

Activité au 30 septembre 2010 :
Un recul limité des indicateurs d'activité
Des anticipations sur les valeurs d'actifs revues en hausse
Le relèvement de notation par S&P reflète les étapes stratégiques franchies

- Loyers en baisse de -5.1% à périmètre courant et de -2.3% à périmètre comparable
- Marge locative Groupe quasiment stable à 91.2% malgré le fort recul de la logistique
- Résultat récurrent en baisse de -5.6% à 262 M€
- Gecina confirme sa prévision d'une baisse des loyers comprise entre -5% et -6% à périmètre courant
- Gecina table sur un recul du résultat récurrent 2010 plus modéré que la baisse des loyers, grâce aux efforts d'optimisation menés sur les charges opérationnelles.
- Le Groupe revoit à la hausse son anticipation de revalorisation des actifs à environ +7% à périmètre comparable sur l'ensemble de 2010, contre +4% à +5% attendus à la fin du 1^{er} semestre.

Chiffres clés

En M€	30-sept-10	30-sept-09	Var. (%)
Loyers bruts	463.1	487.9	-5.1%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	369.1	388.9	-5.1%
Résultat récurrent	261.9	277.4	-5.6%
<i>par action (en €)</i>	4.30	4.61	-6.8%

Chiffres non audités
voir détail en annexe
La consolidation des loyers traduit la gestion active du portefeuille. La réversion négative sur les bureaux arrive à son terme.
Revenus locatifs bruts en baisse de -5.1% à périmètre courant et -2.3% à périmètre comparable

Les revenus locatifs bruts s'inscrivent en baisse de -5.1% à périmètre courant, soit 463 M€ à fin septembre 2010. A périmètre comparable, le recul des loyers est limité à -2.3%. Trois impacts majeurs enregistrés lors du 1^{er} semestre ont continué à peser sur l'activité au cours du 3^{ème} trimestre.

D'une part, les cessions réalisées en 2009 et 2010 ont conduit à un recul des loyers de 39.7 M€ sur l'ensemble du Groupe, dont 24.3 M€ sur le pôle bureaux et 12.9 M€ sur le pôle résidentiel. D'autre part, le taux de vacance s'est accru sur le pôle logistique à 27.2% à fin septembre 2010 (contre 25% au 1^{er} semestre 2010). Enfin, la renégociation à la baisse en 2009 et 2010 de certains contrats en immobilier de bureaux a continué à peser sur les revenus locatifs. La réversion négative pouvant se matérialiser sur le portefeuille de bureaux apparaît désormais comme très limitée.

Ces évolutions ont été partiellement compensées par la consolidation de l'immobilier de santé pour 34.4 M€ (contre 11 M€ sur la même période en 2009), et dans une moindre mesure par les loyers engendrés par les investissements (2.8 M€).

Les facteurs de baisse, déjà soulignés par Gecina au cours du 1^{er} semestre 2010, sont en ligne avec le budget. Si le Groupe ne table pas sur un redressement significatif à court terme de l'activité logistique, Gecina devrait néanmoins bénéficier au 4^{ème} trimestre 2010 de revenus d'actifs récemment loués sur les divisions bureaux et santé.

En M€	30-sept-10	30-sept-09	Variation (%)	
			<i>périm courant</i>	<i>périm comparable</i>
Total Groupe	463.0	487.9	-5.1%	-2.3%
Bureaux	251.7	287.0	-12.3%	-3.6%
Résidentiel	137.8	146.9	-6.2%	+1.9%
Logistique	24.6	28.0	-12.1%	-10.3%
Santé (*)	34.4	11.0	na	na
Hôtellerie	14.5	15.1	-3.8%	-2.1%

(*) L'activité Santé consolidée par mise en équivalence en 2008 et au 1^{er} semestre 2009, est consolidée par Intégration globale à compter du 2nd semestre 2009. Aux fins de comparaison, la variation de loyers à périmètre comparable est calculée en prenant les loyers de Gecimed à 100% au 1^{er} semestre 2009.

