

ACTIVITE

au 30 septembre 2008

29 octobre 2008

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. SITUATION FINANCIERE	P. 6
5. PERSPECTIVES	P. 6
ANNEXE	P. 8

1 - Chiffres clés

En millions d'euros	30 sept. 2008	30 sept. 2007	Var. (%)
Loyers bruts	475,1	436,4	+8,9%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	371,8	343,0	+8,4%
Résultat récurrent	220,4	212,0	+3,9%
Cash flow avant cessions et après impôts par action (en euro)	3,76	3,46	+8,9%

Voir détail en annexe

2 - Activité

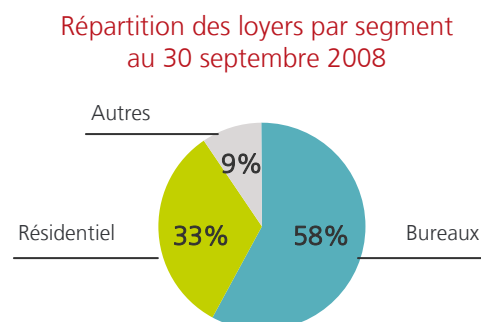
▪ Revenus locatifs

En M€	30 sept. 2008	30 sept. 2007	Variation % courant comparable	
Total Groupe	475,1	436,4	+8,9%	+7,5%
Bureaux	276,6	248,0	+11,5%	+9,9%
Résidentiel	154,7	154,3	+0,3%	+3,9%
Autres	43,8	34,1	+28,4%	+6,5%

Les revenus pour les 9 premiers mois de l'année s'établissent à 475,1 millions d'euros, en hausse de 8,9% par rapport à la même période de l'exercice précédent, confirmant ainsi la croissance soutenue des loyers enregistrée au premier semestre (+8,6%). La progression des loyers sur une base comparable (+7,5%), particulièrement soutenue dans le segment des bureaux, démontre la bonne tenue du marché locatif.

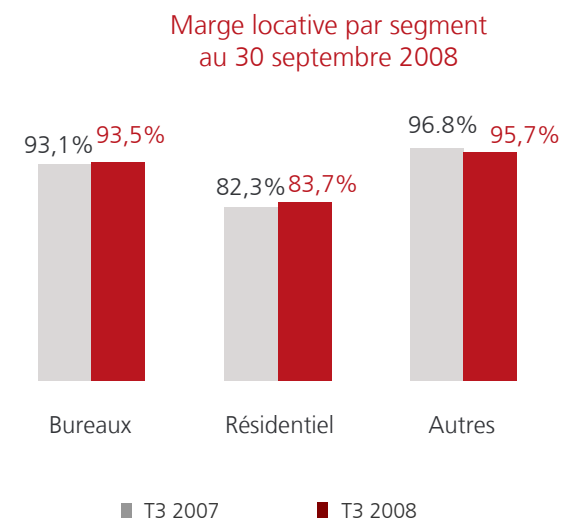
Les nouveaux actifs entrés dans le portefeuille contribuent à hauteur de 28,4 millions d'euros à cette progression et compensent largement l'impact des cessions et des immeubles en restructuration.

La contribution de chacun des segments aux loyers du Groupe est stable par rapport à celle enregistrée sur les 9 premiers mois de l'exercice 2007.



La marge locative du Groupe s'établit à 90,5% au 30 septembre 2008 contre 89,6% au 30 septembre 2007. Cette évolution repose principalement sur une progression de la marge du segment résidentiel. Dans une moindre mesure elle traduit également le poids plus important de la logistique, dont le niveau de marge est supérieur à la moyenne du Groupe.

Le taux d'occupation physique s'établit à 93,9% au 30 septembre. Par rapport à fin juin, il est resté stable dans les pôles bureaux (94,8%) et résidentiel (98,4%), témoignant de la bonne tenue du marché locatif sur ces deux segments. En revanche, le taux d'occupation du pôle Logistique s'est dégradé à 88,8% en raison de la vacance de 2 entrepôts.



▪ Evolution par segment

Bureaux

Les loyers s'élèvent à 276,6 millions d'euros, en progression de 11,5% par rapport au 30 septembre 2007. Les acquisitions récentes contribuent à hauteur de 19 millions d'euros à cette évolution.

A périmètre comparable, la progression est satisfaisante à +9,9%, traduisant dans des proportions similaires l'amélioration du taux d'occupation de certains immeubles partiellement vacants en 2007 et l'effet de l'indexation des loyers.

Les relocations ont porté sur plus de 28 800 m² pour les 9 premiers mois de l'année (dont 6 000 m² au cours du troisième trimestre) et les nouveaux loyers présentent un écart positif de 10% avec le niveau des loyers précédents, hors impact de la relocation de deux immeubles dont la restructuration a permis une importante revalorisation des loyers.

