



Revenus locatifs à 164,1 M€ en hausse de +2,3% à périmètre constant (+10,6% en intégrant les effets des actifs livrés après restructuration) Un marché toujours porteur dans les secteurs clés de Gecina

Des revenus locatifs reflétant la dynamique des zones les plus centrales et la stratégie de Gecina

- o **Loyers bruts en hausse de +2,3%** à périmètre constant au total et +2,5% sur le bureau
- o En intégrant les effets des actifs livrés après restructuration, cette performance est portée à +13,2% sur le bureau (+10,6% au total)
- o Des revenus locatifs en baisse de -2,6% à périmètre courant du fait des cessions 2018
- o **Près de 17 M€ de loyers provenant de la croissance à périmètre constant et des actifs livrés en 2018** dans Paris, dans le Croissant Ouest et à Lyon, venant compenser la privation de loyers liée aux cessions

149 M€ de cessions réalisées au premier trimestre ou sous promesses avec +7% de prime sur les expertises

Un marché du bureau toujours porteur notamment dans Paris

- o **Une offre immédiate en baisse de -7%** sur la Région parisienne et -11% dans la ville de Paris, à son plus bas niveau historique. **Des taux de vacance qui se contractent en conséquence encore** à 5,3% en Région parisienne et 2,2% dans Paris
- o **Des tendances locatives** faciales de commercialisation **toujours en hausse dans les zones les plus centrales** (+7,5% sur la Région parisienne, et entre +9% et +14% dans les différentes zones de Paris intra-muros)

Gecina réitère avec confiance ses objectifs 2019

- o Retraité de l'effet des cessions d'actifs non stratégiques provenant du périmètre Eurosic, le RRN 2019 par action devrait s'inscrire en hausse de l'ordre de +2% malgré le volume important d'actifs mis en restructuration ou devant l'être prochainement
- o Les projets du pipeline devraient générer un supplément net de loyers, nets de cessions réalisées en 2018, de +130 M€ à +140 M€ d'ici 2024

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-18	31-mars-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	133,8	129,6	-3,1%	+2,5%
Résidentiel traditionnel	26,5	26,4	-0,3%	+2,1%
Résidences étudiants	4,3	4,8	+12,8%	+1,4%
Autres actifs	3,9	3,3	-15,3%	ns
Total loyers bruts	168,5	164,1	-2,6%	+2,3%
Hôtels	8,8	9,2	+4,2%	n.a.
Crédit Bail	6,6	5,2	-21,8%	n.a.
Total revenus bruts	183,9	178,5	-2,9%	n.a.

Des revenus locatifs bénéficiant des livraisons récentes qui compensent les effets de cessions et mises en restructuration

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-18	31-mars-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	133,8	129,6	-3,1%	+2,5%
Résidentiel traditionnel	26,5	26,4	-0,3%	+2,1%
Résidences étudiants	4,3	4,8	+12,8%	+1,4%
Autres actifs	3,9	3,3	-15,3%	ns
Total loyers bruts	168,5	164,1	-2,6%	+2,3%
Hôtels	8,8	9,2	+4,2%	n.a.
Crédit Bail	6,6	5,2	-21,8%	n.a.
Total revenus bruts	183,9	178,5	-2,9%	n.a.

A **périmètre courant**, les loyers s'inscrivent en léger repli de -2,6% traduisant essentiellement l'effet des **cessions d'actifs non stratégiques (-17,0 M€)** et des **mises en restructurations (-4,4 M€)**, partiellement compensé par les **livraisons d'actifs (+13,8 M€)** et la croissance à périmètre constant (+3,0 M€)

A **périmètre constant**, la performance enregistrée atteint +2,3% à fin mars 2019. Cette amélioration provient d'une **progression de l'indexation (+1,7%)**, ainsi que de l'**effet positif de la réversion locative (+0,4%) sur les bureaux comme sur les logements**. Cette performance bénéficie également d'un effet légèrement positif de réduction de la vacance financière, principalement sur les portefeuilles résidentiels, et dans une moindre mesure sur les bureaux.

Notons que cette performance à périmètre constant n'intègre pas les effets de commercialisation des actifs livrés après une opération de restructuration. En intégrant ces actifs, ce taux serait porté à +10,6%.

