

Activité au 30 septembre 2015

Forte hausse du résultat récurrent net de +8,7%

portée par les investissements, la réduction des charges financières et les frais de structure

Accélération du programme de cessions d'actifs non stratégiques ou matures

plus de 500 M€ de cessions sécurisées, avec une prime moyenne de 28% sur les expertises

Résultat récurrent net 2015 attendu en hausse de plus de 10%

Chiffres clés

En millions d'euros (hors IFRIC 21 – voir annexe)	30-sept-14	30-sept-15	Var. (%)
Loyers bruts	432,3	424,7	-1,7%
			<i>(-0,8% à périmètre constant)</i>
Excédent Brut d'Exploitation	359,6	354,3	-1,5%
Résultat récurrent net part du Groupe	244,2	265,4	+8,7%
			<i>(+11,8% corrigé de la cession de Beaugrenelle)</i>
<i>par action (en €)</i>	3,99	4,28	+7,2%
			<i>(+10,3% corrigé de la cession de Beaugrenelle)</i>

Chiffres non audités

Rotation soutenue du portefeuille et fortes performances opérationnelles et financières

Après avoir finalisé cet été les acquisitions des Tours T1&B à La Défense, du siège actuel de PSA dans le QCA parisien et de la Tour Van Gogh à Paris-Gare de Lyon, la seconde partie de l'année a été marquée par l'accélération du programme de cessions du Groupe. Depuis le 1^{er} juillet 2015, Gecina a ainsi cédé « L'Angle » à Boulogne et a sécurisé la vente de l'actif « Newside » à la Garenne-Colombes et d'un immeuble situé boulevard Brune à Paris, portant le **volume de cessions réalisées ou sécurisées à 500 M€** depuis le début de l'année avec **une prime moyenne de 28% sur les expertises à fin 2014**. Le Groupe continue ainsi de mettre en œuvre la feuille de route stratégique présentée en février, et envisage d'accélérer, en fonction des opportunités, dans les mois qui viennent, le rythme de cessions d'actifs non stratégiques.

Parallèlement, Gecina a enregistré de bonnes performances locatives depuis le début de l'année, avec près de 142 000 m² de surfaces de bureaux et d'actifs de santé loués, reloués ou renégociés, représentant un volume de loyers économiques annualisés de plus de 36 M€. Cette bonne performance résulte de la pertinence du positionnement des actifs de bureaux de Gecina avec des immeubles de qualité répondant aux attentes des locataires et situés dans les zones d'Ile-de-France les plus dynamiques.

Le troisième trimestre a d'ailleurs été marqué par une **reprise du marché en matière de demande placée sur les zones centrales** où Gecina concentre une grande majorité de son patrimoine. Si la demande placée reste en baisse sur la région Ile-de-France (-6%), elle s'inscrit en hausse sur Paris intra-muros (+12%) et sur la Boucle Sud (+55%), renforçant la confiance du Groupe dans les perspectives offertes par son portefeuille.

Les résultats publiés à fin septembre reflètent la stratégie de Gecina visant à renforcer son exposition aux marchés des bureaux parisiens. Les revenus locatifs de bureaux affichent ainsi une hausse de +2,1% sous l'effet des investissements réalisés à La Défense et dans le QCA cet été. De même, la stratégie de désengagement progressif du logement se traduit par une baisse de -3,4% des loyers du résidentiel. Au total les loyers ressortent en baisse de -1,7%, principalement en raison de la vente de Beaugrenelle en 2014. A périmètre constant les revenus locatifs s'inscrivent en baisse limitée de -0,8% traduisant une amélioration de la dynamique principalement tirée par le bureau, dans la mesure où, pour rappel, la variation des loyers à périmètre constant était de -1,1% au 30 juin 2015 et de -1,9% au 31 mars 2015.

Le **résultat récurrent net affiche une forte hausse de +8,7% et de +7,2% par action**, bénéficiant d'une bonne performance opérationnelle du Groupe, d'une réduction des frais de structure et d'une forte baisse des frais financiers (-22,6%), dans un marché affichant pourtant une reprise encore timide. Corrigé de la cession de Beaugrenelle, la croissance du résultat récurrent net est de +11,8% (+10,3% par action).

