



Résultats au 30 juin 2019

Construire le futur

Rendement global de 11,4% sur 12 mois (6,8% sur 6 mois)
Pipeline de projets de 3,8 Md€, dont 3,0 Md€ engagés ou à engager à court terme
Poursuite de la transformation de Gecina avec le déploiement progressif de YouFirst
Révision à la hausse des attentes pour 2019 à la suite d'un solide premier semestre

Exécuter notre stratégie : un premier semestre 2019 particulièrement dynamique

- 85 000 m² commercialisés lors du semestre, avec une réversion faciale de +5% dans Paris QCA & 5-6-7
- 7 projets livrés ou à livrer en 2019 dans les zones les plus centrales, largement précommercialisés, dont 6 sur le second semestre
 - Création de valeur nette enregistrée au S1 de l'ordre de 256 M€ sur les actifs en développement ou livrés en 2018
 - Poursuite de la rationalisation du patrimoine : 423 M€ de cessions réalisées ou sous promesse avec près de +6% de prime

Consolider les résultats : des agrégats financiers portés par la performance opérationnelle

- ANR EPRA à 169,8 € par action en hausse de +8,0% sur un an...
 - ...générant un rendement global de 11,4% sur 12 mois (et 6,8% sur 6 mois)
- Résultat Récurrent Net par action en hausse de +2,5% hors effets des cessions non stratégiques 2018 provenant du périmètre Eurosic
 - Baisse du LTV droits inclus à 35,3% (vs. 36,2% fin 2018 et 39,0% mi 2018)
- Hausse de la maturité moyenne de la dette de +0,4 année à 7,7 ans à fin juin pour un coût inchangé de la dette tirée à 1,1%

Anticiper et préparer la performance de demain

- Identification d'un potentiel de réversion faciale pour le portefeuille bureaux de Gecina de l'ordre de +9%, lié à sa centralité, qui se traduira progressivement dans la dynamique locative dans les exercices qui viennent
 - Un pipeline de 3,0 Md€ engagés ou « à engager » à court terme avec un rendement attendu de l'ordre de 5,8% dont 8 projets du pipeline « à engager » pourraient démarrer au cours du second semestre représentant plus de 80 000 m², qui viendront contribuer à la dynamique de croissance et de création de valeur à moyen terme
 - Poursuite de la transformation autour de YouFirst : mise en place de la signature électronique des baux, lancement d'un nouveau CRM, partenariat avec GarantMe pour faciliter l'accès au logement des étudiants, investissement dans un fonds Fifth Wall dédié à l'innovation urbaine
 - Révision des attentes 2019 suite à un solide premier semestre : RRN 2019 par action maintenant attendu en hausse de plus de +3% (hors effet des cessions non stratégiques 2018 du périmètre Eurosic), soit entre 5,80 € et 5,85 € (contre 5,70 € à 5,75 € jusqu'alors)

En millions d'euros	30-juin-18	30-juin-19	Var. (%)
Loyers bruts	335,4	330,6	-1,4%
Excédent Brut d'Exploitation	274,4	271,4	-1,1%
Résultat récurrent net part du Groupe	230,3	218,8	(+3,3% hors effets des cessions non stratégiques du périmètre d'Eurosic)
			-5,7%
par action (en €)	3,14	2,96	(+2,5% hors effets des cessions non stratégiques du périmètre d'Eurosic)
ANR EPRA (bloc)	157,3	169,8	+8,0%
LTV (droits inclus)	39,0%	35,3%	-3,7 pt

Éléments et chiffres clés au 30 juin 2019

Un rendement global de 11,4% sur 12 mois traduisant l'excellente performance de Gecina sur des marchés porteurs

- Hausse des évaluations à périmètre constant de +3,9% sur 6 mois principalement tirée par la hausse des valeurs locatives sur les zones les plus centrales
- Un ANR EPRA qui ressort à 169,8 € par action en hausse de +8,0%...
- ...générant un rendement global de 11,4% sur 12 mois (et 6,8% sur 6 mois)

Révision à la hausse des attentes pour 2019 à la suite d'un solide premier semestre

