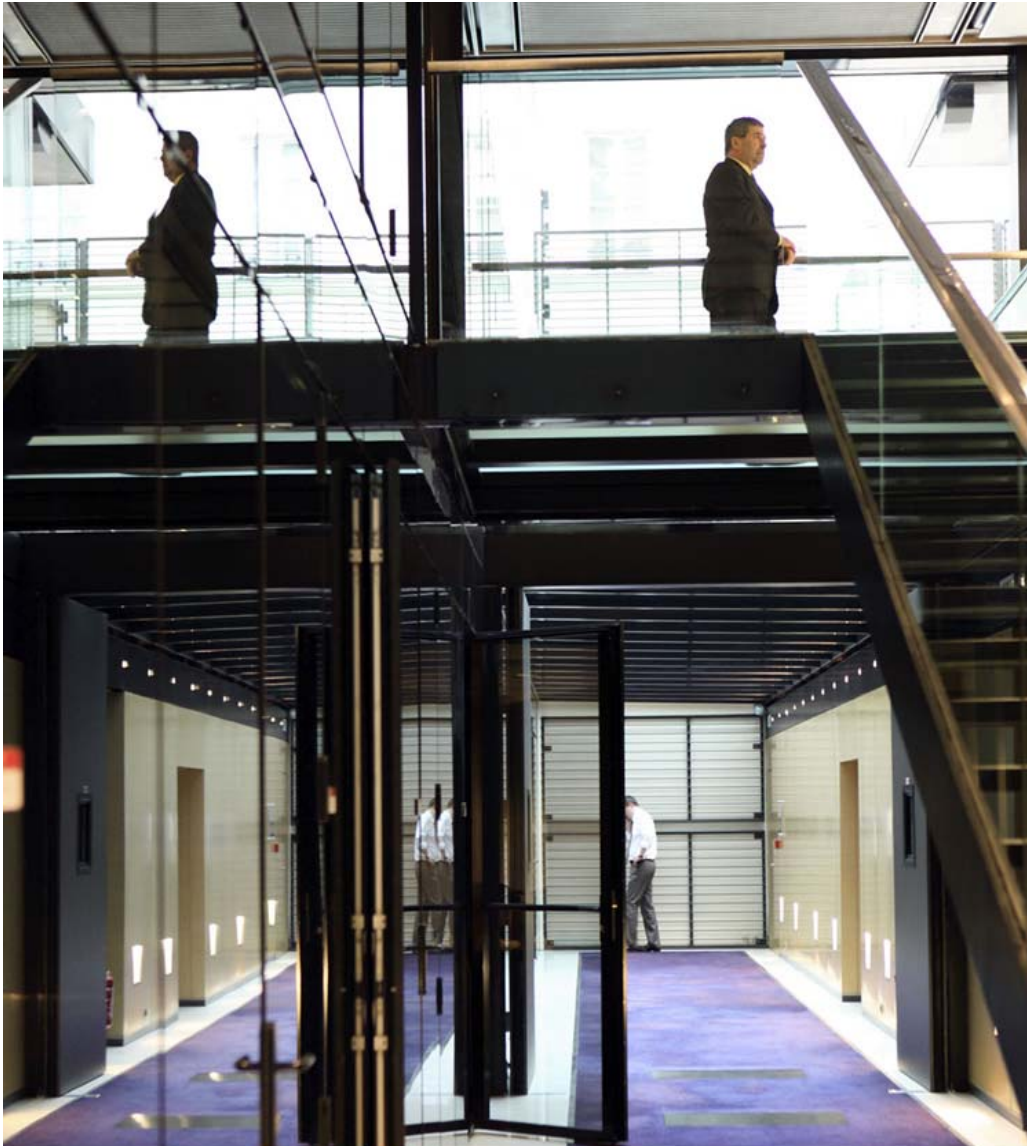


Communiqué de presse

27 février 2009



Résultats Annuels

2008

Gecina, un leader européen de l'immobilier

Sommaire

1. CHIFFRES CLES	P. 3
2. ACTIVITE	P. 3
3. CESSIONS, INVESTISSEMENTS & PROJETS DE DEVELOPPEMENT	P. 6
4. RESULTATS	P. 7
5. STRUCTURE FINANCIERE	P. 9
6 . PERSPECTIVES	P. 10
7. EVENEMENTS RECENTS	P. 10
ANNEXES	P. 13