Compte tenu de l'évolution favorable du coût moyen de sa dette, du calendrier de réalisation du programme de cession et de ses bonnes performances opérationnelles, Gecina estime que le résultat récurrent net part du Groupe en 2015 devrait afficher sur l'exercice une **croissance supérieure à 10%**.

Des revenus locatifs conformes aux objectifs du Groupe

Les revenus locatifs bruts ressortent sur les 9 premiers mois de 2015 à 424,7 M€, soit une baisse de -0,8% à périmètre constant et de -1,7% à périmètre courant.

A périmètre constant, la baisse modérée de -0,8% enregistrée au 30 septembre provient de la matérialisation d'une légère réversion négative alors que l'impact de l'indexation est toujours faible (+0,2%). En séquence trimestrielle la dynamique s'améliore, dans la mesure où, pour rappel, la variation des loyers à périmètre constant était de -1,1% au 30 juin 2015 et de -1,9% au 31 mars 2015, notamment du fait du portefeuille de bureaux.

A périmètre courant, la baisse de -1,7% sur un an résulte essentiellement de la cession du centre commercial Beaugrenelle, cédé en avril 2014, et qui avait généré 12,8 M€ de loyers au 30 septembre 2014. Sur la période, les nouveaux revenus locatifs engendrés par les livraisons et acquisitions (+18,6 M€), sont supérieurs aux pertes de loyers provenant des autres cessions et mises en restructuration (-10,5 M€).

Pour mémoire, la variation des loyers à périmètre courant était de -6,0% au 30 juin 2015 et de -7,2% au 31 mars 2015.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-14	30-sept-15	Variation (%)	
			Périm. Courant	Périm. Constant
Total Groupe	432,3	424,7	-1,7%	-0,8%
Bureaux	262,2	267,8	+2,1%	-1,3%
Résidentiel traditionnel	94,7	91,5	-3,4%	-0,1%
Résidences étudiants	6,9	8,2	+18,6%	+0,5%
Santé	55,1	56,7	+2,9%	+0,6%
<i>Autres (dont Beaugrenelle)</i>	<i>13,4</i>	<i>0,6</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>

Bureaux : une hausse des loyers résultant du renforcement de la spécialisation du Groupe

Les revenus locatifs de **bureaux** s'inscrivent en hausse de +2,1% sous l'effet notamment de l'acquisition des tours T1&B à La Défense et du siège actuel de PSA dans le QCA parisien, compensant l'effet des cessions et mises en restructurations.

A périmètre constant les loyers s'inscrivent en baisse modérée de -1,3% au 30 septembre 2015, en raison d'une indexation particulièrement faible (+0,1%) et de l'effet des renouvellements et renégociations (-1,1%), traduisant notamment des renégociations octroyées en périphérie parisienne, en contrepartie de l'allongement de la maturité des baux. Cette performance continue de marquer une amélioration dans la mesure où la variation à périmètre constant s'élevait à -1,7% au premier semestre et de -2,9% au premier trimestre. Gecina maintient donc son objectif d'une baisse limitée de ses loyers à périmètre constant autour de -1% en 2015.

Depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 77 000 m² de bureaux, représentant un volume de loyers économiques annualisés de plus de 26 M€. Le Groupe a ainsi accueilli dans son patrimoine au troisième trimestre DPAM à Boulogne, Arkema, MGEN et Biogaran à Colombes, BAP (Bureaux à Partager) à Neuilly et Vinci à Vélizy.

De plus, les bonnes perspectives révélées par les statistiques encourageantes du troisième trimestre en matière de transactions locatives, de taux de vacance et de loyers sur les zones de prédilection de Gecina (Paris intra-muros et la Boucle Sud du Croissant Ouest notamment) renforcent la confiance du Groupe dans l'évolution locative de son portefeuille. Cette amélioration des tendances locatives s'est également accompagnée d'une nouvelle compression significative des taux de capitalisation sur le troisième trimestre.

