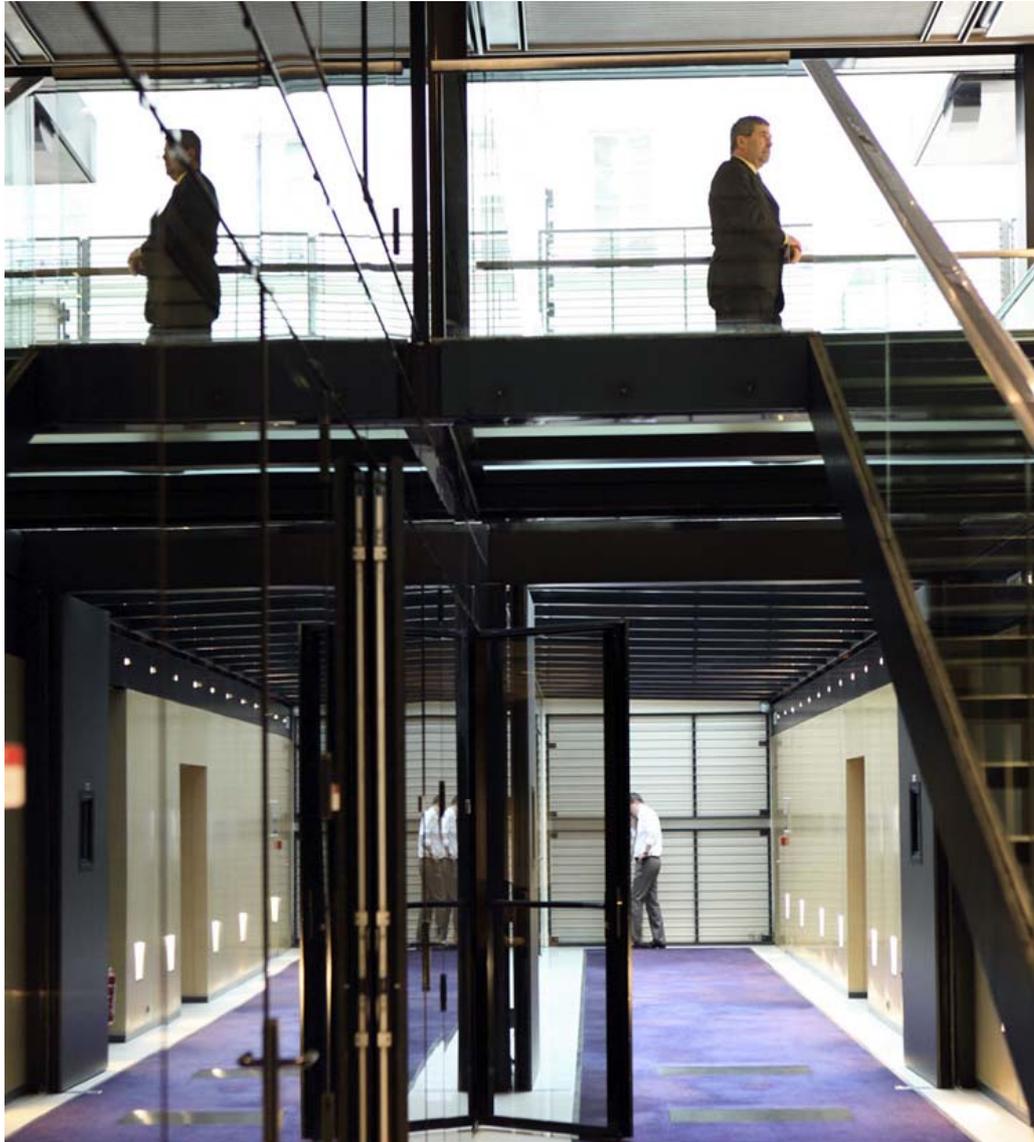


Communiqué de presse

30 juillet 2009



Résultats 1^{er} semestre

2009

Gecina, un leader européen de l'immobilier

Sommaire

1. CHIFFRES CLES	P. 3
2. ACTIVITE	P. 3
3. CESSIONS, INVESTISSEMENTS & PROJETS	P. 6
4. RESULTATS	P. 8
5 . STRUCTURE FINANCIERE	P. 10
6. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	P. 11
ANNEXES	P. 13

1 - Chiffres clés

En M€	30-juin-09	30-juin-08	Var. (%)
Loyers bruts	321,6	314,3	+2,3%
Excédent Brut d'Exploitation	256,1	246,7	+3,8%
Résultat récurrent ⁽¹⁾	184,1	150,0	+22,7%
Cash Flow (CF) avant cessions & après impôts ⁽²⁾	186,4	152,7	+22,1%
<i>CF par action (en €)</i>	3,12	2,55	+22,4%
Valeur du patrimoine ⁽³⁾	12 370,6	13 469,0	-8,2%
Actif Net Réévalué (ANR) dilué ⁽⁴⁾	6 637,0	8 566,9	-22,5%
<i>ANR dilué par action (en €)</i>	106,27	141,47	-24,9%
Nombre moyen d'actions sur la période	59 714 573	59 949 216	-0,4%
Nombre dilué d'actions en fin de période	62 453 275	60 554 242	+3,1%