Par ailleurs, de nouveaux contrats ont été signés pour un total de 22 600 m² au troisième trimestre, essentiellement sur 2 immeubles :

- le Khapa à Boulogne-Billancourt (92) : livré en juillet, cet immeuble de plus de 17 000 m² a été loué en totalité au groupe Ipsen ;
- le Crystalys à Vélizy-Villacoublay (78) : 4 500 m² de surfaces supplémentaires ont été louées à Bouygues Télécom.

Au total ce sont 56 800 m² qui ont fait l'objet de la signature d'un bail sur les 9 premiers mois de l'année.

A noter que début octobre, l'immeuble Le Building (37, rue du Louvre - Paris 2^{ème}), a été loué à la Banque de France pour la totalité de ses surfaces (7 223 m²). Cet immeuble emblématique, siège historique du journal Le Figaro, a été acquis par GECINA en 2005 et fait actuellement l'objet d'une profonde restructuration qui s'achèvera en décembre prochain.

Résidentiel

Les revenus locatifs du pôle résidentiel, qui s'établissent à 154,7 millions d'euros, sont stables par rapport au 30 septembre 2007 mais enregistrent une progression de 3,9% à périmètre comparable, sous l'effet de l'indexation et du niveau des loyers de relocation. Ces dernières ont porté sur 1 748 appartements pour un total de 99 800 m² et ont été effectuées à des loyers supérieurs de 7,8% aux loyers précédemment appliqués.

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie de diversification sur le segment des résidences étudiants avec l'ouverture d'une résidence au Bourget (région parisienne) de 238 logements, livrée en septembre et entièrement louée. Elle s'ajoute aux quatre résidences de Bordeaux, entrées dans le patrimoine de GECINA au cours du quatrième trimestre 2007. GECINA a récemment révélé sa marque, Campuséa, affirmant ainsi sa présence sur ce segment.

Autres segments

Les loyers des autres segments (hors Santé, mis en équivalence) s'élèvent à 43,8 millions d'euros et se répartissent entre la logistique pour 30,2 millions d'euros et les hôtels pour 13,6 millions d'euros. Ils progressent de 28,4% par rapport au 30 septembre 2007, principalement du fait de l'entrée en exploitation de nouveaux actifs logistiques.

3 – Cessions & Investissements

▪ Cessions

Les cessions réalisées à fin septembre 2008 s'élèvent à 181 millions d'euros et font ressortir un prix supérieur de 16% à la valeur d'expertise bloc au 31 décembre 2007.

Les cessions d'actifs résidentiels atteignent 141 millions d'euros et génèrent une plus-value supérieure de 21% à la valeur bloc et de 7% à la valeur lots. Les cessions d'actifs tertiaires s'élèvent à 40 millions d'euros, affichant une plus-value supérieure de 2% à la valeur bloc.

Le Groupe est confiant quant à la réalisation de son objectif de cessions pour l'ensemble de l'exercice, fixé à environ 700 millions d'euros, compte tenu de l'état d'avancement des négociations en cours ou récemment finalisées :

- dans le pôle résidentiel, une promesse de vente portant sur 1 163 logements a été signée le 21 octobre avec la SNI pour un montant de 110 millions d'euros, les actifs concernés sont situés en région parisienne et en province ;
- dans le pôle bureaux, GECINA a concrétisé le 22 octobre la cession au groupe allemand Kanam d'un immeuble de 48 400 m² situé à Poissy en région parisienne (Yvelines) pour un montant de 133,5 millions d'euros.

▪ Investissements

Les investissements réalisés au 30 septembre 2008 se sont élevés à 519 millions d'euros, dont 399 millions d'euros ont porté sur de nouveaux actifs et 71 millions d'euros sur des projets en cours.

Au cours du troisième trimestre, l'acquisition la plus significative concerne le Khapa pour un montant total de 166 millions d'euros. Elle s'ajoute aux investissements du premier semestre, principalement constitués des actifs suivants :

- les immeubles de bureaux L'Angle et BMW pour un total de 144 millions d'euros ;
- dans le pôle logistique, 2 opérations de sale & lease-back pour un montant total de 84 millions d'euros.

4 – Situation financière

Le compte de résultat simplifié du Groupe (voir annexe) fait apparaître les évolutions suivantes :

- une progression de 10% des **revenus nets** des immeubles & services qui s'établissent à 430,1 millions d'euros contre 390,9 millions au 30 sept 2007 ;
- une progression de 8,4% de l'**excédent brut d'exploitation** (EBE) avant cessions à 371,8 millions d'euros contre 343,0 millions au 30 sept 2007 ;
- une progression des **frais financiers nets** de 15,6% qui traduit pour l'essentiel l'accroissement de la dette dont le coût moyen est resté stable à 4,45%.

Le **résultat récurrent** (Excédent Brut d'Exploitation avant cessions diminué des frais financiers nets) ressort à 220,4 millions d'euros contre 212,0 millions au 30 septembre 2007, soit une progression de 3,9%.