Des tendances encourageantes sur les marchés de bureaux privilégiés par Gecina

Les statistiques Immostat à fin septembre 2015, renforcent la conviction du Groupe que le marché pourrait avoir atteint un point de retournement sur les zones les plus centrales de la Région parisienne. Si la demande placée s'améliore dans l'ensemble, avec une baisse depuis le début de l'année de -6% seulement à fin septembre (contre -22% au 30 juin), ce chiffre masque encore une forte hétérogénéité entre les différents marchés de la Région parisienne. Paris et la Boucle Sud affichent une reprise marquée en termes de demande placée (+12% pour Paris, +55% pour la Boucle Sud), signe du retour de la demande sur les zones les plus centrales. En fort contraste, les zones plus périphériques affichent toujours un net ralentissement (-20% pour

la Seconde Couronne, -24% en Péri-Défense comme dans la partie nord de la Première Couronne par exemple). Le même contraste peut être observé en matière de loyers, avec une hausse des loyers de première main de +3% dans Paris et de +11% dans le QCA parisien où la vacance s'établit en baisse d'environ 50 pb en 3 mois, maintenant en deçà de 5%.

Ces statistiques renforcent la confiance du Groupe dans son portefeuille, en grande majorité situé dans les zones les plus centrales de la région (Paris intra-muros et la Boucle Sud du Croissant Ouest) où la dynamique observée – bien que timide encore – révèle une tendance à l'amélioration des conditions de marché sur les principales zones où le Groupe opère.

Les portefeuilles de diversification : résilience locative et impact des programmes de cessions

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont quasiment stables au 30 septembre à périmètre constant (-0,1%). A périmètre courant, la baisse de -3,4% résulte de la stratégie de non-relocation des logements destinés à la vente par unités vacantes au rythme des départs naturels des locataires.

Le **portefeuille de résidences étudiants** affiche une croissance de +18,6% à périmètre courant, en raison de la livraison de 6 projets en 2014 et 2015 dont 4 ont été livrés au troisième trimestre 2015 (Bagnolet Philia, Bordeaux Blanqui, Paris Lançon et Palaiseau Saclay). A périmètre constant les loyers s'inscrivent en hausse de +0,5%, en légère surperformance par rapport à l'indexation (+0,2%).

Les loyers du **portefeuille de santé** s'inscrivent en hausse de +2,9% en raison de la livraison de deux cliniques au troisième trimestre 2015 à Bayonne et Orange. A périmètre constant les loyers augmentent de +0,6%. Gecina et le Groupe Korian se sont entendus afin de prolonger la totalité de leurs baux (portant sur plus de 65 000 m²), permettant d'augmenter la maturité moyenne ferme des engagements du Groupe Korian de 5 ans. En conséquence, la maturité moyenne des baux de l'ensemble du portefeuille santé est augmentée de 6 mois.

Un taux d'occupation stable, à un niveau toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit à 96,4%, stable par rapport au 30 septembre 2014, et en amélioration marginale depuis le 30 juin 2015 (+10 pb). Sur l'immobilier de **bureaux**, le taux d'occupation financier est en hausse de 20 pb par rapport au 30 septembre 2014 à 95,6%, et de 30 pb par rapport au 30 juin. Cette hausse traduit essentiellement l'arrivée en cours d'année du Groupe Henner à Neuilly.

TOF moyen	30-sept-14	31-déc-14	30-juin-15	30-sept-15
Bureaux	95,4%	95,3%	95,3%	95,6%
Diversification	98,3%	98,3%	98,2%	98,1%
Résidentiel traditionnel	97,7%	97,7%	97,8%	97,7%
Résidences étudiants	91,1%	92,0%	90,6%	89,7%
Santé	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Total Groupe	96,4%	96,4%	96,3%	96,4%

Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +8,7% et de +11,8% retraité de l'effet de la cession de Beaugrenelle

La **marge locative** ressort à 92,1% à fin septembre 2015, en hausse de 20 pb par rapport au 30 juin 2015, et en léger repli par rapport à fin septembre 2014. Cette baisse sur un an s'explique essentiellement par la mise en restructuration de certains immeubles de bureaux (55 Amsterdam et Guersant) et par un rattrapage de charges sur le résidentiel.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 30.09.2014	92,4%	94,7%	82,5%	99,5%
Marge locative au 30.06.2015	91,9%	94,1%	82,7%	99,1%
Marge locative au 30.09.2015	92,1%	94,4%	82,0%	99,1%

