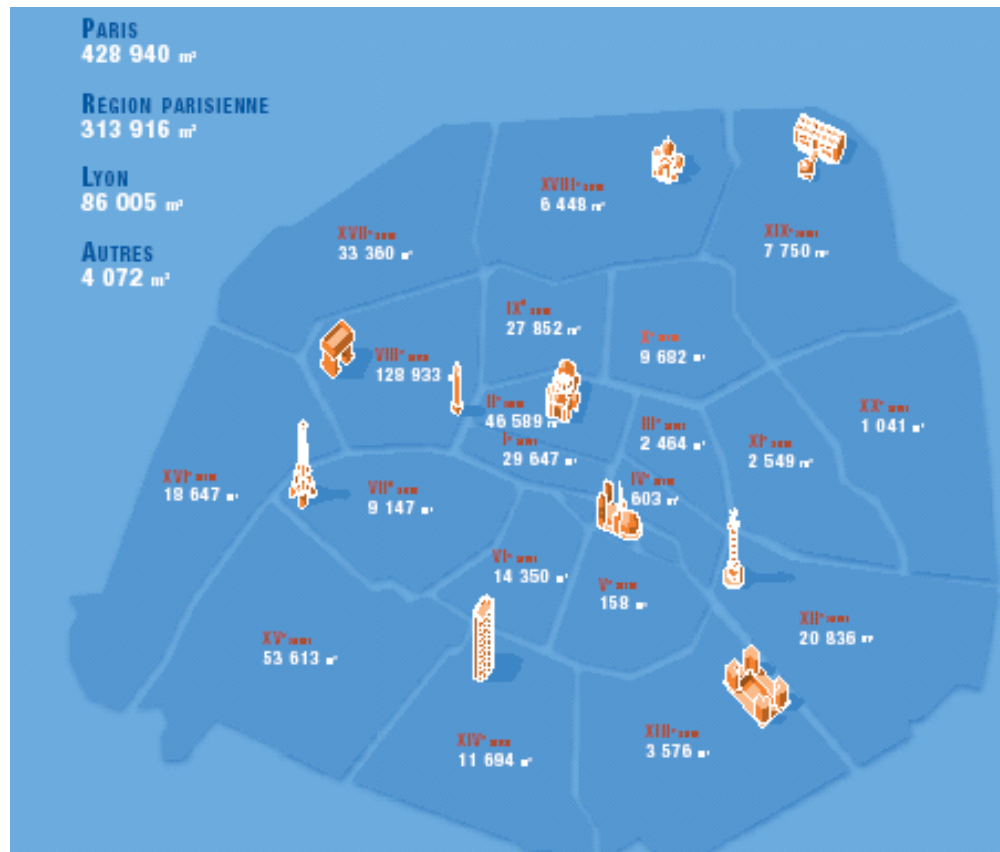
| (en milliers d'€) | 31-déc-03 "SIIC" | 31-déc-02 "IS" | 31-déc-01 "IS" |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| Produits d'exploitation | 619 383 | 469 667 | 446 621 |
| Chiffre d'affaires : loyers | 493 162 | 293 661 | 267 306 |
| Résultat net des opérations de cessions d'immeubles | 16 665 | 93 156 | 88 125 |
| Reprises sur provisions pour dépréciation des immeubles | | 12 963 | 10 294 |
| Reprises sur provisions | 6 959 | 9 352 | 21 427 |
| Remboursements de charges locatives | 85 300 | 53 107 | 56 273 |
| Autres transferts de charges | 4 116 | 1 820 | 1 705 |
| Autres produits | 13 181 | 5 607 | 1 491 |
| Charges d'exploitation | 302 145 | 186 946 | 198 996 |
| Autres charges externes | 110 813 | 77 154 | 82 149 |
| Impôts et taxes | 43 223 | 27 052 | 27 741 |
| Charges de personnel | 51 342 | 27 367 | 25 472 |
| Dotations aux amortissements | 81 175 | 41 069 | 40 084 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles | 1 417 | 2 003 | 13 891 |
| Dotations aux provisions sur actifs circulants | 5 497 | 3 303 | 3 578 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | 1 746 | 5 620 | 3 793 |
| Autres charges | 6 932 | 3 378 | 2 288 |
| Résultat d'exploitation | 317 238 | 282 721 | 247 625 |
| Produits financiers | 22 725 | 14 770 | 1 348 |
| Intérêts et revenus assimilés | 11 617 | 4 198 | 1 309 |
| Transferts de charges | | 10 372 | |
| Reprises sur provisions | 11 108 | 200 | 39 |
| Charges financières | 175 961 | 91 347 | 72 462 |
| Intérêts et charges assimilées | 162 466 | 87 275 | 67 240 |
| Dotations aux amortissements et provisions | 13 495 | 4 072 | 5 222 |
| Résultat financier | -153 236 | -76 577 | -71 114 |
| Résultat courant | 164 002 | 206 144 | 176 511 |
| Résultat exceptionnel | -1 847 | | -6 599 |
| Résultat avant impôts | 162 155 | 206 144 | 169 912 |
| Impôts sur les bénéfices | -11 727 | -59 724 | -45 274 |
| Exit tax | -311 498 | | |
| Impôts différés | 698 282 | -14 811 | -11 124 |
| Participation des salariés | -34 | -192 | |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 537 178 | 131 417 | 113 514 |
| Dont part du Groupe | 535 519 | 130 865 | 113 297 |
| Dont intérêts minoritaires | 1 659 | 552 | 217 |