⁽¹⁾ Résultat récurrent = EBE avant cessions diminué des frais financiers nets ⁽²⁾ voir détail section 4.1

⁽³⁾ valeur en bloc, sauf pour le résidentiel en valeur lots ⁽⁴⁾ voir détail en annexe

2 - Activité

▪ Revenus locatifs

En M€	30-juin-09	30-juin-08	Variation (%)	
			<i>périmètre courant</i>	<i>périmètre comparable</i>
Total Groupe ⁽¹⁾	321,6	314,3	+2,3%	+4,6%
Bureaux	194,5	181,6	+7,1%	+6,8%
Résidentiel	97,9	103,4	-5,3%	+3,4%
Logistique	19,1	20,3	-6,1%	-11,9%
Hôtellerie	10,1	9,0	+11,9%	+11,9%

⁽¹⁾ Hors Gecimed et sociétés mises en équivalence

Les loyers bruts du 1^{er} semestre 2009 s'établissent à **321,6 millions d'euros**, soit une progression de 2,3% par rapport au 1^{er} semestre 2008. Cette croissance provient du pôle Bureaux dont les loyers progressent de 7,1% grâce à l'entrée de nouveaux actifs dans le périmètre, dont les revenus sont supérieurs à ceux des actifs cédés au cours des 12 derniers mois. Après prise en compte des charges refacturées, les loyers nets progressent de 3,3% à 292,9 millions d'euros.

Les loyers générés par les nouveaux actifs (+9,9 millions d'euros), l'augmentation des loyers à périmètre comparable (+13 millions d'euros) et les restructurations d'actifs (+1,8 million d'euros) ont contribué positivement à la progression des revenus et compensé l'effet négatif des cessions (-17,4 millions d'euros).

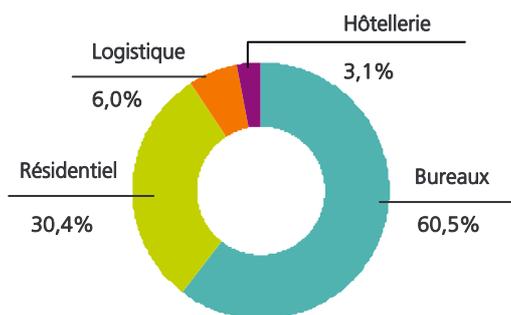
A périmètre comparable (structure égale et hors surfaces en vente), les loyers progressent de 4,6% par rapport au 30 juin 2008, principalement grâce à l'indexation :

- les revenus du pôle logistique font exception, avec une décroissance de 11,9% liée au taux de vacance en hausse sur cette classe d'actifs ;
- l'immobilier résidentiel a pour sa part enregistré une progression de 3,4%, supérieure à l'indexation ;
- dans l'immobilier de bureaux, de nouvelles locations sont en outre venues améliorer le taux d'occupation de plusieurs immeubles (Crystalys, Pyramidion, Défense Ouest,...), contribuant à la progression des revenus locatifs (+6,8%) ;
- les loyers du pôle hôtelier ont bénéficié d'une indexation élevée mais aussi de l'impact positif des loyers complémentaires négociés en compensation de travaux effectués sur trois sites du Club Med.

Les derniers indices publiés^(*) sont faibles, ce qui aura une influence sur l'évolution des loyers à périmètre comparable à partir de la fin de l'année.

^(*) ICC : variation annuelle 0,40% au 10 juillet 2009 et IRL : 1,31% au 17 juillet 2009

Répartition des loyers par segment au 30 juin 2009

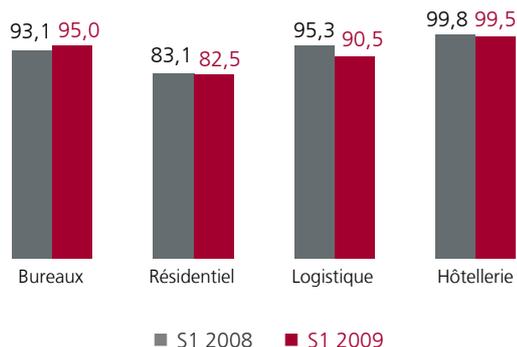


La contribution de chacun des segments aux loyers du Groupe (hors Santé, mis en équivalence) est proche de celle enregistrée en 2008. Toutefois les pôles de diversification Logistique et Hôtellerie affichent une légère croissance, tandis que la contribution du Résidentiel diminue légèrement sous l'effet des cessions réalisées en 2008.