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -22,6% sur un an. Cette baisse résulte non seulement de l'optimisation du passif réalisée en 2014, mais également des émissions obligataires réalisées aux mois de

janvier et juin 2015 de 500 M€ chacune portant respectivement un coupon de 1,5% pour une maturité de 10 ans et un coupon de 2% pour une maturité de 9 ans. Le coût moyen de la dette *all-in* au 30 septembre s'élève à 2,7% (contre 3,6% en 2014). Les frais financiers capitalisés au sein des investissements s'élèvent à 5,0 M€ à fin septembre 2015, en hausse de +1,8 M€ sur un an, contre 3,2 M€ à fin septembre 2014, en raison de l'augmentation du pipeline.

Le **résultat récurrent net part du Groupe** ressort à 265,4 M€ à fin septembre 2015, en hausse de +8,7% par rapport à fin septembre 2014. Retraitée de l'effet de la cession du centre commercial Beaugrenelle (cédé en avril 2014), la croissance est de +11,8%. Cette performance affichée à fin septembre permet au Groupe de revoir son objectif à la hausse, anticipant désormais une croissance du résultat récurrent net part du Groupe supérieure à 10% en 2015.

Plus d'1,7 Md€ de nouveaux investissements sécurisés depuis le début de l'année...

2015 a été une année particulièrement active en termes d'acquisitions pour Gecina avec **1,7 Md€ de nouveaux investissements sécurisés** depuis le début de l'année.

Gecina a ainsi acquis l'immeuble City 2 pour 188 M€ (28 500 m²) à Boulogne-Billancourt qui sera intégralement loué à Solocal à partir d'avril 2016, pour un rendement net proche de 7%. Gecina a également réalisé l'acquisition en VEFA du projet Sky 56 à Lyon Part-Dieu pour 136 M€ avec un rendement attendu également proche de 7% et dont la livraison est attendue en 2018. Au mois de juillet le Groupe a acquis auprès d'Ivanhoé Cambridge les tours T1&B à la Défense, intégralement louées à Engie au travers d'un bail ferme de 12 ans, et l'actuel siège du Groupe PSA dans le QCA parisien, pour un montant total de 1,24 Md€ et portant un rendement net immédiat proche de 5%. L'immeuble aujourd'hui occupé par le Groupe PSA sera restructuré après le départ de son locataire, et générera un rendement supérieur à 6% à la livraison. Enfin, Gecina a sécurisé l'acquisition de la Tour Van Gogh au pied de la gare de Lyon à Paris. Cet immeuble aujourd'hui vacant fera également l'objet d'une restructuration lourde, et devrait dégager un TRI de l'ordre de 9% avant levier, avec un rendement net proche de 6% à livraison.

Au 30 septembre 2015, il reste 423 M€ à investir au titre du pipeline de développements engagé (hors projet Tour Van Gogh pour 150 M€), dont 20 M€ en 2015, 281 M€ en 2016, 93 M€ en 2017 et le solde en 2018.

... et 500 M€ de cessions avec une prime moyenne de 28% sur les expertises à fin 2014

Conformément à l'ambition du Groupe d'accélérer la rotation de son portefeuille, Gecina a réalisé ou sécurisé depuis le début de l'année près de **500 M€ de cessions**, avec une prime moyenne sur les expertises à fin 2014 de l'ordre de 28%, et un taux de rendement de sortie moyen de 4,3%. Le Groupe a ainsi sécurisé **374 M€ de cessions de bureaux** (dont 112 M€ sous promesse aujourd'hui) et **127 M€ de cessions de logements** (dont 46 M€ étaient encore sous promesse de vente à fin septembre).

374 M€ de cessions de bureaux avec une prime moyenne sur les expertises de plus de 27%

Le Groupe a ainsi sécurisé la cession d'immeubles de bureaux pour près de 374 M€ depuis le début de l'année dont près de 112 M€ sont aujourd'hui encore sous promesse (Newside à la Garenne-Colombes et Brune à Paris), et 262 M€ ont été finalisées (BMW à Madrid, Mercure2 à Paris, Mazagran à Gentilly et L'Angle à Boulogne). Ces cessions ont été sécurisées sur la base de prix supérieurs de plus de 27% aux expertises à fin 2014.