- Revenus locatifs en hausse de +2,0% à périmètre constant (+1,9% sur le bureau, +2,5% sur le logement traditionnel)
- Taux de croissance des loyers de bureaux à périmètre constant maintenant attendu en hausse de plus de +2% (hors effet vacance) contre +1,7% à +2,0% jusqu'alors
- Résultat Récurrent Net par action de 2,96 € en hausse de +2,5% hors effets des cessions non stratégiques 2018 provenant du périmètre Eurosic
- Croissance du RRN 2019 par action maintenant attendue en hausse de +3% (hors effet des cessions du non stratégiques 2018 provenant du périmètre Eurosic), soit entre 5,80 € et 5,85 € (contre 5,70 € à 5,75 € jusqu'alors)

Un marché porteur, qui oriente favorablement les perspectives du Groupe

- Une offre disponible toujours proche d'un plus bas historique, et des loyers de marché en hausse sur 12 mois de +3,8% sur la région, de +7,9% dans Paris QCA élargi, et de +10,4% dans le reste de Paris intra-muros
- Identification d'un potentiel de réversion faciale pour le portefeuille bureaux de Gecina de l'ordre de +8,6%, qui se traduira progressivement dans la dynamique locative à périmètre constant dans les exercices qui viennent

Gestion dynamique du portefeuille du Groupe

- 423 M€ d'actifs cédés ou sous promesses à fin juin avec une prime de 5,7% sur les dernières valeurs à fin 2018
- Un pipeline de 3,0 Md€ engagés ou contrôlés et certains, suite à la livraison de l'immeuble Ibox au premier semestre
- 256 M€ de création de valeur enregistrée sur le semestre sur les immeubles en développement ou livrés en 2018
- 6 projets devraient être livrés au second semestre, représentant près de 70 000 m²
- 8 projets du pipeline « à engager » dont 2 majeurs dans le QCA parisien pourraient démarrer au cours du second semestre représentant plus de 80 000 m², qui viendront contribuer à la dynamique de croissance et de création de valeur à moyen terme
- Les projets du pipeline engagé et à engager (contrôlés et certains) devraient permettre de dégager un gain locatif conséquent. Nets de l'effet des cessions réalisées en 2018 et des pertes de loyers inhérentes à la libération d'actifs à fort potentiel de création de valeur, les loyers bruts pourraient ainsi croître de 130 M€ à 140 M€ entre 2018 et 2024, grâce à cette dynamique exclusivement interne au Groupe

Un bilan toujours plus flexible et agile

- Baisse du LTV à 35,3% droits inclus (vs. 36,2% fin 2018 et 39,0% mi 2018)
- Hausse de la maturité moyenne de la dette de 7,3 années fin 2018 à 7,7 ans à fin juin, avec un coût de la dette inchangé (1,1% pour la dette tirée)

Solide dynamique des revenus locatifs à périmètre constant

Les revenus locatifs bruts ressortent sur le premier semestre 2019 à 330,6 M€, en baisse de -1,4% principalement en raison de l'exécution d'un programme de cessions, et en hausse de +2,0% à périmètre constant, marquant une surperformance notable au-delà de l'indexation, traduisant en partie une réversion locative positive.

A **périmètre courant**, la baisse de -1,4% résulte principalement de l'effet des cessions d'actifs non stratégiques réalisées en 2018 (plus de 1,3 Md€) principalement en régions, se traduisant par une baisse des revenus locatifs de -32,5 M€, et dans une moindre mesure par les premiers effets de privation temporaire de loyers sur des actifs à fort potentiel de création de valeur transférés au pipeline de développement (-6,6 M€). Cette baisse est presque intégralement compensée par l'effet des livraisons d'immeubles en 2018 et au premier semestre 2019 (+28,8 M€).

Cette performance bénéficie d'une croissance à **périmètre constant** de +2,0%, reflétant une indexation en légère progression à +1,5% et la matérialisation d'une réversion positive (+0,4%).

