

## Activité au 30 septembre 2013

**Loyers en hausse de +3.3% à périmètre homogène**

**Taux d'occupation « spot » en nette augmentation sur les bureaux : 95.1%**

**Mise en vente (et ouverture ce jour) du centre commercial Beaugrenelle, entièrement pré-loué**

**Résultat récurrent net en hausse de +2.1% à fin septembre, légère progression attendue en 2013**

### Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 22 octobre 2013, a examiné les comptes au 30 septembre 2013.

En millions d'euros	30-sept-12	30-sept-13	Var. (%)
Loyers bruts	450.4	440.3	-2.2%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	371.4	364.9	-1.8%
Résultat récurrent net	243.4	248.5	+2.1%
<i>par action (en €)</i>	4.01	4.08	+1.8%

*Chiffres non audités  
Voir détail en annexe*

### Une stratégie locative qui porte ses fruits et participe à une croissance organique forte des loyers, ouverture de Beaugrenelle

A fin septembre 2013, la croissance à périmètre homogène des loyers de bureaux de Gecina est ressortie à +3.1%. Cette progression bénéficie d'une indexation positive, mais également d'une nette amélioration du taux d'occupation, qui compense une réversion des loyers légèrement négative.

Cette performance apparaît particulièrement satisfaisante alors que la demande est en baisse sensible sur le marché des bureaux, engendrant une pression sur les loyers, principalement dans le Croissant Ouest. En effet, les principaux enjeux locatifs de Gecina, qui s'élevaient à près de 100 000 m<sup>2</sup> à fin 2011, ont été en grande partie résolus grâce à une stratégie de commercialisation volontariste. Ainsi, à fin septembre 2013, le taux d'occupation « spot » en immobilier de bureaux s'élève à un niveau élevé de 95.1%, sensiblement supérieur au taux d'occupation du marché en Ile-de-France (93.2%). De plus, Gecina a pré-loué en octobre 2013 6 726 m<sup>2</sup> dans le projet Dock en Seine (Saint-Ouen) sur la base d'un bail de 9 ans fermes, matérialisant un taux de rendement net facial potentiel de 7.8%. Cet immeuble de bureaux, qui totalise 16 155 m<sup>2</sup> utiles sera livré en décembre 2013.

De plus, la croissance à périmètre homogène est restée dynamique sur l'ensemble des segments, résidentiel traditionnel (+3.3%), résidences étudiants (+12.6%) et santé (+2.8%). Au total, le résultat récurrent net progresse de +2.1% sur les 9 premiers mois de l'année, les loyers provenant des investissements et des frais financiers en baisse compensant les pertes de loyers engendrées par la politique d'arbitrages du Groupe.

Parallèlement, Gecina a poursuivi sa stratégie de recentrage et d'optimisation de son portefeuille d'actifs, ce qui se traduit par un volume de 834 M€ de cessions sécurisées à ce jour. Les 718 M€ de cessions finalisées ont été réalisés avec une prime moyenne de +7.6% par rapport aux expertises à fin 2012 (dont une prime de +33.1% pour les ventes de résidentiel à l'unité) matérialisant la prudence des valorisations de Gecina et l'appétit des investisseurs.

Enfin, le centre commercial de Beaugrenelle ouvre ses portes le 23 octobre 2013. Beaugrenelle a été entièrement pré-loué, ce qui traduit son attractivité pour les enseignes, grâce à sa localisation, son architecture, et son concept inspiré des grands magasins. Véritable porte d'entrée du 15<sup>ème</sup> arrondissement et fenêtre sur la Seine, Beaugrenelle s'inscrit dans le renouveau architectural de Paris et participe à la redynamisation du quartier du Front de Seine. Un processus de cession est en cours sur cet actif non stratégique.