Bilans consolidés

| (en milliers d'€) | 31-déc-03 "SIIC" | 01-janv-03 "SIIC" | 31-déc-02 "IS" | PASSIF | 31-déc-03 "SIIC" | 01-janv-03 "SIIC" | 31-déc-02 "IS" |
|---|---------------------|----------------------|-------------------|---|---------------------|----------------------|-------------------|
| ACTIF | | | | | | | |
| Actif immobilisé | | | | Capitaux propres | | | |
| Immobilisations incorporelles | 3 364 | 4 238 | 4 063 | Capital | 435 287 | 405 696 | 405 696 |
| Immobilisations corporelles | 6 837 500 | 8 303 954 | 6 772 091 | Primes d'émission, de fusion, d'apport | 1 359 245 | 1 207 760 | 1 207 760 |
| Terrains | 2 453 425 | 2 933 401 | 2 392 653 | Ecart de réévaluation | 1 255 385 | 1 223 599 | |
| Constructions | 4 344 412 | 5 337 480 | 4 346 365 | Réserves consolidées | 187 693 | 192 079 | 192 079 |
| Autres immobilisations | 2 823 | 7 877 | 7 877 | Résultat consolidé du Groupe | 535 519 | 130 865 | 130 865 |
| Immobilisations en-cours | 36 840 | 25 196 | 25 196 | Résultat à enregistrer en 2003 | | 355 418 | |
| Immobilisations financières | 11 282 | 15 106 | 12 068 | Total des capitaux propres du Groupe | 3 773 129 | 3 515 417 | 1 936 400 |
| Titres de participation | 417 | 7 878 | 4 840 | Total des intérêts minoritaires | 38 149 | 117 278 | 76 079 |
| Autres immobilisations financières | 10 865 | 7 228 | 7 228 | Provisions pour risques et charges | 75 823 | 81 002 | 743 682 |
| Total de l'actif immobilisé | 6 852 146 | 8 323 298 | 6 788 222 | Impôts différés passifs | 42 632 | 30 047 | 692 727 |
| Actif circulant | | | | Provisions pour risques et charges | 33 191 | 50 955 | 50 955 |
| Créances | | | | Dettes | | | |
| Créances locataires | 18 790 | 27 946 | 27 946 | Emprunts obligataires convertibles | 358 431 | 491 085 | 491 085 |
| Autres créances | 61 354 | 80 239 | 80 239 | Emprunts et dettes financières | 2 301 810 | 3 767 602 | 3 767 602 |
| Valeurs mobilières de placement | 129 970 | 240 495 | 240 495 | Dépôts de garantie | 59 928 | 70 614 | 70 614 |
| Disponibilités | 17 278 | 25 206 | 25 206 | Fournisseurs et comptes rattachés | 16 623 | 24 573 | 24 573 |
| Comptes de régularisation | | | | Dettes fiscales et sociales | 451 351 | 633 220 | 55 680 |
| Charges constatées d'avance | 645 | 667 | 667 | Autres dettes | 25 848 | 33 457 | 33 457 |
| Impôts différés actifs | 1 191 | 755 | 755 | Comptes de régularisation | 9 694 | 3 169 | 3 169 |
| Primes de remboursement des emprunts convertibles | 16 977 | 21 732 | 21 732 | Total des dettes | 3 223 685 | 5 023 720 | 4 446 180 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 12 435 | 17 079 | 17 079 | Total PASSIF | 7 110 786 | 8 737 417 | 7 202 341 |
| Total de l'actif circulant | 258 640 | 414 119 | 414 119 | | | | |
| Total ACTIF | 7 110 786 | 8 737 417 | 7 202 341 | | | | |

