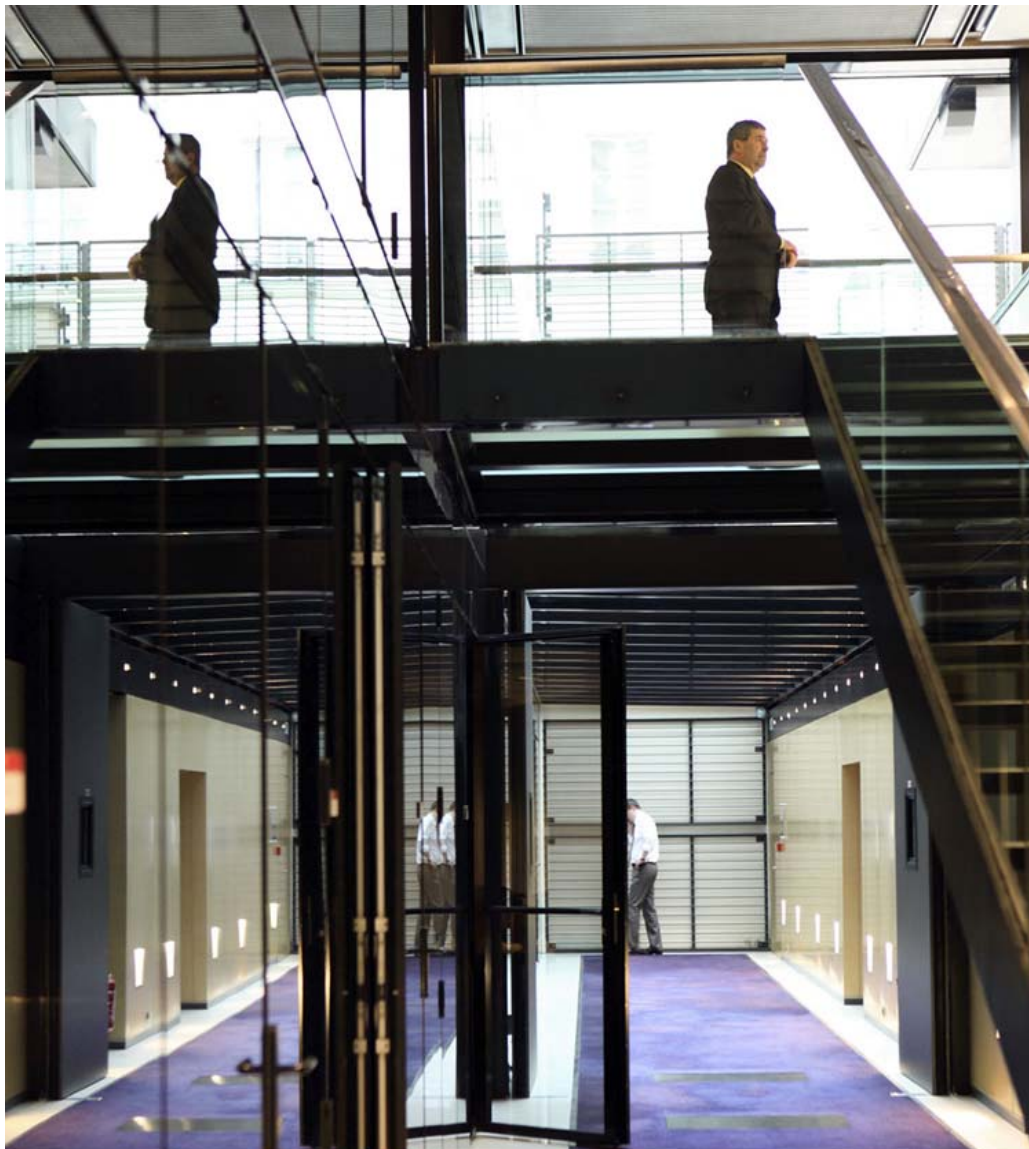


Communiqué de presse

30 octobre 2009



Activité au 30 septembre 2009

Gecina, un leader européen de l'immobilier

Sommaire

1. CHIFFRES CLES	P. 3
2. ACTIVITE	P. 3
- Revenus locatifs	P. 3
- Evolution par segment	P. 4
3. CESSIONS & INVESTISSEMENTS	P. 5
4. RESULTATS OPERATIONNELS & PERSPECTIVES	P. 6
5. NOMINATIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	P. 6
ANNEXES	P. 8

