

Activité au 31 mars 2011 :

Résultat récurrent cohérent avec la prévision de -7% en rythme annuel

- Loyers stables à périmètre courant et en recul limité de -1.4% à périmètre comparable, en ligne avec les anticipations du Groupe
- Amélioration du taux d'occupation
- Résultat récurrent en baisse de -7.6% au travers de la hausse des frais financiers
- Gecina confirme sa prévision d'une baisse de son résultat récurrent de -7% en 2011

Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 3 mai 2011, a examiné les comptes au 31 mars 2011.

En millions d'euros	31-mars-10	31-mars-11	Var. (%)
Loyers bruts	157.8	157.9	+0.0%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	126.9	128.7	+1.5%
Résultat récurrent	90.6	83.7	-7.6%
<i>par action (en €)</i>	1.49	1.37	-7.8%

*Chiffres non audités
voir détail en annexe*

Amélioration du taux d'occupation, mais encore des effets d'indexations négatives

Revenus locatifs bruts stables à périmètre courant et en baisse de -1.4% à périmètre comparable

Les revenus locatifs bruts ressortent à 157.9 M€ à fin mars 2011, stables à périmètre courant par rapport au 1^{er} trimestre 2010, les loyers provenant des investissements et acquisitions (+8.9 M€) ayant plus que compensé les pertes de loyers engendrées par les cessions (-7.1 M€). A périmètre comparable, le recul des loyers est limité à -1.4%, en ligne avec les prévisions du Groupe, notamment sous l'impact de prises d'effet des renégociations de baux effectuées en 2010 et d'indexations encore négatives sur l'immobilier de bureaux et la logistique. Gecina devrait bénéficier d'une indexation positive sur l'ensemble de son patrimoine à compter du 2nd semestre 2011.

En millions d'euros	31-mars-10	31-mars-11	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. comparable
Total Groupe	157.8	157.9	0.0%	-1.4%
Bureaux	86.9	86.7	-0.2%	-3.5%
Résidentiel	46.9	45.4	-3.2%	1.5%
Santé	10.8	12.7	16.9%	2.2%
Logistique	8.3	8.1	-2.6%	-3.0%
Hôtels	4.8	4.9	2.0%	4.5%

Amélioration du taux d'occupation financier (TOF) moyen par rapport à 2010

Le taux d'occupation financier moyen du Groupe s'établit à 96.2% au 1^{er} trimestre 2011, marquant un net redressement par rapport à 2010 (94.3%). Cette amélioration provient notamment de l'exclusion du portefeuille de logistique (soit 119 M€) actuellement sous promesse de vente auprès de Carval, et dont le taux de vacance s'affichait en 2010 à 41%. Le taux d'occupation s'affiche également à un niveau élevé en immobilier de bureaux à 96.9% grâce à la prise d'effet des baux au T4 2010 pour les immeubles en développement livrés en 2010, et les acquisitions d'immeubles occupés.

TOF moyen	31-mars-10	31-déc-10	31-mars-11
Pôle Economique	94.2%	92.7%	95.7%
Bureaux	95.9%	95.3%	96.9%
Logistique	80.1%	71.7%	77.1%
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
Pôle Démographique	98.8%	97.6%	97.3%
Résidentiel	98.6%	97.4%	96.4%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Résidences étudiants	97.8%	96.2%	98.4%
Total Groupe	96.0%	94.3%	96.2%

Le résultat récurrent est impacté par la hausse des frais financiers

La marge locative est en léger recul (30pb) à 91.0% par rapport au 31 mars 2010. La baisse provient notamment de l'accroissement de la vacance en logistique sur cette base de comparaison, ainsi que de la consolidation en intégration globale du projet Beaugrenelle depuis le 2^{ème} semestre 2010.

Le résultat récurrent ressort en baisse de -7.6% à fin mars 2011, au travers de la hausse sensible des frais financiers. Le coût moyen de la dette ressort à 3.99% au 1^{er} trimestre 2011 contre 3.53% au 1^{er} trimestre 2010. Cette progression est conforme aux prévisions, et Gecina confirme que le coût moyen de la dette ressortira à 4.15% en 2011.