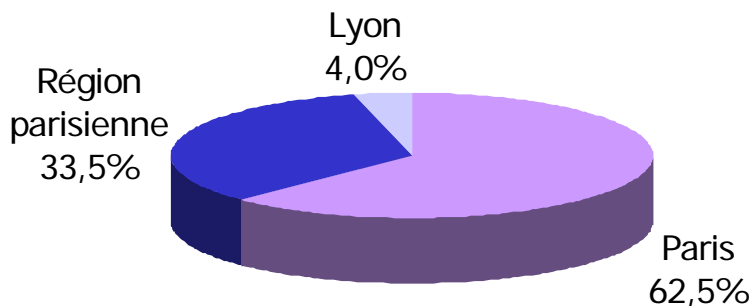
Répartition du parc tertiaire de Gecina en France

89% du parc de tertiaire situés à Paris et dans l'ouest parisien

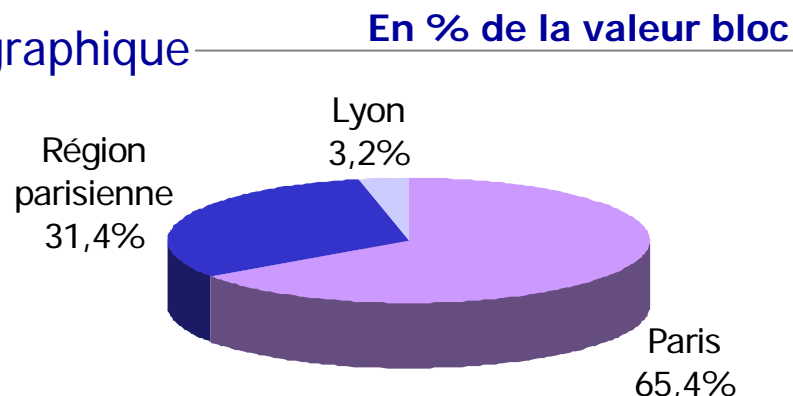


Patrimoine en exploitation au 31.12.03

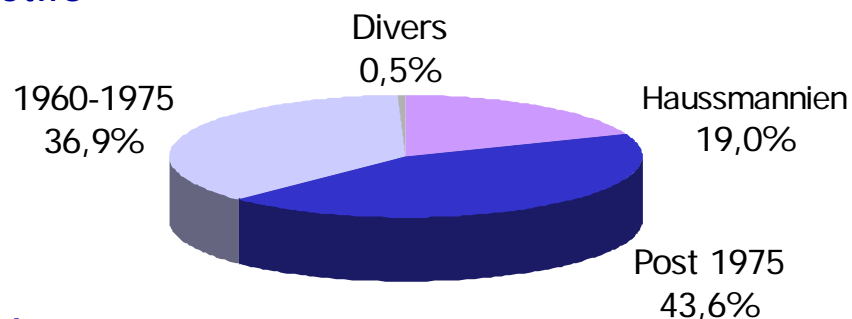
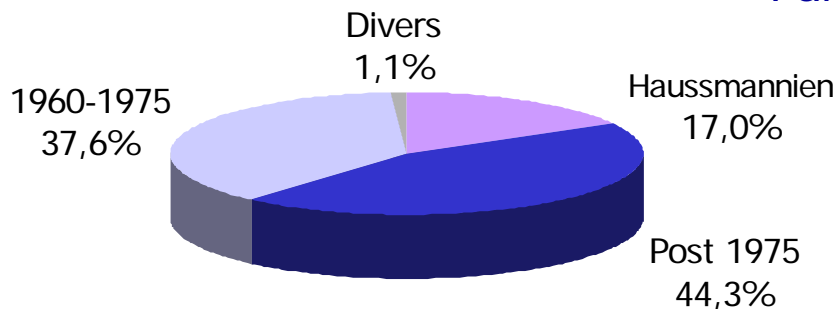
En % des loyers



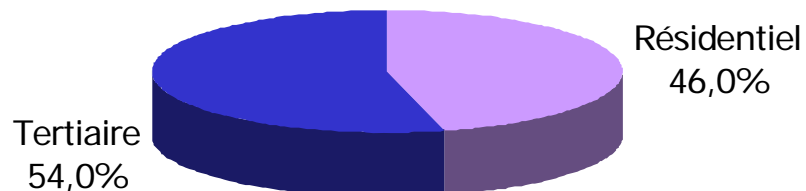
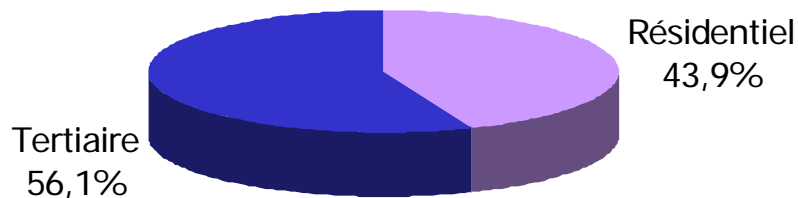
Par zone géographique



Par type d'actifs



Par activité

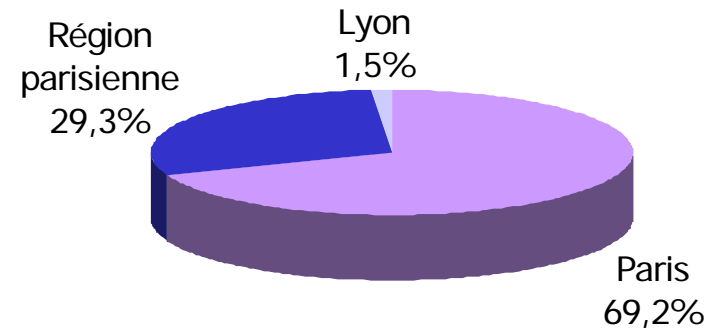
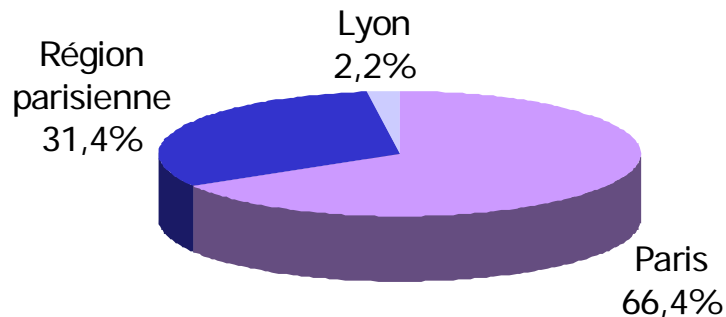