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-18	30-juin-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	274,5	268,5	-2,2%	+1,9%
Résidentiel traditionnel	52,8	52,8	+0,0%	+2,5%
Résidences étudiants	8,2	9,4	+14,9%	+1,8%
Total loyers bruts	335,4	330,6	-1,4%	+2,0%

Loyers annualisés

Les loyers annualisés (IFRS) sont en légère hausse (+8 M€) par rapport au 31 décembre 2018, reflétant pour +7 M€ l'effet de la livraison d'Ibox au cours du premier semestre et l'avancée de la commercialisation de Be Issy récemment livré, la dynamique à périmètre constant (+10 M€) qui compensent la privation de loyers provenant des cessions finalisées depuis le début de l'année (-5 M€) et les départs de locataires sur des immeubles ayant vocation à être mis en restructuration (-4 M€). Notons que dans ces loyers annualisés, 34,5 M€ proviennent d'actifs destinés à être libérés prochainement en vue de leur mise en restructuration, et 3,3 M€ proviennent d'immeubles faisant aujourd'hui l'objet d'une promesse de vente devant être finalisée au cours du second semestre.

Loyers annualisés (IFRS) en M€	31-dec-18	30-juin-19
Bureaux	531	538
Résidentiel traditionnel	105	106
Résidences étudiants	18	18
Total	654	662

Bureaux : une dynamique favorable sur les zones les plus centrales

A **périmètre constant** les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +1,9%, soit +2,2% hors effet de la variation temporaire de la vacance, en raison du départ de certains locataires sur des immeubles situés dans des zones secondaires avec des délais de recommercialisation plus longs que pour les zones les plus centrales. Cette hausse traduit une **indexation en amélioration (+1,7%)** et la **matérialisation d'une réversion positive (+0,4%)**.

Sur le premier semestre encore, les performances affichées marquent une bonne contribution des zones les plus centrales puisque les loyers sont en hausse à périmètre constant de +2,5% dans Paris intra-muros.

Cette performance organique, dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché dans les zones les plus centrales, permet au Groupe **de relever son attente de croissance organique en 2019 des loyers de bureaux** qui devrait être **supérieure à 2% (hors effet vacance) contre +1,7% à +2,0% attendu jusqu'alors**. Cette dynamique provient de l'indexation ainsi que de la réversion locative en progression, confirmant ainsi la solidité des marchés sous-jacents de Gecina. La variation de la vacance locative pourrait jouer négativement sur 2019, amenant probablement la croissance organique à périmètre constant des loyers de bureaux en deçà de 2%.

A **périmètre courant**, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -2,2% sous l'effet notamment des cessions d'actifs non stratégiques réalisées en 2018 (-31,7 M€) et des actifs à fort potentiel de création de valeur libérés en vue de leur mise en restructuration (-6,5 M€). Ces pertes de loyers sont presque intégralement compensées par les effets des livraisons en 2018 et début 2019 de 6 immeubles à Paris (Ibox, Penthemont 1, Le France, Le Jade, Guersant et Ville l'Evêque), de 2 autres dans le Croissant Ouest (Be Issy à Issy-les-Moulineaux et Octant-Sextant à Levallois) et d'un actif à Lyon (Sky 56).

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-18	30-juin-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	274,5	268,5	-2,2%	+1,9%
Paris intra-muros	130,1	142,7	+9,7%	+2,5%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	70,6	69,7	-1,4%	+0,2%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	17,7	18,2	+2,6%	+3,4%
- Paris Autres	41,8	54,9	+31,6%	+5,7%
Croissant Ouest - La Défense	80,8	87,5	+8,2%	+0,7%
Autres Ile-de-France	32,6	26,7	-18,1%	+2,4%
Régions / étranger	30,9	11,5	-62,7%	+0,4%

Logements traditionnels : une dynamique organique favorable bénéficiant de la stratégie mise en place

A **périmètre constant** les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +2,5%, alors que la croissance organique ne s'élevait qu'à +0,6% en 2017 et de +2,0% en 2018.