La marge locative globale du Groupe s'établit à 91%, contre 90,2% au 30 juin 2008. Cette progression est imputable au pôle Bureaux, dont la marge s'améliore nettement, de 93,1% à 95%. En léger retrait pour l'immobilier résidentiel, elle est en net recul dans le pôle Logistique sous l'effet de la vacance d'un certain nombre de plateformes.

La marge du Groupe ramenée aux seuls actifs en exploitation est de 91,6% au 30 juin 2009 contre 91,2% au 30 juin 2008.

Marge locative par segment (en %)

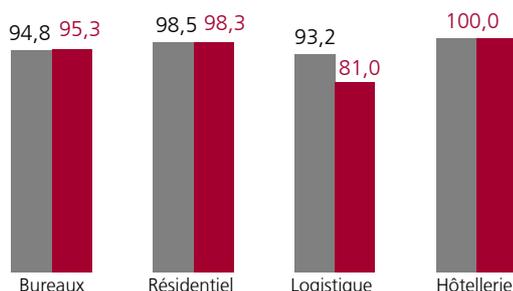


Le taux d'occupation physique du Groupe s'établit à 92,6% (contre 93,8% à fin 2008) et le taux d'occupation financier à 95,8%.

Alors qu'il est stable dans le résidentiel et en légère hausse dans l'immobilier de bureaux, il s'est dégradé dans le pôle Logistique, essentiellement en raison de la vacance de la totalité des surfaces de Vaux-le-Pénil (71 000 m²) et Saint Germain les Arpajons (50 000 m²)

Les négociations en cours avec des preneurs potentiels portent sur 3 plateformes, leur aboutissement devrait permettre d'améliorer le taux d'occupation à 89% au cours des mois à venir.

Taux d'occupation physique (en %)



▪ Evolution par segment

Bureaux

Au 30 juin 2009, les loyers s'élèvent à 194,5 millions d'euros, en progression de 7,1% par rapport au 30 juin 2008 et de 6,8% à périmètre comparable. Outre l'effet d'indexation, Gecina bénéficie d'un taux de vacance particulièrement bas : à moins de 5%, il est inférieur au taux moyen observé à Paris et en Ile-de-France. La moitié des surfaces vacantes au 30 juin 2009 sont d'ores et déjà commercialisées, toutefois l'effet positif en sera limité par les libérations à venir, qui concernent environ 25 000 m².

L'activité locative du 1^{er} semestre a porté sur 47 267 m² dont :

- 11 124 m² loués à de nouveaux locataires, avec un écart de loyer entrants/sortants de +1,1% et un délai de relocation légèrement supérieur à 3 mois ;
- 9 126 m² qui ont fait l'objet d'un renouvellement du bail avec un niveau de loyer 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 ;
- 27 017 m² répartis entre 6 actifs restructurés ou nouvellement loués tels que Le Building (Paris 2^{ème}), Central Office (Paris 2^{ème}) ou encore L'Angle (Boulogne, 92) dont la prise à bail date de janvier 2009.

Par ailleurs, les contrats signés au 1^{er} semestre qui rentreront en vigueur dans les prochains mois portent sur 15 656 m², dont la moitié concernent l'immeuble Crystalys (Velizy, 78), ce qui permettra d'améliorer significativement le taux d'occupation de cet actif.

Résidentiel

Au 30 juin 2009, les loyers s'établissent à 97,9 millions d'euros, en recul de 5,3% par rapport au 30 juin 2008 du fait notamment de la poursuite du programme de cessions.

A périmètre comparable, ils progressent de 3,4% sous l'effet de l'indexation et du niveau des loyers des relocations. Ces dernières, qui ont porté sur 686 appartements, soit une surface totale de 43 000 m², ont été effectuées à des loyers supérieurs de 7,5% aux loyers précédemment appliqués aux locataires sortants.

Le pôle Résidentiel se caractérise par des loyers stables, un taux d'occupation très élevé (98,3% au 30 juin 2009), un taux de rotation modéré (13,9% au 30 juin) et des délais de relocation qui s'établissent à 39 jours pour le 1^{er} semestre.

Gecina a poursuivi son activité dans le segment des résidences étudiants, sous la marque Campuséa lancée en octobre 2008. Au total, le Groupe dispose de 5 résidences étudiants en exploitation représentant 711 logements. Parmi les projets en cours, la nouvelle résidence de Lille, qui compte 191 logements, ouvrira ses portes à la rentrée 2009. L'activité commerciale satisfaisante permet de tabler sur un taux d'occupation de près de 100% à la rentrée, après la légère baisse saisonnière enregistrée en juin (89%), qui correspond au cycle universitaire.

