

Résultats du 1^{er} semestre 2011

Progression de +2.5% de l'ANR bloc sur 6 mois à 102.2 € / action

Un programme de cessions très avancé (559 M€)

Résultat récurrent en baisse de -7.8%, en ligne avec les prévisions annuelles

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 26 juillet 2011, a arrêté les comptes au 30 juin 2011. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis ce jour après vérification des informations contenues dans le rapport financier semestriel.

Le Conseil d'administration a réaffirmé sa confiance dans la solidité des fondamentaux de Gecina et dans la stratégie définie en 2010. Les actions menées dans ce sens ont délivré des résultats tangibles sur le premier semestre.

Ainsi, Gecina a poursuivi ses efforts de recentrage et d'optimisation sur ses segments stratégiques. Ceci s'est concrétisé par une importante acquisition en immobilier de santé (230 M€, opération finalisée au 2^{ème} semestre 2011) et parallèlement par un montant élevé de cessions (559 M€), dont 26% du portefeuille logistique du Groupe et 71% du portefeuille d'immobilier résidentiel à Lyon. Des avancées ont été enregistrées en asset management au travers de la location du projet Le Velum à Lyon (13 340 m² de bureaux, livraison fin 2012) et de la location d'un entrepôt de 41 000 m² en juillet, qui fera baisser le taux de vacance de ce segment en deçà de 16%.

L'ANR, en hausse de +2.5% sur le semestre reflète la qualité du patrimoine.

Les résultats semestriels enregistrent la remontée du coût de financement intégrée dans les prévisions annuelles du Groupe. Ils reflètent également un rebond du cycle dans le marché des bureaux et de la logistique d'une moindre ampleur qu'attendue après les tendances favorables de fin 2010. Gecina continue de tabler sur un recul de 7% de son résultat récurrent en 2011.

Chiffres clés

En millions d'euros	30-juin-11	30-juin-10	Var. (%)
Loyers bruts	322.0	309.6	+4.0%
Excédent Brut d'Exploitation	257.9	246.2	+4.7%
Résultat récurrent avant impôt	162.8	176.5	-7.8%
<i>par action non dilué (en €)</i>	<i>2.67</i>	<i>2.90</i>	<i>-7.9%</i>
ANR de liquidation bloc par action	102.2	86.8	+17.6%
Nombre moyen d'actions sur la période	61 045 825	60 898 618	+0.2%
Nombre moyen d'actions dilué sur la période	62 033 636	61 417 399	+1.0%

Revenus locatifs en hausse de +3.8% à périmètre homogène, stables hors indemnité AON

Les loyers bruts progressent de +4% à périmètre courant et de +3.8% à périmètre homogène, mais bénéficient d'une indemnité transactionnelle payée par AON dans le cadre d'une rupture de bail à hauteur de 10.5 M€ net de reprise IFRS. Retraités de cet impact, les loyers bruts progressent de +0.6% à périmètre courant et sont stables à périmètre homogène. D'autre part, l'intégration en décembre 2010 de l'immeuble de bureaux des Portes d'Arcueil loué à Orange (16 M€ de revenus locatifs en base annuelle) a engendré un impact positif sur le semestre. Parallèlement, les cessions d'actifs réalisées en 2010 et 2011 ont impacté les revenus locatifs à la baisse de 14.4 M€ sur le semestre, dont 6.3 M€ en

immobilier de bureaux, 5.6 M€ en immobilier résidentiel et 2.3 M€ en logistique.

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en hausse de +7.6% à périmètre courant au 1^{er} semestre, bénéficiant de la consolidation de l'immeuble des Portes d'Arcueil. A périmètre homogène, les loyers bruts de bureaux sont en hausse de +5.3% en intégrant l'indemnité transactionnelle payée par AON. Retraités de cet impact, les loyers bruts à périmètre homogène sont en recul de -1.3%, ce qui représente une performance satisfaisante dans le cadre d'un marché particulièrement attentiste.

L'immobilier **résidentiel** progresse de +1.9% à périmètre homogène grâce à l'effet positif de l'indexation, ainsi que d'un différentiel de loyers entrants / sortants s'établissant à +9.5%. Les **hôtels** et la **santé** bénéficient également de l'effet des indexations, ainsi que des loyers additionnels engendrés par des travaux d'amélioration ou d'extension. En **logistique**, les loyers bruts sont en recul de -1.7% à périmètre homogène, encore pénalisés par l'augmentation du taux de vacance sur la période en raison de la livraison de 3 plates-formes neuves courant 2010. Deux opérations récentes permettront de faire reculer ce taux de vacance : la cession d'un portefeuille de 114 M€ en mai 2011 ainsi que la location de l'un des entrepôts neufs (41 000 m²) en juillet 2011. Au total, le taux de vacance de ce segment ressort à moins de 16% en juillet 2011.

