

Activité au 31 mars 2015

Gecina réitère avec confiance ses objectifs pour 2015

Près de 450 M€ d'investissements et cessions sécurisés

Un résultat récurrent net en hausse de +4,9% corrigé de la cession de Beaugrenelle...

... porté par la baisse des charges financières et des frais de structure

Chiffres clés

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 23 avril 2015, a examiné les comptes au 31 mars 2015, tels que présentés en annexe.

L'ensemble des chiffres présentés dans ce document (hors annexe) exclut tout impact de la norme IFRIC 21 relative à la date de comptabilisation des droits et taxes dont la comptabilisation ne pourra plus être étalée dans le comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable de la taxe foncière. Elle sera sans impact sur les comptes annuels mais modifiera le rythme de reconnaissance de la marge locative au cours des publications intermédiaires.

En millions d'euros	31-mars-14	31-mars-15	Var. (%)
Loyers bruts	148,4	137,8	-7,2%
			<i>(-1,9% à périmètre constant)</i>
Excédent Brut d'Exploitation	122,8	113,3	-7,7%
Résultat récurrent net part du Groupe	83,3	83,4	+0,2%
			<i>(+4,9% corrigé de la cession de Beaugrenelle)</i>
<i>par action (en €)</i>	1,37	1,36	-0,3%
			<i>(+4,4% corrigé de la cession de Beaugrenelle)</i>

Chiffres non audités

Un début d'année dynamique

Le premier trimestre 2015 a été marqué par la sécurisation de deux investissements représentant un investissement total de 324 M€ (City 2 à Boulogne pour 188 M€ qui sera livré fin 2015, et Sky 56 à Lyon Part-Dieu pour 136 M€, dont la livraison est prévue en 2018). En parallèle, Gecina a procédé à la cession de son dernier actif significatif en Espagne, portant ainsi à 119 M€ le volume de cessions réalisées ou sous promesse à fin mars 2015. Les cessions réalisées sur le trimestre externalisent des primes sur les expertises de 18,1% en moyenne, pour un taux de privation de 4,8%.

Ce trimestre s'inscrit dans la continuité de 2014, affichant une progression du résultat récurrent net de +0,2%, en dépit de l'impact dilutif de la cession du centre commercial Beaugrenelle, actif non stratégique, et d'une indexation proche de zéro, mais bénéficiant d'une nette réduction des frais financiers nets (en baisse de -23,3%). La croissance du résultat récurrent net atteint +4,9% en retraitant de l'effet de la cession de Beaugrenelle.

Le taux d'occupation du patrimoine de bureaux de Gecina reste élevé à 95,1%, bien qu'en léger repli par rapport au premier trimestre 2014, du fait de la vacance temporaire sur l'immeuble situé boulevard du Général Leclerc à Neuilly, dont le nouveau bail prendra effet en juin 2015. Gecina a procédé en ce début d'année à des recommercialisations et renouvellements de baux portant sur plus de 16 000 m². Les risques locatifs résiduels sur l'exercice sont aujourd'hui très modérés et parfaitement identifiés.

Le Groupe a également poursuivi l'optimisation de son passif, réalisant le placement d'une émission obligataire de 500 M€ portant un coupon de 1,5% et une maturité de 10 ans au mois de janvier, renégociant une partie de ses lignes de crédit non utilisées, mais également en remboursant par anticipation l'ORNANE dont l'échéance était initialement prévue début 2016.

Ces éléments, et notamment l'évolution des conditions de financement, permettent à Gecina de réitérer avec confiance l'objectif d'un résultat récurrent net part du Groupe au moins stable en 2015, soit une hausse supérieure à 2% après retraitement de l'impact de la cession de Beaugrenelle. Cette ambition intègre la réalisation d'un plan de cession d'actifs non stratégiques et/ou matures de 800 M€ en 2015. Compte tenu d'un LTV significativement inférieur à l'objectif de 40%, Gecina a l'ambition de réaliser de nouveaux investissements qui pourraient éventuellement l'amener à revoir en cours d'année ses objectifs 2015 à la hausse.

Des revenus locatifs conformes aux objectifs du groupe

Les revenus locatifs bruts ressortent à 137,8 M€ au 31 mars 2015, soit une baisse de -1,9% à périmètre constant et de -7,2% à périmètre courant.