## Loyers à périmètre homogène en hausse de +3.3%, dont une croissance dynamique de +3.1% sur les bureaux

Les revenus locatifs bruts ressortent à 440.3 M€ au 30 septembre 2013, reflétant une hausse de +3.3% à périmètre homogène. Cette progression résulte notamment de l'effet positif de l'indexation (+2.7%) et de la progression du taux d'occupation (+0.7%). L'effet négatif des renégociations et relocations reste très limité sur l'évolution des loyers à périmètre homogène de l'ensemble du Groupe (-0.6%).

A périmètre courant, les loyers reculent de -2.2% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Cette baisse résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions (-51.9 M€), supérieures aux revenus cumulés provenant des investissements et livraisons de projets (+23.4 M€) et de la croissance à périmètre homogène (+11.9 M€).

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en hausse de +3.1% à périmètre homogène, soit une croissance soutenue restant en ligne avec le rythme enregistré au 1<sup>er</sup> semestre 2013 (+3.5%). La variation à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+2.8%) ainsi que d'une progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre homogène (+1.3%). Ces effets positifs ont compensé l'effet des relocations et renégociations, qui ressort à -1.0% à fin septembre 2013, quasiment inchangé par rapport au niveau constaté à fin juin 2013 (-1.1%).

A périmètre courant, les loyers de bureaux sont en hausse de +4.2%, au travers notamment des loyers provenant des immeubles récemment livrés ou acquis tels que la Tour Mirabeau, Park Azur et Magistère. A fin septembre 2013, Gecina aura loué près de 104 000 m<sup>2</sup> de bureaux, prenant en compte les nouvelles locations, les relocations, renégociations et renouvellements, représentant environ 39 M€ de loyers faciaux annualisés.

De plus, en octobre 2013, Gecina a pré-loué 6 726 m<sup>2</sup> dans l'immeuble **Dock en Seine**, situé à Saint-Ouen (Première couronne nord) à la société SVP, sur la base d'un bail de 9 ans fermes à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014. Ce projet représente un investissement de 72 M€ pour Gecina. Sur la base de la transaction signée avec SVP et de la valeur locative du marché sur le solde de l'immeuble, le rendement net facial potentiel de cet actif ressortirait à 7.8%.

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +3.3% à périmètre homogène. Cette activité continue à bénéficier d'un effet positif de l'indexation (+2.2%), mais également de l'impact des relocations (+0.8%) engendré par un différentiel de loyers entrants / sortants s'établissant à +4.9% sur la base d'un taux de rotation des locataires de 14.6%. A périmètre courant, les loyers reculent de -14.2% sur ce segment, traduisant l'impact de l'important programme d'arbitrages réalisé en 2012 (766 M€) et des ventes réalisées en 2013 (175 M€ à fin septembre).

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +4.3% à périmètre courant. Cette hausse provient des loyers issus de l'acquisition de 6 maisons de retraite médicalisées en avril 2012 et de la livraison de l'Hôpital Privé d'Annemasse en octobre 2012, compensant l'effet de la cession de 4 actifs de court séjour réalisée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. A périmètre homogène, les loyers sont en hausse de +2.8% grâce à l'indexation (+3.8%) et aux loyers additionnels engendrés par des travaux (+0.7%), compensant le recul de -1.7% provoqué par les renégociations de baux sur des actifs loués à Générale de Santé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Enfin, Gecina a comptabilisé des loyers sur le projet de centre commercial de **Beaugrenelle** à partir de la livraison des coques de boutiques aux enseignes, soit 11.7 M€ à fin septembre 2013 (dont 1.7 M€ engendrés par l'îlot déjà en exploitation). Sur l'ensemble de l'année 2013, le Groupe devrait enregistrer environ 19 M€ de loyers bruts au titre du centre commercial. Les loyers bruts en année pleine ressortiraient à près de 34 M€.

En millions d'euros	30-sept-12	30-sept-13	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
<b>Total Groupe</b>	<b>450.4</b>	<b>440.3</b>	<b>-2.2%</b>	<b>+3.3%</b>
Bureaux (hors Beaugrenelle)	246.3	256.7	+4.2%	+3.1%
Beaugrenelle	1.7	11.7	na	Na
Résidentiel traditionnel	115.6	99.2	-14.2%	+3.3%
Résidences étudiants	6.1	6.9	+12.8%	+12.6%
Santé	53.4	55.7	+4.3%	+2.8%
Logistique	12.5	0.5	-96.0%	na
Hôtels	14.8	9.6	-35.1%	na

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) à fin septembre 2013 s'établit à 95.2%, en hausse de 40 pb par rapport à fin juin 2013.

