

Activité au 31 mars 2013

- Loyers en hausse de +3.6% à périmètre homogène
- Hausse du taux d'occupation du Groupe à 94.1% contre 93.4% fin 2012
- Le programme de cessions de 700 M€ prévu pour 2013 est engagé à près de 30%
- Résultat récurrent net par action en hausse de +1.9%

Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 17 avril 2013, a examiné l'information financière au 31 mars 2013.

En millions d'euros	31-mars-12	31-mars-13	Var. (%)
Loyers bruts	151.6	143.8	-5.2%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	122.1	117.3	-3.9%
Résultat récurrent net	79.9	81.2	+1.6%
<i>par action (en €)</i>	1.31	1.34	+1.9%

*Chiffres non audités
voir détail en annexe*

Reprise des investissements dans le secteur des bureaux, poursuite de l'optimisation du patrimoine et amélioration de la gouvernance

Au cours du 1^{er} trimestre 2013, Gecina a poursuivi ses efforts d'optimisation de son patrimoine, visant à la fois à améliorer le rendement du portefeuille et à l'adapter à l'allocation d'actifs cibles, soit 70% de bureaux et 30% de diversification (résidentiel traditionnel, résidences étudiants et santé) à terme.

Ainsi, 111 M€ d'arbitrages d'actifs résidentiels ont été conclus ou sont sous promesses, et le Groupe a initié sa politique de rotation d'actifs de santé, participant à l'équilibrage entre actifs de court séjour et de moyen / long séjour et à la diversification des locataires.

Parallèlement, Gecina a repris une politique active d'investissements de bureaux. Le Groupe a ainsi réalisé l'acquisition de la Tour Mirabeau, dans le 15^{ème} arrondissement de Paris pour 197 M€ (droits inclus), matérialisant un rendement net immédiat élevé de 7.2%. Le Groupe a également signé une promesse d'achat sur un immeuble de bureaux dans le Quartier Central des Affaires de Paris pour 122 M€ (droits inclus), cet investissement engendrant un rendement net de 5.2%. Ces deux actifs présentent un potentiel de redéveloppement à moyen terme devant permettre à Gecina de capter un potentiel de loyer additionnel ainsi qu'une hausse de valeur.

Le Groupe poursuit également son analyse sur le potentiel de redéveloppements existant sur le patrimoine en exploitation. A ce stade, 10 projets à long terme représentant 1.4 Md€ de pipeline, dont 630 M€ d'investissements, ont été identifiés.

Enfin, comme annoncé le 18 avril 2013, le Conseil d'administration de Gecina a nommé Monsieur Philippe Depoux en tant que Directeur Général. Monsieur Philippe Depoux prendra ses fonctions le 3 juin 2013. Dans le cadre de la dissociation des postes de Président et Directeur Général, le Conseil d'administration a par ailleurs confirmé Monsieur Bernard Michel dans sa fonction de Président du Conseil d'administration, charge qu'il occupait depuis février 2010. Monsieur Bernard Michel a assumé les rôles de Président et de Directeur Général de Gecina depuis octobre 2011.

Loyers à périmètre homogène en hausse de +3.6%, intégrant un fort rebond sur le segment des bureaux à +4.0%

Les revenus locatifs bruts ressortent à 143.8 M€ au 31 mars 2013, soit une hausse de +3.6% à périmètre homogène. Cette progression résulte de l'effet positif de l'indexation (+2.8%) et de la progression du taux d'occupation (+0.9%). L'effet des renégociations et relocations est légèrement négatif sur l'évolution des loyers à périmètre homogène (-0.5%).

A périmètre courant, les loyers affichent un recul de -5.2% par rapport au premier trimestre 2012. Ce recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions réalisées en 2012 (-18.4 M€) supérieures aux revenus provenant des investissements (+6.4 M€).