Patrimoine tertiaire en exploitation au 31.12.03

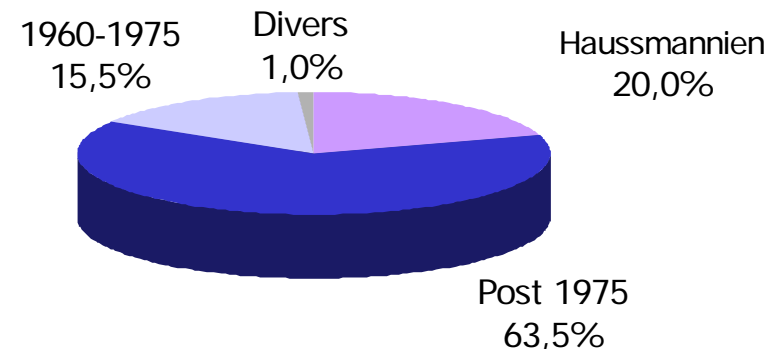
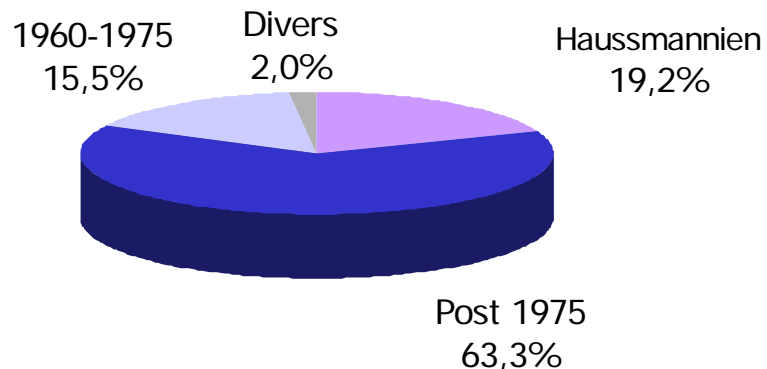
En % des loyers

