

Activité au 30 septembre 2014

De bonnes performances opérationnelles et financières

Loyers en hausse de +1,1% à périmètre constant, taux d'occupation à 96,4%

Prévision de résultat récurrent net part du Groupe 2014 revue en progression

Relèvement de la notation de Gecina par Moody's et Standard & Poor's

Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 22 octobre 2014, a examiné les comptes au 30 septembre 2014.

En millions d'euros	30-sept-13	30-sept-14	Var. (%)
Loyers bruts	440,3	432,3	-1,8%
<i>périmètre constant</i>			+1,1%
Excédent Brut d'Exploitation	364,9	359,6	-1,5%
Résultat récurrent net part du Groupe	247,8	244,2	-1,5%
<i>par action (en €)</i>	4,07	3,99	-1,9%

Chiffres non audités - Voir détail en annexe

De bonnes performances locatives et poursuite de l'optimisation du passif

Gecina a bénéficié d'une performance opérationnelle positive depuis le début de l'année 2014, se traduisant par une croissance à périmètre constant des loyers de l'ensemble du Groupe de +1,1%. Sur le segment des bureaux en particulier, la croissance organique s'est établie à +1,3% sur la période.

A fin septembre 2014, Gecina a loué plus de 60 000 m² de bureaux, prenant en compte les nouvelles locations, les relocations, les renégociations et les renouvellements, représentant environ 26 M€ de loyers faciaux annualisés. A fin septembre 2014, le taux d'occupation du patrimoine de bureaux de Gecina est ressorti à 95,4% « spot », sensiblement supérieur au taux d'occupation du marché en Ile-de-France (92,9%). Cette bonne performance résulte de la pertinence du positionnement des actifs de Gecina avec des immeubles de qualité répondant parfaitement aux attentes des locataires ainsi que de la mobilisation et de l'expertise des équipes.

Par ailleurs, Gecina a poursuivi l'optimisation de sa structure financière sur le 3^{ème} trimestre. En effet, le Groupe a notamment procédé à une nouvelle émission obligataire, pour un montant de 500 M€, d'une maturité de 7 ans, avec un spread de 92 pb sur le taux mid-swap, portant le coupon à 1,75%, soit le coupon et le spread les plus bas pour une émission obligataire de Gecina. Parallèlement à cette émission, le Groupe a ajusté son portefeuille de couvertures avec la résiliation d'opérations pour un nominal identique mais de maturités courtes et à des taux élevés. Cette optimisation conforte encore Gecina dans sa perspective d'un coût moyen de la dette en nette diminution sur l'année 2014 par rapport à 2013.

Les bonnes performances opérationnelles et financières de Gecina combinées au changement de sa structure actionnariale, ont été saluées par les agences de notation Moody's et Standard & Poor's qui ont respectivement relevé leur note de Baa2/perspective stable à Baa1/perspective stable le 12 septembre et de BBB/perspective positive à BBB+/perspective stable le 16 octobre dernier.

Enfin, le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 244,2 M€ au 30 septembre 2014, en baisse de -1,5% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'exercice 2014, celui-ci devrait s'inscrire en progression, contre stable estimé précédemment, notamment grâce aux effets positifs sur le 4^{ème} trimestre de l'optimisation de la structure financière menée depuis le début de l'année.

Loyers à périmètre constant en hausse de +1,1% pour l'ensemble du Groupe et de +1,3% pour les bureaux

Les revenus locatifs bruts ressortent à 432,3 M€ au 30 septembre 2014, soit une hausse de +1,1% à périmètre constant. Cette progression résulte de l'effet positif de l'indexation (+1,0%) et de la progression du taux d'occupation (+0,3%). L'effet des renégociations et relocations est faible sur l'évolution des loyers à périmètre constant (-0,4%). Enfin, des éléments non récurrents ont été enregistrés sur la période (+0,2% sur la croissance à périmètre constant), ils concernent des indemnités de départ, des rattrapages de loyers et des refacturations de travaux sur les patrimoines de bureaux et de santé notamment.