En millions d'euros	30-juin-11	30-juin-10	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
Total Groupe	322.0	309.6	4.0%	3.8%
Bureaux	181.9	169.1	7.6%	5.3%
Résidentiel	90.6	92.2	-1.7%	1.9%
Santé	25.4	22.2	14.2%	2.1%
Logistique	14.3	16.4	-12.6%	-1.7%
Hôtels	9.8	9.7	1.1%	3.0%

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen du 1^{er} semestre s'établit à 96.4 % contre 94.6% au 1^{er} semestre 2010. Cette amélioration s'explique pour l'essentiel par la baisse de la vacance dans le secteur des bureaux au travers de l'entrée en exploitation d'immeubles livrés et loués fin 2010. Le taux de vacance progresse légèrement en résidentiel sous l'effet des livraisons de nouvelles résidences en 2010 et 2011, actuellement en cours de commercialisation. Le taux d'occupation est en nette hausse sur la logistique par rapport à fin 2010 à 77.4% suite à l'exclusion du portefeuille récemment cédé au fonds Carval. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé et les hôtels.

TOF moyen	30-juin-11	31-déc-10	30-juin-10
Pôle Economique	95.8%	92.7%	92.8%
Bureaux	97.0%	95.3%	94.9%
Logistique	77.4%	71.7%	75.0%
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
Pôle Démographique	97.5%	97.6%	98.0%
Résidentiel	96.8%	97.1%	97.6%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Résidences étudiantes	90.4%	96.2%	94.8%
Total Groupe	96.4%	94.3%	94.6%

La marge locative du Groupe ressort en légère progression à 91.5% au 30 juin 2011 contre 91.3% au 30 juin 2010. Cette évolution résulte notamment de la progression de la marge en immobilier de bureaux, qui bénéficie de l'indemnité transactionnelle de 10.5 M€ payée par AON suite à la rupture de son bail, ainsi que du paiement par AON d'une indemnité supplémentaire pour travaux de 1.3 M€. La location des immeubles livrés ou acquis fin 2010 sur la base de baux « triple net » (Anthos et Portes d'Arcueil) engendre également un effet positif sur la marge.

La marge locative supérieure à 100% constatée sur les hôtels provient de régularisations de charges.

Dans l'immobilier résidentiel, la marge locative fléchit légèrement de 84% à 82.6%, en raison des livraisons de projets en 2010 et 2011 actuellement en cours de commercialisation ainsi qu'à l'arrêt des commercialisations dans le cadre des ventes par lots.

L'immobilier de santé enregistre également un recul de sa marge à 97.5%, lié à la période de transition entre la livraison des bâtiments et la prise à bail sur les développements récemment livrés de Gien et du Havre. Enfin, la marge locative est en net recul sur la logistique à 71% au 1^{er} semestre 2011 contre 81.7% au 1^{er} semestre 2010, le Groupe étant principalement impacté par le poids des charges liées à la vente d'un portefeuille de 114 M€ au fonds Carval, qui sont comptabilisées en année pleine au 30 juin 2011.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Logistique	Santé	Hôtels
Marge locative au 1 ^{er} semestre 2010	91.3%	94.7%	84.0%	81.7%	99.3%	99.9%
Marge locative au 1 ^{er} semestre 2011	91.5%	96.2%	82.6%	71.0%	97.5%	101.0%

Résultat récurrent : impact de 1.5 M€ de coûts exceptionnels, une structure financière maîtrisée

Les frais de structure augmentent de 3.5% du fait principalement de l'impact d'éléments exceptionnels pour un montant de 1.5 M€. Ces éléments correspondent au coût de fermeture de l'agence de Lyon suite à la cession du patrimoine résidentiel dans cette ville. Retraités de ces coûts exceptionnels, les frais de personnel sont stables.

Les frais financiers nets sont en augmentation à 95,1 M€ contre 69,7 M€ au 30 juin 2010, conformément à la tendance précédemment annoncée par Gecina. Le coût moyen de la dette ressort à 4,16 % au 1^{er} semestre contre 3,29 % au 1^{er} semestre 2010.

Le résultat récurrent ressort à 162.8 M€, en baisse de -7.8% par rapport au 30 juin 2010.