Par zone géographique

En % de la valeur bloc

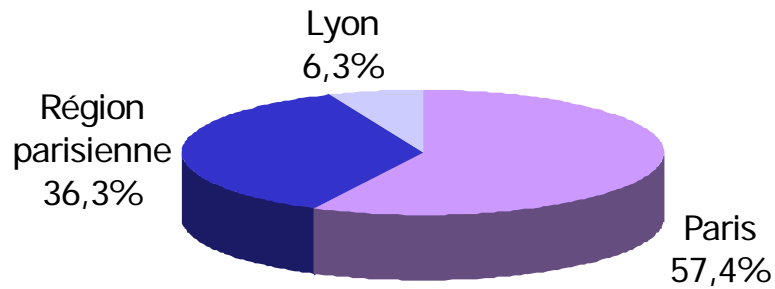


Par type d'actifs

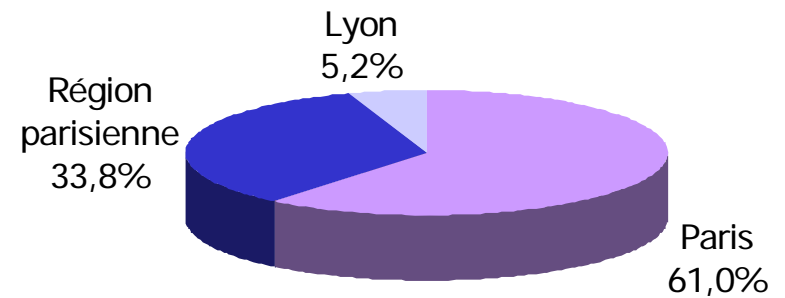


Patrimoine résidentiel en exploitation au 31.12.03

En % des loyers

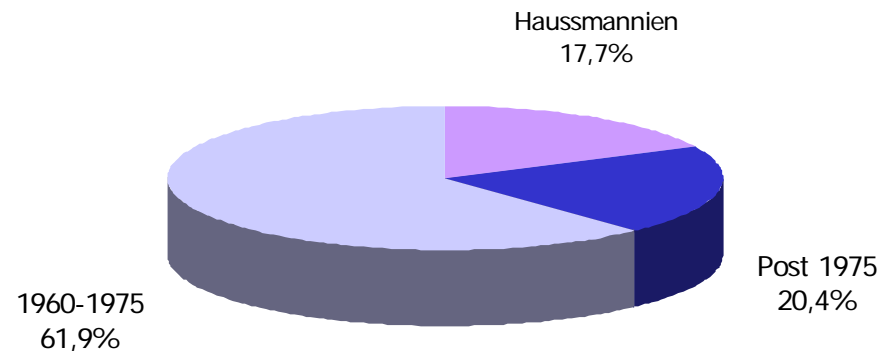
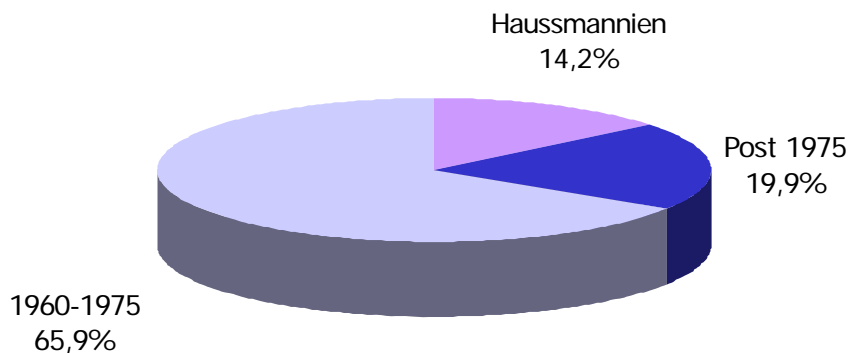


