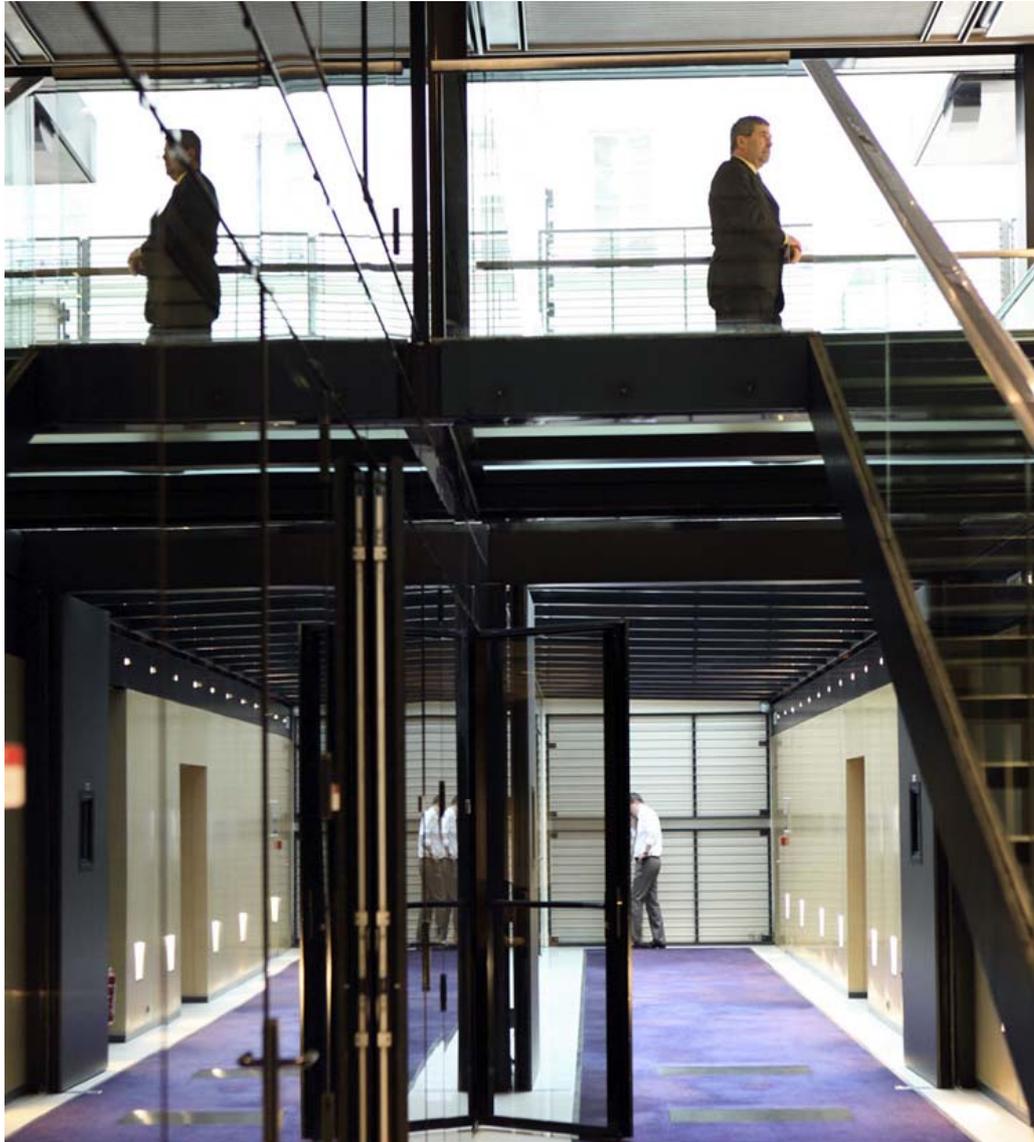


Communiqué de presse

6 mai 2009



Activité au 31 mars 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	P. 6
5. PERSPECTIVES	P. 6
ANNEXE	P. 7