1 - Chiffres clés

En M€	au 31 déc. 2008	au 31 déc. 2007	Var. (%)
Loyers bruts	637,0	591,8	+7,64%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	489,7	463,6	+5,63%
Résultat récurrent ⁽¹⁾	298,0	284,8	+4,63%
Cash Flow (CF) avant cessions & après impôts ⁽²⁾	304,3	281,0	+8,30%
<i>CF par action (en €)</i>	<i>5,10</i>	<i>4,67</i>	<i>+9,14%</i>
Valeur patrimoine ⁽³⁾	12 437,8	13 249,2	-6,12%
Actif Net Réévalué (ANR) dilué ⁽⁴⁾	7 764,5	8 753,7	-11,30%
<i>ANR dilué par action (en €)</i>	<i>128,29</i>	<i>142,55</i>	<i>-10,01%</i>
Dividende par action ⁽⁵⁾	5,70	5,01	+13,8%

⁽¹⁾ Résultat récurrent = EBE avant cessions diminué des frais financiers nets

⁽²⁾ voir détail en section 4.1

⁽³⁾ valeur en bloc, sauf pour le résidentiel lots

⁽⁴⁾ voir détail en annexe

⁽⁵⁾ sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale

2 - Activité

▪ Revenus locatifs

En M€	au 31 déc. 2008	au 31 déc. 2007	Variation (%)	
			périmètre courant	périmètre homogène
Total 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

Les revenus de l'exercice 2008 s'établissent à **637 millions d'euros**, soit + 7,6% par rapport à 2007. Cette croissance provient pour l'essentiel des lignes d'activité Bureaux et Logistique qui bénéficient de l'entrée dans le périmètre de nouveaux actifs. En particulier, les loyers du pôle Bureaux, qui progressent de plus de 32 millions d'euros (+9,5%) représentent 70% de la croissance totale des revenus locatifs du Groupe.

A l'impact positif des nouveaux actifs pour 37 millions d'euros s'ajoute l'augmentation des loyers à périmètre homogène pour 31 millions d'euros, qui compensent largement l'effet négatif des cessions et restructurations en cours (22 millions d'euros).

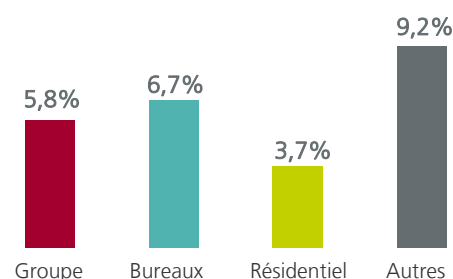
A **périmètre homogène** (structure égale et hors surfaces en vente), la progression des loyers atteint 5,8% par rapport à 2007. Elle provient de l'indexation à hauteur de 68% et, dans une moindre mesure, de la réduction du taux de vacance (16%) et de l'effet des relocations (9%).

La progression à périmètre homogène est particulièrement importante dans le pôle Bureaux à +6,7% par rapport à 2007.

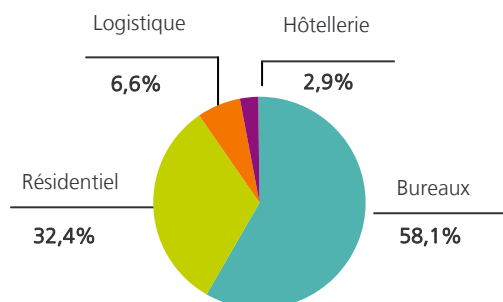
La progression du pôle Résidentiel est supérieure à l'IRL ⁽¹⁾ grâce notamment à l'écart positif des loyers entre locataires sortants et entrants.

⁽¹⁾ Indice de Référence des Loyers

Evolution des loyers à périmètre homogène



Répartition des loyers par segment au 31 décembre 2008



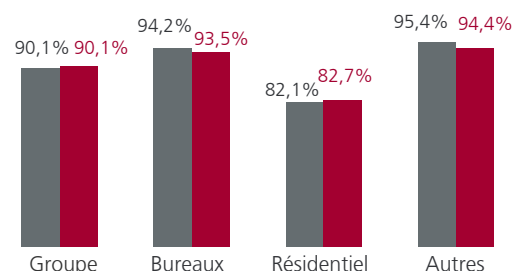
La contribution de chacun des segments aux loyers du Groupe (hors Santé, mis en équivalence) est proche de celle enregistrée en 2007.