Par zone géographique



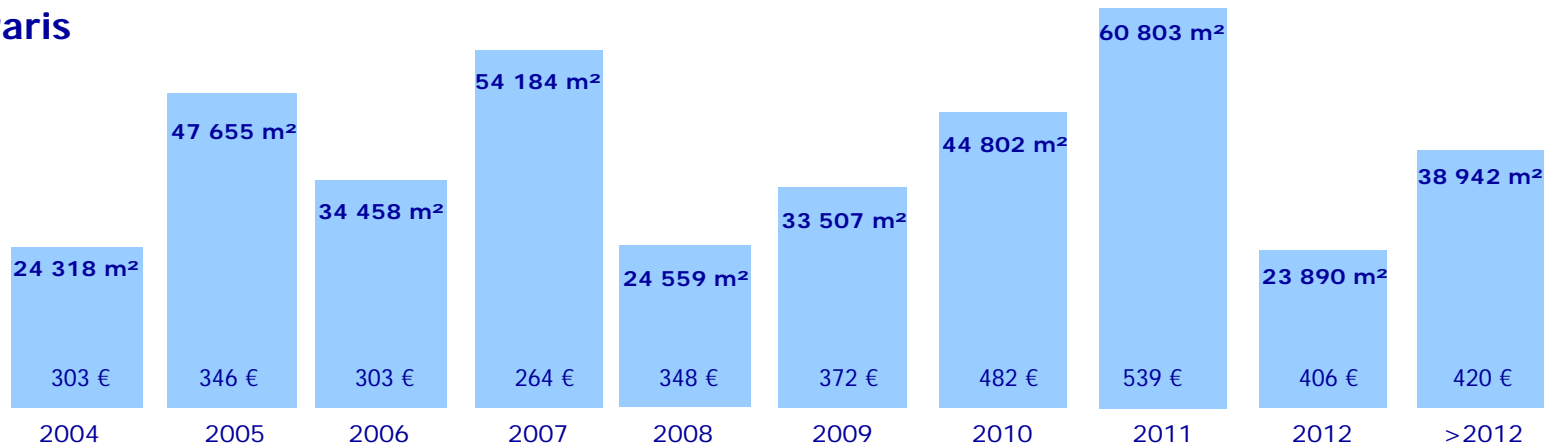
En % de la valeur bloc

Par type d'actifs



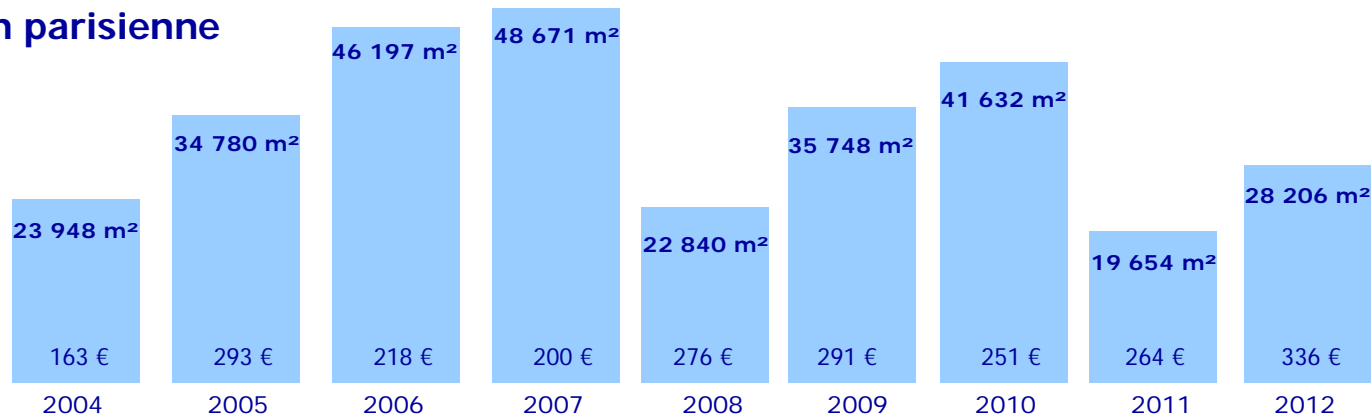
Echéanciers¹ des baux tertiaires au 01.01.04

Paris