Le **cash flow avant cessions et après impôts** s'établit à 225 millions d'euros, en progression de 8,2% par rapport au 30 septembre 2007.

Outre la progression satisfaisante du cash flow, le Groupe bénéficie d'une **structure financière solide** : la dette à fin septembre s'élève à 5 153 millions d'euros, quasiment stable par rapport à fin juin. Par ailleurs, le ratio Dette nette/Valeur d'actifs s'établit à 37,8% sur la base des valeurs d'actifs à fin juin, un niveau inférieur à la moyenne européenne du secteur. Enfin à ce jour, aucune échéance de remboursement bancaire n'intervient d'ici à fin 2008 et les échéances 2009 se limitent à 150 millions d'euros.

5 – Perspectives

Depuis près d'un an, le marché européen de l'investissement immobilier est directement affecté par la situation des marchés financiers, le durcissement des conditions de financement entraînant une baisse significative des transactions et une hausse des taux de rendement.

En France, les taux de l'immobilier tertiaire ont progressé d'au moins 75 points de base au cours des 12 derniers mois et ne semblent pas se stabiliser, laissant présager une poursuite de cette tendance à court-moyen terme.

En revanche, le marché locatif présente une bonne résistance, comme le montre l'évolution des loyers de marché qui sont en moyenne restés stables depuis un an.

Dans ce contexte, la qualité des actifs de GECINA, leur concentration sur Paris et la région parisienne ainsi que la diversification du risque locataire constituent de solides atouts et le Groupe reste confiant quant à l'évolution du cash flow.

Les contrats récemment signés avec l'Equipe pour l'Angle, Ipsen pour le Khapa et la Banque de France pour Le Building, illustrent la capacité de GECINA à attirer des locataires de qualité sur de nouveaux programmes malgré un environnement de marché difficile.

En outre, le lancement réussi de la résidence étudiante du Bourget démontre la pertinence d'une stratégie de diversification sur des segments porteurs. L'ensemble de ces investissements constitue la base de la croissance future des loyers au cours des prochains trimestres.

Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, GECINA est l'une des premières foncières françaises avec un patrimoine de plus de 13 milliards d'euros au 30 juin 2008, essentiellement composé d'immeubles de bureaux et résidentiels situés en majorité à Paris et région parisienne. Au cours des dernières années, GECINA a également développé un portefeuille d'actifs sur de nouveaux segments : logistique, hôtellerie et santé.

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

ANNEXE

Compte de résultat consolidé simplifié

En milliers d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30 sept 2008	30 sept 2007	Var. en %
Revenus locatifs - bureaux	276 622	248 007	+11,5%
Revenus locatifs - résidentiel	154 699	154 280	+0,3%
Revenus locatifs - autres segments	43 772	34 084	+28,4%
Revenus locatifs bruts	475 093	436 371	+8,9%
Charges sur immeubles	(116 261)	(110 988)	+4,8%
Charges refacturées	71 299	65 515	+8,8%
Revenus locatifs nets	430 131	390 898	+10,0%
Services et autres produits	5 187	4 877	+6,4%
Services et autres charges	(1 394)	(1 347)	+3,5%
Revenus nets des immeubles et services	433 924	394 428	+10,0%
Frais de structure	(62 169)	(51 427)	+20,9%
Excédent brut d'exploitation avant cessions	371 755	343 001	+8,4%
Frais financiers nets	(151 384)	(130 984)	+15,6%
Résultat récurrent	220 371	212 017	+3,9%

Cash flow

En milliers d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30 sept 2008	30 sept 2007	Var. en %
Résultat récurrent	220 371	212 017	+3,9%
Créances irrécouvrables	(1 037)	(2 117)	-51,0%
Annulation impact IFRS 2 (stock options)	7 398	5 685	+30,1%
Cash flow avant cessions et avant impôts	226 732	215 585	+5,2%
Impôts courants	(1 706)	(7 799)	-77,6%
Cash flow avant cessions et après impôts	225 026	207 986	+8,2%

Données par action

	30 sept 2008	30 sept 2007	Var. en %
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	59 806 158	60 181 772	-0,6%
Résultat récurrent par action (en euros)	3,68	3,52	+4,5%
Cash flow avant cessions et après impôts par action (en euros)	3,76	3,46	+8,9%

Les publications trimestrielles de GECINA n'incluent plus d'informations relatives à la revalorisation des immeubles et des instruments financiers et présentent uniquement les données significatives de l'activité, notamment l'EBE et le Résultat récurrent.

En effet, le Groupe n'établit plus d'états comptables trimestriels complets au titre de l'égalité de l'information des actionnaires entre les marchés de Madrid et de Paris, n'étant plus consolidé dans les comptes de Metrovacesa qui procédait à des publications trimestrielles.

Toutefois, GECINA continue de publier des informations financières trimestrielles qui vont au-delà des obligations réglementaires et qui s'inscrivent dans les meilleures pratiques de la place.