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-10	31-mars-11	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	157.8	157.9	+0.0%
Charges sur immeubles	(38.7)	(37.7)	-2.7%
Charges refacturées	24.8	23.3	-6.3%
Revenus locatifs nets	143.9	143.5	-0.3%
Revenus nets des immeubles & services	0.9	1.4	+57.1%
Frais de structure	(17.9)	(16.2)	-10.0%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	126.9	128.7	+1.5%
Frais financiers nets	(36.3)	(45.0)	+24.1%
Résultat récurrent	90.6	83.7	-7.6%

Avancées du programme de rotation d'actifs

Le montant total des cessions engagées à ce stade s'élève à 295 M€. Il correspond d'une part à 78 M€ de ventes d'actifs signées à fin mars 2011, portant sur un immeuble de bureaux (34 M€) et des actifs résidentiels vendus par lots (45 M€). Gecina a d'autre part signé pour 217 M€ de promesses de vente : 119 M€ sur le portefeuille logistique cédé au fonds Carval, 57 M€ d'actifs résidentiels par lots et 41 M€ d'actifs de bureaux.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 44 M€ sur le 1^{er} trimestre 2011. 230 M€ supplémentaires seront investis au travers de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé FSR qui sera finalisée en juin prochain. En plus des projets actuellement en développement, Gecina étudie également des opportunités d'investissements en immobilier de bureaux, selon un équilibre entre actifs loués ou pré-loués et spéculatifs, ainsi qu'en immobilier de santé.

Perspectives

Le recul du résultat récurrent sur le trimestre est cohérent avec la prévision de Gecina d'une baisse de -7% de cet indicateur en 2011. Le 2nd semestre devrait bénéficier d'une indexation positive sur les revenus locatifs.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11.7 milliards d'euros au 31 décembre 2010 situé à 85% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour d'un pôle Economique constitué notamment du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle Démographique d'actifs résidentiels, de résidences étudiants et d'établissements de santé. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices FTSE4Good et Dow Jones Sustainability Index (DJSI) Stoxx. Pour concrétiser ses engagements citoyens, 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

CONTACTS

Communication financière

Elizabeth BLAISE
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22
Régine WILLEMYNS
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 44

Relations presse

Armelle MICLO
Tél : +33 (0) 1 40 40 51 98

ANNEXES

1- Activité par segment

Bureaux (55% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre sont en recul de -0.2% à périmètre courant et de -3.5% à périmètre comparable. Ce segment a bénéficié des loyers engendrés par les actifs loués au cours du 2^{ème} semestre 2010 (Anthos et Origami notamment), ainsi que des loyers des acquisitions (Les Portes d'Arcueil). Le recul à périmètre comparable reflète l'impact d'une indexation encore négative ainsi que des effets de renégociations de baux effectives à partir du 2^{ème} semestre 2010.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 96.9%. Les surfaces vacantes au 31 mars 2011 représentent près de 45 157 m² dont 3 576 m² sont déjà commercialisés, tandis que les libérations à venir concernent 24 600 m².

L'activité locative au 1^{er} trimestre a essentiellement porté sur la location des 15 000 m² de l'immeuble Velum à Lyon. Cet actif, actuellement en cours de construction, sera livré fin 2012 et a été loué sur un bail de 12 ans dont 9 ans fermes. Aucune surface significative n'a fait l'objet de renégociations ou renouvellement au cours du 1^{er} trimestre 2011.

Résidentiel (29% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre enregistrent un recul de -3.2% à périmètre courant, qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2010. Les revenus locatifs progressent toutefois de +1.5% à périmètre comparable, sous l'effet conjugué des indexations et relocations.

Au total, 27 177 m² (427 lots) ont été reloués ou ont fait l'objet de nouvelles locations, les relocations se traduisant par des loyers supérieurs de +9.4% aux loyers précédents.

Le taux d'occupation reste élevé à 96.4%, quoiqu'inférieur aux moyennes historiques du Groupe en raison de l'arrêt des locations sur le patrimoine lyonnais dans le cadre du processus de cession de ce patrimoine.