Stabilité du taux d'occupation financier (TOF) moyen par rapport au 1^{er} semestre 2010

Le TOF à fin septembre 2010 s'établit à 94,3%, stable par rapport au 1^{er} semestre 2010 (94,6%), mais en recul de 1,5 point par rapport à fin septembre 2009 (95,8%). Cette baisse s'explique pour l'essentiel par la hausse de la vacance dans le secteur logistique entre les deux périodes.

Le taux d'occupation du pôle résidentiel se tasse légèrement par rapport au 30 septembre 2009 en raison de la livraison d'un immeuble de 8 647 m² à Saint-Denis en juillet 2010. Cet actif est actuellement en cours de commercialisation.

TOF moyen	30/09/2010	30/09/2009	30/06/2010
Groupe	94.3%	95.8%	94.6%
Bureaux	94.9%	96.4%	94.9%
Résidentiel	97.3%	98.4%	97.6%
Logistique	72.8%	78.5%	75.0%
Hôtels/Santé	100.0%	100.0%	100.0%

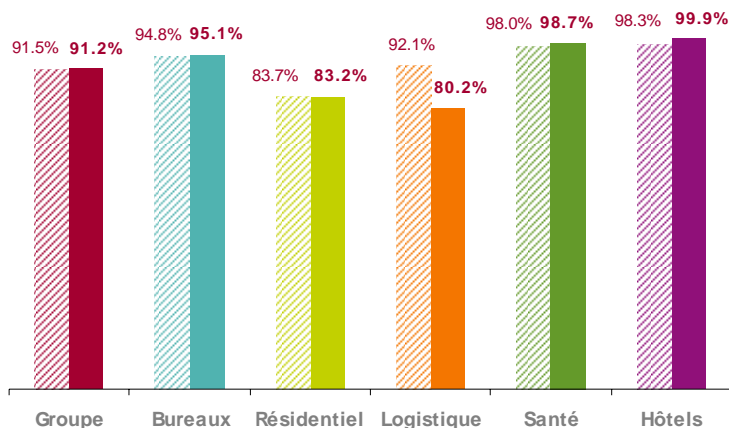
Bonne tenue de la marge locative malgré le recul significatif de la marge en logistique

La marge locative du Groupe n'a fléchi que légèrement à 91,2% contre 91,5% à fin septembre 2009, et ce malgré le tassement substantiel enregistré par le pôle logistique.

Cette évolution maîtrisée est liée à progression de la marge en immobilier de bureaux, de 94,8% à fin septembre 2009 à 95,1% à fin septembre 2010. Les actifs cédés au cours des 18 derniers mois n'ont pas eu d'effet dilutif sur cet indicateur. Les marges locatives des segments santé et hôtellerie ont également progressé sur la période et atteignent des niveaux très élevés à respectivement 98,7% et 99,9%.

Le tassement de la marge en immobilier résidentiel (83,2% contre 83,7% à fin septembre 2009) résulte de décalages temporels sur les régularisations de charges locatives et ne matérialise donc pas de tendance de fond. En revanche, la marge de la logistique se dégrade à 80,2% (contre 92,1% à fin septembre 2009), et subi l'effet de l'accroissement du taux de vacance puisque certaines charges de maintenance ne sont pas refacturées.

Evolution de la marge locative T3 2010 vs. T3 2009



Baisse du résultat récurrent en ligne avec le recul des loyers

Remontée attendue du coût de la dette sur les 12 prochains mois

Les frais financiers nets sont en recul de 4% à 107,2 M€ contre 111,5 M€ au 30 septembre 2009. Le coût moyen de la dette s'élève à 3,4% sur les 9 premiers mois 2010 contre 3,3% sur la même période 2009 et 3,29% au 1^{er} semestre 2010.

Une remontée du coût de la dette est attendue au cours des prochains mois suite notamment aux opérations de financement récentes du Groupe (report d'échéances de dettes pour un montant global de 1 150 M€ au cours du 1^{er} semestre, émission obligataire de 500 M€ en septembre 2010) et à la remontée des marges bancaires.

