

Activité au 30 septembre 2011

Adaptation de la stratégie à l'environnement économique
Des refinancements et programmes de cessions très avancés
Guidance annuelle confirmée**Chiffres clés**

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 21 octobre 2011, a examiné les comptes au 30 septembre 2011.

En millions d'euros	30-sept-10	30-sept-11	Var. (%)
Loyers bruts	463.1	476.5	+2.9%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	369.1	383.2	+3.8%
Résultat récurrent	261.9	239.8	-8.5%
<i>par action (en €)</i>	4.30	3.93	-8.7%

Chiffres non audités
Voir détail en annexe

Une stratégie désormais fondée sur un levier plus limité

L'environnement des foncières a été sensiblement modifié par la crise de la dette souveraine et ses répercussions sur le système bancaire, ainsi que par le ralentissement des économies américaines et européennes. Ce contexte macro-économique se traduit notamment par une demande locative incertaine de bureaux en Ile-de-France à l'horizon 2012, bien qu'une offre limitée de bureaux neufs continue de représenter un support pour les loyers. Les tensions sur le marché bancaire et l'aversion au risque des investisseurs obligataires entraînent quant à elles un renchérissement du coût du financement.

Dans ce contexte, Gecina adapte sa stratégie et s'est fixée un objectif de baisse de son ratio d'endettement (LTV) à 40% (contre 43.9% à fin juin 2011). Cet objectif de levier est structurel pour Gecina et déterminé de façon cohérente avec le rendement de ses actifs. Il contribuera à la préservation puis la poursuite de l'amélioration de sa notation financière, et renforcera à terme la capacité du Groupe à saisir des opportunités d'investissement.

Ce LTV de 40% devrait être atteint en 2012 au travers de 2 programmes de cessions. D'une part, Gecina est très avancée dans son programme d'arbitrages 2011 fixé à environ 1 Md€, 647 M€ d'actifs ayant été vendus à fin septembre 2011 et 155 M€ d'actifs supplémentaires étant sous promesse de vente. D'autre part, le Groupe a fixé un objectif de cessions complémentaires de 500 M€, qui porteront majoritairement sur des actifs résidentiels en bloc, et qui devraient être réalisées d'ici la fin du 1^{er} semestre 2012. Compte tenu du coût de la dette qui sera remboursée, ces ventes additionnelles n'auront pas d'impact significatif sur le résultat récurrent.

Par ailleurs, Gecina confirme son objectif de cessions d'actifs résidentiels par lots d'environ 300 M€ en 2012. Le Groupe poursuivra également à l'avenir sa politique d'arbitrages au travers de l'ensemble de son portefeuille. Celle-ci concernera des cessions de bureaux non stratégiques, des ventes ciblées dans le secteur de la santé, et de façon opportuniste, la sortie des segments de logistique et hôtels.

Ces arbitrages permettront ainsi au Groupe de saisir de nouvelles opportunités d'investissement tout en restant dans les limites d'un objectif de LTV à 40%. Celles-ci seront réalisées selon des exigences de retour permettant une relation sur le résultat récurrent, et contribueront à la pérennité du rendement pour les actionnaires de Gecina. A court terme, le pipeline de développements en cours sera mené à son terme et alimentera le résultat récurrent.

Parallèlement, dans un contexte économique plus incertain, les équipes de Gecina seront mobilisées sur l'optimisation du résultat opérationnel, au travers notamment de la commercialisation, et sur la maîtrise des charges opérationnelles.

Gecina réaffirme sa position au 1^{er} rang des foncières européennes

Les fondamentaux du Groupe restent inchangés. Ainsi, à l'exception de la sortie à terme de la logistique et des hôtels, le mix d'activités ne sera pas modifié et Gecina restera focalisée sur la France. Gecina maintiendra un équilibre dans son pôle bureaux entre des actifs « core » positionnés dans le QCA et en première couronne. Le Groupe poursuivra ses investissements ciblés en immobilier de santé et résidences étudiants. Parallèlement, la logistique et les hôtels feront l'objet de cessions opportunistes.