Toutefois les pôles de diversification Logistique et Hôtellerie affichent une légère croissance, tandis que la contribution du pôle Résidentiel diminue légèrement sous l'effet des cessions réalisées en 2008.

La **marge locative** globale du Groupe s'établit à 90,1%, stable par rapport à 2007.

En légère décroissance pour les pôles Bureaux (93,5%) et les activités de diversification à (94,4%), elle progresse dans le pôle Résidentiel de 82,1% à 82,7%. Hors actifs mis en vente, la marge de ce dernier est encore supérieure à 84%.

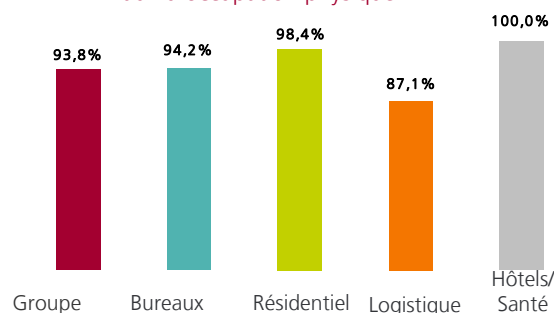
Marge locative 2008 par segment



Le **taux d'occupation physique** s'établit à 93,8% en 2008 contre 96% en 2007.

Cette évolution est marquée par la baisse du taux d'occupation dans le pôle Logistique, dont 13% de la surface totale est vacante à fin 2008, soit environ 120 000 m². Ces actifs font l'objet de négociations avancées et leur commercialisation devrait avoir un effet positif sur le taux d'occupation au cours du 1^{er} semestre 2009. Le taux d'occupation du pôle Bureaux s'élève à 94,2%, mais atteint 96,9% en intégrant les surfaces vacantes déjà commercialisées à date d'effet 2009. Le taux d'occupation du pôle Résidentiel est en légère hausse à 98,6%.

Taux d'occupation physique 2008



▪ Evolution par segment

Bureaux

Les loyers s'élèvent à 370,2 millions d'euros, en progression de 9,5% par rapport à l'exercice 2007. La progression des loyers à périmètre homogène (+6,7%) repose en grande partie sur l'indexation (75%) et dans une moindre mesure sur la baisse du taux de vacance (21%).

Au total, 91 315 m² ont fait l'objet de la signature d'un bail à date d'effet 2008, dont 23 621 m² de surfaces relouées. Certains de ces actifs ont fait l'objet de profondes restructurations comme le 66, avenue Marceau, Paris 8^{ème} (4 856 m² loués en totalité) ou le 120/122 rue de Réaumur, Paris 2^{ème} partiellement loué à fin 2008.

Les surfaces nouvellement louées, soit 56 657 m², concernent les immeubles Défense Ouest, Khapa, Pyramidion et Crystalys.

Certains actifs livrés en 2008 sont déjà loués mais avec date d'effet 2009, comme Le Building (7 400 m²) au 37, rue du Louvre-Paris 1^{er}, entièrement loué à la Banque de France avec prise à bail le 1^{er} mars, et L'Angle (11 427 m²) à Boulogne Billancourt, loué en totalité au journal L'Equipe à partir du 1^{er} janvier.

Dans l'ensemble, les nouveaux loyers présentent un écart positif de 8,6% par rapport aux loyers précédents, hors l'impact de la relocation d'immeubles dont la restructuration a permis une importante revalorisation du loyer.

Résidentiel

Les revenus locatifs s'établissent à 206,2 millions d'euros, stables par rapport au 31 décembre 2007 mais en progression de 3,7% à périmètre comparable sous l'effet de l'indexation et du niveau des loyers des relocations. Ces dernières, qui ont porté sur 121 738 m² (1 963 appartements), ont été effectuées à des loyers supérieurs de 8,1% aux loyers précédemment appliqués aux locataires sortants.

Dans le contexte de marché actuel, le pôle Résidentiel constitue un ensemble d'actifs « défensifs » : stabilité des loyers, taux d'occupation très élevé supérieur à 98%, taux de rotation limité à 14,1%. En outre, Gecina a constamment amélioré, au cours des dernières années, les délais de relocation qui s'établissent à 32 jours en 2008 contre 48 jours en 2005.