Logistique

Au 30 juin 2009, les loyers s'établissent à 19,1 millions d'euros, en recul de 6% par rapport au 30 juin 2008 en raison de l'augmentation du taux de vacance : sur plus de 920 000 m² exploités, les surfaces vacantes représentent 176 000 m², soit un taux de 19%. Cette évolution défavorable est liée à la dégradation du contexte économique depuis 18 mois. Les loyers, qui ont augmenté de plus de 25% au cours des trois dernières années du fait de l'indexation, pèsent fortement sur la rentabilité des clients logisticiens de Gecina, pour lesquels l'immobilier représente environ 50% des coûts opérationnels.

Dans ce contexte, Gecina mène une politique active de renégociation des contrats afin de ramener au niveau du marché un certain nombre de loyers qui, sous l'effet de l'indexation, étaient parvenus à des niveaux particulièrement élevés, et de maintenir ainsi les locataires dans les lieux pour des durées renouvelées.

Des négociations sont également en cours pour les surfaces vacantes, qui devraient permettre de ramener le taux de vacance à un niveau proche de 10% en fin d'année.

Parallèlement, la marque premium Gecilog poursuit son développement et lance, au fur et à mesure de la location préalable des premières tranches, les travaux de construction de nouvelles plateformes sur les sites de Moussy le Neuf, Lauwin Planque et Sablé sur Sarthe. Des négociations sont en cours en vue de la commercialisation des 40 000 m² correspondant à la deuxième tranche du site de Lauwin Planque, qui sera livrée en décembre 2009. Le premier immeuble Gecilog, d'une surface de 31 000 m² sera livré courant août, il est d'ores et déjà loué à Bills Deroo.

Autres segments

Au 30 juin 2009, le solde des loyers du Groupe, constitué des revenus de l'activité Hôtellerie, s'établit à 10,1 millions d'euros, en progression de 11,9% par rapport au 30 juin 2008. Cette activité bénéficie de l'indexation annuelle favorable et d'un taux d'occupation à 100%. Au 1^{er} semestre, les revenus locatifs de ce segment ont bénéficié de l'effet des loyers complémentaires négociés en contrepartie des travaux effectués sur trois des quatre Club Med.

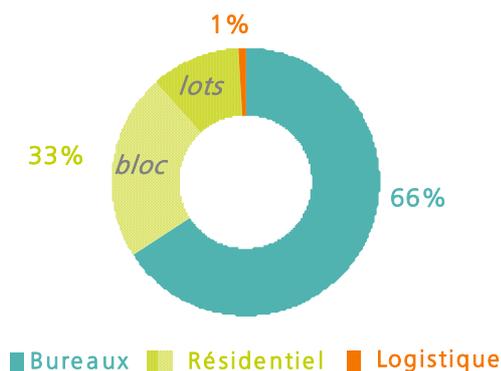
L'impact de la consolidation par intégration globale de Gecimed dans le compte de résultat, désormais détenue par Gecina à hauteur de 98,5%, ne sera en effet visible qu'au second semestre. A noter que les revenus locatifs de Gecimed pour le 1^{er} semestre se sont élevés à 20,9 millions d'euros.

3 – Cessions - Investissements - Projets

▪ Cessions

Les cessions du 1^{er} semestre portent sur plus de 144 000 m² et s'élèvent à 236,3 millions d'euros. Elles ont pour l'essentiel été enregistrées au second trimestre. Globalement, le prix de cession est inférieur de 5,4% aux valeurs d'expertise lots constatées au 31 décembre 2008 et fait apparaître une moins-value de cessions de 7,2 millions d'euros dans le compte de résultat.

Répartition des cessions par ligne d'activité



Bureaux : 155,7 millions d'euros

Les cessions ont porté sur 7 actifs soit une surface totale de 105 000 m², dont un immeuble de 92 000 m² situé à Saint Quentin en Yvelines.

Résidentiel : 78,5 millions d'euros

Les cessions, par bloc et lots, ont porté sur 416 logements, soit une surface de 32 000 m², et font apparaître une plus-value de 6,7 millions d'euros. Le marché des ventes en bloc reste marqué par la présence prépondérante des organismes sociaux et para-sociaux qui continuent d'investir activement, notamment en région parisienne. Concernant les ventes par lots, Gecina s'est attachée à résorber le stock d'appartements vacants au 1^{er} janvier 2009 en lançant d'importantes campagnes de commercialisation. Ainsi au 30 juin, l'ensemble de ces actifs est cédé ou sous promesse.

Plan de cessions 2009

En complément des cessions déjà réalisées au 1^{er} semestre, les opérations qui font l'objet de promesses signées, d'offres fermes ou sont en négociations avancées au 30 juin 2009 s'élèvent à 568 millions d'euros et devraient se matérialiser au second semestre, dont 180 millions en juillet. Elles portent sur des actifs résidentiels et des immeubles de bureaux dans des proportions quasiment identiques.