Ainsi, Gecina réitère sa position au premier rang des foncières européennes. D'une part au travers de la complémentarité de ses segments stratégiques, de la qualité et la taille de son portefeuille de bureaux dans le premier marché Européen, de son positionnement en résidentiel dans le marché structurellement sous-capacitaire de Paris et de la taille critique de son patrimoine de santé. D'autre part au travers de sa solidité financière et de sa capacité à délivrer un rendement pérenne.

Des résultats au 3^{ème} trimestre 2011 en ligne avec les attentes dans un marché à faible visibilité

Revenus locatifs en hausse de +2% à périmètre homogène, en baisse limitée hors indemnité AON

Les revenus locatifs bruts progressent de +2.9% à périmètre courant et de +2.0% à périmètre homogène, mais bénéficient de l'indemnité transactionnelle payée par AON au 2^{ème} trimestre 2011 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 en recul de -0.5% à périmètre homogène.

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en hausse de +5.4% à périmètre courant à fin septembre 2011. A périmètre homogène, les loyers bruts de bureaux sont en hausse de +1.9% en intégrant l'indemnité transactionnelle payée par AON. Retraités de cet impact, les loyers bruts à périmètre homogène sont en recul de -2.5% sous l'effet de l'augmentation du taux de vacance. L'impact de l'indexation est neutre sur les 9 premiers mois de l'année.

L'immobilier **résidentiel** progresse de +2.1% à périmètre homogène grâce à l'effet positif de l'indexation, ainsi que d'un différentiel de loyers entrants / sortants s'établissant à +9.7%. Les **hôtels** et la **santé** ont notamment bénéficié d'une indexation favorable, l'immobilier de santé enregistrant également des loyers additionnels engendrés par des travaux. En logistique, les loyers bruts sont en hausse de +0.7% à périmètre homogène grâce à la progression du taux d'occupation.

En millions d'euros	30-sept-10	30-sept-11	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
Total Groupe	463.1	476.5	2.9%	2.0%
Bureaux	251.7	265.3	5.4%	1.9%
Résidentiel	137.8	134.6	-2.3%	2.1%
Santé	34.4	41.6	20.9%	2.6%
Logistique	24.6	20.2	-17.9%	0.7%
Hôtels	14.5	14.7	1.2%	2.5%

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) à fin septembre 2011 s'établit à 95.4% contre 96.4% à fin juin 2011. Ce recul modéré s'explique par la livraison des immeubles Mercure (non loué) et Horizons (loué à 50%) au 3^{ème} trimestre. Le taux d'occupation progresse légèrement sur le patrimoine résidentiel traditionnel et les résidences étudiants par rapport au 30 juin grâce à la commercialisation de projets. Ainsi, le taux d'occupation spot sur le patrimoine résidentiel traditionnel ressort à 98.2% à fin septembre, et s'élève à 99.5% dans les résidences étudiants à la même date. Le taux d'occupation s'améliore également sensiblement en logistique suite à la location de l'entrepôt de Lauwin (41 241 m²) en juillet 2011. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé et les hôtels.

TOF moyen	30-sept-10	30-juin-11	30-sept-11
Pôle Economique	92.5%	95.8%	94.0%
Bureaux	94.9%	97.0%	94.8%
Logistique	72.8%	77.4%	79.7%
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
Pôle Démographique	97.8%	97.5%	97.8%
Résidentiel	97.3%	96.8%	97.1%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Résidences étudiants	95.1%	90.4%	91.2%
Total Groupe	94.3%	96.4%	95.4%

Résultat récurrent en baisse de -8.5% à fin septembre 2011, guidance annuelle confirmée

Gecina continue de tabler sur un recul de 7% de son résultat récurrent en 2011.

Les **frais de structure** baissent de -3.0%, et ce malgré l'impact du coût de la fermeture de l'agence de Lyon (1.5 M€) comptabilisé au 1^{er} semestre 2011.

Les **frais financiers nets** progressent à 143 M€ contre 107 M€ à fin septembre 2010, conformément à la tendance constatée sur les trimestres précédents et annoncée par Gecina. Le coût moyen de la dette ressort à 4.15% à fin septembre 2011 contre 3.4% sur les 9 premiers mois 2010.