Sur le segment des résidences étudiants, le développement du Groupe s'est poursuivi et affirmé avec le lancement de la marque Campuséa en octobre 2008. Dévoilée à l'occasion de l'inauguration d'une résidence de 238 logements au Bourget (région parisienne), elle confirme l'engagement de Gecina sur ce secteur porteur. Au total, le Groupe dispose de 5 résidences étudiants en exploitation représentant 711 logements. Une nouvelle résidence de 191 logements située à Lille devrait ouvrir ses portes à la rentrée 2009.

Autres segments

Les loyers des autres segments (hors Santé, mis en équivalence) **s'élèvent à 60,6 millions d'euros** à fin 2008 et se répartissent entre la logistique pour 42,3 millions d'euros et l'hôtellerie pour 18,3 millions d'euros. Ils progressent de 25,8% par rapport au 31 décembre 2007, essentiellement sous l'effet de la croissance des revenus locatifs du segment Logistique (+35%), en raison des acquisitions effectuées ces deux dernières années. Par ailleurs, plus de 50 000 m² ont été loués en 2008 avec date d'effet dans l'année. A périmètre homogène, la croissance des loyers du secteur logistique est de +9,5%.

L'activité Hôtellerie bénéficie quant à elle de l'indexation annuelle favorable. En 2009, les revenus locatifs de ce segment bénéficieront de l'effet en année pleine des loyers complémentaires négociés en contrepartie des travaux effectués sur les hôtels d'Opio et de La Plagne 2100.

3 – Cessions - Investissements - Projets de développement

▪ Cessions

Les cessions réalisées en 2008 dont l'essentiel a été réalisé au cours du dernier trimestre, portent sur près de **225 000 m²** et s'élèvent à **649 millions d'euros**.

Globalement le prix de cession est proche des valeurs d'expertise constatées à fin 2007 et le résultat de cession ressort à 7,8 millions d'euros.

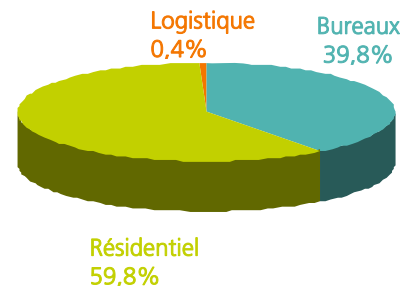
Résidentiel : 388 millions d'euros

Les cessions, en bloc et par lot, ont porté sur 1 804 logements pour une surface de 138 000 m². Les cessions en bloc portent sur 76% des surfaces cédées principalement à des organismes sociaux et para-sociaux et représentent 57% du montant total ; les cessions par lot, qui portent sur 24% des surfaces cédées, en constituent 43%. Ceci illustre l'écart positif entre les prix de cession au détail et en bloc.

Bureaux : 258 millions d'euros

Les cessions ont porté sur 6 immeubles représentant une surface totale de 78 000 m², à un prix très légèrement inférieur à la valeur d'expertise (-0,9% par rapport à fin 2007). Il s'agit d'actifs matures ou de petite taille mais aussi de surfaces importantes mais situées en deuxième périphérie, tel que l'immeuble de Poissy (48 400 m²) dans les Yvelines.

Répartition des cessions 2008 par segment (en M€)



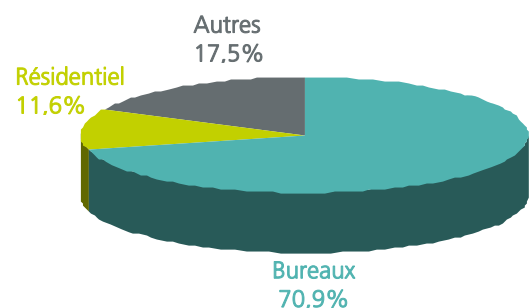
▪ Investissements

Les investissements réalisés au cours de l'exercice se sont élevés à 610 millions d'euros, avec notamment les 2 immeubles de bureaux l'Angle et le Khapa à Boulogne-Billancourt, acquis auprès du promoteur Hines pour un montant total de 258 millions d'euros, et l'immeuble BMW à Madrid, pour un montant de 59 millions d'euros.

Dans le pôle Logistique, les deux principaux investissements ont consisté en des opérations de sale & lease-back pour un montant total de 84 millions d'euros.

En outre Gecina a investi, par le biais de sa filiale à 50%, près de 32 millions d'euros dans le cadre de la restructuration du centre commercial de Beaugrenelle (Paris 15^{ème}).

