

Activité du 1^{er} trimestre 2010

Stabilité du résultat récurrent

Renforcement de la flexibilité financière

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 10 mai 2010, a examiné les comptes au 31 mars 2010.

Quasi stabilité des loyers à périmètre homogène : -0,2% vs T1 2009

En 2009, Gecina a renégocié des contrats sur environ 20% de son portefeuille de bureaux et consenti à cette occasion une baisse des loyers de 13% en moyenne, en échange d'un allongement de la durée des baux. A périmètre homogène, ces renégociations ont entraîné une baisse des loyers de 3% au 1^{er} trimestre, compensée par les effets positifs des indexations du début 2009 (impact d'environ +1%), auxquels s'ajoutent l'amélioration du taux d'occupation d'un certain nombre d'actifs (impact d'environ +1%). Au total, le segment de bureaux enregistre un recul de 1% des loyers à périmètre homogène. La baisse des revenus locatifs du segment logistique résulte du taux de vacance élevé ; dans l'hôtellerie, elle reflète l'application d'une indexation à -5%. Les loyers résidentiels continuent en revanche de progresser (+3,3%) à périmètre homogène.

En millions d'euros	31-mars-10	31-mars-09	Variation (%)	
			<i>courant</i>	<i>homogène</i>
Total Groupe	157,8	160,1	-1,4%	-0,2%
Bureaux	86,9	96,5	-10,0%	-1,0%
Résidentiel	46,9	49,2	-4,7%	+3,3%
Santé ^(*)	10,8	na	ns	+0,6%
Logistique	8,3	9,4	-10,9%	-7,7%
Hôtellerie	4,8	5,0	-3,5%	-3,1%

^(*) L'activité Santé est consolidée par intégration globale depuis le 1er juillet 2009, auparavant elle était consolidée par mise en équivalence. Aux fins de comparaison la variation de loyers à périmètre homogène est calculée en prenant les loyers de Gecimed à 100% au 31 mars 2009.

Le taux d'occupation financier du Groupe s'établi à 94,1% contre 96% à fin mars 2009, le segment logistique présentant un taux de vacance toujours élevé à 26,2% avec plus de 260 000 m² inoccupés à fin mars 2010. La livraison début avril de la plateforme de Récy, louée au groupe LVMH, aura un effet favorable sur le taux d'occupation futur.

	Total	Bureaux	Résidentiel	Santé	Logistique	Hôtellerie
T1 2010	94,1%	94,3%	97,3%	100,0%	73,8%	100,0%
T1 2009	96,0%	95,6%	98,7%	100,0%	85,4%	100,0%

Arbitrage d'actifs pour 97 M€ et poursuite des investissements pour 165 M€

Le résidentiel concentre 86% des cessions du 1^{er} trimestre, en lots (65 M€) et en bloc (18 M€), avec un prix de cession supérieur de 14,6% à la valeur bloc au 31/12/2009. La cession d'un actif de bureaux et d'un hôtel, situés à Paris, ont complété ce programme d'arbitrage qui génère au total une plus-value de cession consolidée de 9,5 M€. L'acquisition à livraison de l'immeuble Anthos à Boulogne constitue le principal investissement du trimestre, pour 80 M€. Le solde porte notamment sur la poursuite de deux projets résidentiels à Préveessin et Marseille (livraison fin 2010) et l'acquisition d'une plateforme logistique à Récy, livrée le 2 avril et louée au groupe LVMH.

Outre l'immeuble Anthos, les projets achevés et livrés au 1^{er} trimestre sont constitués de deux actifs logistiques (1^{er} bâtiment à Sablé et 2^{ème} tranche sur Lauwin Planque) et d'un immeuble résidentiel à Marseille.

