

## Activité au 31 mars 2016

**Gecina réitère son objectif de croissance du résultat récurrent net supérieure à +5% en 2016**  
 hors effet de la cession du pôle santé

**Forte hausse sur le premier trimestre du résultat récurrent net de +16,0%**  
 portée par l'effet des acquisitions réalisées en 2015 et par la gestion du passif

**323 M€ de cessions réalisées ou sécurisées (hors pôle santé) avec une prime de +13% sur les expertises**  
 dont 259 M€ de bureaux et 63 M€ de logements

### Chiffres clés

En millions d'euros	31-mars-15	31-mars-16	Var. (%)
			+7,3%
Loyers bruts	137,8	147,8	(-0,1% à périmètre constant)
Excédent Brut d'Exploitation	113,3	122,6	+8,3%
Résultat récurrent net part du Groupe	83,4	96,8	+16,0%
<i>par action (en €)</i>	1,36	1,55	+13,5%

*Chiffres non audités.*

*L'ensemble des chiffres présentés dans ce document (hors annexe) exclut tout impact des normes et IFRS 5 et IFRIC 21.*

Les résultats publiés pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 s'inscrivent dans la continuité de 2015. La **croissance du résultat récurrent net de +16%** bénéficie ainsi non seulement des loyers générés par les acquisitions réalisées durant l'été 2015 (notamment les immeubles T1&B à La Défense et le siège actuel de PSA dans le QCA parisien), mais également la poursuite de l'optimisation des charges opérationnelles et financières. Il est également à noter que Gecina a continué de percevoir sur ce premier trimestre les loyers provenant de son pôle santé dont la cession devrait intervenir en juillet 2016.

Dans le prolongement d'une année 2015 exceptionnelle pour Gecina en matière de rotation du portefeuille, le Groupe conserve son approche opportuniste en matière d'investissements comme de cessions.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Gecina a ainsi réalisé ou sécurisé **322,5 M€ de cessions, avec une prime moyenne de 13%** sur les expertises à fin 2015. Le Groupe continue ainsi de profiter d'un environnement de marché favorable afin de réaliser des cessions d'actifs non stratégiques, matures ou non cores, dans d'excellentes conditions, conformément à la stratégie annoncée début 2015.

En parallèle, le Groupe a signé en février 2016, l'acquisition en l'état futur d'achèvement de l'immeuble de bureaux BE ISSY, qui sera livré en 2018, pour près de **158 M€**. Cette opération devrait dégager un **rendement net potentiel proche de 7%** sur la base des loyers de marchés actuels.

**Les tendances sur le marché locatif sont favorables aux zones de prédilection de Gecina.** La demande placée déjà forte sur le premier trimestre 2015 dans le QCA, s'est encore renforcée (+8%) début 2016, poussant les taux de vacance dans les zones centrales encore à la baisse (4,2% dans Paris intra-muros), alors que **l'offre immédiatement disponible diminue**. Sur le premier trimestre, les statistiques Immostat montrent une hausse des loyers de seconde main de près de +6% dans le QCA Parisien. Les tendances sont en revanche plus contrastées sur les autres zones de la région Ile-de-France, bien qu'une amélioration commence à se dessiner sur certaines localisations. Gecina a ainsi signé avec le Groupe PSA et CREDIPAR deux baux portant sur 10 000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Pointe Métro 2 à Gennevilliers.

Sur la base des résultats obtenus au premier trimestre et malgré le volume de cessions déjà sécurisé depuis le début de l'année, **Gecina réitère son objectif d'une croissance du résultat récurrent net en 2016 supérieure à +5%, excluant l'effet de la cession engagée du portefeuille de santé.**

## Des revenus locatifs conformes aux objectifs du Groupe

Les revenus locatifs bruts ressortent à 147,8 M€ au 31 mars 2016, soit une hausse de +7,3% à périmètre courant et une légère baisse de -0,1% à périmètre constant.

**A périmètre courant**, la hausse significative de +7,3% résulte principalement des changements de périmètres opérés ou sécurisés depuis le second semestre 2015, et notamment de l'acquisition des immeubles T1&B à La Défense et du siège actuel du Groupe PSA au mois de juillet 2015. En parallèle, Gecina a encore perçu des revenus locatifs au premier trimestre provenant de son portefeuille de santé, qui fait l'objet d'une promesse de vente, et dont la finalisation devrait intervenir en juillet 2016.

Sur la période les loyers engendrés par des acquisitions et livraisons réalisées en 2015 (T1&B à La Défense, PSA-Grande Armée dans Paris QCA, 4 résidences étudiants et 2 établissements de santé) s'élèvent à +19,4 M€, tandis que les pertes de loyers résultant des cessions représentent -7,4 M€ (essentiellement Mazagran à Gentilly, L'Angle à Boulogne-Billancourt et Newside à La Garenne Colombes).