Répartition des investissements 2008 par segments



▪ Projets de développement

Au 31 décembre 2008, la réserve de projets dont les livraisons s'échelonnent de 2009 à 2012 représente une superficie de 881 000 m². L'investissement total s'élèvera à 1 888 millions d'euros dont 62% concernent les bureaux et centres commerciaux, 18% la logistique, 13% le résidentiel, le reste portant sur la santé. Les loyers futurs estimés de ces actifs devraient représenter environ 19% des loyers annualisés à fin décembre 2008.

Bureaux

Au 31 décembre 2008, les programmes de développement les plus significatifs sont les immeubles Anthos (9 470 m²), et Horizons (36 670 m²) à Boulogne (92), en partenariat avec Hines.

Les principaux actifs en restructuration consistent en un immeuble de 10 800 m² à Neuilly sur Seine (92), Le Building (7 223 m²) à Paris 2^{ème}, loué à partir du 1^{er} mars, un immeuble de 8 704 m² à Paris 15^{ème} et un immeuble de 5 255 m², Paris 8^{ème}. L'essentiel des livraisons de ce segment interviendra en 2010 puis 2011.

Résidentiel

Le portefeuille de projets représente une surface de près de 66 000 m² et se décline entre immeubles d'habitation et résidences étudiants. Les livraisons s'échelonnent majoritairement sur 2010 et 2011.

Logistique

Les projets portent sur une surface de 622 000 m² et concernent principalement 4 sites d'entrepôts de nouvelle génération situés à Lauwin (Pas de Calais), Sablé (Sarthe), Saint Martin de Crau (Bouches du Rhône, près de Marseille) et Moussy (Seine et Marne). Ces programmes sont divisés en plusieurs tranches qui seront lancées au fur et à mesure de la location des actifs.

4 – Résultats

4.1 Cash flow net

- **L'Excédent Brut d'Exploitation** avant cessions enregistre une progression de 5,6% à 489,7 millions d'euros, légèrement inférieure à celle des revenus nets en raison de l'accroissement des frais de gestion et de personnel lié à des facteurs non récurrents.
- **Les frais financiers** progressent de 7,2% sous l'effet de l'augmentation de l'encours moyen de la dette du Groupe. En fin d'exercice, la dette nette de Gecina s'établit à 4 786 millions d'euros contre 4 610 millions en 2007. Le coût moyen de la dette est en revanche en diminution.
- **Le cash flow net** (avant cessions et après impôts) ressort à 304,6 millions d'euros soit une progression de 8,4%. Le cash flow net par action s'établit à 5,1 euros, en progression de 9,1% par rapport à 2007.

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%

4.2 Impact des variations de valeur

- La valeur expertisée du patrimoine ⁽¹⁾ est en baisse de 811 millions d'euros à 12 438 millions au 31 décembre 2008 contre 13 249 millions au 31 décembre 2007, soit une variation de -6,1%. A périmètre homogène, la valeur du patrimoine affiche une baisse de 665 millions d'euros, soit -5,9%, largement imputable au pôle Bureaux (-576 millions).

⁽¹⁾ Valeur en bloc sauf pour le résidentiel, lots

En millions d'euros	Valeur déc-08	Valeur juin-08	Valeur déc-07	Δ déc-08/déc-07 courant	Δ déc-08/déc-07 homogène
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%

Cette évolution reflète les difficultés et incertitudes des marchés immobiliers et financiers. Ainsi les taux de rendements ont fortement augmenté depuis la mi-2007 en immobilier tertiaire et de services. En revanche le marché du résidentiel, par nature plus défensif, a connu une augmentation de moindre ampleur.

L'évolution des taux de rendements du Groupe entre juin 2007 et décembre 2008 fait ainsi apparaître une progression pour la plupart des segments, notamment de près de 150 bp (points de base) pour le pôle Bureaux. En revanche les taux de rendement du pôle Résidentiel n'ont progressé que de 17 points de base sur la période.

<u>Rendements bruts</u>	<u>juin-07</u>	<u>déc-07</u>	<u>juin-08</u>	<u>déc-08</u>
Bureaux	5,22%	5,66%	5,96%	6,68%
Résidentiel (lots)	4,12%	4,19%	4,08%	4,29%
Autres	6,33%	6,44%	7,00%	7,49%

- L'impact de la variation de valeur du patrimoine sur l'Actif Net Réévalué se concrétise par une baisse de 10% de l'ANR par action (base valeur lots) qui s'élève ainsi à 128,29 euros au 31 décembre 2008 contre 142,55 euros au 31 décembre 2007.
- La variation de valeur des instruments financiers est négative de 186,6 millions d'euros, principalement en raison de l'impact sur les couvertures du Groupe de la baisse des taux d'intérêt au quatrième trimestre 2008.