1 - Chiffres clés

En millions d'euros	30-sept-09	30-sept-08	Var. (%)
Loyers bruts	487,9	475,1	+2,7%
Excédent Brut d'Exploitation	388,9	371,8	+4,6%
Résultat récurrent	277,4	220,4	+25,8%
Cash flow avant cessions & après impôt	275,6	225,0	+22,5%
<i>par action (en €)</i>	<i>4,58</i>	<i>3,76</i>	<i>+21,8%</i>

Chiffres non audités
Voir détails en annexe

2 - Activité

2.1 - Revenus locatifs bruts

En millions d'euros	30-sept-09	30-sept-08	Variation (%)	
			<i>courant</i>	<i>comparable</i>
Total Groupe	487,9	475,1	+2,7%	+4,9%
Bureaux	287,0	276,6	+3,7%	+6,7%
Résidentiel	146,9	154,7	-5,1%	+3,4%
Logistique	28,0	30,2	-7,4%	-12,3%
Santé (*)	11,0	-	na	+11,1%
Hôtellerie	15,0	13,5	+11,3%	+11,3%

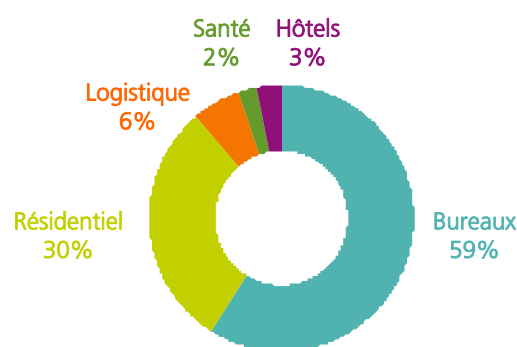
(*) Gecimed, consolidée par mise en équivalence jusqu'au 30 juin 2009, est désormais consolidée par intégration globale.

Les revenus pour les 9 premiers mois de l'année s'établissent à 487,9 millions d'euros, en hausse de 2,7% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Sur une base comparable, c'est-à-dire notamment hors les actifs cédés, les loyers sont en progression de 4,9%, identique à celle constatée au 1^{er} semestre. A l'exception de l'activité Logistique marquée par l'augmentation du taux de vacance, tous les segments du Groupe ont connu une croissance des revenus locatifs grâce à l'effet d'indexation positif sur la période et au bon niveau des relocations.

Les nouveaux actifs entrés dans le périmètre ont généré des loyers supplémentaires pour 23,1 millions d'euros auxquels s'ajoutent 3,4 millions d'euros en provenance des actifs restructurés. Cet effet positif a cependant été largement atténué par l'impact des cessions réalisées au cours des 12 derniers mois pour un montant total de 32 millions d'euros.

L'activité bureaux représente 59% des revenus locatifs du Groupe tandis que la part du résidentiel, du fait des cessions, est passée à 30% contre 32% à fin 2008. Les loyers de Gecimed sont désormais comptabilisés en raison de l'intégration globale de la filiale.

Répartition des loyers par segment au 30 septembre 2009

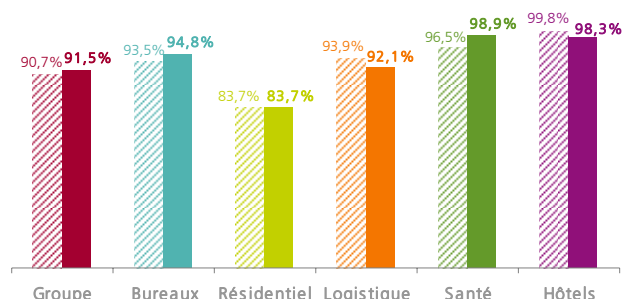


Marge locative

La marge du Groupe est en progression à 91,5% contre 90,7% au 30 septembre 2008.