Loyers moyens annuels des baux parisiens arrivés à échéance au m²

Région parisienne



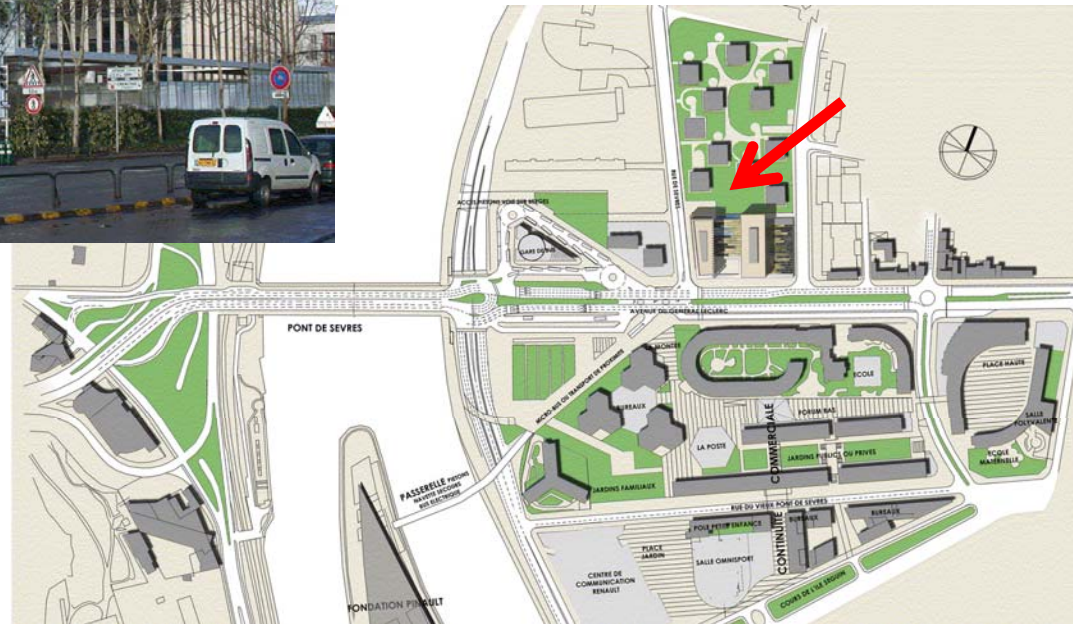
Loyers moyens annuels des baux en région parisienne arrivés à échéance au m²