Les pertes de loyers relatives à des mises en restructuration stratégiques s'élèvent à -1,9 M€ et portent essentiellement sur l'immeuble Guersant dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement à Paris, qui a été libéré courant 2015.

**A périmètre constant**, la baisse modérée de -0,1% enregistrée au 31 mars est également conforme aux attentes du Groupe. Elle provient d'une indexation toujours faible (+0,3%) et de la matérialisation d'une légère réversion négative provenant de renégociations actées courant 2015, dont certaines ont pris effet début 2016.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-15	31-mars-16	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Total Groupe</b>	<b>137,8</b>	<b>147,8</b>	<b>+7,3%</b>	<b>-0,1%</b>
Bureaux	85,5	95,6	+11,9%	-0,3%
Résidentiel traditionnel	31,0	28,8	-6,9%	+0,1%
Résidences étudiants	2,7	3,7	+35,1%	+2,6%
Santé	18,4	19,7	+6,7%	n.a.
Autres	0,2	0,0	-100,0%	n.a.

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

Les revenus locatifs de **bureaux** s'inscrivent en hausse de +11,9% sous l'effet notamment de l'acquisition des immeubles 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 -0,3%, en raison d'une indexation particulièrement faible (+0,2%) et de l'effet des renouvellements et renégociations, traduisant notamment des baisses marginales de loyer octroyées en périphérie parisienne, en contrepartie de l'allongement de la maturité des baux. La croissance à périmètre constant est également impactée par le départ d'Oracle qui a libéré fin 2015 une partie de l'immeuble Crystalys à Velizy.

Profitant de l'amélioration de la demande placée sur certaines zones de la région Ile-de-France, Gecina a signé en février avec le Groupe PSA et CREDIPAR deux baux portant sur près de 10 000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble Pointe Metro 2 à Gennevilliers. La mise à disposition de ces surfaces a été effectuée mi-mars. Cette nouvelle signature n'a par conséquent que marginalement contribué aux revenus locatifs du premier trimestre.

### Des tendances encourageantes sur les marchés de bureaux privilégiés par Gecina

Les statistiques Immostat à fin mars 2016, 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, et notamment dans le QCA parisien. La demande placée en Région parisienne s'est accrue de +19%, certes par rapport à un premier trimestre 2015 plutôt faible, mais la tendance s'est encore inscrite en hausse significative dans le QCA parisien (+8%) où la dynamique était déjà forte au T1 2015. En parallèle, les statistiques Immostat établissent une hausse des valeurs locatives de marché de l'ordre de +6% dans le QCA parisien sur les loyers de seconde main et de +3% en moyenne sur la région. L'offre immédiatement disponible s'inscrit en baisse sur l'ensemble de la région mais particulièrement à Paris (-8%) et à La Défense (-14%) où les taux de vacance s'inscrivent encore en baisse (4,2% dans le QCA et moins de 10% à La Défense). Le déficit d'offre disponible

ressort nettement dans le QCA parisien, laissant imaginer une possible situation de sous-offre de surfaces de qualité en 2016 et 2017 au cœur de Paris.

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 révèle une tendance à l'amélioration des conditions de marché.

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

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont quasiment stables au 31 mars à périmètre constant (+0,1%). A périmètre courant, la baisse de -6,9% résulte du programme de cession de logements par unités vacantes au rythme des départs naturels des locataires (programme Hopper).

Le **portefeuille de résidences étudiants** affiche une croissance de +35,1% à périmètre courant, en raison de la livraison de 4 projets au troisième trimestre 2015 (Bagnolet Philia, Bordeaux Blanqui, Paris Lançon et Palaiseau Saclay). A périmètre constant les loyers s'inscrivent en hausse de +2,6%, en raison notamment de la matérialisation d'une réversion positive et d'une indexation faible mais positive.

Les loyers du **portefeuille de santé** s'inscrivent en hausse de +6,7% à périmètre courant en raison de la livraison de deux cliniques au troisième trimestre 2015 à Bayonne et Orange.

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

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit encore à un très haut niveau, à 95,8%, en léger repli par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (-20 pb). Sur l'immobilier de **bureaux**, le taux d'occupation financier est en baisse de 20 pb par rapport au premier trimestre 2015 à 94,9%. Cette baisse est principalement attribuable à la livraison début 2016 de l'immeuble « Le Cristallin » à Boulogne-Billancourt, partiellement compensée par la commercialisation de l'immeuble « Pointe Métro 2 » à Gennevilliers.