Cette performance tient compte d'une indexation à +1,2%, de l'amélioration du taux d'occupation financier, mais également de la matérialisation d'une réversion positive (+0,2%) sur les relocations d'appartements effectuées depuis le 1^{er} janvier 2019 +7,8% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire. Cette réversion matérialisée est notable et traduit les effets de la réorganisation de la Direction Résidentiel, dans la mesure où elle marque une nette surperformance par rapport à la réversion moyenne enregistrée entre 2014 et 2017 de +1,9% (et de +5,6% en 2018).

A **périmètre courant** les loyers sont stables à 52,8 M€, la dynamique organique compensant les effets de la poursuite du programme de cessions par unités vacantes.

Logements étudiants

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse significative à **périmètre courant** (+14,9%) traduisant l'effet de la livraison de la nouvelle résidence « Rose de Cherbourg » à La Défense à la rentrée universitaire 2018, ainsi que la montée en puissance de résidences livrées pour la rentrée universitaire 2017.

A **périmètre constant**, la bonne dynamique locative traduit les conséquences positives du redressement opérationnel de deux établissements à Lille et à Paris.

Des tendances de marché toujours favorables pour les bureaux notamment au cœur de Paris

Les tendances sur les marchés immobiliers du bureau en Région parisienne ont encore été marquées par une **solide performance en matière de transactions locatives dans un marché de raréfaction de l'offre**, notamment dans le cœur de Paris. Si le volume de transactions locatives est en deçà de celui enregistré au premier semestre 2018, il reste en ligne avec la moyenne long terme, alors même que l'offre immédiate est proche d'un plus bas historique, notamment à Paris où elle représente un stock de 388 000 m² seulement à un plancher historique, soit à peine 5 mois de commercialisations au rythme actuel. Dans Paris intra-muros le taux de vacance s'établit toujours autour de 2%, stable par rapport à fin 2018 et proche d'un plus bas historique.

En conséquence, **les loyers sont orientés à la hausse**. Cushman & Wakefield fait ressortir que la tendance est favorable sur les bureaux neufs ou restructurés sur la quasi-totalité des zones (en moyenne de +5% sur 12 mois, et +6% sur Paris intra-muros). En **revanche la pression haussière sur les loyers de seconde main se limite aux zones les plus centrales privilégiées par Gecina notamment Paris intra-muros (+9% sur un an)** et le Croissant Ouest (+3%) alors que les tendances sont baissières en première et en deuxième couronnes (respectivement -8% et -7%) où le Groupe est cependant peu implanté.

La situation de **sous-offre à Paris** est palpable, puisque Paris rassemble 44 % de la demande placée, mais seulement 13 % de l'offre immédiate, le rapport étant inversé sur les autres zones de la Région parisienne.

Le déficit d'offre immédiate dans Paris **favorise donc les pré-commercialisations** en amont des livraisons mais également la **capture d'un potentiel de réversion** qui croît notamment au cœur de Paris.

Notons que cette dynamique de marché permet aujourd'hui d'observer un écart entre les loyers de marché actuels et les loyers en place dans notre portefeuille de l'ordre de +8,6% principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intramuros.

Un taux d'occupation toujours proche de 95%

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) au premier semestre 2019 s'établit à 94,6% en baisse de -100 pb sur un an, et de -30 pb sur 6 mois. Cette baisse s'explique essentiellement par l'effet de livraisons récentes d'immeubles partiellement vacants bien qu'aujourd'hui commercialisés, dont notamment Be Issy et Ibox pour lesquels la signature récente de baux n'aura d'impact que sur le taux d'occupation financier moyen à fin 2019, et qui impacte donc temporairement négativement le TOF sur le premier semestre à hauteur de -1,2 pt. En effet, les taux d'occupation moyens à fin juin de Be Issy et d'Ibox sont de 41% et 40% alors que les taux de commercialisation effectifs s'élèvent respectivement à 80% et 100%.

Sur les logements étudiants, la baisse du taux d'occupation sur 6 mois traduit un effet de saisonnalité. Sur un an elle provient essentiellement de la livraison récente d'une résidence de grande taille à Puteaux - La Défense (Rose de Cherbourg) et de la montée en puissance de résidences ouvertes récemment, notamment à Marseille.