En tenant compte de l'impact négatif des variations de juste valeur, **le résultat net consolidé est en baisse significative à -875,4 millions d'euros** contre 1 292,9 millions d'euros à fin 2007.

4.3 Dividende

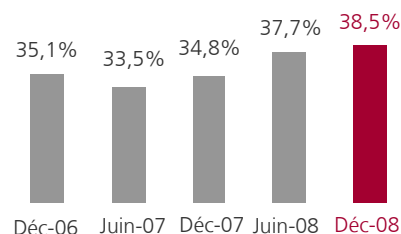
Le Conseil d'Administration proposera, lors de l'Assemblée Générale, le versement d'un dividende de 5,7 euros par action au titre de l'exercice 2008, soit une progression de +13,8% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2007.

Le solde de ce dividende, un acompte de 2,50 euros ayant déjà été versé le 30 janvier 2009, sera effectué en numéraire ou en actions, au choix de l'actionnaire, après son approbation par l'Assemblée Générale.

5 – Structure financière

A fin 2008, la **situation financière** du Groupe est la suivante :

- **Evolution de l'endettement** : au 31 décembre 2008, la dette nette s'élève à 4 786 millions d'euros, en hausse 176 millions soit +3,8%. Elle est toutefois en diminution par rapport au 30 juin 2008 (5 071 millions d'euros). L'encours moyen en 2008 s'est inscrit à 4 936 millions d'euros contre 4 409 millions d'euros en 2007.
- **Le coût moyen** de la dette, dont 96% de la dette à taux variable est couverte à taux fixe, est de 4,18% contre 4,46% à fin 2007. Sa durée est de 4,5 années.
- **Flexibilité financière** : à fin 2008, la trésorerie s'élève à 441 millions d'euros, dont 401 millions d'euros de lignes de crédit disponibles et 40 millions d'euros de disponibilités.
- **LTV** : malgré la baisse de la valeur du patrimoine, le ratio Dette nette/Valeur d'actifs⁽¹⁾ s'établit à 38,5% à fin 2008 contre 34,8% à fin 2007, un niveau inférieur à la moyenne des foncières européennes.



⁽¹⁾ base valeur bloc sauf le résidentiel en valeur lots

- **Les covenants bancaires** du Groupe sont respectés, comme le montre le tableau suivant :

Ratios	Covenant	Flexibilité	Ratio 2008
Dette financière nette/Valeur bloc (1)	<50,0%	<55,0%	41,7%
EBE hors cessions/Frais financiers ⁽²⁾	>2,25x	>2,00x	2,55x
Dette gagée/Valeur bloc	<20%	-	14,69%
Valeur minimum du patrimoine (bloc) en M€	8 000	-	11 659

Ces covenants sont applicables aux seules lignes de crédit

⁽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 appliquée dans la plupart des cas mais 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.

Les échéances de la dette sont limitées à 146 millions d'euros pour 2009, soit 3% de la dette brute à fin 2008 : 53 millions d'euros se rapportent à des emprunts bancaires ou obligataires, le solde concernant des intérêts courus et des crédits-baux.

Echéancier	2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Montant (M€)	146	580	892	995	945	1 268
% de la dette brute 2008	3%	12%	18%	21%	20%	26%

6 – Perspectives

Gecina met l'accent sur les performances opérationnelles et la flexibilité financière, son portefeuille diversifié d'actifs de qualité constituant un excellent atout, notamment dans un contexte de volatilité des marchés.

Pour 2009, le cash flow avant cessions et après impôts devrait enregistrer une progression de plus de 10%, grâce à la réduction attendue du coût moyen de la dette et des charges d'exploitation ainsi qu'à la hausse des loyers sur une base comparable.

En 2009, la situation financière de Gecina devrait bénéficier d'échéances de remboursement court terme limités, de lignes de crédit disponibles, et d'un plan de cessions d'actifs de 600 à 700 millions d'euros, montant similaire à celui réalisé en 2008.