1 - Chiffres clés

En millions d'euros	31 mars 2009	31 mars 2008	Var. (%)
Loyers bruts	160,1	151,7	+5,5%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	129,1	120,6	+7,1%
Résultat récurrent	90,8	70,9	+28,1%
Cash flow avant cessions & après impôt	93,1	70,9	+31,3%
<i>par action (en €)</i>	<i>1,56</i>	<i>1,18</i>	<i>+32,9%</i>

Voir détail en annexe

2 - Activité

2.1 - Revenus locatifs

En millions d'euros	31-mars-09	31-mars-08	Variation (%)	
			<i>courant</i>	<i>comparable</i>
Total Groupe	160,1	151,7	+5,5%	+6,6%
Bureaux	96,5	85,6	+12,7%	+10,7%
Résidentiel	49,2	52,1	-5,6%	+2,8%
Logistique	9,4	9,5	-1,1%	-11,9%
Autres ^(*)	5,0	4,5	+11,1%	+10,8%

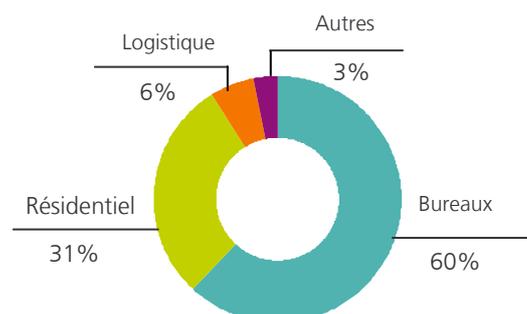
^(*) Il s'agit des loyers de l'activité Hôtellerie, Gecimed (activité Santé) étant consolidée par mise en équivalence.

Les revenus pour les 3 premiers mois de l'année s'établissent à 160,1 millions d'euros, en hausse de 5,5% par rapport à la même période de l'exercice précédent. La progression des loyers sur une base comparable (+6,6%) s'explique globalement par l'effet de l'indexation à hauteur de 70% et par la baisse du taux de vacance, en particulier dans l'activité bureaux.

Les nouveaux actifs entrés dans le périmètre ont généré 5,9 millions d'euros de loyers supplémentaires auxquels s'ajoutent 0,4 million d'euros en provenance des actifs restructurés. Cet effet positif a cependant été largement atténué par l'impact négatif de 8,7 millions d'euros lié aux cessions réalisées au cours des 12 derniers mois.

L'activité bureaux représente 60% des revenus locatifs du Groupe tandis que la part du résidentiel, du fait des cessions, est passée à 31% contre 32% à fin 2008 et 34% au 1^{er} trimestre 2007.

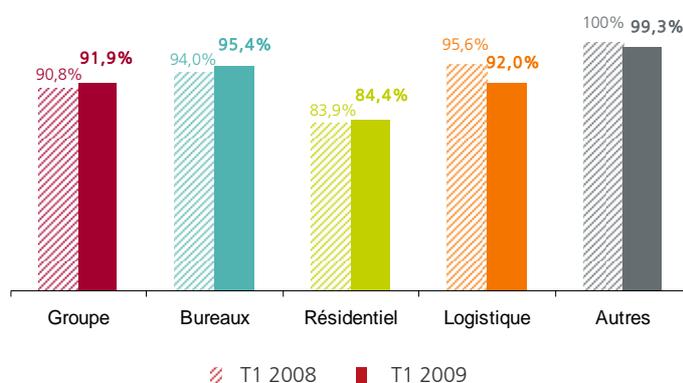
Répartition des loyers par segment au 31 mars 2009



La **marge locative** du Groupe est en progression à 91,9% contre 90,9% au 1^{er} trimestre 2008, essentiellement grâce au recul global de la vacance.

C'est particulièrement le cas de l'activité bureaux dont la marge est passée de 94% à 95,4%. En revanche, elle est en diminution dans la logistique à 92% contre 95,6% au 1^{er} trimestre 2008.

