

Activité au 31 mars 2012

- Loyers stables à périmètre homogène et reflétant l'effet des cessions à périmètre courant
- Le taux d'occupation reste élevé au niveau du Groupe à 94.2%
- Le programme de cessions de 1 Md€ prévu pour 2012 est engagé à plus de 50%
- Résultat récurrent net en baisse de -3.9%, en ligne avec la prévision annuelle

Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 17 avril 2012, a examiné les comptes au 31 mars 2012.

En millions d'euros	31-mars-11	31-mars-12	Var. (%)
Loyers bruts	157.9	151.6	-4.0%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	128.7	122.1	-5.2%
Résultat récurrent net	83.1	79.9	-3.9%
<i>par action (en €)</i>	1.36	1.31	-3.7%

*Chiffres non audités
voir détail en annexe*

Taux d'occupation élevé au niveau du Groupe, loyers stables à périmètre homogène

Revenus locatifs stables à périmètre homogène, impact des cessions à périmètre courant

Les revenus locatifs bruts ressortent à 151.6 M€ au 31 mars 2012, soit une baisse à périmètre courant de 4% par rapport au premier trimestre 2011. Ce recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions réalisées en 2011 (-12.3 M€) supérieures aux revenus provenant des investissements (+6.2M€). A périmètre homogène, les loyers sont stables, l'effet positif de l'indexation (+2%) compensant l'impact de la progression du taux de vacance (-1.7%). L'effet des renégociations et relocations est globalement neutre sur l'évolution des loyers à périmètre homogène.

En millions d'euros	31-mars-11	31-mars-12	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
Total Groupe	157.9	151.6	-4.0%	-0.2%
Bureaux	86.7	81.1	-6.5%	-2.3%
Résidentiel	45.4	43.4	-4.4%	3.5%
Santé	12.7	16.9	32.9%	3.2%
Logistique	8.1	5.3	-34.5%	-1.0%
Hôtels	4.9	4.9	0.6%	0.6%

Taux d'occupation en hausse sur l'ensemble des segments hors immobilier de bureaux

Le taux d'occupation financier moyen du Groupe s'établit à 94.2% au 1^{er} trimestre 2012, en légère baisse par rapport à fin 2011 (95.1%). Ce recul provient uniquement de la progression du taux de vacance sur l'immobilier de **bureaux**. Sur cette activité, la dégradation du taux d'occupation provient du plein effet du départ d'AON de l'immeuble Défense Ouest au 2^{ème} trimestre 2011 ainsi que de la livraison des immeubles Mercure et Horizons à partir du 3^{ème} trimestre 2011. Cependant, le taux de vacance financier moyen du 1^{er} trimestre 2012 sur ce segment est en ligne avec le taux de vacance « spot » constaté à fin 2011 : le Groupe n'a ainsi pas constaté de libération significative début 2012. Le taux d'occupation progresse encore, à des niveaux élevés, sur le **résidentiel** et les **résidences étudiants**, matérialisant une demande toujours forte sur ces segments. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de **santé** et les **hôtels**.

TOF moyen	31-mars-11	31-déc-11	31-mars-12
Pôle Economique	95.7%	93.4%	91.6%
Bureaux	96.9%	94.3%	91.9%
Logistique	77.1%	77.7%	81.8%
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
Pôle Démographique	97.3%	98.1%	98.9%
Résidentiel	96.4%	97.3%	98.4%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Résidences étudiants	98.4%	93.0%	98.8%
Total Groupe	96.2%	95.1%	94.2%

Le résultat récurrent net est impacté par la baisse de l'Excédent brut d'exploitation

La marge locative est en recul de 90 pb à 90.1% par rapport au 31 mars 2011. Cette baisse résulte principalement de l'accroissement de la vacance en immobilier de bureaux sur la période, ainsi que des plans de vente par lots sur le segment résidentiel, qui engendrent une légère progression du taux de vacance (les locaux devenant vacants sur des immeubles en vente n'étant pas recommercialisés).

Le résultat récurrent net ressort en baisse de -3.9% à fin mars 2012, parallèlement au recul de l'Excédent brut d'exploitation. Les frais financiers affichent un recul de près de 7% sur la période au travers de la baisse des taux et du volume de la dette. Le coût moyen de la dette reste stable par rapport au 1^{er} trimestre 2011 à 4.0 % au 31 mars 2012.

Deux éléments majeurs impacteront la structure de dette de Gecina sur l'exercice. D'une part, une baisse sensible du volume de dette qui sera réalisée au travers de cessions d'actifs résidentiels en bloc actuellement en cours de finalisation. D'autre part un recours accru à une dette à taux fixe suite à la récente émission obligataire de 650 M€. Dans ce cadre, Gecina procède à un ajustement de ses couvertures, optimisant le coût de la dette dès 2012.

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-11	31-mars-12	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	157.9	151.6	-4.0%
Charges sur immeubles	(37.7)	(37.5)	-0.5%
Charges refacturées	23.3	22.5	-3.5%
Revenus locatifs nets	143.5	136.6	-4.8%
Services et autres charges nets	1.4	1.5	+7.1%
Frais de structure	(16.2)	(16.0)	-1.2%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	128.7	122.1	-5.2%
Frais financiers nets	(45.0)	(42.0)	-6.7%
Impôts récurrents	(0.6)	(0.2)	-73.1%
Résultat récurrent net	83.1	79.9	-3.9%

Le programme de cessions annuel est avancé à plus de 50%

Le montant des cessions réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2012 s'élève à 20.5 M€. Ces ventes ont porté essentiellement sur des ventes par lots d'actifs résidentiels, qui ont été réalisées sur une prime moyenne de 29.3% par rapport aux valorisations à fin 2011.