Cette évolution résulte principalement d'une amélioration sensible de la marge du pôle bureaux à 94,8% contre 93,5%. La marge du pôle résidentiel s'est maintenue à 83,7% et les pôles Santé et Hôtellerie présentent des niveaux de marge élevés. En revanche, le pôle logistique enregistre une baisse de performance en raison de l'accroissement du taux de vacance (cf. infra).

Evolution de la marge locative
T3 2008 – T3 2009

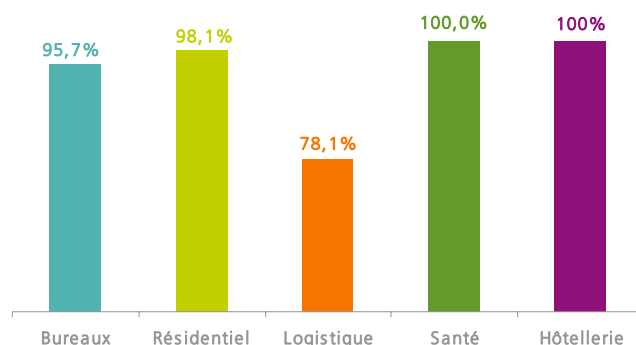


Taux d'occupation

Le pôle bureaux enregistre un taux d'occupation de 95,7% au 30 septembre 2009, en progression par rapport à celui au 30 septembre 2008 (94,8%) mais également par comparaison avec celui du 30 juin dernier (95,3%). Le taux d'occupation du résidentiel reste élevé à 98,1%, cette classe d'actifs étant peu sensible à la conjoncture. Les activités santé et hôtellerie bénéficient quant à elles d'un taux maximal de 100%. Seul le pôle logistique, étroitement lié à l'environnement macro-économique, marque un recul du taux d'occupation à 78,1%, les surfaces vacantes représentant 200 000 m² au 30 septembre 2009.

Le taux d'occupation physique du Groupe s'établit ainsi à 91,9% et le taux d'occupation financier à 95,8%.

Taux d'occupation physique
au 30 septembre 2009



2.2 - Evolution par ligne d'activité

Bureaux

Les revenus locatifs s'établissent à 287 millions d'euros, soit une progression de 3,7% à périmètre courant et 6,7% à périmètre constant. Outre l'impact positif de l'indexation, le Groupe bénéficie d'un taux d'occupation élevé qui traduit la qualité des actifs et du service apporté aux clients.

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice, l'activité locative a porté sur près de 57 000 m² dont 9 600 m² au titre du 3^{ème} trimestre avec :

17 000 m² loués à de nouveaux locataires ;

10 000 m² ayant fait l'objet d'un renouvellement du bail supérieur de 8% en moyenne au loyer précédent - en excluant toutefois un actif situé à Paris pour lequel le nouveau loyer, ramené au niveau du marché en début d'année, est inférieur de 30% au loyer précédent ;

30 000 m² répartis entre 9 actifs restructurés ou nouvellement loués, dont près de 3 000 m² au 3^{ème} trimestre grâce, pour l'essentiel, à la signature de 2 baux sur l'immeuble Central Office (rue Réaumur, Paris 2^{ème}) désormais loué en totalité.

Par ailleurs, les baux signés au 30 septembre qui rentreront en vigueur ultérieurement portent sur 14 000 m².

Résidentiel

Les revenus locatifs du pôle résidentiel s'établissent à 146,9 millions d'euros, en baisse de 5,1% à périmètre courant du fait des cessions intervenues en fin d'année 2008 et en 2009. En revanche, ils marquent une progression de 3,4% à périmètre comparable sous l'effet (i) de l'indexation, effet qui tend toutefois à s'amoinrir compte tenu des indices publiés en juillet et octobre (ii) du niveau des loyers des relocations, supérieurs de 7,4% aux loyers précédemment appliqués aux locataires sortants. Ces dernières ont porté sur 1 200 appartements, soit près de 76 000 m².