Cette progression au 3<sup>ème</sup> trimestre provient de l'amélioration du taux d'occupation moyen sur l'immobilier de bureaux, qui progresse de 90 pb à 93.1% à fin septembre, au travers de l'effet prorata temporis des baux signés sur les immeubles Horizons (10 585 m<sup>2</sup>), Magistère (7 835 m<sup>2</sup>) et Newside (17 955 m<sup>2</sup>). Cette progression du taux d'occupation se poursuivra au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : le taux d'occupation financier « spot » constaté à fin septembre 2013 sur le portefeuille bureaux ressort à 95.1%, supérieur de 200 pb au taux moyen des 9 premiers mois de l'année, notamment grâce à l'effet de la location de l'immeuble Newside à La Garenne-Colombes ayant pris effet en juillet 2013. Dès lors, le taux d'occupation financier moyen est attendu à environ 94% sur le patrimoine bureaux en 2013.

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel demeure à un niveau structurellement élevé de 98.1%. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé.

TOF moyen	30-sept-12	31-déc-12	30-juin-13	30-sept-13
<b>Pôle Economique</b>	<b>91.0%</b>	<b>90.8%</b>	<b>92.6%</b>	<b>93.4%</b>
Bureaux*	91.2%	90.9%	92.2%	93.1%
Logistique	82.0%	82.0%	na	na
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%	na
<b>Pôle Démographique</b>	<b>98.3%</b>	<b>98.3%</b>	<b>98.8%</b>	<b>98.6%</b>
Résidentiel traditionnel	97.7%	97.7%	98.3%	98.1%
Résidences étudiants	92.9%	94.3%	95.5%	93.7%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Total Groupe</b>	<b>93.6%</b>	<b>93.4%</b>	<b>94.8%</b>	<b>95.2%</b>

\* hors Beaugrenelle

### Résultat récurrent net en hausse de +2.1% (+3.1% retraité de la taxe de 3% sur les dividendes), légère progression attendue en 2013

La **marge locative** ressort à 91.8% à fin septembre 2013, en hausse de 70 pb par rapport au 30 septembre 2012, sous les effets cumulés du changement de mix (cession de l'activité logistique, accroissement du poids des actifs de santé dont la marge est proche de 100%). La marge locative est restée stable à un niveau élevé de 93.4% sur le patrimoine de bureaux.

Les **frais de structure** baissent de -2.0% par rapport au 30 septembre 2012, reflétant les efforts constants d'optimisation des charges réalisés par le Groupe.

Les **frais financiers nets** reculent de -10.8% sur un an à 112.8 M€, essentiellement au travers d'une baisse du volume de la dette d'environ 600 M€ sur la période. Le coût moyen global de la dette tirée s'élève à 3.3%, et le coût moyen de la dette ressort à 3.8% à fin septembre 2013, en ligne avec le taux constaté à fin septembre 2012.

Le **résultat récurrent net** progresse de +2.1% par rapport au 30 septembre 2012 à 248.5 M€, intégrant le paiement de la taxe de 3% sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIC, soit 2.4 M€. La hausse du résultat récurrent net aurait été de +3.1% retraitée du paiement de cette taxe.

Gecina table désormais sur une légère progression de son résultat récurrent net en 2013.