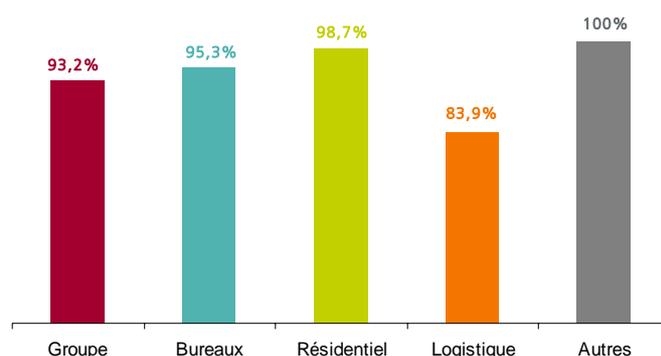
Evolution de la marge locative



Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier du Groupe s'établit à 96% et le taux d'occupation physique reste satisfaisant à 93,2%. Il est toutefois en légère décroissance par rapport au 1^{er} trimestre 2008 (95,4%), exclusivement en raison de la vacance de deux plateformes logistiques. Les taux d'occupation des autres lignes d'activité sont en revanche restés stable, voire en légère progression.

Taux d'occupation physique au 31 mars 2009



2.2 - Evolution par ligne d'activité

Bureaux

Cette ligne d'activité affiche une croissance remarquable à périmètre courant (+12,7%) comme à périmètre comparable (+10,7%), grâce aux nouvelles locations sur des actifs récents non encore loués au 31 décembre 2008, en particulier : le Crystalys à Vélizy (25 800 m²), pour lequel, compte tenu des baux prenant effet au 2nd semestre 2009, la surface louée est de 75%, Défense Ouest à Colombes (57 150 m²), loué à 95% à fin mars, ou encore Pyramidion (9 360 m²) à Courbevoie loué en totalité depuis juin 2008.

La perte de loyer résultant des cessions s'élève à 4,4 millions d'euros, que compensent largement les revenus générés par les acquisitions intervenues après le 31 mars 2008, comme L'Angle, dont le bail a pris effet au 1^{er} janvier 2009, le Khapa et l'immeuble BMW à Madrid, qui ne figurent donc pas dans le périmètre comparable. Par ailleurs, l'immeuble « Le Building » situé au 37 rue du Louvre, Paris 2^{ème}, est loué en totalité à la Banque de France depuis le 1^{er} mars 2009.

Au cours du 1^{er} trimestre, 10 relocations ont porté sur 4 756 m² avec un écart de loyer entrants-sortants de +7%.

Résidentiel

Les revenus locatifs du pôle résidentiel, qui s'établissent à 49,2 millions d'euros, sont en baisse de 5,6% à périmètre courant du fait des cessions intervenues au 1^{er} trimestre, qui ont porté sur 269 unités pour un montant total de 36,3 millions d'euros.

En revanche, les loyers marquent une progression de 2,8% à périmètre comparable, qui s'explique par une hausse de 7,4% des loyers de relocation. Les délais de relocation ont toutefois tendance à s'allonger depuis le début de l'année et s'établissent à 38 jours contre 32 sur l'année 2008. Le taux d'occupation reste élevé à 98,7%.

Le portefeuille de résidences étudiants, développé sous la marque Campuséa, compte 5 actifs en exploitation, soit 711 logements pour une surface totale de 14 752 m². La prochaine livraison aura lieu à Lille au 2^{ème} trimestre, avec une résidence de 4 754 m² comprenant 191 logements.

Logistique et Autres activités

Les loyers des autres segments (hors Santé, mis en équivalence) s'élèvent à 14,4 millions d'euros et se répartissent entre la logistique pour 9,4 millions d'euros, en recul de 1,1% et les hôtels pour 5,0 millions d'euros, en progression de 11,1%.

L'activité logistique est marquée par la baisse du taux d'occupation à 83,9% contre 87,1% à fin 2008, liée pour l'essentiel à la libération des dernières surfaces de l'actif de Vaux-le-Penil, désormais vide en totalité.

Sur ce secteur, des négociations sont en cours sur plus d'un tiers des surfaces vacantes, ce qui ramènerait le taux d'occupation à 89%.

