

Activité au 30 septembre 2012

Restructuration financière saluée par une amélioration de la notation financière
Poursuite des succès locatifs dans un marché de bureaux en ralentissement
Guidance annuelle confirmée**Chiffres clés**

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 22 octobre 2012, a examiné les comptes au 30 septembre 2012.

En millions d'euros	30-sept-11	30-sept-12	Var. (%)
Loyers bruts	476.5	450.4	-5.5%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	383.2	371.4	-3.1%
Résultat récurrent net	237.9	243.4	+2.3%
<i>par action (en €)</i>	3.90	4.01	+2.9%

*Chiffres non audités
Voir détail en annexe*

Une démarche volontariste menée avec succès sur les enjeux locatifs, la rotation d'actifs et le désendettement

Gecina a enregistré de nouveaux succès locatifs majeurs au cours du 3^{ème} trimestre 2012, soit 22 400 m² dans les immeubles Mercure, Défense Ouest et Mercy Argenteau, représentant près de 9 M€ de loyers annualisés. Au total, Gecina aura réalisé la location de près de 106 000 m² de bureaux depuis début 2012 (intégrant les nouvelles locations, les relocations, renégociations et renouvellements), portant sur près de 43 M€ de loyers faciaux annualisés.

Ces succès apparaissent particulièrement marquants dans un contexte de ralentissement du marché des bureaux en Ile de France, la demande placée s'étant inscrite en baisse de -19% sur les 9 premiers mois de l'année.

Le montant élevé de cessions sécurisées par Gecina, soit 853 M€ à fin septembre et 1.2 Md€ anticipés pour l'ensemble de l'année représente également une réussite majeure, confirmant à la fois la liquidité et la valorisation du portefeuille d'actifs. Cette rotation d'actifs s'inscrit également dans la démarche volontariste de réduction de l'endettement et de restructuration financière menée avec succès en 2012 et saluée par une amélioration de la notation du Groupe par Standard & Poor's de BBB- à BBB (perspective stable).

Le Conseil d'administration de Gecina a déclaré : « Suite à l'ouverture par le Tribunal de commerce de Madrid d'une procédure de dépôt de bilan à la demande des sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas S.L et Mag Import S.L, détenant respectivement 15.6% et 15.3% du capital de Gecina, le Conseil d'administration suivra et analysera l'évolution de la procédure judiciaire en Espagne. Dans le cadre de ses attributions, le Conseil d'administration veillera au respect de l'intérêt social de Gecina et des droits de l'ensemble des actionnaires. Le Conseil d'administration salue les succès enregistrés par Gecina en 2012, tant au niveau financier qu'immobilier. »

Loyers à périmètre homogène en hausse de +1.2% (hors AON), retour à la croissance sur le segment des bureaux

Les revenus locatifs bruts ressortent à 450.4 M€ au 30 septembre 2012, soit une baisse à périmètre courant de -5.5% par rapport au 30 septembre 2011. Ce recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions (-38.4 M€), supérieures aux revenus provenant des investissements (+18.7 M€). A périmètre homogène et retraité de la non récurrence de l'indemnité transactionnelle payée par AON au 2^{ème} trimestre 2011 (10.5 M€), les loyers sont en hausse de +1.2%, soit un rythme supérieur à la croissance enregistrée à fin juin 2012 (+0.8%). En intégrant l'effet de cette indemnité, les loyers affichent un recul de -1.5% à périmètre homogène. Sur le périmètre homogène, l'effet positif de l'indexation (+2.5%) compense l'augmentation de la vacance (-1.2%). L'effet des renégociations et relocations est globalement neutre sur l'évolution des loyers à périmètre homogène (+0.2%).

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en hausse de +0.2% à périmètre homogène (retraités de l'indemnité payée par AON), soit une nette amélioration par rapport à la baisse de -1% enregistrée à fin juin 2012. A périmètre courant, les loyers sont en baisse de -6.5%. En intégrant l'indemnité AON, l'évolution à périmètre homogène ressort à -4.2%. L'impact positif de l'indexation (+2.8%) a compensé l'effet de l'augmentation du taux de vacance (-2.1%). Les renégociations et renouvellements ont eu un impact globalement neutre (-0.2%).

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +2.8% à périmètre homogène grâce à l'effet positif de l'indexation (+1.9%) ainsi que de l'impact des relocations (+1.5%) engendré par un différentiel de loyers entrants / sortants s'établissant à +9.8% sur la base d'un taux de rotation des locataires de 13.3%. L'amélioration du taux d'occupation a également contribué à la croissance à périmètre homogène (+0.5%).