Le résultat récurrent ressort à 239.8 M€, en baisse de -8.5% par rapport au 30 septembre 2010.

Des étapes significatives franchies dans les refinancements 2011 et 2012

Les échéances de financement de Gecina s'élèvent à 1.2 Md€ d'ici fin 2012 et se répartissent entre 215 M€ sur le 4^{ème} trimestre 2011, 665 M€ au 1^{er} semestre 2012 et 351 M€ au 2^{ème} semestre 2012.

Gecina a largement anticipé ces refinancements. En effet, le Groupe dispose d'ores et déjà de 1,15 Md€ de lignes de crédit non utilisées. Celles-ci intègrent 390 M€ de nouvelles lignes de crédit

signées depuis le début du 3^{ème} trimestre 2011 auprès de 5 banques, dont 4 étrangères (Barclays, Deutsche Bank, HSBC, RBS et Société Générale), ne faisant auparavant pas partie du pool bancaire récurrent du Groupe.

Le Groupe poursuivra la diversification de ses sources de financement dans les mois à venir. Ainsi, Gecina dispose d'un accès aux 4 principaux marchés de financement : bancaires, hypothécaires, obligataires et placements privés.

Moody's a réitéré sa notation Baa3, perspective stable. La notation de Gecina chez Standard & Poor's est inchangée à BBB-, perspective stable.

Avancées du programme de rotation d'actifs

Gecina a réalisé 88 M€ de cessions au 3^{ème} trimestre, portant le montant total des cessions engagées à fin septembre à 647 M€, contre 559 M€ au 30 juin 2011. Les cessions cumulées sur les 9 premiers mois de l'année ont porté à 45% sur des actifs résidentiels, 37% sur le patrimoine bureaux et 18% en logistique. Gecina a d'autre part signé pour 155 M€ de promesses de vente : 121 M€ en immobilier de bureaux et 34 M€ d'actifs résidentiels.

Le programme de cessions de 1 Md€ annoncé début 2011 est donc bien avancé.

Parallèlement, les investissements se sont élevés à 733 M€ à fin septembre 2011, dont 235 M€ au titre de l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé FSR, 330 M€ au titre des projets livrés au cours de l'exercice, 132 M€ dans les projets en cours et 36 M€ de capex.

Bernard Michel souligne : « *Ces résultats sont en ligne avec les objectifs fixés. L'accélération de la mise en œuvre de la stratégie de désendettement face au nouveau contexte économique vise à conforter les fondamentaux du Groupe. Gecina réaffirme sa volonté de se maintenir au 1^{er} rang des foncières européennes* ».

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, DJSI World et Stoxx Global ESG Leaders. 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 (56% des loyers du Groupe)

Les loyers à fin septembre 2011 sont en hausse de +5.4% à périmètre courant et de +1.9% à périmètre homogène. Retraitée de l'indemnité versée par AON, la croissance à périmètre homogène ressort en baisse de -2.5%, impactée par l'augmentation du taux de vacance. L'effet de l'indexation, encore légèrement négatif à la fin du 1^{er} semestre 2011 (-0.2%) est neutre à fin septembre 2011.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 94.7% (92.3% en spot à fin septembre 2011) au travers de la livraison des immeubles Mercure (vacant) et Horizons (commercialisé à 50%). Les surfaces vacantes au 30 septembre 2011 représentent près de 54 052 m².

A fin septembre 2011, 53 baux ont fait l'objet de relocations ou renégociations pour une surface totale de 53 463 m². Les loyers entrants / sortants font ressortir une baisse moyenne de 2.8%. Au 3^{ème} trimestre 2011, l'activité locative n'a pas porté sur des surfaces importantes, 10 baux ayant fait l'objet d'une relocation sur 3 600 m², situés à 70% dans le QCA. L'écart entrants / sortants fait apparaître une progression moyenne des loyers de +2.5%.

Résidentiel (28% des loyers du Groupe)

Les loyers à fin septembre enregistrent un recul de -2.3% à périmètre courant, qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2010 et 2011. Les revenus locatifs progressent toutefois de +2.1% à périmètre homogène, sous l'effet conjugué des indexations et relocations.