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en hausse de +4.0% à périmètre homogène, soit un net rebond par rapport à la progression de +0.7% enregistrée en 2012 (hors effet de la pénalité payée par AON au 2^{ème} trimestre 2011). La variation à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+3.0%) ainsi que d'une progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre homogène (+1.7%), qui ont compensé l'effet des relocations et renégociations (-0.9%).

Les loyers du patrimoine **résidentiel** enregistrent un recul de -17.8% à périmètre courant, qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2012. Les revenus locatifs progressent toutefois de +3.0% à périmètre homogène, sous l'effet conjugué de l'indexation (+2.1%) et des relocations (+1.0%).

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +14% à périmètre courant par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Cette hausse provient des loyers engendrés par l'acquisition de 6 maisons de retraite médicalisées en avril 2012. A périmètre homogène, les loyers progressent de +3.7%, grâce à une indexation favorable (+3.8%), et de l'impact de capex engendrant des loyers additionnels (+1.7%), compensant le recul de -1.7% engendré par les renégociations de baux sur des actifs loués à Générale de Santé au 3^{ème} trimestre 2012.

Les loyers des **hôtels** enregistrent un léger recul de -0.6% à périmètre courant. A périmètre homogène, la progression de +0.8% résulte exclusivement de l'indexation.

En millions d'euros	31-mars-12	31-mars-13	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
Total Groupe	151.6	143.8	-5.2%	3.6%
Bureaux	81.1	83.8	3.4%	4.0%
Résidentiel traditionnel	41.3	33.3	-19.3%	2.3%
Résidences étudiants	2.1	2.4	11.6%	12.2%
Santé	16.9	19.2	14.0%	3.7%
Logistique	5.3	0.2	-97.0%	n.a.
Hôtels	4.9	4.9	-0.6%	0.8%

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit à 94.1% au 1^{er} trimestre 2013, en progression par rapport à fin 2012 (93.4%). Cette tendance provient essentiellement de la cession de l'activité **logistique** dont le taux de vacance était significatif. Sur l'activité de **bureaux**, le taux d'occupation moyen est stable par rapport à fin 2012 à 91.0%. Le taux d'occupation financier « spot » constaté à fin mars 2013 ressort à 92.4% au travers des prises d'effet des baux signés sur les immeubles Horizons (10 585 m²) et Magistère (7 835 m²).

Le taux d'occupation reste stable à des niveaux élevés, sur le **résidentiel traditionnel**, matérialisant une demande toujours forte sur ce segment. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de **santé** et les **hôtels**.

TOF moyen	31-mars-12	31-déc-12	31-mars-13
Pôle Economique	91.6%	90.8%	91.5%
Bureaux	91.9%	90.9%	91.0%
Logistique	81.8%	82.0%	na
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
Pôle Démographique	98.9%	98.3%	98.9%
Résidentiel traditionnel	98.4%	97.7%	98.2%
Résidences étudiants	98.8%	94.3%	97.8%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Total Groupe	94.2%	93.4%	94.1%

Le résultat récurrent net par action en hausse de +1.9%, guidance annuelle confirmée

La **marge locative** ressort à 91.8% à fin mars 2013, en hausse de 170 pb par rapport au 31 mars 2012, sous les effets cumulés du changement de mix (cession de l'activité logistique dont la marge ressortait à 77.3% au 1^{er} trimestre 2012, et accroissement du poids des actifs de santé) et de l'amélioration de la marge locative de 130 pb sur le résidentiel traditionnel à 84.1%. Les **frais de structure** sont quasiment stables à 16.3 M€.

Les **frais financiers nets** reculent de -15.6% sur un an à 35.4 M€, principalement au travers de la baisse du volume de la dette, et dans une moindre mesure du recul du coût moyen de la dette. Le coût moyen de la dette s'établit à 3.8% au 1^{er} trimestre 2013, contre 4.0% à fin mars 2012.

Le **résultat récurrent net** ressort en hausse de +1.6% à fin mars 2013 à 81.2 M€. Le résultat récurrent net par action progresse de +1.9%, grâce à l'effet relatif du programme de rachat d'actions de 44.6 M€ mené au cours du 1^{er} semestre 2012.