Zoom sur Boulogne

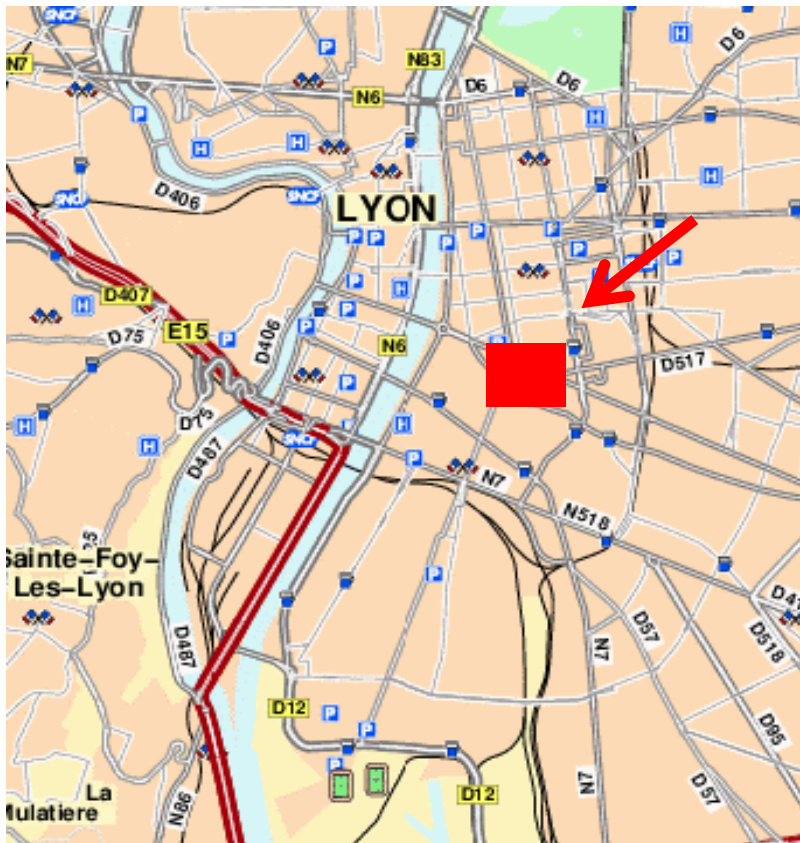


€ 34 m investis
Rendement brut prévu
supérieur à 8,5%

Permis de construire déposé
Architectes : ARTE Charpentier et associés



Un nouveau quartier à Lyon : Labuire



- Une future constructibilité de 132 000 m² (68 000 m² d'activité commerciale (bureaux, commerces,...) /64 000 m² de logements)
- Un aménagement en association avec Lyonnaise de Banque
- Une cession des charges foncières de 2005 à 2010

Une expertise reconnue des services immobiliers

Montant d'honoraires perçus en 2003 € 15,5 m

Contribution aux produits d'exploitation du Groupe € 7,1 m

Trois savoir-faire

Location d'appartements
2 460 appartements en 2003

Location de bureaux
58 350 m² en 2003

Vente au détail d'actifs résidentiels
1 300 appartements en 2003

De grandes références
Propriétaires institutionnels, entreprises et particuliers