A périmètre constant, la légère baisse de -1,9% enregistrée au premier trimestre s'explique en grande partie par un phénomène de vacance temporaire sur l'actif situé boulevard du Général Leclerc à Neuilly : le bail signé avec Henner en juin 2014, suite au départ du précédent locataire en mars 2014, ne prendra effet qu'à partir de juin 2015. Retraité de cet effet, les loyers à périmètre constant ne sont en baisse que de -1,0%, provenant de la matérialisation d'une légère réversion négative alors que l'impact de l'indexation est proche de zéro sur le trimestre.

A périmètre courant, la baisse de -7,2% par rapport au premier trimestre 2014, résulte essentiellement de la cession du centre commercial Beaugrenelle, cédé en avril 2014, qui avait généré 7,4 M€ de loyers au premier trimestre 2014. Sur la période, les loyers engendrés par les livraisons et acquisitions réalisées en 2014 (+2,8 M€) sont légèrement inférieurs aux pertes de loyers provenant des cessions et mises en restructuration (-3,6 M€).

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en baisse de -2,9% à périmètre constant sur le premier trimestre. L'impact de l'indexation a été nul et le taux d'occupation des immeubles s'est inscrit en légère baisse en raison de la vacance temporaire évoquée ci-dessus, justifiant un impact de -1,9%. L'effet des renouvellements et renégociations est encore légèrement négatif sur le trimestre (-1,0%). A périmètre courant, les loyers de bureaux baissent de -3,2%. Gecina confirme sa prévision d'une évolution à périmètre constant des loyers de bureaux proche de -1% en 2015.

Les loyers du **portefeuille résidentiel** sont stables sur le premier trimestre (+0,1%) à périmètre constant, le léger impact de l'indexation (+0,5%) étant compensé par la hausse de la vacance (-0,4%). A périmètre courant la baisse résulte de la stratégie de non-relocation des logements destinés à la vente par unités vacantes au rythme des départs naturels des locataires.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-14	31-mars-15	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Total Groupe	148,4	137,8	-7,2%	-1,9%
Bureaux	88,2	85,5	-3,2%	-2,9%
Résidentiel traditionnel	31,6	31,0	-2,0%	+0,1%
Résidences étudiants	2,4	2,7	+14,7%	+0,1%
Santé	18,6	18,4	-0,7%	-0,2%
Beaugrenelle	7,4	0,0	n.a.	n.a.
Autres	0,2	0,2	+2,0%	n.a.

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit à 96,0%, en baisse de 40 pb par rapport à 2014.

Sur l'immobilier de **bureaux**, le taux d'occupation financier est en baisse de 20 pb par rapport à 2014 à 95,1%. Il s'inscrit en baisse de 80pb par rapport au T1 2014, principalement en raison de la vacance temporaire enregistrée sur l'immeuble de Neuilly (boulevard du Général Leclerc). Retraité de cet effet, le taux d'occupation moyen sur le bureau est de 96,1%, légèrement supérieur au premier trimestre 2014.

Le taux d'occupation du **résidentiel traditionnel** reste à un niveau structurellement élevé de 96,8%, en baisse sur l'année en partie en raison de l'allongement de la durée de commercialisation sur des appartements de surface importante.

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

TOF moyen	31-mars-14	31-déc-14	31-mars-15
Bureaux*	95,9%	95,3%	95,1%
Diversification	98,6%	98,3%	97,9%
Résidentiel traditionnel	97,8%	97,7%	96,8%
Résidences étudiants	96,1%	92,0%	92,7%
Santé	100,0%	100,0%	100,0%
Total Groupe	96,9%	96,4%	96,0%

*hors Beaugrenelle

Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +0,2% et de +4,9% retraité de l'effet de la cession de Beaugrenelle

La **marge locative** ressort à 92,1% à fin mars 2015, en hausse de 10 pb par rapport au 31 mars 2014, sous les effets cumulés de l'amélioration de la marge des bureaux (+20 pb) mais également sur le résidentiel (+130 pb). Cette amélioration de la marge locative traduit sur les bureaux l'impact de l'acquisition de l'immeuble « Le France » en 2014, mais également une baisse des charges non récupérables. Sur le résidentiel, l'amélioration de ce taux provient essentiellement de l'effet non récurrent d'un volume de charges d'entretien et de maintenance relativement élevé au T1 2014, et d'une répartition plus régulière anticipée sur les trimestres de 2015.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 31.03.2014	92,0%	94,3%	81,6%	99,7%
Marge locative au 31.03.2015	92,1%	94,5%	82,9%	98,9%

Les **frais de structure** sont en baisse de -0,4 M€ au 1^{er} trimestre 2015 à 15,4 M€, notamment du fait de la baisse des charges de personnel.