De manière générale, le pôle Résidentiel se caractérise par un taux d'occupation très élevé (98,1% au 30 septembre 2009), un taux de rotation modéré (13,7% au 30 septembre 2009) et des délais de relocation courts qui s'établissent à 33 jours pour les 9 premiers mois de l'exercice.

Sur le segment des résidences étudiants, le taux d'occupation à fin septembre est supérieur à 99%. La nouvelle résidence de Lille (190 logements) a été livrée début août, et a été intégralement commercialisée avant son ouverture.

Logistique, Santé et Hôtellerie

Les loyers des autres segments s'élèvent à 54 millions d'euros et se répartissent entre la logistique pour 28 millions d'euros, l'hôtellerie pour 15 millions d'euros et, pour le seul 3^{ème} trimestre, la santé pour 11 millions d'euros, Gecimed étant désormais consolidée par intégration globale.

L'activité logistique est marquée par la baisse du taux d'occupation à 78,1% au 30 septembre 2009 contre 88,8% au 30 septembre 2008. Elle explique pour l'essentiel la baisse de 2,2 millions d'euros de loyers d'une année sur l'autre. Des recherches actives de preneurs et des négociations sont en cours afin de réduire au plus vite les surfaces vacantes.

Gecimed, qui bénéficie en revanche d'un taux d'occupation maximal, enregistre une croissance remarquable des revenus à périmètre comparable (+11,1%). Depuis le début de l'année, Gecimed a mis en exploitation 4 établissements (3 EHPAD et 1 RPA) exploités par le groupe Medica France, représentant un total de 310 lits, qui ont fait l'objet de baux d'une durée ferme d'environ 12 ans.

Enfin l'activité hôtellerie enregistre une progression des loyers de 11,3% au 30 septembre 2009. L'extension du Club Med de Val d'Isère (création d'un nouveau bâtiment), qui générera un supplément de revenus locatifs sur la base d'un rendement de 7%, a donné lieu à la signature d'un nouveau bail de 12 ans qui prendra effet d'ici fin 2009.

3 – Cessions et Investissements

Cessions

Les cessions réalisées au cours des 9 premiers mois de l'exercice portent sur 205 000 m² et s'élèvent à 512 millions d'euros répartis comme suit :

- 371 millions relatifs à des immeubles de bureaux
- 139 millions d'actifs résidentiels, en bloc (36 millions) et en lots (103 millions)
- 2 millions d'euros d'autres actifs.

Au total, le prix de cession est inférieur de 3,2% à la valeur d'expertise (lots) au 31 décembre 2008 - une décote moins importante que celle constatée pour les seules cessions du 1^{er} semestre - et le résultat de cession est légèrement négatif (-5,3 millions d'euros).

Les promesses de vente signées au 30 septembre et un certain nombre de négociations très avancées portent l'objectif de cessions du Groupe à plus de 700 millions d'euros sur 2009.

Investissements

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice, le Groupe a investi 159 millions d'euros (hors maintenance) dans des projets, les plus importants concernant le pôle logistique avec la poursuite des développements à Lauwin Planque et Moussy-le-Neuf (51 millions d'euros), et le pôle santé avec la construction de l'hôpital privé du Havre (28 millions d'euros).

4 – Résultats et perspectives

Résultats opérationnels

Le Groupe affiche de très bonnes performances à fin septembre 2009 : l'excédent brut d'exploitation (avant cessions) s'établit à 388,9 millions d'euros, en progression de 4,6% par rapport au 30 septembre 2008 grâce à la hausse des revenus nets des immeubles et services conjuguée à une baisse des charges de personnel et la stabilité des frais de gestion.

La diminution sensible des frais financiers d'un exercice sur l'autre (-26%) s'explique pour l'essentiel par une réduction du coût de la dette à 3,47% contre 4,45% au 30 septembre 2008, la stratégie de couverture du Groupe ayant permis de profiter de la baisse des taux sur la période (93% de la dette est couverte à fin septembre 2009).

En conséquence, le résultat récurrent enregistre une progression significative (+25,8%) à 277,4 millions d'euros, de même que le cash flow avant cessions et après impôts (+22,5%) à 275,6 millions d'euros.