De plus, Gecina a signé pour 504 M€ de promesses de ventes. 470 M€ portent sur la vente d'actifs résidentiels en bloc, le Groupe ayant signé pour 75 M€ de ventes supplémentaires par rapport à la première étape de 395 M€ annoncée en janvier 2012. L'objectif de cession de près de 500 M€ d'actifs résidentiels en bloc visant à atteindre un ratio d'endettement de 40% annoncé en octobre 2011 est donc désormais atteint en pro forma. 20 M€ de promesses de ventes concernent des ventes d'actifs résidentiels par lots. Enfin, 13 M€ de promesses de ventes ont été signées sur cinq actifs logistiques.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 81.4 M€ au 31 mars 2012, dont 85% ont porté sur des projets livrés ou en cours et le solde a été représenté par des capex.

Perspectives

Le résultat récurrent net devrait baisser en 2012, dans une tendance équivalente à celle constatée en 2011.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11.8 milliards d'euros au 31 décembre 2011 situé à 86% 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, Dow Jones Sustainability Index (DJSI) Stoxx et ASPI Eurozone®. 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
Tel : +33 (0)1 40 40 51 98

ANNEXES

1- Activité par segment

Bureaux (54% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre sont en recul de -6.5% à périmètre courant et de -2.3% à périmètre homogène. A périmètre courant, les loyers reflètent d'importants effets périmètre, soit une perte de loyers de 5.5 M€ provenant des cessions d'actifs en 2011 et des loyers additionnels engendrés par les investissements de 1.7 M€. La variation à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+2.3%), qui a cependant été compensé par la progression du taux de vacance, dont l'impact s'élève à -3.8%.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 91.9% contre 94.3% en 2011. La dégradation du taux d'occupation provient du plein effet de la livraison des immeubles Mercure et Horizons à partir du 3^{ème} trimestre 2011. Cependant, le taux de vacance financier moyen du 1^{er} trimestre 2012 sur ce segment est en ligne avec le taux de vacance « spot » constaté à fin 2011 : le Groupe n'a ainsi pas constaté de libération significative début 2012.

L'activité locative au 1^{er} trimestre a essentiellement porté sur la location des 9 000 m² de l'immeuble 96-104 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Cet actif, livré en avril 2012, a été loué en totalité à Altran et Chanel. Les loyers cumulés au titre de ces deux locations représenteront près de 5.6 M€ en base annuelle.

Les relocations et renégociations au 1^{er} trimestre 2012 ont concerné 11 114 m² de bureaux. Les gestes commerciaux ont été limités, ressortant en moyenne à 8.4%. L'impact des relocations et renégociations est neutre sur la variation des loyers à périmètre homogène.

Résidentiel (29% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre enregistrent un recul de -4.4% à périmètre courant, qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2011. Les revenus locatifs progressent toutefois de +3.5% à périmètre homogène, sous l'effet conjugué de l'amélioration du taux d'occupation (+1.4%), des indexations (+1.4%) et relocations (+0.9%).

Ainsi, les relocations se sont traduites par des loyers supérieurs de +10.4% aux loyers précédents sur le 1^{er} trimestre, soit une tendance encore en amélioration par rapport à 2011, où ce différentiel de loyers entrants / sortants était ressorti à +9.9%.

Sur le patrimoine en exploitation, le taux d'occupation progresse de 110 pb par rapport à fin 2011 à 98.4%, soit un niveau conforme aux moyennes historiques du Groupe, traduisant une demande sous-jacente toujours forte.

Le portefeuille de résidences pour étudiants voit également son taux d'occupation s'améliorer, de 93% fin 2011 à 98.8% à fin mars 2012, la fin de l'exercice précédent ayant souffert de libérations de surfaces très conjoncturelles, à nouveau remplies dès le début 2012.

Santé (11% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre 2012 enregistrent une progression de +32.9% à périmètre courant par rapport au 1^{er} trimestre 2011. Cette hausse provient des loyers engendrés par l'acquisition de 30 maisons de retraite médicalisées du portefeuille Foncière Sagesse Retraite (FSR) en juillet 2011. A périmètre homogène, les loyers progressent de +3.2%, essentiellement grâce à une indexation favorable (+3%).

Logistique (3% des loyers du Groupe)

Le taux d'occupation de cette activité s'est amélioré de 410 pb par rapport à fin 2011 et ressort à 81.8% au 1^{er} trimestre 2012, suite à la signature de baux portant sur 13 512 m² début 2012.

Les loyers à périmètre courant s'affichent en baisse de -34.5% suite à la cession d'un portefeuille de 114 M€ en mai 2011. A périmètre homogène, les loyers sont en recul de -1%, notamment sous l'impact de renégociations ayant porté sur les actifs repris par Caravelle suite au redressement judiciaire du groupe Mory.

Hôtels (3% des loyers du Groupe)

Au 31 mars 2012, les loyers de l'activité Hôtels enregistrent une progression de +0.6% à périmètre courant, similaire au périmètre homogène. Cette progression résulte exclusivement de l'indexation.

2- Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-11	31-mars-12	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	157.9	151.6	-4.0%
Charges sur immeubles	(37.7)	(37.5)	-0.5%
Charges refacturées	23.3	22.5	-3.5%
Revenus locatifs nets	143.5	136.6	-4.8%
Services et autres charges nets	1.4	1.5	+7.1%
Frais de structure	(16.2)	(16.0)	-1.2%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	128.7	122.1	-5.2%
Frais financiers nets	(45.0)	(42.0)	-6.7%
Impôts récurrents	(0.6)	(0.2)	-73.1%
Résultat récurrent net	83.1	79.9	-3.9%

	31-mars-11	31-mars-12	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 992 253	60 864 660	-0.2%
Résultat récurrent par action (en euros)	1.36	1.31	-3.7%