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -23,3% sur un an. Cette baisse résulte non seulement de l'optimisation du passif réalisée en 2014, mais également de l'émission obligataire du mois de janvier 2015 de 500 M€ à 10 ans portant un coupon de 1,5% et du remboursement anticipé de l'ORNANE. Gecina a également procédé à des renégociations et renouvellements de lignes de crédit non tirées pour près d'1 Md€, amenant la maturité de la dette à plus de 6 ans (contre 5 ans à fin 2014).

Gecina réitère son objectif de réduire le coût moyen de la dette (incluant les lignes de crédit non tirées) d'au moins de 40 pb sur l'année.

Le remboursement de l'ORNANE a été intégralement réalisé, par le rachat sur le marché puis l'annulation de 19% de la souche par le Groupe, et par la conversion du solde. Gecina a ainsi remis en circulation 922 591 actions jusque-là détenues en autocontrôle.

Le **résultat récurrent net part du Groupe** ressort à 83,4 M€ à fin mars 2015, en hausse de +0,2% par rapport au 1^{er} trimestre 2014. Retraitée de l'effet de la cession du centre commercial Beaugrenelle (cédé en avril 2014), la croissance du résultat récurrent net est de +4,9%.

Gecina maintient sa prévision d'une stabilité à minima du résultat récurrent net part du Groupe pour l'ensemble de l'exercice. Cette hypothèse repose sur la réalisation d'un volume de cessions de 800 M€ en 2015 et une baisse du coût moyen de la dette d'au moins 40 pb.

324 M€ de nouveaux investissements sécurisés depuis le début de l'année

Le premier trimestre 2015 a été actif en termes d'acquisitions dans la mesure où Gecina a sécurisé 324 M€ de nouveaux investissements.

Gecina a ainsi acquis l'immeuble City 2 (28 500 m²) à Boulogne-Billancourt pour 188 M€, qui est intégralement loué au groupe Solocal sur la base d'un bail ferme de 10 ans. L'immeuble, qui sera livré fin 2015 bénéficie d'une localisation optimale, au pied du métro Pont de Sèvres de la ligne 9, mais également de la future ligne 15 dont la livraison est prévue en 2020 dans le cadre du projet du Grand Paris.

Plus récemment, Gecina a annoncé la signature d'une promesse de VEFA sur l'immeuble Sky 56 (30 700 m²) situé à Lyon Part-Dieu. L'immeuble sera livré en 2018, et est déjà pré-loué à hauteur de 25%. Gecina estime que cette opération devrait dégager un rendement net proche de 7%.

Sur le premier trimestre 2015, 192 M€ d'investissements ont été comptabilisés, dont 160 M€ correspondant à l'avancement du chantier de City 2, 23 M€ au titre des autres projets en cours de développement, et 9 M€ de Capex.

Les frais financiers capitalisés au sein des investissements s'élevaient à 1,7 M€ à fin mars 2015, en hausse de +0,8 M€ sur un an, contre 0,9 M€ à fin mars 2014.

336 M€ restent à engager au titre du pipeline de développements, dont 96 M€ en 2015, 115 M€ en 2016 et le solde d'ici 2018.

119 M€ de cessions réalisées ou sous promesse à fin mars 2015

119 M€ d'actifs ont été cédés au premier trimestre ou étaient sous promesse à fin mars.

Le montant des cessions réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2015 s'élève à 62 M€, traduisant une prime sur les dernières expertises de 18,1%. Les arbitrages ont essentiellement porté sur des bureaux avec notamment la cession de l'immeuble occupé par BMW à Madrid (pour 41 M€), et d'un actif vacant situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris (Mercure 2 pour 8 M€). Les arbitrages de bureaux ont fait ressortir une prime moyenne sur les expertises de 15,1%. Les cessions ont également porté sur des actifs résidentiels vendus à l'unité (13 M€), matérialisant une prime moyenne de 31,4% par rapport aux valorisations à fin 2014.