Résultat récurrent en baisse de -5.6%

Le résultat récurrent du Groupe s'établit à 261,9 M€ contre 277,4 M€ au 30 septembre 2009, soit un recul de 5,6%, reflétant la baisse des revenus locatifs.

Evolution par ligne d'activité

Bureaux (55% des loyers du Groupe) : réversion négative, mais impact positif des immeubles récemment loués au 4^{ème} trimestre

Les revenus locatifs s'élèvent à 251,2 M€, marquant une baisse de -12,4% à périmètre courant. Cette tendance reflète notamment la perte de 24,7 M€ de loyers résultant des cessions d'actifs 2009 et 2010. Le recul des loyers à périmètre comparable est bien plus limité à -3,6%.

Cette évolution résulte de la réversion négative constatée lors des 26 renégociations et renouvellements de baux réalisés au cours de l'année. Ainsi, sur les 127 364 m² (soit près de 14% des surfaces de bureaux du Groupe) ayant fait l'objet d'un renouvellement ou d'une renégociation en 2010, une baisse de loyer facial a été consentie, même si les nouveaux loyers faciaux ont été conclus sur des niveaux satisfaisants, à près de 4% au dessus des loyers de marché. En contrepartie des ajustements de loyers, un allongement de la durée des baux ou la signature de nouveaux contrats avec une période ferme étendue ont été obtenus.

Par ailleurs, 44 relocations ont été conclues en 2010 sur près de 20 000 m² (soit près de 2,5% du parc en exploitation), faisant ressortir un écart entrants/sortants de -13,6%. Les nouveaux loyers (431 €/m²) sont très proches du loyer de marché.

Au 30 septembre, le taux de vacance est resté globalement inchangé par rapport au 1^{er} semestre 2010 à 5,1%, concernant 59 176 m².

- Dans ce total étaient inclus pour 31% les immeubles Anthos et Origami. L'immeuble Anthos à Boulogne a été loué à Carrefour Management à partir du 1^{er} décembre 2010, et l'immeuble Origami sur l'avenue de Friedland à Paris a été loué à

Barclays Bank à partir du 1^{er} octobre 2010. Ces deux actifs généreront des loyers faciaux cumulés de 8.6 M€ en année pleine.

- 23% des actifs vacants au 30 septembre devraient être en restructuration en 2011, des études sont en cours sur les immeubles de Montigny le Bretonneux et Erlanger.
- Les surfaces vacantes non commercialisées sont dès lors principalement concentrées sur l'immeuble Square de Velizy, dont la restructuration est en cours d'étude, et sur des bureaux situés avenue du Général Leclerc à Boulogne libérés fin juillet 2010 par Avis.

Résidentiel (30% des loyers du Groupe) : forte réversion matérialisée en relocations, impact ponctuel d'une livraison de projet

Au 30 septembre 2010, les loyers bruts s'élevaient à 137.8 M€, en baisse de -6.2% à périmètre courant. A périmètre comparable en revanche, les loyers sont en progression de +1.9%.

En effet, les cessions d'actifs se sont traduites par une perte de revenus locatifs de 12.9 M€ au 30 septembre 2010, qui n'a pas été compensée par la hausse des loyers de 2.5 M€ à périmètre comparable et par les loyers générés par les investissements (+1.3 M€). Le taux de vacance du pôle, négligeable au 30 septembre 2009 (1.6%), a légèrement progressé à 2.7% au 30 septembre 2010, essentiellement au travers de la livraison de l'immeuble de Saint-Denis en juillet 2010, qui représente 44% des surfaces vacantes de la région parisienne. Ce développement de 8 647 m² (soit environ 1% des surfaces résidentielles en exploitation) est désormais commercialisé à 33%.

Le pôle résidentiel bénéficie toujours d'un taux de rotation modéré (15.5% en moyenne glissante à fin septembre 2010) et d'un délai de relocation très court de 33 jours en moyenne. De plus, Gecina a enregistré une réversion positive de +8.2% sur les relocations de son parc résidentiel depuis janvier 2010.