Gecina confirme tabler sur une stabilité de son résultat récurrent net par action en 2013.

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-12	31-mars-13	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	151.6	143.8	-5.2%
Charges sur immeubles	(37.5)	(32.0)	-14.5%
Charges refacturées	22.5	20.2	-10.0%
Revenus locatifs nets	136.6	131.9	-3.4%
Services et autres charges nets	1.5	1.6	+7.1%
Frais de structure	(16.0)	(16.3)	+1.9%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	122.1	117.3	-3.9%
Frais financiers nets	(42.0)	(35.4)	-15.6%
Impôts récurrents	(0.2)	(0.6)	n.a.
Résultat récurrent net	79.9	81.2	+1.6%
Résultat récurrent net par action	1.31	1.34	+1.9%

Près de 206 M€ de cessions engagées à fin mars, soit près de 30% de l'objectif annuel de 700 M€

Le montant des cessions réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2013 s'élève à 90 M€. Les arbitrages ont porté à 74% sur des actifs résidentiels et 26% sur le patrimoine de bureaux. Gecina a réalisé 40 M€ de ventes d'actifs résidentiels par lots, sur la base d'une prime moyenne de 31.2% par rapport aux valorisations à fin 2012 et 26 M€ de cessions de résidentiel en bloc conclues sur un prix supérieur de 1.1% aux expertises à fin 2012.

De plus, Gecina a signé pour 116 M€ de promesses de ventes. 62 M€ portent sur la vente d'actifs de santé, soit 3 cliniques gérées par Générale de Santé dont la cession a été finalisée en avril 2013, un établissement de court séjour opéré par Générale de Santé ayant déjà été cédé au 4^{ème} trimestre 2012. Ainsi, après avoir atteint une taille critique sur la santé, le Groupe initie une politique de rotation d'actifs, démontrant la liquidité du marché secondaire sur ce segment. Gecina a également signé pour 44 M€ de ventes par lots supplémentaires.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 271 M€ au 31 mars 2013, dont 204 M€ ont porté sur des acquisitions de bureaux, soit essentiellement l'acquisition de la Tour Mirabeau dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, sur un taux de rendement net immédiat de 7.2%. Les capex ont représenté 8 M€ sur le trimestre.

295 M€ restent à engager au titre du pipeline de développements, dont 190 M€ en 2013, 74 M€ en 2014 et 31 M€ en 2015. De plus, Gecina intégrera progressivement dans son pipeline les projets de redéveloppements identifiés sur le patrimoine déjà détenu.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11 milliards d'euros au 31 décembre 2012 situé à 88% 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, DJSI Europe et World, Stox Global ESG Leaders 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

Virginie STERLING

Tél : +33 (0)1 40 40 62 48

Relations presse

Armelle MICLO

Tel : +33 (0)1 40 40 51 98

ANNEXES

1- Activité par segment

Bureaux (58% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre sont en hausse de +4.0% à périmètre homogène, contre une progression de +0.7% en 2012 (hors effet de la pénalité payée par AON au 2^{ème} trimestre 2011). La variation à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+3.0%) ainsi que d'une progression du taux d'occupation (+1.7%), qui ont compensé l'effet des relocations et renégociations (-0.9%).

A périmètre courant, les loyers sont en hausse de +3.4%, grâce à la progression du périmètre homogène, et les loyers additionnels engendrés par les investissements (soit 4.4 M€) compensant la perte de loyers de 4.5 M€ provenant des cessions d'actifs en 2012.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 91.0% à fin mars 2013, stable par rapport à fin 2012 (90.9%). Le taux d'occupation est en baisse de 90 pb par rapport au 1^{er} trimestre 2012 notamment en raison de la livraison au 2^{ème} semestre 2012 des projets non pré-loués Newside et Pointe Metro 2. Cependant, le taux d'occupation financier « spot » constaté à fin mars 2013 ressort à 92.4% au travers des prises d'effet des baux signés sur les immeubles Horizons (10 585 m²) et Magistère (7 835 m²).