## Rotation des actifs : 834 M€ de cessions sécurisées, prime de +33% sur les ventes de résidentiel par lots

Les **cessions** réalisées à fin septembre 2013 s'élèvent à 718 M€, dont :

- ✓ 280 M€ correspondant à la cession des 4 hôtels Club Méditerranée
- ✓ 175 M€ en immobilier résidentiel, répartis entre 127 M€ de ventes par lots et 48 M€ de ventes en bloc
- ✓ 201 M€ en immobilier de bureaux
- ✓ 62 M€ en immobilier de santé

Par ailleurs, 116 M€ de cessions supplémentaires sont actuellement sous promesse de vente, dont 59 M€ portant sur des bureaux, 32 M€ sur des actifs résidentiels en bloc et 25 M€ sur des actifs résidentiels par lots.

Le montant total des cessions réalisées à fin septembre 2013 présente un écart positif très significatif de +7.6% par rapport aux valeurs bloc à fin 2012. Cet écart est notamment engendré par la prime de 33.1% réalisée sur les ventes de résidentiel par lots, et de +5.3% sur les ventes de résidentiel en bloc. Les hôtels ont été cédés avec une prime de +3.5% et les bureaux sur un niveau de +4.0% par rapport à leurs valorisations au 31 décembre 2012.

Les **investissements** à fin septembre 2013 s'élèvent à 494 M€, et incluent :

- ✓ les investissements sur les projets en cours de développement pour 147 M€, incluant notamment la fin des travaux sur le centre commercial de Beaugrenelle (livré en octobre 2013), sur l'immeuble Velum à Lyon (livré en septembre 2013), ainsi que sur Dock en Seine, actif de bureaux qui sera livré en décembre 2013.
- ✓ les acquisitions pour 319 M€, dont notamment la Tour Mirabeau dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, sur la base d'un rendement net immédiat de 7.6%, et d'un immeuble de bureaux situé rue Marbeuf dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, engendrant un rendement net immédiat de 5.5%.
- ✓ les capex pour 28 M€

Les frais financiers capitalisés au sein des investissements s'élèvent à 12 M€ à fin septembre 2013.

194 M€ restent à engager au titre du pipeline de développements, dont 87 M€ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 71 M€ en 2014 et 36 M€ en 2015.

### Livraison du centre commercial de Beaugrenelle, entièrement pré-loué

Le centre commercial de Beaugrenelle, entièrement pré-loué, a été inauguré le 22 octobre 2013 et ouvre ses portes au public le 23 octobre après 10 années de travaux complexes et exigeants. Beaugrenelle s'inscrit dans le renouveau architectural de Paris. C'est un projet unique qui allie l'âme d'un grand magasin parisien et le meilleur d'un centre commercial. Son offre exceptionnelle, son architecture, son design, les multiples services qui seront à la disposition des visiteurs en font un lieu incomparable. En rupture avec la conception des centres commerciaux classiques, Beaugrenelle est un espace ouvert sur la ville, baigné par la lumière naturelle, grâce à une architecture innovante, élégante et moderne, signée Valode & Pistre.

---

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

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10.7 milliards d'euros au 30 juin 2013 situé à 90% 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 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](http://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

### Compte de résultat simplifié et résultat récurrent net

En millions d'euros ( <i>Chiffres non audités</i> )	30-sept-12	30-sept-13	Var. (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>450.4</b>	<b>440.3</b>	<b>-2.2%</b>
Charges sur immeubles	(107.7)	(101.0)	-6.2%
Charges refacturées	67.5	65.0	-3.7%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>410.3</b>	<b>404.3</b>	<b>-1.5%</b>
Services et autres charges nets	7.3	5.8	-20.5%
Frais de structure	(46.1)	(45.2)	-2.0%
<b>Excédent Brut d'Exploitation avant cessions</b>	<b>371.4</b>	<b>364.9</b>	<b>-1.8%</b>
Frais financiers nets	(126.4)	(112.8)	-10.8%
Impôts récurrents	(1.7)	(3.6)	+111.8%
<b>Résultat récurrent net</b>	<b>243.4</b>	<b>248.5</b>	<b>+2.1%</b>

	30-sept-12	30-sept-13	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 732 563	60 917 747	+0.3%
<b>Résultat récurrent net par action (en euros)</b>	<b>4.01</b>	<b>4.08</b>	<b>+1.8%</b>