Bureaux : une dynamique favorable aux bureaux sur les zones les plus centrales

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-18	31-mars-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	133,8	129,6	-3,1%	+2,5%
Paris intra-muros	64,6	69,6	+7,8%	+2,5%
Croissant Ouest - La Défense	40,4	43,3	+7,3%	+2,1%
Autres Ile-de-France	14,7	12,0	-18,6%	+3,8%
Autres Régions	14,1	4,7	-66,9%	+2,2%

A **périmètre courant**, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse modérée de -3,1% **(-4,2 M€)**, en dépit de l'important volume de cessions réalisées en 2018 (1,5 Md€) et des actifs transférés au pipeline, grâce au volume important d'actifs livrés en 2018.

Cette variation traduit ainsi :

- les revenus locatifs provenant des **immeubles livrés en 2018 (+13,2 M€)** : 5 immeubles intégralement loués dans Paris (Ville l'Evêque, Le France, Le Jade, Guersant et Penthemont 1), un immeuble dans le Croissant Ouest loué à 81% (Octant-Sextant) et l'immeuble SKY 56 à Lyon (loué à 95%),
- les pertes temporaires de loyers provenant des actifs à fort potentiel de création de valeur et qui ont été **transférés au pipeline (-4,3 M€)**, concernant principalement 2 immeubles dans le QCA parisien et un immeuble à La Défense,
- **les effets de cessions d'actifs non stratégiques ou matures (-15,7 M€)**, principalement situés hors de Paris, dont notamment le portefeuille Région cédé en 2018.

A **périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,5%**, bénéficiant d'une **indexation en progression (+1,9%)** et d'une **réversion locative** traduisant la bonne tenue des marchés de références de Gecina, sécurisée au travers de renouvellements, renégociations et relocations **(+0,5%)**.

Sur le trimestre l'effet « vacance » reste positif **(+0,1%)**. Ce dernier effet pourrait cependant être négatif sur l'ensemble de l'exercice, dans la mesure où certains actifs en périphérie parisienne pourraient être partiellement libérés, générant ainsi une vacance temporaire de remplacement.

Notons que cette réversion locative traduit un écart entrant/sortant des loyers faciaux positif sur les nouvelles locations. Bien que le volume reste modéré sur le seul premier trimestre, cet écart fait ressortir un différentiel particulièrement important au cœur de Paris.

Par ailleurs, cette performance à périmètre constant n'intègre pas les effets de commercialisation des actifs livrés après une opération de restructuration. En intégrant ces actifs, ce taux serait porté à +13,2%.

Les tendances sur le marché sont toujours favorables notamment au cœur de Paris (source : Immostat)

Si la **demande placée** en Région parisienne est en baisse de -23% par rapport au premier trimestre 2018, elle **reste élevée** puisque proche de la moyenne long terme et ce volume n'avait jamais été atteint lors d'un premier trimestre entre 2012 et 2016, **alors même que l'offre immédiatement disponible est à son plus bas niveau historique**, révélant ainsi une solide performance sur les marchés locatifs en dépit d'un déficit d'offre immédiate. **L'offre disponible immédiatement est ainsi encore en baisse (-7,4% sur 1 an).**

Le marché reste encore **très favorable aux zones les plus centrales** comme en témoigne la durée théorique d'écoulement de l'offre immédiate au rythme de la demande placée actuelle par zone, qui ressort à près de **5 mois seulement dans Paris intra-muros**, de 16 à 17 mois dans le Croissant Ouest et la 1^{ère} couronne, et de plus de 4 ans en 2^{ème} couronne.

En conséquence **les loyers de commercialisation sont en hausse de +7,5% sur un an** (+1,3% sur 3 mois) avec une nette **surperformance de Paris intra-muros** (+9,0% pour le QCA, +13,6% pour le reste de la ville de Paris sur 1 an). Une tendance haussière est observée également dans le Croissant Ouest et La Défense, alors qu'ils sont baissiers sur le reste de la Région parisienne (1^{ère} et 2^{ème} couronnes).

Ces tendances favorables orientent encore les valeurs métriques de transactions à l'investissement à la hausse sur l'ensemble de la région sauf en deuxième couronne.

Portefeuilles résidentiels : amélioration de la performance organique

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont en hausse de +2,1% à périmètre constant. Cette performance traduit les effets de la stratégie mise en place visant à capturer le potentiel de réversion et à réduire l'effet de la vacance locative en diminuant les délais de commercialisation. Sur le trimestre, **l'écart de loyers sécurisés entre les nouveaux locataires par rapport aux anciens s'élève à +7,4%**, contribuant ainsi à hauteur de +0,2% à la performance locative de ce portefeuille à périmètre constant. Par ailleurs, la réduction de la vacance contribue à hauteur de +0,8% à cette performance, en raison du raccourcissement des délais de commercialisation obtenus par la mise en place de la nouvelle stratégie opérationnelle.