A périmètre courant, les loyers reculent de -1,8% par rapport au troisième trimestre 2013. Cette baisse résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions et les mises en restructurations (-26,3 M€), supérieures aux revenus cumulés provenant des investissements et livraisons de projets (+13,9 M€) et de la croissance à périmètre constant (+4,3 M€).

A périmètre constant, les loyers de **bureaux** (hors Beaugrenelle) sont ressortis en hausse de +1,3% sur le 3^{ème} trimestre 2014 contre +2,6% à fin juin, cette évolution confirmant le lissage de l'effet des locations de 2013, tel qu'annoncé depuis avril dernier. Dans le détail, la variation à périmètre constant a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+0,9%) ainsi que d'une progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre constant (+0,8%), qui ont compensé l'effet des relocations et renégociations (-0,7%). Enfin des indemnités de départ ou des rattrapages de loyers ont eu un impact de +0,3% sur les loyers à périmètre constant du 3^{ème} trimestre. Ainsi Gecina anticipe une légère croissance à périmètre constant des loyers de bureaux en 2014.

A périmètre courant, les loyers de bureaux (hors Beaugrenelle) sont en hausse de +2,1%, au travers notamment des loyers provenant des immeubles récemment livrés ou acquis tels que la Tour Mirabeau, Marbeuf, Docks en Seine et le Velum.

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +0,7% à périmètre constant grâce notamment à l'effet positif de l'indexation (+1,1%), mais également à l'impact des relocations (+0,6%). Ainsi, le différentiel de loyers entrants / sortants s'est établi à +1,8% sur la base d'un taux de rotation des locataires de 14,9%.

A périmètre courant, les loyers reculent de -4,5% traduisant l'impact de la politique de cession du Groupe d'une partie de son activité de résidentiel traditionnel.

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +1,0% à périmètre constant par rapport au 3^{ème} trimestre 2013, grâce à l'indexation (+1,4%) et aux loyers additionnels engendrés par des travaux (+0,5%) compensant le recul de -0,8% provoqué par des renégociations en janvier 2014 de baux relatifs à 9 actifs loués au groupe Ramsay en contrepartie d'une prorogation à 12 ans ferme, soit un allongement moyen de près de 5 ans.

A périmètre courant, les loyers sont en baisse de -1,1% au travers notamment de la cession de 3 actifs de court séjour en avril 2013.

Enfin, les loyers du centre commercial **Beaugrenelle** se sont élevés à 12,8 M€ entre janvier 2014 et la cession de cet actif réalisée le 29 avril 2014.

En millions d'euros	30-sept-13	30-sept-14	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Total Groupe	440,3	432,3	-1,8%	+1,1%
Bureaux (hors Beaugrenelle)	256,7	262,2	+2,1%	+1,3%
Beaugrenelle	11,7	12,8	n.a.	n.a.
Résidentiel traditionnel	99,2	94,7	-4,5%	+0,7%
Résidences étudiants	6,9	6,9	+0,2%	-0,8%
Santé	55,7	55,1	-1,1%	+1,0%
Logistique	0,5	0,6	n.a.	n.a.
Hôtels	9,6	0,0	n.a.	n.a.

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit à 96,4% à fin septembre 2014, en nette amélioration par rapport au niveau constaté à fin septembre 2013 (95,2%), demeurant à un niveau historiquement élevé, quasi stable par rapport à fin juin 2014 (96,5%).

Le taux d'occupation moyen de l'immobilier de bureaux sur les 9 premiers mois de l'exercice est ressorti stable par rapport au 1^{er} semestre 2014, à 95,4%.

Le taux d'occupation moyen du résidentiel traditionnel reste à un niveau structurellement élevé de 97,7%. Le taux d'occupation des résidences étudiants est en baisse à 91,1% au 3^{ème} trimestre contre 94,1% à fin juin 2014, traduisant la mise en exploitation à la rentrée universitaire de septembre de deux nouvelles résidences : Saint-Denis et Lecourbe.

Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé.

TOF moyen	30-sept-13	31-déc-13	30-juin-14	30-sept-14
Pôle Economique	93,4%	93,8%	95,5%	95,4%
Bureaux*	93,1%	93,6%	95,4%	95,4%
Pôle Démographique	98,6%	98,7%	98,5%	98,3%
Résidentiel traditionnel	98,1%	98,1%	97,8%	97,7%
Résidences étudiants	93,7%	94,9%	94,1%	91,1%
Santé	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Total Groupe	95,2%	95,5%	96,5%	96,4%

*hors Beaugrenelle

La prévision de résultat récurrent net part du Groupe pour 2014 est revue à la hausse

La **marge locative** du Groupe ressort à 92,4% à fin septembre 2014, en hausse de 60 pb par rapport au 30 septembre 2013 et stable par rapport à fin juin 2014. La marge du segment des bureaux a progressé de 120 pb sur un an notamment grâce à la forte amélioration du taux d'occupation, compensant l'effet de la cession des hôtels dont la marge était proche de 100%.

	Groupe	Bureaux	Beaugrenelle	Résidentiel	Santé
Marge locative au 30.09.2013	91,8%	93,5%	90,6%	82,4%	99,8%
Marge locative au 30.09.2014	92,4%	94,7%	89,3%	82,5%	99,5%

Les **frais de structure** sont en hausse de 0,9 M€ à fin septembre 2014, à 46,0 M€.

Les **frais financiers nets hors frais financiers capitalisés** baissent de -8,4% sur un an à 114,6 M€, grâce à la baisse du volume de la dette et de son coût moyen sur la période. Les frais financiers capitalisés sont en net recul par rapport au 3^{ème} trimestre 2013, passant de 12,3 M€ à 3,2 M€ à fin septembre 2014 (livraison de Beaugrenelle).

Par ailleurs, fin juillet 2014, Gecina a réalisé avec succès une émission obligataire d'un montant de 500 M€, d'une maturité de 7 ans, avec un spread de 92 pb sur le taux mid-swap, portant le coupon à 1,75%, soit le coupon et le spread les plus bas pour une émission obligataire de Gecina.

Parallèlement à cette émission, le Groupe a poursuivi l'optimisation de son portefeuille de couvertures avec la résiliation d'opérations pour un nominal identique mais de maturités courtes et à des taux élevés. Cette optimisation conforte encore Gecina dans sa perspective d'un coût moyen de la dette en nette diminution sur l'année 2014 par rapport à 2013. Le coût moyen de la dette de Gecina à fin 2014 devrait s'établir légèrement en deçà de celui observé sur le 1^{er} semestre.

A fin septembre 2014, les **impôts récurrents** intègrent notamment le paiement de la taxe de 3% sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIC.

La part récurrente des **intérêts minoritaires** représente 1,6 M€ au 3^{ème} trimestre 2014, et porte principalement sur les résultats du centre commercial Beaugrenelle pour la part de 25% non détenue par Gecina.

Enfin, le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 244,2 M€ au 30 septembre 2014, en baisse de -1,5% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Sur l'ensemble de l'exercice 2014, celui-ci devrait s'inscrire en progression, contre stable estimé précédemment, notamment grâce aux effets positifs sur le 4^{ème} trimestre de l'optimisation de la structure financière menée depuis le début de l'année.

Par ailleurs, le 11 septembre 2014 l'établissement espagnol Abanca a sollicité le versement par Gecina de 63 M€ en vertu de lettres d'engagements de garantie qui auraient été signées en 2008 et 2009 par Monsieur Joaquin Rivero, ancien dirigeant de Gecina. Gecina, qui n'avait pas connaissance de ces lettres d'engagements, a considéré après échange avec ses conseils, qu'elles traduisent un montage frauduleux car s'inscrivant en violation de son intérêt social et des règles et procédures applicables. En conséquence, en accord avec ses commissaires aux comptes, Gecina n'a pas comptabilisé de provision à ce titre au 30 septembre 2014. Gecina a décidé d'engager une action devant les tribunaux compétents.