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +28.3% à périmètre courant au travers de l'acquisition de 30 EHPAD en juillet 2011 et de 6 EHPAD supplémentaires en avril 2012. A périmètre homogène, les loyers sont en hausse de +3.6% grâce à l'indexation (+3.1%) et aux loyers additionnels engendrés par des travaux (+0.5%), le Groupe menant une politique d'asset management dynamique en collaboration avec ses locataires-exploitants.

Les loyers des **hôtels** ressortent en hausse de +0.6% à périmètre courant et à périmètre homogène grâce à l'effet de l'indexation.

Enfin, les loyers de la **logistique** se sont inscrits en recul de -38.1% au travers de l'effet de la cession d'un portefeuille d'actifs en mai 2011, et de la cession de la quasi-intégralité du solde du portefeuille en août 2012.

En millions d'euros	30-sept-11	30-sept-12	Variation (%)		
			Périm. courant	Périm. homogène	Périm. homogène hors AON
Total Groupe	476.5	450.4	-5.5%	-1.5%	1.2%
Bureaux	265.3	248.0	-6.5%	-4.2%	0.2%
Résidentiel traditionnel	129.4	115.6	-10.7%	2.8%	2.8%
Résidences étudiants	5.2	6.1	17.2%	3.5%	3.5%
Santé	41.6	53.4	28.3%	3.6%	3.6%
Logistique	20.2	12.5	-38.1%	n.a.	n.a.
Hôtels	14.7	14.8	0.6%	0.6%	0.6%

Renégociation des baux Générale de Santé

Au cours du 3^{ème} trimestre 2012, Gecina a revu les conditions de ses baux conclus avec Générale de Santé (GDS). Cet opérateur représente 57% des loyers de Gecina en immobilier de santé et près de 7% des loyers de l'ensemble du Groupe.

Cet accord fait partie de la démarche d'asset management du Groupe. Elle vise à limiter l'impact élevé de l'indexation enregistré au cours des dernières années et ainsi à préserver le taux d'effort des établissements de santé concernés, en contrepartie d'un rallongement significatif de près de 3 ans de la durée des baux renégociés. Cet allongement des baux permet d'améliorer la visibilité des cash flows de ce portefeuille et contribue favorablement à sa valorisation.

Au terme de cette renégociation, qui a pris effet en octobre 2012, les loyers de GDS progresseront de +3.7% sur l'ensemble de 2012, contre une hausse hors renégociation qui serait ressortie à +4.8%. Parallèlement, la durée résiduelle moyenne des baux de GDS s'élève désormais à 8.6 ans.

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) à fin septembre 2012 s'établit à 93.6% contre 94.1% à fin juin 2012. Ce recul sur le trimestre provient de la progression du taux de vacance sur l'immobilier de bureaux. Sur cette activité, la dégradation du taux d'occupation par rapport à fin juin 2012 provient de la livraison des projets non pré-loués Newside, Magistère et Mercy Argenteau au 3^{ème} trimestre. Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel reste à un niveau très élevé, à près de 98%. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé et les hôtels.

TOF moyen	30-sept-11	30-juin-12	30-sept-12
Pôle Economique	94.0%	91.7%	91.0%
Bureaux	94.8%	92.0%	91.2%
Logistique	79.7%	82.0%	82.0%
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
Pôle Démographique	97.8%	98.5%	98.3%
Résidentiel traditionnel	97.1%	97.9%	97.7%
Résidences étudiants	91.2%	95.3%	92.9%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Total Groupe	95.4%	94.1%	93.6%

Résultat récurrent net par action en hausse de +2.9% à fin septembre 2012, guidance annuelle confirmée

Les **frais de structure** baissent de -16% par rapport au 30 septembre 2011, soit 8.8 M€, en ligne avec l'objectif de l'ordre de 10 M€ d'économies fixé par le Groupe pour l'ensemble de l'exercice.

Les **frais financiers nets** reculent de -11.9% sur un an à 126.4 M€, essentiellement au travers d'un recul du coût moyen de la dette, et dans une moindre mesure de la baisse du volume de dette. En effet, le coût moyen de la dette ressort à 3.9% à fin septembre 2012, contre 4.15% sur les 9 premiers mois 2011. Cette évolution s'explique par l'impact favorable des restructurations du portefeuille de couvertures réalisées lors du 1^{er} semestre 2012 et de la baisse des taux Euribor.

Le **résultat récurrent net** ressort à 243.4 M€, en hausse de +2.3% par rapport au 30 septembre 2011. Le résultat récurrent net par action progresse de +2.9% grâce à l'effet relatif du programme de rachat d'actions de 44.6 M€ mené au cours du 1^{er} semestre 2012.