3 – Cessions & Investissements

Cessions

Les cessions réalisées à fin mars 2009 s'élèvent à 37,7 millions d'euros soit une prime sur la valeur bloc de 5,8%; le résultat de cession ressort à 1,1 million d'euros.

L'essentiel des cessions a porté sur des actifs résidentiels, en bloc (25,4 millions d'euros) et en lots (10,9 millions d'euros). Des négociations avancées sont en cours sur d'autres actifs résidentiels, qui devraient se concrétiser au 2^{ème} trimestre. Le solde des cessions (1,4 millions d'euros) concerne l'activité logistique.

Au 31 mars 2009, les actifs sous promesse de vente ou en négociation avancée, dont la plupart devraient être cédés au 2^{ème} trimestre, permettent au Groupe de rester confiant quant à la réalisation de son objectif de cessions de 600 à 700 millions d'euros pour l'année 2009.

Investissements

Les investissements du 1^{er} trimestre 2009 atteignent 69 millions d'euros contre 103 millions au 1^{er} trimestre 2008. Ils concernent principalement l'activité logistique pour 31 millions d'euros avec le lancement de la construction des plateformes sous la marque Gecilog, et l'immobilier résidentiel pour 19 millions d'euros, le solde portant sur des actifs de bureaux et de santé.

4 – Résultats

Le Groupe affiche de très bonnes performances à fin mars 2009 : l'excédent brut d'exploitation (avant cessions) est en hausse de 7,1% et la baisse des frais financiers de 23% se traduit par une progression du résultat récurrent (+28,1%) et du cash flow avant cessions et après impôts (+31,3%).

Cette évolution favorable des frais financiers s'explique pour l'essentiel par une baisse de coût de la dette à moins de 4% contre 4,18% à fin 2008 et 4,6% au 31 mars 2008. Compte tenu de la politique de couverture du Groupe et des conditions actuelles sur les marchés financiers, le coût de la dette devrait rester inférieur à 4% sur 2009.

5 – Perspectives

Dans un environnement économique difficile, les résultats de Gecina attestent de la qualité de son patrimoine diversifié. Les taux de croissance enregistrés au 1^{er} trimestre devraient fléchir au cours des prochains mois, néanmoins le Groupe confirme son objectif d'une hausse du cash flow supérieure à 10% en 2009.

ANNEXE

Compte de résultat consolidé simplifié

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-09	31-mars-08	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	160,1	151,7	+5,5%
Bureaux	96,5	85,6	+12,7%
Résidentiel	49,2	52,1	-5,6%
Logistique	9,4	9,5	-1,1%
Hôtellerie	5,0	4,5	+11,1%
Charges sur immeubles	(40,2)	(40,2)	-0,1%
Charges refacturées	27,3	26,3	+3,7%
Revenus locatifs nets	147,2	137,8	+6,8%
Services & autres produits	1,5	1,5	-0,3%
Sservices & autres charges	(0,3)	(0,4)	-13,6%
Revenus net des immeubles & services	148,3	138,9	+6,8%
Frais de structure	(19,2)	(18,2)	+5,7%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	129,1	120,7	+7,1%
Frais financiers nets	(38,3)	(49,8)	-23,1%
Résultat récurrent	90,8	70,9	+28,1%

Cash flow

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-09	31-mars-08	Var. (%)
Résultat récurrent	90,8	70,9	+28,1%
Créances irrécouvrables	0,1	(0,1)	-175,8%
Charges et produits calculés sur rémunérations en actions	1,9	2,5	-24,4%
Cash flow avant cessions et avant impôts	92,8	73,2	+26,7%
Impôts courants	0,3	(2,3)	-114,0%
Cash flow avant cessions et après impôts	93,1	70,9	+31,3%

Données par action

	31-mars-09	31-mars-08	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	59 500 295	60 243 114	-1,2%
Résultat récurrent par action (en euros)	1,53	1,18	+29,7%
Cash flow par action (en euros)	1,56	1,18	+33,0%

Gecina, un leader européen de l'immobilier

Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Gecina possède et gère un patrimoine de près de 12,5 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 dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

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