Impact des cessions 2009 : cash flow net en repli de 3,2% à 90,1 M€

En 2009, le Groupe a cédé des actifs pour un montant total de 756 M€ dont 396 M€ de bureaux et 333 millions d'actifs résidentiels. Ce programme d'arbitrage important entraîne, sur le 1^{er} trimestre 2010, une perte de loyers de 13,4 M€ que la prise en compte des loyers de Gecimed, désormais consolidée par intégration globale, ne compense que partiellement à hauteur de 10,8 M€. Par ailleurs, l'impact des loyers provenant des investissements et livraisons 2009 reste modéré. Au total, les revenus locatifs du Groupe sont en baisse de 1,4% par rapport au 1^{er} trimestre 2009.

La baisse des loyers et le léger recul de la marge locative à 91,3% (contre 91,9% au 31 mars 2009) expliquent l'évolution du cash flow net, en recul de 3,2%. Par action, il s'établit à 1,48 euros au 31 mars 2010 contre 1,56 euros au 31 mars 2009.

En millions d'euros	31-mars-10	31-mars-09	Var. (%)
Loyers bruts	157,8	160,1	-1,4%
Excédent Brut d'Exploitation	126,9	129,1	-1,7%
Résultat récurrent	90,6	90,8	-0,2%
Cash flow net	90,1	93,1	-3,2%

voir détail en annexe

Renforcement de la flexibilité financière

La majeure partie des échéances 2011 a fait l'objet de renégociation avec les banques partenaires. Ainsi au 31 mars 2010 un montant de 815 M€ a été renouvelé à hauteur de 950 M€ à échéance 2014-2015. En outre Gecina a émis le 9 avril dernier pour 320 M€ d'Obligations Remboursables en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) à échéance du 1^{er} janvier 2016, au taux de 2,125% avec un prix de conversion de 111,05 € soit une prime de 35% sur le cours de référence (82,26 €).

Le relèvement du rating long terme par S&P's (passé de BB- perspective négative à BB+ perspective positive) et l'attribution par Moody's d'un rating investment grade Baa3 en mars dernier, puis le succès de cette émission témoignent de ce que le Groupe est aujourd'hui en mesure de diversifier ses sources de financement en recourant aux marchés de capitaux.

Perspectives

L'impact des cessions 2009 sur les loyers va se poursuivre au cours des prochains trimestres tandis que les revenus à périmètre homogène vont être en légère décroissance, essentiellement sous l'effet des renégociations de contrats et d'indexations négatives. Au total, le Groupe anticipe une baisse limitée des revenus locatifs sur l'année 2010.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Acteur de l'immobilier premium, Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Gecina possède, gère et développe un patrimoine de 11.3 milliards d'euros au 31 décembre 2009, essentiellement composé d'immeubles de bureaux et résidentiels situés à Paris et en région parisienne, mais également de résidences étudiants, de plateformes logistiques, d'établissements de santé et d'hôtels. Bénéficiant d'une expertise solide et intégrée, Gecina accompagne ses clients dans leurs parcours immobiliers, en se souciant des impacts de ses métiers.

Gecina a inscrit l'innovation durable dans sa stratégie et a créé, pour concrétiser ses engagements citoyens, une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr

CONTACTS

Communication financière

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

Relations presse

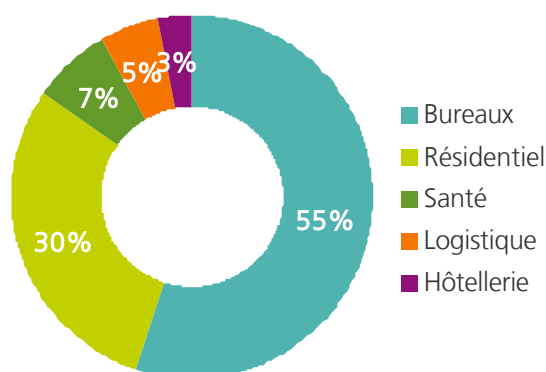
Agence Keima
Alix HERIARD-DUBREUIL
Tel : +33 (0) 56 43 44 62

Activité du 1^{er} trimestre 2010

Annexes

1- Activité par segment

Répartition des loyers du 1^{er} trimestre 2010 :



Bureaux Loyers = 86,9 M€

Les loyers du 1^{er} trimestre sont en recul de 10% à périmètre courant par rapport au 1^{er} trimestre 2009, en raison des cessions de l'exercice et de la renégociation de certains baux. A périmètre homogène, la baisse des loyers reste contenue (-1%).