Pour l'ensemble de l'exercice 2009, le Groupe prévoit ainsi de dépasser la fourchette haute de son objectif initial comprise entre 600 et 700 millions d'euros.

▪ Investissements & projets, prises de participation

Investissements

Dans le cadre du portefeuille de projets du Groupe, qui s'élève à 1 876 millions d'euros au 30 juin 2009 (dont 33% ont déjà été engagés), les investissements du 1^{er} semestre ont atteint 116 millions d'euros, auxquels s'ajoutent les investissements de maintenance pour 27 millions.

- Bureaux : les investissements du semestre (9,7 millions d'euros) ont porté sur l'avancement de 9 projets, notamment les immeubles Origami (34-36, avenue de Friedland, Paris 8^{ème}) dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2010 et Mercure (Paris 15^{ème}) dont la livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2010. Gecina a également poursuivi la restructuration du centre commercial de Beaugrenelle (Paris 15^{ème}) par le biais de sa filiale à 50% et investi 6,3 millions d'euros au cours du 1^{er} semestre. Au total, le pôle Bureaux concentre 63% du pipeline d'investissement du Groupe, soit 1 196 millions d'euros.

- Logistique : les investissements du semestre (42,6 millions d'euros) ont notamment porté sur la première plateforme développée sous la marque Gecilog, qui sera livrée en août prochain sur le site de Lauwin Planque, d'ores et déjà louée à Bills Deroo. Au total, les projets du pôle Logistique représentent un investissement de 329 millions d'euros et développeront près de 600 000 m² répartis sur 5 sites.

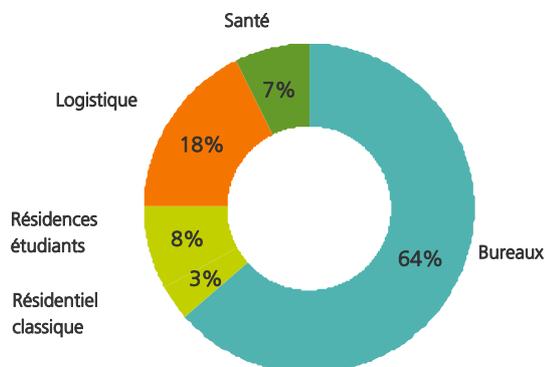
- Résidentiel : les investissements du semestre (36,3 millions d'euros) ont porté sur 3 résidences étudiantes dont celle de Lille qui sera livrée en août prochain, et 6 programmes de logements classiques en région parisienne, à Marseille et Lyon ; au total les projets du pôle Résidentiel représentent un investissement de 223 millions d'euros.

- Santé : les investissements du semestre (27,7 millions d'euros) se sont concentrés sur la poursuite des travaux de l'Hôpital privé du Havre dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2010 ; le pipeline de projets du pôle Santé représente un investissement total de 127 millions d'euros dont la majeure partie est déjà engagée.

Pipeline de projets par ligne d'activité

Total pipeline = 1 876 €

Investissements déjà réalisés = 612 M€



Prises de participation

Par ailleurs, le Groupe a procédé au cours du 1^{er} semestre 2009 à deux opérations :

- L'acquisition, pour 107,8 millions d'euros, de 49% de Bami, société espagnole dont le patrimoine, exclusivement situé à Madrid, est composé de terrains et d'immeubles de bureaux en cours de développement et en exploitation pour une surface totale de plus de 233 000 m².

Au total, la valeur d'expertise du patrimoine de Bami est de 765 millions d'euros au 30 juin 2009.

- le lancement d'une offre publique d'achat ou d'échange sur Gecimed, dont Gecina détenait 48% au 31 décembre 2008, portant cette participation à 98,5% au 10 juillet 2009. L'opération a été réalisée presque entièrement par le biais de l'échange sur la base d'1 action Gecina pour 20 actions Gecimed, le solde de 0,5 millions d'euros ayant fait l'objet d'un paiement en numéraire. Au total, 1 440 287 actions Gecina ont été remises à l'échange, soit 2,31% du capital, issues en totalité de l'autocontrôle.

4 – Résultats

Remarques préliminaires

Gecimed, désormais détenue à 98,5% par Gecina, est consolidée par intégration globale dans le bilan du Groupe au 30 juin 2009 ; en revanche sa contribution au résultat est restée enregistrée dans "Résultats des sociétés mises en équivalence", l'OPA-OPE sur Gecimed s'étant clôturée fin juin. La contribution de Bami au compte de résultat du Groupe dans "Résultats des sociétés mises en équivalence" n'interviendra qu'au second semestre, l'acquisition de 49% du capital n'étant intervenue que fin juin 2009. Enfin les projets, qui étaient auparavant comptabilisés au coût historique majoré des frais financiers capitalisés, sont désormais comptabilisés à leur valeur d'expertise dans le bilan du Groupe.