Perspectives

Les résultats enregistrés au 30 septembre, supérieurs aux attentes, sont satisfaisants et prolongent les bonnes performances du 1^{er} semestre. Dans un contexte économique difficile, Gecina s'est appuyée sur la qualité et la diversité de son portefeuille d'actifs ainsi que sur une gestion efficace, fondée sur des relations de proximité avec ses clients.

Le Groupe devrait atteindre sans difficulté les objectifs fixés pour 2009 : une progression de 2% des revenus locatifs, de 3,5% de l'excédent brut d'exploitation et de 10% du cash flow avant cessions et après impôt.

La Direction du Groupe se félicite de la réduction de la dette nette entre le 30 juin (5 283 millions d'euros) et le 30 septembre 2009 (5 033 millions d'euros). En outre, l'état d'avancement du programme de cessions porte à plus de 700 millions d'euros l'objectif annuel initialement fixé entre 600 et 700 millions d'euros. A fin 2009, Gecina devrait ainsi être en mesure de réduire son endettement net, de respecter les covenants bancaires et de faire face au remboursement de l'échéance obligataire de février 2010 (533 millions).

5 – Nominations au Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, réuni le 30 octobre 2009 sous la présidence de Monsieur Joaquín Rivero, a procédé à la nomination de deux nouveaux administrateurs.

Le Conseil d'Administration a reçu et accepté les démissions de Messieurs Joaquín Fernández et Jesús Pérez de leurs fonctions d'administrateurs. Sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations, ils sont remplacés par Monsieur Antonio Trueba et Monsieur Arcadi Calzada, également représentants de Metrovacesa et ce pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

Monsieur Trueba, 67 ans, de nationalité espagnole, est ingénieur de formation ; sa carrière s'est déroulée en grande partie dans le secteur immobilier et plus particulièrement au sein d'Inmobiliaria Urbis dont il a été Président de 1994 à 2006. Actuellement Monsieur Trueba est Président de Solaris, membre du Conseil de la World Trade Centers Association et Président des World Trade Centers de Madrid et Séville.

Monsieur Calzada, 63 ans, de nationalité espagnole, a effectué sa carrière dans le secteur bancaire, notamment en tant que Président de la Caisse d'épargne de Gérone (1996-2009) mais également dans le monde politique, en particulier comme Vice Président du Parlement de Catalogne (1985-1996). Depuis juillet 2009, il est Directeur de la fondation Prince of Girona et membre de nombreuses fondations en Catalogne.

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 30 juin 2009, 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 simplifié

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30-sept-09	30-sept-08	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	487,9	475,1	+2,7%
Charges sur immeubles	(116,7)	(116,3)	+0,4%
Charges refacturées	75,3	71,3	+5,6%
Revenus locatifs nets	446,5	430,1	+3,8%
Services & autres produits	5,3	5,2	+1,3%
Services & autres charges	(1,0)	(1,4)	-25,2%
Revenus net des immeubles & services	450,7	433,9	+3,9%
Frais de structure	(61,8)	(62,1)	-0,5%
Excédent Brut d'Exploitation	388,9	371,8	+4,6%
Frais financiers nets	(111,5)	(151,4)	-26,3%
Résultat récurrent	277,4	220,4	+25,8%

Cash flow

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30-sept-09	30-sept-08	Var. (%)
Résultat récurrent	277,4	220,4	+25,9%
Créances irrécouvrables	(5,5)	(1,0)	+430,4%
Charges et produits calculés sur rémunérations en actions	5,6	7,4	-24,3%
Cash flow avant cessions et avant impôts	277,5	226,7	+22,4%
Impôts courants	(1,9)	(1,7)	+11,8%
Cash flow avant cessions et après impôts (Cash flow)	275,6	225,0	+22,5%

Données par action

	30-sept-09	30-sept-08	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 126 473	59 806 158	+0,5%
Résultat récurrent par action (en euros)	4,61	3,69	+25,2%
Cash flow par action (en euros)	4,58	3,76	+21,8%