Le taux d'occupation financier s'établit à 94,3% au 31 mars 2010 contre 95,6% au 31 mars 2009. Les surfaces vacantes au 31 mars 2010 représentent près de 64 500 m² dont 17% est déjà commercialisé, tandis que les libérations à venir concernent 19 500 m².

L'activité locative au 1^{er} trimestre a porté sur plus de 74 000 m² dont :

- 63 337 m² qui ont fait l'objet de renégociations ou renouvellements de baux à l'issue desquelles 15 clients ont bénéficié d'une baisse moyenne de 17% du loyer, qui reste toutefois supérieur au loyer de marché ;
- 5 274 m² loués à de nouveaux locataires, avec un écart de loyer entrants/sortants de -15% ;
- 5 851 m², soit 2 nouvelles locations, qui concernent la fin de commercialisation des immeubles Crystalis à Vélizy-Villacoublay et Défense Ouest à Colombes.

Résidentiel Loyers = 46,9 M€

Les loyers du 1^{er} trimestre enregistrent un recul de 4,7% à périmètre courant qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2009.

Les revenus locatifs progressent toutefois de 3,3% à périmètre homogène sous l'effet conjugué des indexations et relocations. Au total, 22 300 m² (367 lots) ont été reloués ou ont fait l'objet de nouvelle location, se traduisant par des loyers supérieurs de +7% aux loyers précédents

Le taux d'occupation reste très élevé à 97,8% et le taux rotation modéré (14,3%), particulièrement sur Paris (12,8%). Les délais de relocation restent dans la tendance 2009 sur Paris et région parisienne (30 jours) et s'allongent légèrement sur quelques actifs lyonnais.

Le portefeuille de résidences étudiants, commercialisées par Gecina sous la marque Campuséa, est constitué de 6 résidences étudiants en exploitation (900 logements) présentant une très bonne occupation (>97%) et 3 résidences sont actuellement en cours de développement (470 logements).

Santé Loyers = 10,8 M€

Gecimed, détenue par Gecina à hauteur de 98,5%, est consolidée par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2009. Les loyers du 1^{er} trimestre 2010 enregistrent une progression de 3% par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent. Les travaux de l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre et de la clinique de Gien se sont poursuivis, pour des livraisons prévues respectivement fin avril et fin juillet.

Logistique Loyers = 8,3 M€

Le marché de la logistique est resté difficile en début d'année. Le taux de vacance, qui s'établit à 26% au 31 mars 2010, correspond à 266 600 m² répartis principalement entre 14 actifs. L'activité commerciale du 1^{er} trimestre se traduit par la relocation d'un entrepôt de plus de 10 300 m² situé à Saint-Germain les Arpajons. Des renégociations de baux ont été effectuées sur 90 000 m², avec une baisse moyenne de loyers de 13% permettant en contrepartie le maintien des locataires.

A noter que le premier bâtiment de Sablé sur Sarthe a été livré en février et celui de Lauwin Planque en mars, soit un total de 72 700 m² de nouvelles surfaces.

Hôtellerie Loyers = 4,8 M€

Au 31 mars 2010, les loyers de l'activité Hôtellerie enregistrent un recul de 3,5%. Ce segment n'intègre pas d'effet de renégociation de baux. En revanche, il est impacté par une indexation négative, partiellement compensée par des loyers complémentaires liés à des travaux d'extension sur le Club Med de Val d'Isère. L'hôtellerie bénéficie également d'un taux d'occupation financier de 100%. Conformément à sa stratégie d'arbitrage, Gecina a réalisé en février la cession d'un hôtel parisien. Un autre actif situé dans Paris est à ce jour sous promesse de vente.