4.1 Cash flow net

Les résultats du Groupe au 30 juin 2009 traduisent d'une part la progression sensible du cash flow net, d'autre part l'impact négatif des variations de valeurs des immobilisations et, dans une moindre mesure, des instruments financiers.

- **L'Excédent Brut d'Exploitation** avant cessions enregistre une progression de 3,8% à 256,1 millions d'euros, contre 246,7 millions au 30 juin 2008
- **Les frais financiers nets** sont en baisse de 25% sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt et, dans une moindre mesure, d'une hausse des revenus financiers. Au 30 juin 2009, le coût moyen de la dette s'établit à 3,33% contre 4,54% au 30 juin 2008.
- **Le résultat récurrent** s'établit à 184,1 millions d'euros, en progression de 22,7%
- **Le cash flow net** (avant cessions et après impôts) ressort à 186,4 millions d'euros contre 152,7 millions au 30 juin 2008, soit une progression de 22% très largement imputable à la réduction des frais financiers. Le cash flow net par action s'établit à 3,12 euros contre 2,55 euros au 30 juin 2008.

En millions d'euros	30-juin-09	30-juin-08	Var (%)
Revenus locatifs bruts	321,6	314,3	+2,3%
Revenus locatifs nets	292,9	283,4	+3,3%
Revenus nets des immeubles et services	295,5	286,3	+3,2%
Charges de personnel et frais de gestion	(39,4)	(39,7)	-0,6%
Excédent brut d'exploitation	256,1	246,7	+3,8%
Frais financiers nets	(72,0)	(96,7)	-25,5%
Impôts courants	(1,0)	(1,4)	-28,6%
Créances irrécouvrables	(0,4)	(0,8)	-50,0%
Annulation impact IFRS 2 (stock options)	3,7	4,9	-24,5%
Cash flow avant cessions et après impôt (CF)	186,4	152,7	+22,1%
Nombre moyen d'actions	59 714 573	59 949 216	-0,4%
CF/action (€)	3,12	2,55	+22,4%

4.2 Impact des variations de valeur

- La valeur expertisée du patrimoine⁽¹⁾ à périmètre courant s'établit à 12 371 millions d'euros au 30 juin 2009, quasiment stable par rapport à fin 2008. Elle intègre l'effet de la consolidation par intégration globale de Gecimed et celle de Bami à hauteur de 49%.

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

En millions d'euros	Valeur juin-09	Valeur déc-08	Valeur juin-08	Δ juin-09/déc-08 courant	Δ juin-09/déc-08 comparable
Total Groupe	12 371	12 438	13 469	-0,5%	-4,9%
Bureaux ⁽¹⁾	6 409	6 688	7 224	-4,2%	-7,0%
Résidentiel	4 456	4 573	5 124	-2,6%	-1,8%
Logistique	574	555	590	+3,4%	-6,3%
Autres ⁽²⁾	931	621	531	+49,9%	-5,8%

⁽¹⁾ Bami à 49% au 30-06-09

⁽²⁾ Gecimed à 49% au 31-12-08, à 39% au 30-06-08 et consolidée par intégration globale au 30-06-09

A périmètre comparable, la valeur du patrimoine affiche une baisse de 4,9% par rapport au à fin 2008, principalement en raison de l'évolution de la valeur des actifs de bureaux (-7%) liée à la hausse des taux de rendement et dans une moindre mesure des actifs logistiques (-6,3%). L'immobilier résidentiel résiste mieux avec une baisse limitée à 1,8%.

L'évolution des taux de rendements du Groupe sur une année glissante fait apparaître une progression pour toutes les classes d'actifs, elle est particulièrement marquée pour l'immobilier de bureaux (+108 bp) et la logistique (+131 bp) tandis que l'immobilier résidentiel a subi une hausse moins importante à +37 bp.

Rendements bruts	juin-09	déc-08	juin-08
Bureaux	7,11%	6,54%	6,03%
Résidentiel (lots)	4,50%	4,28%	4,13%
Logistique	8,65%	7,94%	7,34%
Santé	7,49%	6,98%	7,04%
Hôtellerie	7,29%	7,00%	7,13%
TOTAL GROUPE	6,20%	5,80%	5,47%

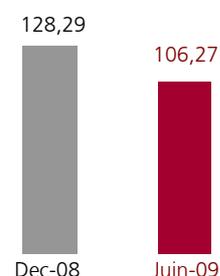
- L'impact de la variation de valeur du patrimoine sur l'Actif Net Réévalué se concrétise par une baisse de 17% de l'ANR par action par rapport au décembre 2008, à 106,27 euros (valeur lots).

Cette baisse s'explique pour l'essentiel par le paiement du dividende (-5,7 €/action), la baisse des valeurs d'actifs (-10,3 €/action) et la baisse de la valeur de marché de la dette (-3,8 €/action).

Cf. calcul de l'ANR en annexe.