7 – Evènements récents

7.1 Reconstitution du capital de Gecimed

Le 30 décembre 2008, Gecina a annoncé avoir porté sa participation dans Gecimed de 38,6% à 48% à l'occasion de la sortie du capital de la société ISM, qui en détenait 19,13%. Parallèlement les groupes SCOR et RBS ont acheté le reste de la participation d'ISM dans des conditions équivalentes à Gecina, c'est-à-dire au prix de 0,70 euro par action.

Conformément à la réglementation boursière en vigueur, Gecina annonce ce jour lancer sur Gecimed une Offre Publique d'Achat. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,15 euros/action (à comparer à 0,65 euros, dernière cotation avant suspension en décembre dernier), soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 37 actions Gecimed. A l'issue de cette opération, Gecimed sera consolidée intégralement dans les comptes de Gecina, qui renforce ainsi sa présence dans un secteur stable, avec des locataires de qualité et des baux long terme.

Immédiatement après la réalisation de cette OPA, Gecimed procèdera à une augmentation de capital de 100 millions d'euros afin de réduire son endettement et financer les projets de développement.

Gecina, qui n'a pas l'intention de contrôler la totalité de Gecimed, n'envisage pas de retirer la valeur de la cote : Gecimed conservera donc son statut de SIIC. Par ailleurs Gecina est ouvert à l'entrée d'autres partenaires dans le capital de Gecimed.

Gecimed opère dans le secteur de l'immobilier de santé. A fin 2008, son patrimoine en exploitation, évalué à 602 millions d'euros, compte 34 actifs générant 42 millions d'euros de revenus locatifs. La dette nette de Gecimed s'élève à 523 millions d'euros à fin 2008. Le capital de Gecimed est composé de 58 897 020 d'actions au 31 décembre 2008.

7.2 Acquisition d'une participation de 49% dans Bami

Le Conseil d'administration de Gecina a approuvé l'acquisition par SIF Espagne, filiale à 100% de Gecina, d'une participation de 49% dans Bami, pour un montant de 107,8 millions d'euros. Le prix a été fixé sur la base d'un Actif Net Réévalué dilué de 220 millions d'euros au 31 décembre 2008 (100% de la société) et d'une valeur du patrimoine, expertisé par Atis Real et Savills, de 785 millions d'euros.

Cette acquisition sera payée en instruments financiers détenus ou émis par Gecina. Les conseils financiers de Gecina pour cette opération sont Citigroup, Nomura et Arcano.

C'est pour le Groupe l'opportunité d'accéder au marché de bureaux à Madrid en investissant dans un portefeuille de très grande qualité, constitués d'actifs modernes et bien situés et en s'appuyant sur les compétences d'une équipe locale expérimentée.

Le portefeuille d'actifs de Bami compte 12 immeubles de bureaux à Madrid, dont 5 actifs en exploitation pour un total de 86 542 m² et 5 projets en développement d'une surface totale de 86 695 m². En outre Bami possède deux terrains sur lesquels est prévu la construction d'immeubles de bureaux pour une surface de 60 335 m².

Tous ces actifs sont situés au nord de Madrid dans un quartier d'affaires en plein développement. Parmi les locataires actuels figurent des signatures de premier plan telles que Renault avec son siège espagnol de 27 000 m², Iberdrola pour 21 600 m², BBVA pour 9 700 m² ou encore Alstom pour 3 000 m². La durée restant à courir de la plupart des baux est comprise entre 5 et 10 ans fermes. Les revenus locatifs se sont établis à 19 millions d'euros en 2008 et devraient dépasser 50 millions, une fois les projets achevés et commercialisés. L'endettement net de Bami au 31 décembre 2008, atteint 441 millions d'euros.

Bami a été créée en 2007 avec comme objectif d'acquérir en fin d'année un certain nombre d'actifs de bureaux et de projets en développement auprès de Metrovacesa, dans le contexte de l'Accord de Séparation. A ce jour, les principaux actionnaires de Bami sont d'anciens actionnaires de Metrovacesa qui ont quitté le groupe espagnol au 4^{ème} trimestre 2007 pour devenir actionnaires de Gecina : M. Rivero (42,2%), M. Soler (42,2%), Grupo Caja Castilla La Mancha (5,4%) et Grupo Prasa (10,0%). Suite à l'acquisition par Gecina de 49% de Bami, M. Soler cèdera la totalité de sa participation dans Bami et M. Rivero réduira la sienne à 35,4%.