Gecina table sur un recul de son résultat récurrent net par action en 2012 au moins en ligne avec la guidance publiée en juillet 2012, soit -2%. Le recul du résultat récurrent net au 4^{ème} trimestre 2012 proviendra essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions réalisées en 2011 et

2012, ainsi que des changements de méthodes comptables appliqués à partir du 4^{ème} trimestre 2011 et qui n'avaient ainsi pas d'impact sur la base de comparaison du 3^{ème} trimestre.

Le relèvement de la notation salue la restructuration financière menée en 2012

Le 17 octobre 2012, l'agence de notation Standard & Poor's a relevé sa notation sur Gecina de BBB- / perspective stable à BBB / perspective stable. Cette décision salue la démarche volontariste du Groupe, qui a conduit à la mise en œuvre d'une profonde restructuration financière réalisée avec succès entre 2010 et 2012, et à une politique dynamique de cessions d'actifs.

Les économies annuelles engendrées par le relèvement de la notation sont estimées à 7 M€ en 2013 et à environ 20 M€ à l'horizon 2017. Elles proviendront à la fois (1) du différentiel de taux important sur les émissions obligataires futures, cet effet étant cumulatif à mesure que le Groupe poursuivra le recours à cette source de financement, (2) de la répercussion de l'amélioration de la notation sur une part des marges et commissions de non-utilisation bancaires portant sur des lignes de crédit et (3) de l'accélération du programme de Billets de Trésorerie.

Grâce à l'assainissement de son bilan, Gecina reprendra ainsi dès 2013 une stratégie d'investissement créatrice de valeur à la fois par des restructurations d'actifs au sein du portefeuille ou des acquisitions opportunistes, dans la limite d'un ratio d'endettement de 40%. Le Groupe continuera à se concentrer sur une démarche active d'asset management.

Rotation d'actifs : 1.2 Md€ confirmés pour l'ensemble de 2012

Gecina a réalisé 433 M€ d'arbitrages au 3^{ème} trimestre, portant le montant total des cessions engagées à fin septembre à 853 M€, contre 420 M€ au 30 juin 2012. Les cessions cumulées sur les 9 premiers mois de l'année ont porté à 56% sur des actifs résidentiels, 19% sur le patrimoine bureaux et 25% en logistique. Gecina a d'autre part signé pour 247 M€ de promesses de ventes, dont 180 M€ d'actifs résidentiels bloc et 66 M€ d'actifs résidentiels par lots.

Le programme de cessions de 1.2 Md€ annoncé en juillet 2012 est donc confirmé.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 336 M€ à fin septembre 2012, dont 210 M€ au titre du pipeline de développements, 77 M€ dans les acquisitions (portant essentiellement sur 6 maisons de retraite médicalisées achetées en avril) et 49 M€ de capex.

240 M€ restent à engager au titre du pipeline de développement, dont 88 M€ au 4^{ème} trimestre 2012, 136 M€ en 2013 et 16 M€ en 2014. 97 M€ sont concentrés sur le centre commercial de Beaugrenelle. La pré-commercialisation de cet actif, qui s'établit à mi-octobre 2012 à 80% des surfaces, progresse de façon très satisfaisante et devrait être achevée en grande partie d'ici début 2013. La mise en place de concepts inédits et spécifiques à Beaugrenelle définis par les enseignes phare permet de prévoir une ouverture du centre en septembre 2013 et non au mois d'avril tel qu'envisagé précédemment. L'impact de ce décalage sur le résultat récurrent 2013 est estimé à 2.5 M€.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11.6 milliards d'euros au 30 juin 2012 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, DJSI Europe et World, Stoxx 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
Régine WILLEMYNS
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 44

Relations presse

Armelle MICLO
Tél : +33 (0) 1 40 40 51 98

ANNEXES

1- Activité par segment

Bureaux (55% des loyers du Groupe)

Les loyers à fin septembre 2012 sont en baisse de -6.5% à périmètre courant et de -4.2% à périmètre homogène. Retraite de l'indemnité versée par AON en 2011, la croissance à périmètre homogène ressortirait en hausse de +0.2%, l'impact positif de l'indexation (+2.8%) compensant la progression du taux de vacance (-2.1%). L'effet des renégociations et renouvellements est globalement neutre sur la période (-0.2%).

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 91.2% à fin septembre 2012, contre 92% à la fin du 1^{er} semestre, au travers de la livraison des immeubles non pré-loués Magistère, Mercy Argenteau et Newside. Les surfaces vacantes au 30 septembre 2012 représentent près de 76 000 m².

A fin septembre 2012, 48 baux ont fait l'objet de relocations ou renégociations / renouvellements pour une surface totale de près de 70 000 m², représentant environ 28 M€ de loyers annualisés.