L'objectif de 600 M€ de cessions et de près de 300 M€ d'investissements est confirmé

Le montant total des **cessions** s'élève à 583 M€ au 3^{ème} trimestre 2014, correspondant principalement à la vente de la part de 75% détenue dans le centre commercial Beaugrenelle, à la cession d'actifs résidentiels à l'unité pour 60 M€ et à la vente d'une clinique pour 6 M€.

Le taux de rendement de sortie net relatif à ces cessions ressort à 4,1%. La prime moyenne sur les actifs résidentiels cédés par lot atteint 32,0% par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2013.

A fin septembre, 17 M€ d'actifs résidentiels sont sous promesse de vente à l'unité. Parallèlement, Gecina poursuit sa stratégie de cession d'une partie de son activité résidentiel traditionnel, principalement via la vente d'appartements cédés au fur et à mesure de leur libération afin de s'adapter notamment à l'évolution de l'environnement législatif.

Par ailleurs, les **investissements** se sont élevés à 230 M€ au 30 septembre 2014. 135 M€ ont porté sur des acquisitions dont 133 M€ sur l'immeuble Le France dans le 13^{ème} arrondissement de Paris engendrant un taux de rendement net de 6,4%. 67 M€ ont porté sur les développements engagés ou potentiels. Quant aux capex, ils ont représenté 28 M€ sur la période.

De plus, à l'occasion de la rentrée universitaire de septembre, Gecina a mis en exploitation deux nouvelles résidences étudiants. La première, Cité Cinéma, est une nouvelle construction située à Saint-Denis (93), la seconde est une reconversion d'un ancien immeuble de bureaux localisé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, rue Lecourbe. Avec ces deux nouveaux actifs, Gecina compte 330 lits supplémentaires et confirme son objectif de 6 000 lits à moyen terme.

A fin septembre, il reste 222 M€ à décaisser au titre du pipeline de développements engagé, dont 31 M€ sur le 4^{ème} trimestre, 101 M€ en 2015, 64 M€ en 2016 et le solde en 2017.

Ainsi, Gecina confirme son objectif d'environ 600 M€ de cessions sur l'exercice et de près de 300 M€ d'investissements sur l'ensemble de l'année 2014, tel qu'indiqué lors des résultats du 1^{er} semestre.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10,2 milliards d'euros au 30 juin 2014 situé à 90% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France, 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

CONTACTS

Communication financière

Nicolas DUTREUIL
Tél. : + 33 (0)1 40 40 63 65
Virginie STERLING
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48

Relations presse

Nathalie BARDIN
Tél. : +33 (0) 1 40 40 62 45
Armelle MICLO
Tél. : +33 (0) 1 40 40 51 98

ANNEXE

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30-sept-13	30-sept-14	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	440,3	432,3	-1,8%
Charges sur immeubles	(101,0)	(106,3)	+5,2%
Charges refacturées	65,0	73,3	+12,8%
Revenus locatifs nets	404,3	399,3	-1,2%
Services et autres produits (net)	5,8	6,4	+10,3%
Frais de structure	(45,2)	(46,0)	+1,8%
Excédent Brut d'Exploitation	364,9	359,6	-1,5%
Frais financiers nets hors frais financiers capitalisés	(125,2)	(114,6)	-8,4%
Frais financiers capitalisés	12,3	3,2	-74,0%
Résultat récurrent brut	252,1	248,2	-1,5%
Impôts récurrents	(3,6)	(2,5)	-30,6%
Minoritaires récurrents	(0,6)	(1,6)	+128,6%
Résultat récurrent net part du Groupe	247,8	244,2	-1,5%

	30-sept-13	30-sept-14	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 917 747	61 177 619	+0,4%
Résultat récurrent net part du Groupe par action (en euros)	4,07	3,99	-1,9%