TOF moyen	31-mars-15	31-déc-15	31-mars-16
Bureaux	95,1%	95,8%	94,9%
Diversification	97,9%	98,2%	97,7%
<b>Total Groupe</b>	<b>96,0%</b>	<b>96,6%</b>	<b>95,8%</b>

#### Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +16,0% au premier trimestre

Le **résultat récurrent net part du Groupe** ressort en forte croissance de +16,0% à 96,8 M€ à fin mars 2016. Cette performance traduit en partie l'effet des acquisitions réalisées en 2015 (notamment les immeubles T1&B à La Défense et le siège actuel de PSA avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien), alors que la cession du pôle santé ne devrait être finalisée que mi-2016. Cette forte croissance reflète également la gestion rigoureuse des charges opérationnelles, ainsi qu'une forte baisse des frais financiers bien que celle-ci soit en partie temporaire.

La **marge locative** du portefeuille de bureaux ressort en baisse de 30 pb par rapport au 31 mars 2015. Cette baisse s'explique essentiellement par les charges non récupérables provenant de la mise en restructuration de certains immeubles de bureaux (notamment l'immeuble Guersant à Paris).

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 31/03/2015	92,1%	94,5%	82,9%	98,9%
Marge locative au 31/03/2016	92,3%	94,2%	82,9%	98,7%

Les **frais de structure** sont en baisse de -0,6%, prolongeant ainsi la dynamique observée en 2015, et soulignant la maîtrise des frais de personnel et des frais généraux.

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -15,0% sur un an, malgré un volume de dette en forte hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (+885 M€) en raison du volume d'acquisitions important réalisé au deuxième semestre 2015.

Cette baisse des frais financiers est par conséquent attribuable à une **diminution importante du coût moyen de la dette** (de -90 pb sur un an à 2,1%, y compris lignes de crédit non tirées), en partie sécurisée en 2015, mais accentuée sur le premier trimestre 2016. Gecina a en effet remboursé début 2016 une émission obligataire arrivant à échéance de 500 M€, portant un coupon de 4,25%. Le refinancement de cette obligation a été assuré par des financements à très court terme dont le coût est particulièrement faible, dans l'attente de la finalisation de la cession du pôle santé. A cet égard, la baisse du coût moyen de la dette observée sur le premier trimestre (qui sera visible également sur le deuxième trimestre) traduit une performance qui ne devrait pas refléter une tendance sur l'exercice 2016.

Gecina maintient par conséquent l'objectif d'une baisse modérée du coût moyen de la dette sur 2016 par rapport à 2015. Pour mémoire, le coût moyen de la dette en 2015 s'élevait à 2,7% intégrant le coût des lignes de crédit non tirées.

### **Accord de vente portant sur l'immobilier de santé pour 1,35 Md€**

Comme communiqué le 8 février 2016, Gecina a signé avec Primonial Reim, une promesse de vente portant sur les titres des sociétés constituant l'intégralité de son portefeuille d'immobilier de santé. Le montant de la transaction s'élève à 1,35 Md€ acte en mains, traduisant un taux de rendement net de 5,9% avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de 16%. Pour rappel, la valeur retenue à fin 2015 reflétait déjà le prix ayant fait l'objet de l'accord avec l'acquéreur. La cession devrait être finalisée en juillet 2016.

### **323 M€ de nouvelles cessions sécurisées ou réalisées, avec 13% de prime sur les expertises**

En excluant la cession du pôle santé et la vente de réserves foncières résidentielles essentiellement à Lyon (pour près de 8 M€), dont les prix de ventes étaient déjà intégrés dans la valorisation du portefeuille à fin 2015, Gecina a réalisé ou sécurisé près de 323 M€ de cessions nouvelles depuis le début de l'année, avec une prime moyenne sur les expertises à fin 2015 de l'ordre de 13%.

### **63 M€ de cessions résidentielles réalisées ou sécurisées avec une prime sur les expertises de 30%**

Au premier trimestre 2016, Gecina a réalisé et sécurisé 63,4 M€ de ventes de logements par unités, matérialisant une prime moyenne sur les expertises à fin 2015 de l'ordre de 30%.

### **259 M€ de cessions de bureaux réalisées ou sous promesses depuis début 2016**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le Groupe a sécurisé ou réalisé 259,1 M€ de cessions d'immeubles de Bureaux dont près de 131 M€ sont aujourd'hui encore sous promesses de vente. Ces opérations reflètent une prime moyenne sur les expertises à fin 2015 de l'ordre de 9%, pour un taux de privation d'environ 5,1% sur la base des loyers attendus en 2016.