Par ailleurs, 57 M€ d'actifs sont actuellement sous promesse de vente, dont 41 M€ de résidentiel à l'unité.

Procès pénal contre M. Rivero : décision rendue en 1^{ère} instance, procédure d'appel en cours

Suite à la tenue du procès pénal contre M. Joaquín Rivero, devant la chambre correctionnelle du Tribunal de Grande Instance de Paris, Gecina a pris note du délibéré du 11 mars 2015 condamnant M. Rivero. Une procédure d'appel étant en cours, le jugement est, à ce stade, non exécutoire.

Gecina réitère ses objectifs 2015

Sur la base des résultats obtenus au premier trimestre, Gecina réitère l'objectif d'un résultat récurrent net part du Groupe au moins stable sur l'année, soit une hausse supérieure à 2% après retraitement de l'impact de la cession de Beaugrenelle. Cette ambition intègre la réalisation d'un plan de cession d'actifs non stratégiques et/ou matures de 800 M€ en 2015. Compte tenu d'un LTV significativement inférieur à l'objectif de 40%, Gecina a l'ambition de réaliser de nouveaux investissements qui pourraient éventuellement l'amener à revoir en cours d'année ses objectifs 2015 à la hausse.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10,3 milliards d'euros au 31 décembre 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, Euronext 100 et Vigeo. 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

Samuel Henry-Diesbach

Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22

samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling

Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48

virginiersterling@gecina.fr

Relations presse

Nathalie Bardin

Tél : +33 (0) 1 40 40 62 45

nathaliebardin@gecina.fr

Armelle Miclo

Tél : +33 (0) 1 40 40 51 98

armellemiclo@gecina.fr

ANNEXES

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 23 avril 2015, a examiné les comptes au 31 mars 2015, tels que présentés ci-dessous, intégrant l'impact de la norme IFRIC 21. Cette norme est relative à la date de comptabilisation des droits et taxes, dont la comptabilisation ne pourra plus être étalée dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait générateur intervienne progressivement. L'effet de cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable de la taxe foncière. Elle sera sans impact sur les comptes annuels mais modifie le rythme de reconnaissance de la marge locative au cours des publications intermédiaires.

En millions d'euros (<i>Chiffres non audités</i>)	Sans IFRIC 21			Avec IFRIC 21		
	31-mars-14	31-mars-15	Var. (%)	31-mars-14	31-mars-15	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	148,4	137,8	-7,2%	148,4	137,8	-7,2%
Charges sur immeubles	(38,7)	(33,9)	-12,2%	(49,0)	(43,4)	-11,5%
Charges refacturées	26,8	23,1	-14,0%	26,8	23,1	-14,0%
Revenus locatifs nets	136,6	126,9	-7,1%	126,2	117,5	-6,9%
Services et autres charges nets	1,9	1,7	-11,9%	1,9	1,7	-11,9%
Frais de structure	(15,7)	(15,4)	-2,5%	(16,5)	(16,1)	-2,4%
Excédent Brut d'Exploitation avant cessions	122,8	113,3	-7,7%	111,6	103,1	-7,7%
Frais financiers nets	(38,1)	(29,2)	-23,3%	(38,1)	(29,2)	-23,3%
Impôts récurrents	(0,7)	(0,6)	-21,2%	(0,7)	(0,6)	-21,2%
Minoritaires récurrents	(0,6)	0,0	-100,5%	(0,6)	0,0	-100,5%
Résultat récurrent net part du Groupe	83,3	83,4	+0,2%	72,2	73,2	+1,5%

	Sans IFRIC 21			Avec IFRIC 21		
	31-mars-14	31-mars-15	Var. (%)	31-mars-14	31-mars-15	Var. (%)
Nombre moyen d'actions hors autocontrôle	60 993 243	61 276 212		60 993 243	61 276 212	
Résultat récurrent net part du Groupe par action (en euros)	1,37	1,36	-0,3%	1,18	1,19	+1,0%