Résidentiel (27% des loyers du Groupe)

Les loyers du résidentiel traditionnel à fin septembre 2012 enregistrent un recul de -10.7% à périmètre courant, qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012. Les revenus locatifs progressent toutefois de +2.8% à périmètre homogène, sous l'effet conjugué des indexations (+1.9%), des relocations (+1.5%) et de l'amélioration du taux d'occupation (+0.5%).

Ainsi, le taux de rotation ressort à 13.3% sur le patrimoine résidentiel, les relocations se traduisant par des loyers supérieurs de +9.8% aux loyers précédents, soit un rythme encore supérieur au niveau constaté sur le 1^{er} semestre 2012 (+9.6%).

Le taux d'occupation s'établit à 97.7%, en légère progression par rapport à fin juin 2012.

Le portefeuille de résidences pour étudiants présente une croissance à périmètre homogène de ses loyers très satisfaisante de +3.5% sur les 9 premiers mois de l'année, matérialisant les fondamentaux très dynamiques de cette activité.

Santé (12% des loyers du Groupe)

Les loyers à fin septembre 2012 enregistrent une progression de +28.3% à périmètre courant par rapport à fin septembre 2011. Cette hausse provient des loyers engendrés par la consolidation du portefeuille de 30 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) Foncière Sagesse Retraite depuis le 5 juillet 2011, ainsi que de l'acquisition de 6 EHPAD en avril 2012.

A périmètre homogène, les loyers progressent de +3.6% grâce à une indexation favorable (+3.1%) ainsi qu'à des loyers additionnels engendrés par des travaux (+0.5%), témoignant de la politique d'asset management très dynamique du Groupe vis-à-vis de ses locataires-exploitants.

Logistique (3% des loyers du Groupe)

Gecina a vendu en août 2012 un portefeuille de 28 actifs de logistique sur la base d'un prix net vendeur de près de 203 M€ auprès de fonds affiliés au Groupe Blackstone.

Au travers de cette transaction, Gecina a cédé l'intégralité de son portefeuille logistique, à l'exception de deux actifs non significatifs.

Hôtels (3% des loyers du Groupe)

Au 30 septembre 2012, les loyers de ce segment enregistrent une progression de +0.6% à périmètre courant, et une hausse similaire à périmètre homogène engendrée en totalité par un effet d'indexation.

2- Rotation des actifs

Les **cessions** réalisées à fin septembre 2012 s'élèvent à 853 M€, dont :

- ✓ 479 M€ en immobilier résidentiel, répartis entre 83 M€ de ventes par lots et 396 M€ de vente en bloc
- ✓ 160 M€ en immobilier de bureaux.
- ✓ 214 M€ en immobilier logistique

247 M€ de cessions supplémentaires sont actuellement sous promesse de vente, dont 180 M€ d'actifs résidentiels en bloc et 66 M€ d'actifs résidentiels par lots.

Le montant total des cessions réalisées à fin septembre 2012 présente un écart légèrement négatif de -0.2% avec la valeur bloc au 31 décembre 2011, 214 M€ d'actifs logistiques ayant été cédés sur une décote de -14% par rapport à sa valeur d'expertise de fin 2011. Le reste des cessions a été réalisé sur une prime, qui ressort à +7.2% pour les actifs résidentiels (dont +41% sur les ventes par lots et + 2.1% sur les ventes en bloc) et qui s'établit à +0.3% sur les actifs de bureaux.

Les investissements à fin septembre 2012 s'élèvent à 336 M€, et incluent :

- ✓ les investissements sur les projets en cours de développement pour 210 M€
- ✓ les acquisitions pour 77 M€, correspondant essentiellement à l'achat d'un portefeuille de 6 maisons de retraite médicalisées
- ✓ les capex pour 49 M€

Les frais financiers capitalisés au titre des investissements s'élèvent à 18.6 M€ à fin septembre 2012.

3- Compte de résultat simplifié et résultat récurrent net

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30-sept-11	30-sept-12	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	476.5	450.4	-5.5%
Charges sur immeubles	(113.3)	(107.7)	-4.9%
Charges refacturées	70.9	67.5	-4.7%
Revenus locatifs nets	434.1	410.3	-5.5%
Revenus net des immeubles & services	4.0	7.3	+80.3%
Frais de structure	(54.9)	(46.1)	-16.0%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	383.2	371.4	-3.1%
Frais financiers nets	(143.4)	(126.4)	-11.9%
Impôts récurrents	(1.9)	(1.7)	-10.5%
Résultat récurrent net	237.9	243.4	+2.3%

	30-sept-11	30-sept-12	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	61 047 711	60 732 563	-0.5%
Résultat récurrent par action (en euros)	3.90	4.01	+2.9%