Gecina continue ainsi de profiter d'un environnement de marché favorable, afin de réaliser de manière opportuniste des cessions d'actifs non stratégiques, matures, ou situés sur des zones périphériques, conformément à la stratégie annoncée début 2015. Le Groupe a ainsi procédé à la cession d'un immeuble de 13 100 m<sup>2</sup> situé quai Marcel Dassault à Suresnes, d'un immeuble de 7 630 m<sup>2</sup> avenue Achille Peretti à Neuilly, et des derniers terrains détenus jusqu'alors par Gecina à Madrid. Gecina a également finalisé le 1<sup>er</sup> avril 2016, la cession de l'immeuble situé à Rueil-Malmaison (36 000 m<sup>2</sup>) occupé par le Groupe Vinci, dont le bail arrive à échéance fin 2019.

### **158 M€ d'investissements nouveaux sécurisés**

En parallèle de ces cessions, Gecina a signé en février 2016, avec le promoteur PRD Office une promesse de VEFA en blanc, portant sur l'immeuble de bureaux BE ISSY qui sera livré en 2018. L'actif, situé à Issy-les-Moulineaux dans la Boucle Sud du Croissant Ouest parisien, développera une surface utile d'environ 25 000 m<sup>2</sup> et 258 places de stationnement. Le montant de la transaction s'élève à 158 M€ acte en main, soit environ 6 100 €/m<sup>2</sup> hors parking.

Sur la base des loyers de marché observés actuellement, Gecina estime que cette opération devrait dégager un rendement net potentiel proche de 7%.

## Gecina réitère ses objectifs 2016

Sur la base des résultats obtenus au premier trimestre et malgré le volume de cessions déjà sécurisé depuis le début de l'année, **Gecina réitère son objectif d'une croissance du résultat récurrent net en 2016 supérieure à +5%, excluant l'effet de la cession engagée du portefeuille de santé.**

---

### Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 12,9 milliards d'euros au 31 décembre 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](http://www.gecina.fr)

---

### CONTACTS GECINA

#### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach

Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22

[samuelhenry-diesbach@gecina.fr](mailto:samuelhenry-diesbach@gecina.fr)

Virginie Sterling

Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48

[virginiersterling@gecina.fr](mailto:virginiersterling@gecina.fr)

#### Relations presse

Brigitte Cachon

Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45

[brigittecachon@gecina.fr](mailto:brigittecachon@gecina.fr)

Armelle Miclo

Tél. : +33 (0)1 40 40 51 98

[armellemiclo@gecina.fr](mailto: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 avril 2016, a examiné les comptes au 31 mars 2016, tels que présentés en annexe. L'ensemble des chiffres présentés dans ce document (hors annexe) exclut tout impact des normes IFRIC 21 et IFRS 5.

La norme IFRIC 21 est 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.

La norme IFRS 5 est relative à la comptabilisation des activités abandonnées et applicable au patrimoine de santé en cours de cession.

En millions d'euros (Chiffres non audités)	Sans IFRIC 21 et IFRS 5			Avec IFRIC 21 et IFRS 5		
	31-mars-15	31-mars-16	Var. (%)	31-mars-15	31-mars-16	Var. (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>137,8</b>	<b>147,8</b>	<b>+7,3%</b>	<b>119,3</b>	<b>128,1</b>	<b>+7,4%</b>
Charges locatives non refacturées	(10,9)	(11,4)	+4,8%	(20,1)	(21,4)	+6,5%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>126,9</b>	<b>136,4</b>	<b>+7,5%</b>	<b>99,2</b>	<b>106,7</b>	<b>+7,5%</b>
Services et autres produits nets	1,7	1,5	-11,8%	1,4	1,5	+6,9%
Frais de structure	(15,4)	(15,3)	-0,6%	(15,7)	(15,6)	-0,5%
<b>Excédent Brut d'Exploitation</b>	<b>113,3</b>	<b>122,6</b>	<b>+8,3%</b>	<b>84,9</b>	<b>92,5</b>	<b>+9,0%</b>
Frais financiers nets	(29,2)	(24,8)	-15,0%	(29,0)	(24,4)	-15,9%
Impôts récurrents	(0,6)	(0,9)	+58,5%	(0,5)	(0,8)	+64,6%
Minoritaires récurrents	0,0	(0,0)	n.a.	0,0	(0,0)	n.a.
<b>Résultat récurrent net part du Groupe des activités poursuivies</b>				<b>55,4</b>	<b>67,3</b>	<b>+21,5%</b>
Résultat récurrent net part du Groupe des activités abandonnées				17,8	18,7	+5,0%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>83,4</b>	<b>96,8</b>	<b>+16,0%</b>	<b>73,2</b>	<b>86,0</b>	<b>+17,5%</b>