- L'impact de la variation de valeur des instruments financiers dans le compte de résultat est négatif de 42 millions d'euros, principalement en raison de la baisse des taux d'intérêt.

Evolution de l'ANR/action (en €)



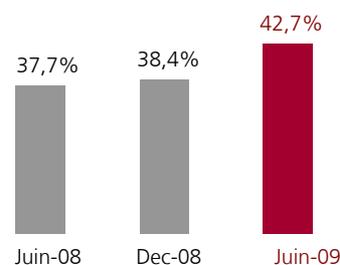
L'impact négatif des variations de juste valeur explique l'essentiel de la baisse du résultat net consolidé à -510 millions d'euros contre 163 millions d'euros au 30 juin 2008.

5 – Structure financière

A fin juin 2009, la **situation financière** du Groupe est la suivante :

- **Evolution de l'endettement** : au 30 juin 2009, la dette nette s'élève à 5 283 millions d'euros contre 4 786 millions d'euros au 31 décembre 2008. L'impact positif des cessions réalisées au cours du semestre a été compensé par la consolidation globale de la dette de Gecimed (455 millions d'euros) et le versement des dividendes (340 millions d'euros). L'encours moyen au premier semestre 2009 s'est inscrit à 4 861 millions d'euros.
- **Le coût moyen** de la dette est de 3,33% au 30 juin 2009 contre 4,18% à fin 2008, s'expliquant par la baisse des frais financiers et la politique de couverture du Groupe (88% de la dette à taux variable est couverte à taux fixe). La durée de la dette est de 4 années.
- **Flexibilité financière** : à fin juin 2009, la trésorerie s'élève à 329 millions d'euros (hors Gecimed), dont 211 millions d'euros de lignes de crédit disponibles et 118 millions d'euros de liquidités.
- **LTV** : le ratio Dette nette/Valeur d'actifs⁽¹⁾ s'établit à 42,7% à fin juin 2009 contre 38,5% à fin 2008. Il tient compte de la dette et des actifs de Gecimed.

⁽¹⁾ valeur bloc sauf le résidentiel en valeur lots



- **Les covenants bancaires** du Groupe sont respectés :

Les ratios ci-dessous incluent l'impact de la consolidation de Gecimed dans le bilan du Groupe.

Ratios	Covenant	Flexibilité temporaire	Ratio au 30 juin 2009
Dette financière nette/Valeur bloc ⁽¹⁾	55,0%	50,0%	47,1%
EBE hors cessions/Frais financiers ⁽²⁾	>2,25x	>2,00x	3,55x
Dette gagée/Valeur bloc	<20%	-	18,6%
Valeur minimum du patrimoine (bloc) en M€	8 000	-	11 221

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 pour 2009 s'élèvent à 129 millions d'euros dont 50 millions relatifs à des lignes de crédit, 39 millions à des crédits-baux et crédits hypothécaires et 40 millions d'intérêts capitalisés.

Echéancier	2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Montant (M€)	129	611	943	1 001	1 362	1 354
% de la dette brute	2%	11%	17%	19%	25%	25%

6 – Conclusions & perspectives

▪ Confirmation des objectifs 2009

Malgré un environnement économique resté difficile, les résultats opérationnels du Groupe sont en progression au 1^{er} semestre : les revenus locatifs, l'excédent brut d'exploitation, le résultat récurrent et le cash flow dépassent les prévisions budgétaires. En revanche la baisse des valeurs d'expertise s'est poursuivie, reflétant l'accroissement des taux de rendement attendus des investisseurs sur le marché de l'immobilier. La qualité des actifs du Groupe et la diversification de son portefeuille, ainsi que la bonne résistance de l'immobilier résidentiel, ont toutefois modéré cette évolution.

Le Groupe est donc confiant quant à sa capacité d'atteindre l'objectif fixé pour l'exercice 2009 : une hausse d'au moins 10% du cash flow avant cessions et après impôts.

En outre, l'état d'avancement du programme de cessions permet de confirmer que celles-ci devraient dépasser 700 millions d'euros en année pleine, assurant ainsi le remboursement du solde de l'emprunt obligataire qui vient à échéance en février 2010, pour 540 millions d'euros, et qui constitue la principale échéance financière du prochain exercice.

▪ Changement de gouvernance

Suite à l'abandon définitif de l'Accord de séparation en avril dernier, la composition du Conseil d'administration de Gecina a été modifiée afin de refléter de manière plus adéquate la structure du capital de la société. L'Assemblée Générale du 15 juin 2009 a entériné ces changements, qui devraient contribuer à renforcer la stabilité du Groupe et à améliorer le dialogue entre les actionnaires.