L'activité locative a été limitée au 1^{er} trimestre 2013, les relocations et renégociations ayant concerné 6 470 m² de bureaux. Les gestes commerciaux ont été limités, ressortant en moyenne à 6.2%.

Résidentiel (25% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre enregistrent un recul de -17.8% à périmètre courant, qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2012. Les revenus locatifs progressent toutefois de +3.0% à périmètre homogène, sous l'effet conjugué de l'indexation (+2.1%) et des relocations (+1.0%).

Sur le résidentiel traditionnel, les relocations se sont traduites par un différentiel de loyers entrants / sortants de +3.8% sur le 1^{er} trimestre. Le taux de rotation des locataires s'est élevé à 13.7% sur la période.

Sur le patrimoine résidentiel traditionnel en exploitation, le taux d'occupation est en hausse de 50 pb par rapport à fin 2012, à 98.2%, 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 94.3% fin 2012 à 97.8% à fin mars 2013, l'effet de saisonnalité redevenant positif.

Santé (13% des loyers du Groupe)

Les loyers du 1^{er} trimestre 2013 enregistrent une progression de +14% à périmètre courant par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Cette hausse provient des loyers engendrés par l'acquisition de 6 maisons de retraite médicalisées en avril 2012.

A périmètre homogène, les loyers progressent de +3.7%, grâce à une indexation favorable (+3.8%), et de l'impact de capex engendrant des loyers additionnels (+1.7%), compensant le recul de -1.7% engendré par les renégociations de baux sur des actifs loués à Générale de Santé au 3^{ème} trimestre 2012.

Hôtels (3% des loyers du Groupe)

Au 31 mars 2013, les loyers des hôtels enregistrent un léger recul de -0.6% à périmètre courant. A périmètre homogène, la progression de +0.8% résulte exclusivement de l'indexation.

2- Rotation des actifs

Les **cessions** réalisées à fin mars 2013 s'élèvent à 90 M€, dont :

- ✓ 66 M€ en immobilier résidentiel, répartis entre 40 M€ de ventes par lots et 26 M€ de vente en bloc
- ✓ 24 M€ en immobilier de bureaux.

116 M€ de cessions supplémentaires sont actuellement sous promesse de vente, dont 44 M€ d'actifs résidentiels par lots et 62 M€ d'actifs de santé.

Le montant total des cessions réalisées à fin mars présente un écart positif de +12.8% avec la valeur bloc au 31 décembre 2012, dont une prime de +31.2% pour les actifs résidentiels par lots et + 1.1% sur les ventes en bloc et +1.9% sur les ventes de bureaux.

Les investissements à fin mars 2013 s'élèvent à 271 M€, et incluent :

- ✓ les investissements sur les projets en cours de développement pour 59 M€
- ✓ les acquisitions pour 204 M€, correspondant essentiellement à l'acquisition de la Tour Mirabeau
- ✓ les capex pour 8 M€

Les frais financiers capitalisés au titre des investissements s'élèvent à 4.5 M€ à fin mars 2013.

3- Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	31-mars-12	31-mars-13	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	151.6	143.8	-5.2%
Charges sur immeubles	(37.5)	(32.0)	-14.5%
Charges refacturées	22.5	20.2	-10.0%
Revenus locatifs nets	136.6	131.9	-3.4%
Services et autres charges nets	1.5	1.6	+7.1%
Frais de structure	(16.0)	(16.3)	+1.9%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	122.1	117.3	-3.9%
Frais financiers nets	(42.0)	(35.4)	-15.6%
Impôts récurrents	(0.2)	(0.6)	n.a.
Résultat récurrent net	79.9	81.2	+1.6%

	31-mars-12	31-mars-13	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 864 660	60 765 448	-0.2%
Résultat récurrent par action (en euros)	1.31	1.34	+1.9%