127 M€ de cessions de logements avec une prime moyenne sur les expertises de l'ordre de 30%

A fin septembre Gecina a également sécurisé 127 M€ de ventes de logements dont 118 M€ par unités, matérialisant une prime sur expertise de l'ordre de 30%. A fin septembre, 46 M€ de ces cessions étaient sous promesses de vente. Le rythme de cessions observé sur le programme de vente par lot au fil du départ naturel des locataires (programme « Hopper » portant sur 18% du patrimoine résidentiel) est supérieur aux attentes de Gecina du fait d'un taux de rotation des locataires observé sur ce portefeuille supérieur à 20%.

Poursuite de la stratégie de recentrage sur le bureau urbain

Gecina envisage une accélération du programme de cession d'actifs non stratégiques et/ou matures. Ainsi, aux 500 M€ de cessions déjà sécurisées depuis le début de l'année, pourrait dans les prochains mois, et en fonction des offres à recevoir, venir s'ajouter tout ou partie du portefeuille santé du Groupe faisant actuellement l'objet d'un processus de vente.

Révision à la hausse de l'objectif de croissance du résultat récurrent net

Sur la base des résultats obtenus à fin septembre, et compte tenu de l'évolution favorable du coût moyen de sa dette, du calendrier de réalisation du programme de cessions et de ses bonnes performances opérationnelles, Gecina estime que le résultat récurrent net part du Groupe devrait afficher une forte hausse sur l'exercice avec une croissance supérieure à 10%, suggérant une performance solide du Groupe dans un marché affichant pourtant une reprise encore timide.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10,6 milliards d'euros au 30 juin 2015 situé à 90% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé 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 SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. 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 GECINA

Communication financière

Samuel Henry-Diesbach
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48
virginiersterling@gecina.fr

Relations presse

Brigitte Cachon
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45
brigittecachon@gecina.fr

Armelle Miclo
Tél. : +33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr

ANNEXES

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 21 octobre 2015, a examiné les comptes au 30 septembre 2015, tels que présentés en annexe. L'ensemble des chiffres présentés dans ce document (hors annexe) exclut tout impact de la norme IFRIC 21 relative à la date de comptabilisation des droits et taxes dont la comptabilisation ne pourra plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable de la taxe foncière. Elle sera sans impact sur les comptes annuels mais modifie le rythme de reconnaissance de la marge locative au cours des publications intermédiaires.

En millions d'euros (Chiffres non audités)	Sans IFRIC 21			Avec IFRIC 21		
	30-sept-14	30-sept-15	Var. (%)	30-sept-14	30-sept-15	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	432,3	424,7	-1,7%	432,3	424,7	-1,7%
Charges sur immeubles	(106,3)	(114,7)	+8,0%	(110,1)	(117,8)	+7,0%
Charges refacturées	73,3	81,2	+10,8%	73,3	81,2	+10,8%
Revenus locatifs nets	399,3	391,2	-2,0%	395,5	388,1	-1,9%
Services et autres produits nets	6,4	6,2	-2,6%	6,4	6,2	-2,6%
Frais de structure	(46,0)	(43,1)	-6,5%	(46,3)	(43,4)	-6,4%
Excédent Brut d'Exploitation	359,6	354,3	-1,5%	355,6	351,0	-1,3%
Frais financiers nets	(111,4)	(86,2)	-22,6%	(111,4)	(86,2)	-22,6%
Impôts récurrents	(2,5)	(2,6)	+6,4%	(2,5)	(2,6)	+6,4%
Minoritaires récurrents	(1,6)	(0,1)	ns	(1,6)	(0,1)	ns
Résultat récurrent net part du Groupe	244,2	265,4	+8,7%	240,1	262,1	+9,2%

	Sans IFRIC 21			Avec IFRIC 21		
	30-sept-14	30-sept-15	Var. (%)	30-sept-14	30-sept-15	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	61 177 619	62 019 147	+1,4%	61 177 619	62 019 147	+1,4%
Résultat récurrent net part du Groupe par action (en euros)	3,99	4,28	+7,2%	3,92	4,23	+7,7%