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 WILLEMYS
Tél : 33 (0)1 40 40 62 44

CONTACT PRESSE

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

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

En millions d'euros	30-juin-09	30-juin-08	Var (%)
Revenus locatifs bruts	321,6	314,3	+2,3%
Charges sur immeubles	(81,0)	(81,1)	-0,1%
Charges refacturées	52,2	50,2	+4,1%
Revenus locatifs nets	292,9	283,4	+3,3%
Services et autres produits	3,4	3,9	-12,8%
Services et autres charges	(0,7)	(1,0)	-28,8%
Revenus nets des immeubles et services	295,5	286,3	+3,2%
Charges de personnel	(28,2)	(28,0)	+0,6%
Frais de gestion nets	(11,2)	(11,7)	-3,6%
Excédent brut d'exploitation	256,1	246,7	+3,8%
Résultat de cession d'actifs	(7,2)	13,8	-152,1%
Variation de valeur des immeubles	(662,3)	(16,7)	ns
Amortissements	(1,7)	(1,4)	+18,4%
Dépréciations nettes	(2,7)	(8,3)	ns
Résultat opérationnel	(417,7)	234,1	-278,4%
Frais financiers nets	(72,0)	(96,7)	-25,5%
Amortissements & provisions à caractère financier	(21,0)	0,0	ns
Variation de valeur des instruments financiers	(42,4)	33,8	ns
Résultat net des sociétés mises en équivalence	33,7	(2,5)	ns
Résultat avant impôts	(519,4)	168,8	-407,8%
Impôts courants	(1,0)	(1,8)	-44,3%
Exit Tax	0,0	(3,5)	-100,0%
Impôts différés	10,3	(0,4)	ns
Résultat net consolidé	(510,0)	163,1	-412,8%
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	ns
Résultat net consolidé (part du groupe)	(510,0)	163,1	-412,8%
Résultat net consolidé par action (€)	(8,54)	2,72	ns
Résultat net consolidé dilué par action (€)	(8,33)	2,71	ns

Bilan consolidé

ACTIF	30-juin-09	30-juin-08	PASSIF	30-juin-09	30-juin-08
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Eléments non courants	10 475,7	11 990,9	Capital et réserves	5 631,3	7 509,7
Immeubles de placement	9 537,6	11 000,2	Capital	469,3	468,3
Immeubles en restructuration	467,1	377,2	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 866,0	1 864,1
Immeubles d'exploitation	70,0	71,4	Réserves consolidées	3 802,9	5 014,2
Autres immobilisations corporelles	4,0	3,4	Résultat consolidé du Groupe	(510,0)	163,1
Immobilisations incorporelles	2,7	2,2	Capitaux propres du groupe	5 628,1	7 509,7
Immobilisations financières	172,8	314,8	Total des intérêts minoritaires	3,2	0,0
Titres en équivalence	187,4	84,3			
Instruments financiers	29,2	136,6	Dettes non courantes	4 979,2	4 849,5
Impôts différés	4,9	0,8	Dettes financières	4 684,9	4 685,9
			Instruments financiers	134,3	1,2
Eléments courants	1 219,4	1 206,3	Impôts différés passifs	43,3	69,6
Immeubles en ventes	835,1	760,4	Provisions pour risques et charges	108,3	77,6
Stocks	5,8	7,4	Dettes fiscales et sociales	8,3	15,2
Clients et créances rattachées	82,2	66,5			
Autres créances	85,3	71,1	Dettes courantes	1 084,6	837,9
Charges constatées d'avance	21,6	15,3	Part court terme des dettes financières	716,2	557,5
Instruments financiers	71,7	113,7	Instruments financiers	38,2	19,8
Disponibilités et équivalents	117,7	172,1	Dépôts de garantie	75,8	73,2
			Fournisseurs	101,3	85,0
			Dettes fiscales et sociales	76,6	59,6
			Autres dettes	76,5	42,9
TOTAL ACTIF	11 695,1	13 197,2	TOTAL PASSIF	11 695,1	13 197,2

Actif Net Réévalué (ANR)

(valeur lot)

En millions d'euros	30-juin-09	31-déc.-08	30-juin-08
Capitaux propres	5 628,1	6 259,1	7 509,7
Acompte sur dividende janvier 2009	0,0	148,6	0,0
+ Plus-values lots & autres	863,5	975,0	901,4
Ajustements Impôts	(0,6)	(0,8)	(1,0)
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	(1,8)
+/-Valeur marché dette	52,3	286,2	76,2
ANR non dilué	6 543,4	7 668,0	8 484,5
Nombre d'actions	61 137 081	59 197 041	59 566 884
ANR non dilué par action (en €)	107,0	129,54	142,44
ANR non dilué	6 543,4	7 668,0	8 484,5
Impact stock-options	93,6	96,4	82,4
ANR dilué	6 637,0	7 764,5	8 566,9
Nombre dilué d'actions	62 453 275	60 523 157	60 554 242
ANR dilué par action (en €)	106,27	128,29	141,47