La dette nette à fin juin 2011 s'élève à 5 166 M€, globalement stable par rapport à fin 2010. La durée de la dette, couverte à hauteur de 95%, est de 3.5 années à fin juin 2011 contre 3.9 années à fin 2010. Au cours du 1^{er} semestre 2011, Gecina a poursuivi ses efforts de diversification de la dette au travers d'une émission obligataire de 500 M€.

Le ratio d'endettement (LTV) ressort à 43.9%, en baisse par rapport à fin 2010 (44.3%). Gecina respecte l'ensemble de ses covenants bancaires à fin juin 2011.

En millions d'euros	30-juin-11	30-juin-10	Var (%)
Revenus locatifs bruts	322.0	309.6	+4.0%
Charges sur immeubles	(77.0)	(75.3)	
Charges refacturées	49.6	48.0	
Revenus locatifs nets	294.6	282.3	+4.4%
Services et autres charges (net)	2.4	1.8	
Frais de structure	(39.2)	(37.8)	
Excédent brut d'exploitation	257.9	246.2	+4.7%
Frais financiers nets	(95.1)	(69.7)	
Résultat récurrent	162.8	176.5	-7.8%

Rotation des actifs : des avancées majeures en cessions

Gecina a réalisé un montant de **cessions** élevé au 1^{er} semestre 2011 à 559 M€ dont 48% résulte des cessions en immobilier résidentiel, qui intègre la vente en bloc du patrimoine lyonnais, 32% de ventes de bureaux, et 20% ayant porté sur la vente de 26% du portefeuille logistique du Groupe. Ces arbitrages représentent un succès majeur pour le Groupe, alors que le marché des transactions reste sous pression.

La prime moyenne sur les actifs vendus atteint +3% par rapport aux valorisations à fin 2010, dont +16.4% sur les actifs résidentiels cédés par lots. Les dernières expertises ayant fait progresser la valorisation bloc plus sensiblement que la valeur lots pour les actifs résidentiels à céder, le maintien d'une prime élevée de 16.4% reflète la qualité du portefeuille résidentiel de Gecina.

Par ailleurs, 78 M€ d'actifs supplémentaires sont sous promesse de vente au 30 juin 2011. Gecina adaptera son montant de cessions aux conditions de marché. Le Groupe est en mesure de piloter en parallèle ses montants d'investissements en fonction de ses cessions afin de préserver ses grands équilibres financiers.

Les **investissements** immobiliers s'élèvent à 432 M€, qui incluent :

- les projets livrés au cours du 1^{er} semestre pour 325 M€, notamment l'immeuble de bureaux Horizons à Boulogne Billancourt pour 308 M€
- les investissements sur les projets en cours de développement pour 81 M€
- les capex pour 26 M€.

Gecina n'a pas d'investissements significatifs engagés hors du pipeline de développement de 1.1 Md€ dont 460 M€ restent à engager entre 2011 et 2014.

Valorisation du patrimoine : +2.6% à périmètre homogène

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 11 755 M€, et affiche une hausse de 2.6% à périmètre homogène par rapport au 31 décembre 2010 et de +0.8% à périmètre courant. Cette progression est due à la forte augmentation des valeurs du portefeuille résidentiel (+9.0% à périmètre homogène). La valorisation à périmètre homogène des bureaux se stabilise sur la période (-0.2%). La progression à périmètre courant bénéficie également de la livraison de l'immeuble Horizons (+296 M€ en valeur d'expertise) et de l'augmentation de la valeur du pipeline de développement (+82 M€), ce qui compense la vente de 559 M€ d'actifs.

L'ANR dilué (bloc) ressort à 102.16 € par action, soit une hausse de +2.5% par rapport à fin 2010. Cet écart de 2.5 € résulte des impacts suivants :

- versement du dividende : -4.3 €
- impact du résultat récurrent : +2.6 €
- variation de valeur des actifs : +3.1 €
- autres éléments : +1.1 €

L'ANR en valeur lots ressort à 114.42 € / action au 30 juin 2011.