A périmètre courant, la baisse des revenus locatifs s'élève à -0,3% reflétant l'avancée du programme de cessions de logements par unités vacantes que le Groupe avait lancé ces dernières années.

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en hausse à périmètre constant (+1,4%) en raison principalement de l'amélioration de la performance d'une résidence à Marseille. A périmètre courant, la hausse de +12,8% provient également de la livraison d'une résidence au cours du troisième trimestre 2018 à Puteaux-La Défense.

Un taux d'occupation du Groupe toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit encore à un très haut niveau à fin mars 2019 à 94,7% en baisse de -90 pb sur un an principalement en raison de la livraison de l'immeuble « Be Issy », dont les baux signés fin 2018 et début 2019 prendront effet à partir de mi-2019.

Sur le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation financier est en repli de -80 pb sur 12 mois, principalement en raison de l'immeuble « Be Issy » dans la boucle sud du Croissant Ouest. A périmètre constant, ce taux ressort à 96,6%, en hausse de +20 pb.

Sur le portefeuille de **résidences étudiants** le taux d'occupation financier est en repli sur un an à 87,3% en raison de la montée en puissance de deux résidences récemment livrées (et notamment à Puteaux-La Défense). En excluant ces deux résidences, le taux d'occupation est en progression de 100 pb.

Sur le portefeuille **résidentiel traditionnel**, le taux d'occupation financier est stable sur un an à 97,6%.

TOF moyen	31-mars-18	30-juin-18	30-sept-18	31-déc-18	31-mars-19
Bureaux	95,3%	95,4%	94,9%	94,7%	94,5%
Résidentiel traditionnel	97,6%	97,6%	97,5%	97,5%	97,6%
Résidences étudiants	92,5%	88,7%	87,6%	87,0%	87,3%
Autres actifs tertiaires	97,8%	97,3%	97,4%	97,5%	96,4%
Total Groupe	95,6%	95,6%	95,1%	94,9%	94,7%

149 M€ de cessions déjà réalisées ou sécurisées avec +7% de prime sur les expertises

Sur le premier trimestre, Gecina a réalisé ou sécurisé **149 M€ de cessions**, dont **74 M€ actées** (15 M€ de bureaux, 14 M€ de logements par unités vacantes et 45 M€ d'actifs tertiaires divers). En outre, **75 M€** de cessions supplémentaires étaient au 31 mars **sous promesse** de vente.

Au total, ces cessions réalisées sur les 3 premiers mois de l'année et celles sous promesse à fin mars font ressortir une prime de l'ordre de +7% sur les dernières expertises.

Avancée du programme de rachat d'action

A fin mars 2019, Gecina avait acquis au travers de son programme de rachat d'actions près de **335 200 titres**, pour un prix moyen de l'ordre de **129,8 € par action**. Ce volume représentait alors **29% du programme** total qui avait été lancé le 20 février 2019, soit près de 43,4 M€.

Gecina réitère avec confiance ses objectifs 2019

Les livraisons de projets réalisées en 2018 et celles attendues en 2019 devraient permettre de compenser en grande partie les effets des cessions réalisées en 2018, des pertes de loyers attendues sur les actifs transférés ou à transférer au pipeline et de la baisse des frais financiers capitalisés. **En excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique d'Eurosic à la suite de son acquisition, le RRN part du Groupe par action devrait s'inscrire en 2019 en hausse l'ordre de +2%** (hors effets potentiels d'acquisitions ou cessions non engagées à fin 2018), soit autour de **5,70 € à 5,75 € par action**.

Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,3 milliards d'euros à fin 2018. La foncière, spécialiste de la centralité et des usages, oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97% en Ile-de-France, et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et anticiper les attentes de ses quelque 100 000 clients et utilisateurs finaux, grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs, qui s'engagent pour une ville sobre, fluide et inclusive. Pour offrir à ses clients une haute qualité de services et accompagner l'évolution de leurs besoins, Gecina a lancé YouFirst, sa marque relationnelle.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders 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 GECINA

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
virginiesterling@gecina.fr

Relations presse

Julien Landfried
Tél. : + 33 (0)1 40 40 65 74
Julienlandfried@gecina.fr

Armelle Miclo
Tél. : +33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr