

## Activité au 31 mars 2014

**Hausse du taux d'occupation moyen du Groupe à 96.9% contre 95.5% fin 2013**

**Loyers en hausse de +3.5% à périmètre homogène**

**Gecina maintient sa prévision d'un résultat récurrent net part du Groupe stable en 2014**

**« Le France » : 1<sup>ère</sup> acquisition significative dans le cadre du programme de réinvestissement**

### Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 23 avril 2014, a examiné les comptes au 31 mars 2014.

En millions d'euros	31-mars-13	31-mars-14	Var. (%)
Loyers bruts	143.8	148.4	+3.2%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	117.3	122.8	+4.7%
Résultat récurrent net part du Groupe	81.1	83.3	+2.7%
<i>par action (en €)</i>	1.34	1.37	+2.3%

*Chiffres non audités  
voir détail en annexe*

### Gecina bénéficie d'une performance locative positive, poursuit l'optimisation de son passif et réussit la première opération de son plan de réinvestissement

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, Gecina a bénéficié de tendances opérationnelles favorables qui se sont traduites par une croissance organique des loyers positive sur l'ensemble de ses segments et qui ressort à +3.5% pour l'ensemble du Groupe. Cette dynamique a été particulièrement forte sur le patrimoine de bureaux, dont les loyers à périmètre homogène ont progressé de +4.5%.

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 83.3 M€ à fin mars 2014, en hausse de +2.7% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Cette progression devrait ralentir sur les prochains trimestres car elle provient de la très forte croissance organique des loyers en début d'année suite à des effets prorata temporis spécifiques au 1<sup>er</sup> trimestre. Gecina maintient donc sa prévision d'une stabilité du résultat récurrent net part du Groupe pour l'ensemble de l'exercice, anticipation qui repose sur une hypothèse de réinvestissement du produit de la vente de Beaugrenelle au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2014.

Le taux d'occupation du patrimoine de bureaux de Gecina est élevé (96.0% « spot » à fin mars 2014) et les risques locatifs de l'exercice sont limités. Dès lors, le principal enjeu de Gecina en 2014 est l'atteinte de son objectif de 1 Md€ d'investissement, notamment suite à la vente du centre commercial Beaugrenelle qui devrait être finalisée fin avril 2014. Dans ce cadre, le Groupe a signé une promesse d'achat sur l'immeuble « Le France » dans la zone de Paris Rive Gauche pour 133 M€ engendrant un rendement net de 6.4%. Gecina poursuit par ailleurs activement l'analyse d'autres opportunités d'investissement.

Le Groupe a également poursuivi l'optimisation de son passif. Ainsi, deux des dernières positions de couverture de dette historique ont été débouclées pour un montant de 72 M€ en mars 2014, permettant d'alléger la structure de couverture jugée encore trop importante sur la période 2014 – 2016. De nouvelles couvertures à long terme ont été mises en place. Ces opérations participeront également à abaisser légèrement le coût de la dette tirée en 2014, ainsi que Gecina l'avait annoncé en février 2014.

## Loyers à périmètre homogène en hausse de +3.5%, dont une progression de +4.5% sur les bureaux qui ralentira sur l'ensemble de l'exercice

Les revenus locatifs bruts ressortent à 148.4 M€ au 31 mars 2014, soit une hausse de +3.5% à périmètre homogène. Cette progression résulte de l'effet positif de l'indexation (+1.5%) et de la progression du taux d'occupation (+1.8%). L'effet des renégociations et relocations est neutre sur l'évolution des loyers à périmètre homogène.

A périmètre courant, les loyers affichent une hausse de +3.2% par rapport au premier trimestre 2013. Cette progression résulte essentiellement de l'effet cumulé de la croissance à périmètre homogène (+4.5 M€) et des loyers engendrés par les investissements réalisés en 2013 (+12.4 M€) supérieur aux pertes de loyers provenant des cessions et mises en restructurations (-12.2 M€).

Les revenus locatifs de **bureaux** (hors Beaugrenelle) sont en hausse de +4.5% à périmètre homogène, soit encore en nette hausse après la progression de +3.4% enregistrée en 2013. La variation trimestrielle à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+1.3%) ainsi que d'une progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre homogène (+3.6%), qui ont compensé l'effet des relocations et renégociations (-0.4%). Il faut noter que cette dynamique à périmètre homogène devrait se lisser sur l'ensemble de l'exercice. Ainsi, Gecina confirme sa prévision d'une croissance à périmètre homogène des loyers de bureaux proche de +0.5% en 2014.

A périmètre courant, les loyers de bureaux (hors Beaugrenelle) sont en hausse de +6.7%, au travers notamment des loyers provenant des immeubles récemment livrés ou acquis tels que la Tour Mirabeau, Marbeuf, Velum et Dock en Seine.

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +1.7% à périmètre homogène grâce notamment à l'effet positif de l'indexation (+1.7%), mais également à l'impact des relocations qui s'inscrit en progression de +1.2%, soit un niveau quasiment inchangé de celui enregistré en 2013 (+1.3%). Ainsi, le différentiel de loyers entrants / sortants s'est établi à +2.7% sur la base d'un taux de rotation des locataires de 15.0%. Un léger recul du taux d'occupation a parallèlement engendré une baisse de -1.8% sur les loyers à périmètre homogène de ce segment.

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +2.2% à périmètre homogène par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 grâce à l'indexation (+1.8%) et aux loyers additionnels engendrés par des travaux et à la refacturation de gros travaux (+0.9%) compensant le recul de -0.5% provoqué par des renégociations de baux sur deux cliniques.

Enfin, les loyers du centre commercial de **Beaugrenelle** se sont élevés à 7.4 M€ au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Une promesse de vente a été signée au titre de cet actif sur un prix de 700 M€ acte en mains, la cession devrait être finalisée fin avril 2014.

En millions d'euros	31-mars-13	31-mars-14	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
<b>Total Groupe</b>	<b>143.8</b>	<b>148.4</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.5%</b>
Bureaux hors Beaugrenelle	82.7	88.2	6.7%	4.5%
Beaugrenelle	1.1	7.4	na	na
Résidentiel traditionnel	33.3	31.6	-5.2%	1.7%
Résidences étudiants	2.4	2.4	2.0%	-0.1%
Santé	19.2	18.6	-3.2%	2.2%
Logistique	0.2	0.2	na	na
Hôtels	4.9	0.0	na	na

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit à 96.9% au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, en nette amélioration par rapport au niveau constaté au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (94.1%) et pour l'ensemble de 2013 (95.5%).

Cette amélioration au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 provient essentiellement d'une progression très sensible du taux d'occupation moyen sur l'immobilier de **bureaux**, qui progresse de 230 pb à 95.9% à fin mars 2014, au travers de l'effet prorata temporis des baux signés sur les immeubles Dock en Seine et Portes de la Défense. Le TOF devrait reculer légèrement à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 en raison de la libération de 9 000 m<sup>2</sup> dans l'immeuble 12/16 boulevard du Général Leclerc à Neuilly. Cette libération était attendue et a été retenue dans la prévision de la croissance organique des loyers de bureaux de +0.5% pour 2014.

Le taux d'occupation du **résidentiel traditionnel** reste à un niveau structurellement élevé de 97.8%. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de **santé**.

TOF moyen	31-mars-13	31-déc-13	31-mars-14
<b>Pôle Economique</b>	<b>91.5%</b>	<b>93.8%</b>	<b>96.1%</b>
Bureaux *	91.0%	93.6%	95.9%
Logistique	na	na	na
Hôtels	100.0%	na	na
<b>Pôle Démographique</b>	<b>98.9%</b>	<b>98.7%</b>	<b>98.6%</b>
Résidentiel traditionnel	98.2%	98.1%	97.8%
Résidences étudiants	97.8%	94.9%	96.1%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Total Groupe</b>	<b>94.1%</b>	<b>95.5%</b>	<b>96.9%</b>

\*hors Beaugrenelle

## Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +2.7%, guidance annuelle confirmée

La **marge locative** ressort à 92.0% à fin mars 2014, en hausse de 20 pb par rapport au 31 mars 2013, sous les effets cumulés de l'amélioration de la marge des bureaux et de l'ouverture de Beaugrenelle compensant un tassement de la marge sur le résidentiel ainsi que l'impact négatif de la cession des hôtels.

	Groupe	Bureaux	Beaugrenelle	Résidentiel	Santé	Hôtels
Marge locative au 31.03.2013	91.8%	92.9%	na	83.7%	99.4%	100.4%
Marge locative au 31.03.2014	92.0%	94.3%	91.6%	81.6%	99.7%	na

Les **frais de structure** sont en baisse de 0.6 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 à 15.7 M€.

Les **frais financiers nets** sont en hausse de +7.6% sur un an à 38.1 M€, la livraison de projets tels que Beaugrenelle ou Le Velum ayant entraîné une baisse des frais financiers capitalisés de 3.6 M€. Hors cet effet, les frais financiers bruts s'inscrivent en recul de -0.9 M€ grâce à une baisse du volume de la dette moyenne d'environ 100 M€ sur le trimestre et à un effet taux légèrement positif.

En mars 2014, deux des dernières positions de couverture de taux historique ont été débouclées pour un montant de 72 M€, permettant d'alléger la structure de couverture jugée encore trop importante sur la période 2014 – 2016. Parallèlement, le Groupe s'est recouvert au travers de caps et d'un swap sur des maturités comprises entre 6 et 10 ans.

Le débouclage et la recouverture entamée participent à abaisser le coût de la dette au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Ainsi, le coût moyen de la dette tirée s'élève à 3.1% au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, contre 3.2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Le coût moyen de la dette total ressort à 3.6%, en baisse de 20 pb par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Gecina table sur un léger recul du coût moyen de la dette tirée en 2014.

A fin mars 2014, les **impôts récurrents** n'intègrent pas l'effet de la taxe de 3% sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIC, qui sera exigible et versée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et devrait s'élever à près de 0.6 M€.

Le **résultat récurrent net part du Groupe** ressort à 83.3 M€ à fin mars 2014, en hausse de +2.7% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Cette progression devrait ralentir sur les prochains trimestres car elle provient de la très forte croissance organique des loyers en début d'année suite à des effets prorata temporis spécifiques au 1<sup>er</sup> trimestre. Gecina maintient donc sa prévision d'une stabilité résultat récurrent net part du Groupe pour l'ensemble de l'exercice, anticipation qui repose sur une hypothèse de réinvestissement du produit de la vente de Beaugrenelle au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2014.

## Signature d'une promesse d'achat pour un immeuble de 133 M€, 1<sup>ère</sup> opération dans le cadre du programme de réinvestissement

Le montant des cessions réalisées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 s'élève à 25 M€. Les arbitrages ont essentiellement porté sur des actifs résidentiels par lots (20 M€), complétés par la cession d'une clinique pour 6 M€. Les ventes à l'unité ont été réalisées sur la base d'une prime moyenne de 27.8% par rapport aux valorisations à fin 2013.

Par ailleurs, en plus de Beaugrenelle, 19 M€ d'actifs sont actuellement sous promesse de vente, dont 18 M€ de résidentiel à l'unité.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 27 M€ au 31 mars 2014, dont 16 M€ au titre du pipeline de développement, 4 M€ sur les nouveaux projets et les projets livrés et 7 M€ au titre des capex.

Les frais financiers capitalisés au sein des investissements s'élèvent à 0.9 M€ à fin mars 2014, contre 4.5 M€ à fin mars 2013.

354 M€ restent à engager au titre du pipeline de développements, dont 166 M€ en 2014, 116 M€ en 2015 et le solde d'ici 2018.

Enfin, Gecina a signé le 3 avril 2014 une promesse d'achat sur l'immeuble « Le France », dans le secteur de Paris Rive Gauche, pour un prix de 133 M€ droits inclus. Le taux de rendement net de cet investissement ressort à 6.4%. Avec cette opération, Gecina poursuit sa politique de réinvestissement dans le secteur des bureaux amorcée en 2013, le Groupe disposant d'une capacité d'investissement de près de 1 Md€ en 2014 après la cession du centre commercial Beaugrenelle qui devrait être finalisée fin avril. Cette acquisition illustre le recentrage de Gecina vers Paris intra-muros, tout en participant à la diversification géographique de son portefeuille.

---

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

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10.8 milliards d'euros au 31 décembre 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 Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Euronext Vigeo France 20. 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

En millions d'euros ( <i>Chiffres non audités</i> )	31-mars-13	31-mars-14	Var. (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>143.8</b>	<b>148.4</b>	<b>+3.2%</b>
Charges sur immeubles	(32.0)	(38.7)	+20.7%
Charges refacturées	20.2	26.8	+32.6%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>131.9</b>	<b>136.6</b>	<b>+3.5%</b>
Services et autres charges nets	1.6	1.9	+18.7%
Frais de structure	(16.3)	(15.7)	-3.5%
<b>Excédent Brut d'Exploitation avant cessions</b>	<b>117.3</b>	<b>122.8</b>	<b>+4.7%</b>
Frais financiers nets	(35.4)	(38.1)	+7.6%
Impôts récurrents	(0.6)	(0.7)	+16.7%
Minoritaires récurrents	(0.1)	(0.6)	na
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>81.1</b>	<b>83.3</b>	<b>+2.7%</b>
	31-mars-13	31-mars-14	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 765 448	60 993 243	+0.4%
<b>Résultat récurrent part du Groupe par action (en euros)</b>	<b>1.34</b>	<b>1.37</b>	<b>+2.3%</b>