En millions d'euros	30-juin-11	31-déc-10	30-juin-10
Capital et réserves consolidées	6 244.0	6 101.8	5 303.1
Plus-values latentes	31.5	32.7	26.6
Plus-(moins value) latente sur la dette	4.2	(9.4)	(7.0)
Impôts et autres	(1.2)	(1.9)	(0.9)
ANR non dilué - bloc	6 278.4	6 123.2	5 321.8
Nombre d'actions (hors autodétention)	61 066 889	60 988 537	60 912 271
ANR non dilué par action - bloc (en €)	102.81	100.40	87.37
ANR (non dilué)	6 278.4	6 123.2	5 321.8
Impact des stocks options	61.4	37.4	17.1
ANR dilué - bloc	6 339.8	6 160.5	5 338.9
Nombre dilué d'actions (hors autocontrôle)	62 054 700	61 810 839	61 479 927
ANR dilué par action - bloc (en €)	102.16	99.67	86.84

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11.8 milliards d'euros au 30 juin 2011 situé à 87% 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 et Dow Jones Sustainability Index (DJSI) Stoxx. 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

Tel : +33 (0)1 40 40 51 98

ANNEXE

ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis ce jour après vérification des informations contenues dans le rapport financier semestriel.

En millions d'euros	30-juin-11	30-juin-10	Var (%)
Revenus locatifs bruts	322.0	309.6	+4.0%
Charges sur immeubles	(77.0)	(75.3)	+2.3%
Charges refacturées	49.6	48.0	+3.4%
Revenus locatifs nets	294.6	282.3	+4.4%
Services et autres produits nets	2.4	1.8	+35.5%
Frais de structure	(39.2)	(37.8)	+3.5%
Excédent brut d'exploitation	257.9	246.2	+4.7%
Résultat de cession d'actifs	7.3	20.9	-65.1%
Variation de valeur des immeubles	192.4	186.1	+3.4%
Amortissements	(2.2)	(2.2)	-0.4%
Dépréciations nettes	(7.1)	1.1	na
Résultat opérationnel	448.3	452.2	-0.9%
Frais financiers nets	(95.1)	(69.7)	+36.4%
Amortissements & provisions à caractère financier	(0.2)	(9.5)	-97.7%
Variation de valeur des instruments financiers	2.9	(151.0)	na
Résultat net des sociétés mises en équivalence	0.7	(21.5)	na
Résultat avant impôts	356.6	200.5	+77.8%
Impôts courant	(2.0)	(1.9)	na
Impôts non courant	46.2	6.1	na
Exit tax	0.0	0.0	na
Impôts différés	1.2	(3.6)	na
Intérêts minoritaires	0.9	(0.1)	na
Résultat net consolidé (part du groupe)	402.9	200.9	+100.5%
Résultat récurrent (part totale)	162.8	176.5	-7.8%
Nombre moyen d'actions sur la période	61 045 825	60 898 618	+0.2%
Résultat récurrent par action non dilué	2.67	2.90	-7.9%

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	30-juin-11	31-déc-10	PASSIF	30-juin-11	31-déc-10
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Eléments non courants	11 466.7	11 082.6	Capital et réserves	6 286.7	6 147.6
Immeubles de placement	10 553.7	10 116.2	Capital	469.9	469.6
Immeubles en restructuration	795.2	832.9	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 870.4	1 868.1
Immeubles d'exploitation	67.1	67.8	Réserves consolidées	3 500.8	2 765.8
Autres immobilisations corporelles	4.2	4.1	Résultat consolidé du Groupe	402.9	998.2
Immobilisations incorporelles	4.3	3.9	Capitaux propres du groupe	6 244.0	6 101.8
Immobilisations financières	9.9	9.2	Total des intérêts minoritaires	42.7	45.8
Titres en équivalence	4.5	3.9			
Instruments financiers	27.2	43.4	Dettes non courantes	4 441.7	5 074.4
Impôts différés	0.6	1.2	Dettes financières	4 237.8	4 825.0
			Instruments financiers	127.9	171.4
Eléments courants	550.1	835.7	Impôts différés passifs	21.2	23.1
Immeubles en ventes	338.6	650.2	Provisions pour risques et charges	50.8	48.9
Stocks	0.0	0.0	Dettes fiscales et sociales	4.0	6.0
Clients et créances rattachées	68.8	65.6			
Autres créances	92.5	71.4	Dettes courantes	1 288.4	696.3
Charges constatées d'avance	26.5	24.0	Part court terme des dettes financières	944.7	374.1
Instruments financiers	7.3	0.0	Instruments financiers	1.3	5.0
Disponibilités et équivalents	16.4	24.6	Dépôts de garantie	65.5	66.0
			Fournisseurs	144.8	140.1
			Dettes fiscales et sociales	83.2	57.7
			Autres dettes	49.0	53.5
TOTAL ACTIF	12 016.8	11 918.3	TOTAL PASSIF	12 016.8	11 918.3

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante.

Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers, également disponibles sur notre site Internet.

Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.