Ainsi, le taux de rotation ressort à 14.8% sur le patrimoine résidentiel, les relocations se traduisant par des loyers supérieurs de +9.7% aux loyers précédents.

Le taux d'occupation s'établit à 97.1%, en légère progression par rapport à fin juin 2011 grâce à la location de projets. Dès lors, le taux d'occupation spot à fin septembre 2011 s'élève à 98.2%.

Le portefeuille de résidences pour étudiants présente une très bonne occupation : 91.2% en moyenne sur les 9 premiers mois de l'année en raison de la livraison de projets au cours de l'exercice, et 99.5% spot à fin septembre 2011.

Santé (9% des loyers du Groupe)

Les loyers à fin septembre enregistrent une progression de +20.9% à périmètre courant par rapport à fin septembre 2011. Cette hausse provient des loyers engendrés par la livraison de l'Hôpital privé du Havre et de la clinique de Gien en 2010, ainsi que par la consolidation du portefeuille de 30 maisons de retraite médicalisées FSR depuis le 5 juillet 2011.

A périmètre homogène, les loyers progressent de +2.6% grâce à une indexation favorable ainsi qu'à des loyers additionnels engendrés par des travaux.

Logistique (4% des loyers du Groupe)

Le taux de vacance moyen de cette activité s'est nettement résorbé, passant de 27.2% en septembre 2010 à 20.3% en septembre 2011, suite à la sortie du portefeuille de 114 M€ vendu au

fonds Carval au 1^{er} semestre 2011 ainsi qu'à la location d'un entrepôt de 41 000 m² à Lauwin en juillet 2011. Le taux de vacance spot ressort à 15.8% à fin septembre 2011.

Les loyers à périmètre courant s'affichent en baisse de -17.9%, mais progressent de +0.7% à périmètre homogène, principalement sous l'impact de la résorption du taux de vacance.

Hôtels (3% des loyers du Groupe)

Au 30 septembre 2011, les loyers de ce segment enregistrent une progression de +1.2% à périmètre courant, et de +2.5% à périmètre homogène. Cette activité, impactée par les cessions réalisées en 2010, bénéficie d'une indexation favorable.

2- Rotation des actifs

Les **cessions** réalisées à fin septembre 2011 portent sur 582 063 m² et s'élèvent à 646.8 M€, dont :

- ✓ 293 M€ en immobilier résidentiel, répartis entre 121 M€ de ventes par lots et 172 M€ de vente en bloc
- ✓ 240 M€ en immobilier de bureaux.
- ✓ 114 M€ en immobilier logistique

155 M€ de cessions supplémentaires sont actuellement sous promesse de vente, répartis entre 34 M€ d'actifs résidentiels et 121 M€ d'actifs de bureaux.

Le montant total des cessions présente un écart positif de 5.7% avec la valeur bloc au 31 décembre 2010 pour les actifs résidentiels (dont une prime de 19.8% sur les ventes par lots et une décote de 2.3% sur les ventes en bloc) et de 4.1% sur les actifs de bureaux.

Les investissements à fin septembre 2011 s'élèvent à 733 M€, qui incluent :

- ✓ les projets livrés au cours de l'exercice pour 330 M€, notamment les immeubles de bureaux Horizons à Boulogne Billancourt pour 309 M€
- ✓ les investissements sur les projets en cours de développement pour 132 M€
- ✓ l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé FSR pour 235 M€
- ✓ les capex pour 36 M€

3- Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	30-sept-10	30-sept-11	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	463.1	476.5	+2.9%
Charges sur immeubles	(114.5)	(113.3)	-1.1%
Charges refacturées	73.6	70.9	-3.8%
Revenus locatifs nets	422.2	434.1	+2.8%
Revenus nets des immeubles & services	3.5	4.0	+14.5%
Frais de structure	(56.6)	(54.9)	-3.0%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	369.1	383.2	+3.8%
Frais financiers nets	(107.2)	(143.4)	+33.8%
Résultat récurrent	261.9	239.8	-8.5%

	30-sept-10	30-sept-11	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 906 626	61 047 711	+0.2%
Résultat récurrent par action (en euros)	4.3	3.9	-8.7%