La marge locative du Groupe s'établit à 91,3% contre 91,9% au 31 mars 2009. La seule évolution notable concerne le segment logistique dont la marge est affectée par un taux de vacance important :

	Total	Bureaux	Résidentiel	Santé	Logistique	Hôtellerie
T1 2010	91,3%	95,3%	83,1%	97,2%	84,5%	99,5%
T1 2009	91,9%	95,4%	84,4%	97,3%	92,1%	99,3%

2- Rotation des actifs

Les cessions réalisées au 1^{er} trimestre portent sur 26 343 m² et s'élèvent à 97,4 M€, pour l'essentiel des actifs résidentiels : 209 logements cédés par lots pour 65 M€ (67% du total des cessions) et 81 logements en bloc pour 18,3 M€ (19% du total). Par ailleurs, un immeuble de bureaux a été cédé pour 9,2 M€ ainsi qu'un hôtel pour 4,8 M€.

Le montant total des cessions présente un écart positif de 12,4% avec la valeur bloc au 31 décembre 2009, qui traduit la part importante des cessions par lots dont le montant est supérieur de 19,3% aux valeurs blocs à fin 2009.

Au total, les cessions du 1^{er} trimestre dégagent un résultat de cession positif de 9,5 M€ soit une plus-value de 9,7%.

	Bureaux	Résidentiel	Hôtellerie	Total
Surfaces (m ²)	2 329	22 876	1 138	26 343
Nombre de logements	0	290	0	290
Montant (M€)	9,3	83,3	4,8	0,0
D Valeur bloc au 31/12/09	+1,2%	+14,6%	+0,0%	+12,4%

Les investissements du 1^{er} trimestre s'élèvent à 165 M€, soit 40% des investissements prévus pour l'année 2010, l'acquisition de l'immeuble de bureaux Anthos (9 500 m²) situé à Boulogne constituant à elle seule près de 50% du total avec un coût de 80 M€.

Les autres investissements significatifs ont porté sur :

- la poursuite des développements sur un immeuble résidentiel de plus de 10 000 m² situé à Préveessin (région de Genève) ainsi qu'une résidence de 8 000 m² à Marseille, dont la livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2010 ;
- une plateforme logistique de 43 000 m² située à Récy, commercialisée auprès du groupe LVMH, dont la livraison est prévue au 2^{ème} trimestre 2010

Hors investissements de maintenance qui s'élèvent à 11 M€, la répartition des investissements par segment est la suivante :

1er trimestre 2010	Bureaux	Résidentiel	Logistique	Santé	Total
Investissements (M€)	93	34	19	8	154

3 - Compte de résultat simplifié et cash flow net

En millions d'euros (<i>non audité</i>)	31-mars-10	31-mars-09	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	157,8	160,1	-1,4%
Bureaux	86,9	96,5	-9,9%
Résidentiel	46,9	49,2	-4,7%
Santé	10,8	0,0	
Logistique	8,3	9,4	-11,2%
Hôtellerie	4,8	5,0	-3,8%
Charges sur immeubles	(38,7)	(40,2)	-3,7%
Charges refacturées	24,8	27,3	-9,0%
Revenus locatifs nets	143,9	147,2	-2,2%
Services & autres produits	1,1	1,5	-23,9%
Services & autres charges	(0,2)	(0,3)	-35,1%
Revenus net des immeubles & services	144,8	148,3	-2,4%
Frais de structure	(17,9)	(19,2)	-6,7%
Excédent Brut d'Exploitation	126,9	129,1	-1,7%
Frais financiers nets	(36,3)	(38,3)	-5,2%
Résultat récurrent	90,6	90,8	-0,2%
Créances irrécouvrables	(0,3)	0,1	
Charges et produits calculés sur rémunérations en actions	0,6	1,9	
Cash flow avant cessions et avant impôts	90,9	92,8	-2,0%
Impôts courants	(0,8)	0,3	
Cash flow net	90,1	93,1	-3,2%

4- Données par action

En millions d'euros (<i>non audité</i>)	31-mars-10	31-mars-09	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 864 445	59 500 295	+2,3%
Résultat récurrent par action (en euros)	1,49	1,53	-2,4%
Cash flow par action (en euros)	1,48	1,56	-5,4%