Le portefeuille de résidences pour étudiants, commercialisées par Gecina sous la marque Campuséa, est constitué de 8 résidences en exploitation (1 189 logements) présentant une très bonne occupation (98.4%). 1 résidence est en cours de livraison et 1 résidence est en cours de restructuration (soit 243 logements).

Santé (8% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre 2011 enregistrent une progression de +16.9% à périmètre courant par rapport au 1^{er} trimestre 2010. Cette hausse provient des loyers engendrés par la livraison de l'Hôpital privé du Havre et de la clinique de Gien en 2010.

A périmètre comparable, les loyers progressent de +2.2% grâce à une indexation favorable ainsi qu'à des loyers additionnels engendrés par des travaux.

Logistique (5% des loyers du Groupe)

Le taux de vacance de cette activité s'est nettement résorbé, passant de 28.3% en 2010 à 22.9% au 1^{er} trimestre 2011, suite à la sortie du portefeuille de 119 M€ actuellement sous promesse de vente auprès de Carval, dont le taux de vacance ressort à 41%.

Les loyers à périmètre courant s'affichent en baisse de -2.6% et de -3% à périmètre comparable, notamment sous l'impact d'une indexation négative.

Hôtels (3% des loyers du Groupe)

Au 31 mars 2011, les loyers de l'activité Hôtellerie enregistrent une progression de +2% à périmètre courant, et de +4.5% à périmètre comparable. Cette activité, impactée par les cessions réalisées en 2010, bénéficie d'une indexation favorable.

La **marge locative** du Groupe n'a fléchi que légèrement à 91,0% contre 91,3% à fin mars 2010, et ce malgré le tassement substantiel enregistré par le pôle logistique.

2- Rotation des actifs

Les **cessions** réalisées au 1^{er} trimestre portent sur 17 084 m² et s'élèvent à 78.3 M€, répartis entre 45 M€ d'actifs résidentiels vendus par lots et 34 M€ correspondant à un actif de bureaux. 217 M€ de cessions supplémentaires sont actuellement sous promesse de vente, répartis entre 119 M€ sur un portefeuille logistique, 57 M€ d'actifs résidentiels par lots et 41 M€ d'actifs de bureaux.

Le montant total des cessions présente un écart positif de 13.2% avec la valeur bloc au 31 décembre 2010 pour les actifs résidentiels et de 3.9% sur l'immeuble de bureaux. Le différentiel de 13.2% sur les cessions par lots d'actifs résidentiel par rapport à la dernière valeur bloc est inférieur à la moyenne constatée sur les 5 dernières années par Gecina (25%). En effet, la valorisation de ces actifs mis en vente au 31 décembre 2010 avait progressé plus que la moyenne du portefeuille résidentiel (+27.4% vs. +12.4% à périmètre courant pour l'ensemble du patrimoine résidentiel), le Groupe disposant d'une forte visibilité sur les prix de cession.

Les investissements du 1^{er} trimestre s'élèvent à 44 M€. L'essentiel des décaissements relatifs au pipeline de développement aura lieu au 2^{ème} trimestre 2011, notamment au travers du paiement à livraison de l'immeuble Horizons pour 299 M€. De même, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé FSR (30 établissements médicaux-sociaux) pour 230 M€ ne sera finalisée qu'en juin 2011.

3- Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-10	31-mars-11	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	157.8	157.9	+0.0%
Charges sur immeubles	(38.7)	(37.7)	-2.7%
Charges refacturées	24.8	23.3	-6.3%
Revenus locatifs nets	143.9	143.5	-0.3%
Revenus nets des immeubles & services	0.9	1.4	+57.1%
Frais de structure	(17.9)	(16.2)	-10.0%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	126.9	128.7	+1.5%
Frais financiers nets	(36.3)	(45.0)	+24.1%
Résultat récurrent	90.6	83.7	-7.6%

	31-mars-10	31-mars-11	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 864 445	60 992 253	+0.2%
Résultat récurrent par action (en euros)	1.49	1.37	-7.8%