Logistique (5% des loyers du Groupe) : de nouvelles libérations au 3^{ème} trimestre

Les loyers bruts s'élevaient à 24.6 M€ au 30 septembre 2010, marquant un recul de -12.1% à périmètre courant. A périmètre comparable, la baisse de l'activité reste marquée à -10.3%.

Le taux d'occupation financier au 30 septembre a continué à se dégrader à 72.8% contre 75.0% au 1^{er} semestre 2010 suite à la libération par un utilisateur de 37 000 m² sur la plateforme d'Ormes (soit 3.6% de la surface moyenne du parc en exploitation). Le même utilisateur libérera 20 000 m² supplémentaires au cours du 4^{ème} trimestre 2010.

Parallèlement, Gecina est impliqué dans une démarche commerciale active sur les surfaces vacantes.

Santé (7% des loyers du Groupe) : les projets nouvellement livrés alimentent la croissance des loyers

Gecimed, détenue par Gecina à hauteur de 98.5%, est consolidée par intégration globale depuis le 2nd semestre 2009. Au 30 septembre 2010, les loyers bruts du pôle santé se sont élevés à 34.4 M€.

Deux actifs ont été livrés à Générale de Santé au cours des 9 premiers mois de l'année : l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre en juin et la polyclinique Jeanne d'Arc à Gien en août. Ces deux actifs représentent près de 6.5 M€ de loyers cumulés en année pleine.

Hôtellerie (3% des loyers du Groupe) : effet négatif de l'indexation en 2010 mais des loyers sécurisés sur 8 ans

Les revenus locatifs bruts s'élevaient à 14.5 M€ au 30 septembre 2010, soit une baisse de -3.6% par rapport au 30 septembre 2009 à périmètre courant. A périmètre comparable, ce recul est plus modéré à -2.1%. Cette tendance reflète une indexation négative déjà observée au cours du 1^{er} semestre et qui se prolongera sur le 4^{ème} trimestre.

Suite à la cession de l'hôtel Marivaux au 30 juillet 2010, le portefeuille hôtelier de Gecina ne comporte désormais plus que les quatre Club Méditerranée et le château de Rochede. La durée résiduelle moyenne des baux du pôle s'élève à 8 ans.

Rotation des actifs sensiblement supérieure aux objectifs

Gecina a réalisé 373 M€ de cessions d'actifs cumulées à fin septembre 2010. Par ailleurs, 102 M€ d'arbitrages supplémentaires sont sous promesse de vente. Le montant total des cessions s'élèverait donc à 475 M€ sur l'ensemble de l'exercice, soit nettement au dessus de l'objectif de 430 M€ annoncé à la fin du premier semestre.

Les 373 M€ d'actifs déjà cédés se répartissent entre :

- 158 M€ d'immeubles tertiaires, sur la base d'un prix de cession très proche des valeurs bloc de fin 2009,
- 189 M€ d'immeubles résidentiels, dont 86% de ventes par lots conclues sur la base d'une prime moyenne de 22% par rapport aux expertises de fin 2009. Les 14% d'arbitrages en bloc ont été réalisés sur des niveaux proches des expertises de fin 2009.
- 26 M€ d'actifs d'immobilier de diversification vendus légèrement au dessus des valeurs d'expertises de fin 2009.

Les 102 M€ d'actifs sous promesse de vente correspondent à 75% à des immeubles résidentiels, 20% à des immeubles tertiaires et 5% à des surfaces logistiques.

Parallèlement, Gecina a investi 335 M€ sur les neuf premiers mois de l'année. 277 M€ correspondent à des capex sur le patrimoine en exploitation et des investissements sur des projets en développement. L'acquisition de 25% supplémentaires dans Beaugrenelle au cours du 1^{er} semestre représente 58 M€.

A fin septembre 2010, le pipeline de développement de Gecina s'élève à 1,7 Md€, dont 1 Md€ reste à décaisser. Le rendement de ces projets est attendu à 6,7%.