Les processus de décision au sein de Bami seront adaptés aux bonnes pratiques de gouvernance, avec notamment la démission de M. Rivero en tant que Président et membre du Conseil d'administration de Bami.

La société devrait être consolidée dans les comptes de Gecina par mise en équivalence.

Gecina, un leader européen de l'immobilier

Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Gecina possède et gère un patrimoine de plus de 12 milliards d'euros au 31 décembre 2008, essentiellement composé d'immeubles de bureaux et résidentiels situés à Paris et en région parisienne. Au cours des dernières années, Gecina s'est diversifiée sur de nouveaux segments : hôtellerie, santé, logistique et résidences étudiants.

La fondation Gecina

Pour concrétiser son implication citoyenne, Gecina a créé une fondation d'entreprise particulièrement destinée à la protection de l'environnement et à l'accessibilité des personnes handicapées.

www.gecina.fr

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante.

Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers, également disponibles sur notre site Internet.

Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.

CONTACTS GECINA

Laurence CHALMET
Tél : 33(0)1 40 40 52 22
Régine WILLEMYNS
Tél : 33 (0)1 40 40 62 44

CONTACT PRESSE

KEIMA Communication
Alix HÉRIARD DUBREUIL
Tél : +33 (0)1 56 43 44 62
alix.heriard@keima.fr

ANNEXES

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	-168,9%
Intérêts minoritaires	0,0	(7,7)	ns
Résultat net consolidé (part du groupe)	(875,4)	1 292,9	-169,3%

Données par action

En millions d'euros	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Var (%)
Cash flow net avant cession & après impôts	304,3	281,0	+8,3%
Nombre moyen d'actions	59 692 060	60 331 680	-1,1%
Cash flow net /action (en €)	5,10	4,67	+9,1%
Actif Net Réévalué (ANR)	7 764,5	8 753,7	-11,3%
Nombre dilué d'actions	60 523 157	61 406 474	-1,4%
ANR/action (en €)	128,29	142,55	-10,0%
Dividende^(*) par action (en €)	5,70	5,01	+13,8%

^(*) sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale

Bilan consolidé

ACTIF <i>En millions d'euros</i>			PASSIF <i>En millions d'euros</i>		
	31 déc. 2008	31 déc. 2007		31 déc. 2008	31 déc. 2007
Eléments non courants	10 772,7	12 133,4	Capital et réserves	6 259,1	7 721,2
Immeubles de placement	9 831,1	11 207,9	Capital	468,3	468,2
Immeubles en restructuration	387,1	425,1	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 864,2	1 862,9
Immeubles d'exploitation	70,7	72,1	Réserves consolidées	4 802,0	4 094,6
Autres immobilisations corporelles	4,1	2,6	Résultat consolidé du Groupe	(875,4)	1 292,9
Immobilisations incorporelles	2,7	2,1	Capitaux propres du groupe	6 259,1	7 718,6
Immobilisations financières	358,0	269,6	Total des intérêts minoritaires	0,0	2,6
Titres en équivalence	88,2	61,9	Dettes non courantes	4 901,4	4 737,4
Instruments financiers	27,5	91,6	Dettes financières	4 679,6	4 569,4
Impôts différés	3,2	0,5	Instruments financiers	85,4	2,4
Eléments courants	990,4	759,3	Impôts différés passifs	47,1	70,8
Immeubles en ventes	729,7	397,0	Provisions pour risques et charges	76,5	78,8
Stocks	7,2	25,5	Dettes fiscales et sociales	12,8	16,0
Clients et créances rattachées	56,4	56,2	Dettes courantes	527,5	434,1
Autres créances	76,1	56,7	Part court terme des dettes financières	146,3	148,0
Charges constatées d'avance	18,7	9,9	Instruments financiers	27,3	6,4
Instruments financiers	62,6	106,6	Dépôts de garantie	73,6	70,2
Disponibilités et équivalents	39,8	107,3	Fournisseurs	72,0	105,9
			Dettes fiscales et sociales	50,7	45,8
			Autres dettes	232,8	57,7
TOTAL ACTIF	11 763,1	12 892,7	TOTAL PASSIF	11 763,1	12 892,7

Actif Net Réévalué (ANR)

En millions d'euros	31-déc.-08	31-déc.-07
Capitaux propres	6 259,1	7 718,6
+ Plus-values	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