Résultats et perspectives

Des avancées décisives dans la mise en œuvre de la nouvelle stratégie du Groupe

La stratégie de Gecina, telle que redéfinie sur proposition de son Directeur général Christophe Clamageran au cours du 1^{er} semestre 2010, a commencé à se déployer.

Cette stratégie vise à accroître la flexibilité financière du Groupe afin de lui permettre de mener une politique d'expansion dans le domaine de l'immobilier tertiaire et de l'immobilier de santé.

A ce titre, le Groupe s'est fixé comme objectif de porter le patrimoine de bureaux de 5,5 Md€ actuellement à 9 Md€ en 2014, au travers d'acquisitions et de développements pour compte propre tout en gardant un focus sur des actifs « prime » en Ile-de-France. Parallèlement, le portefeuille de Gecimed serait porté de 700 M€ à 1 Md€ d'ici 2014. Dans l'immobilier résidentiel, Gecina adoptera une politique d'arbitrage plus intensive tout en procédant à des investissements ciblés, à la fois dans le résidentiel traditionnel et sur le segment porteur des résidences étudiants.

Au 30 septembre 2010, des avancées décisives ont été menées sur les aspects de financement du Groupe, Gecina a franchi trois étapes visant à accroître sa flexibilité financière. D'une part l'émission de 320 M€ d'ORNANE (Obligations Remboursables en Numéraires et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes) en avril 2010. D'autre part le report des échéances 2011 et 2013 de trois contrats de dette bancaire à 2014 et 2015 pour un encours global de 1 150 millions d'euros au cours du premier semestre 2010. Enfin, l'émission d'un emprunt obligataire de 500 millions d'euros en septembre 2010. Ce processus a participé, avec le renforcement de la gouvernance, au relèvement de la notation de Standard & Poor's de BB+ à BBB- en octobre 2010.

Perspectives 2010 : baisse limitée du résultat récurrent, revalorisation des actifs supérieure aux attentes initiales

Gecina anticipe toujours pour l'ensemble de 2010 une baisse modérée des loyers comprise entre -5% et -6% à périmètre courant, consécutive notamment aux cessions d'actifs et aux renégociations conclues sur l'immobilier de bureaux.

Le Groupe table sur un recul du résultat récurrent 2010 plus modéré que le recul des loyers, grâce aux efforts d'optimisation menés sur les charges opérationnelles.

Enfin, la remontée des valeurs de marché, aussi bien des actifs tertiaires que résidentiels, conduisent le Groupe à revoir à la hausse ses anticipations concernant son propre patrimoine. Gecina anticipe désormais une revalorisation de ses actifs d'environ +7% à périmètre comparable sur l'ensemble de 2010, contre +4% à +5% précédemment attendus à la fin du 1^{er} semestre.

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 11,4 milliards d'euros au 30 juin 2010, 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

Elizabeth BLAISE

Tél : +33(0)1 40 40 52 22

Régine WILLEMYS

Tél : +33 (0)1 40 40 62 44

Relations presse

Agence Keima

Alix HERIARD-DUBREUIL

Tel : +33 (0)1 56 43 44 62

ANNEXES

Compte de résultat consolidé simplifié

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30-sept-10	30-sept-09	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	463.1	487.9	-5.1%
Charges sur immeubles	(114.5)	(116.7)	-1.9%
Charges refacturées	73.6	75.3	-2.2%
Revenus locatifs nets	422.2	446.5	-5.4%
Services & autres produits	4.5	5.3	-14.9%
Services & autres charges	(1.0)	(1.0)	-7.8%
Revenus net des immeubles & services	425.7	450.7	-5.5%
Frais de structure	(56.6)	(61.8)	-8.5%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	369.1	388.9	-5.1%
Frais financiers nets	(107.2)	(111.5)	-3.9%
Résultat récurrent	261.9	277.4	-5.6%

Données par action

	30-sept-10	30-sept-09	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 906 626	60 126 473	+1.3%
Résultat récurrent par action (en euros)	4.30	4.61	-6.8%