TOF moyen	30-juin-18	30-sept-18	31-déc-18	31-mars-19	30-juin-19
Bureaux	95,4%	94,9%	94,7%	94,5%	94,4%
Résidentiel traditionnel	97,6%	97,5%	97,5%	97,6%	97,7%
Résidences étudiants	88,7%	87,6%	87,0%	87,3%	84,9%
Autres actifs tertiaires	97,3%	97,4%	97,5%	96,4%	n.a.
Total Groupe	95,6%	95,1%	94,9%	94,7%	94,6%

Résultat récurrent net part du Groupe reflétant les importants changements de périmètre

Le **résultat récurrent net part du Groupe** s'inscrit en baisse de -5,0% (soit -5,7% par action), conformément aux attentes du Groupe, traduisant principalement l'effet des cessions réalisées en 2018 et des mises en restructuration partiellement compensées par les premiers revenus locatifs des actifs livrés en 2018. Cette variation traduit également, au niveau des frais financiers, la baisse des frais financiers capitalisés en raison de l'importance du volume de livraisons opéré ces 12 derniers mois.

Hors effets des cessions d'actifs non stratégiques en 2018 provenant du périmètre d'Eurosic, le RRN par action s'inscrit en hausse de +2,5%.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -32,0 M€

Cette variation traduit les cessions réalisées en 2018, principalement sur le deuxième semestre 2018 et notamment avec la cession d'actifs en régions, de murs de restaurants, et de quelques immeubles de bureaux en Région parisienne (Crystalys-Velizy, Guersant 2-Paris, Dock en Seine-Saint Ouen). En contrepartie l'effet des acquisitions est limité à un seul actif adjacent à d'autres immeubles du Groupe et situé à Neuilly (8 Gravières).

Opérations liées au pipeline (livraisons et lancements de restructurations) : variation nette des loyers +22,1 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les **opérations liées au pipeline**. Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent +28,8 M€ (8 immeubles de bureaux dont 1 livré au 1^{er} semestre, et une résidence étudiants livrée à la rentrée universitaire 2018). En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline en 2018 ou devant l'être prochainement expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de -6,6 M€ par rapport au premier semestre 2018.

Optimisation du bilan et baisse des frais financiers capitalisés

Les frais financiers augmentent de +8,7 M€. Cette hausse provient essentiellement du volume important de projets livrés issus du pipeline et par conséquent de la baisse des frais financiers capitalisés (-6,4 M€) qui représentent maintenant 5,2 M€ (contre 11,6 M€ au premier semestre 2018). Par ailleurs Gecina a été particulièrement active sur la gestion de son bilan au premier semestre, augmentant la maturité moyenne de sa dette à 7,7 années (contre 7,3 années à fin 2018), avec un coût moyen de la dette tirée qui reste inchangé à 1,1% (et 1,4% y compris lignes de crédit non tirées).

En millions d'euros	30-juin-18	30-juin-19	Var (%)
Revenus locatifs bruts	335,4	330,6	-1,4%
Revenus locatifs nets	308,1	304,0	-1,4%
Marge opérationnelle des autres activités	5,5	6,1	+11,3%
Services et autres produits (net)	1,7	2,6	+50,5%
Frais de structure	(40,9)	(41,3)	+0,9%
Excédent brut d'exploitation	274,4	271,4	-1,1%
Frais financiers nets	(40,6)	(49,3)	+21,4%
Résultat récurrent brut	233,8	222,1	-5,0%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,6	Na
Intérêts minoritaires récurrents	(1,1)	(0,8)	-20,6%
Impôts récurrents	(2,5)	(3,1)	+25,0%
Résultat récurrent net part du Groupe	230,3	218,8	-5,0%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	3,14	2,96	-5,7%

La **marge locative** s'établit à 91,9%, stable par rapport au premier semestre 2018, mais en progression sur le résidentiel traditionnel sous l'effet d'une baisse des charges non refacturables, compensant ainsi la baisse de la marge locative sur les résidences étudiants impactée par l'ouverture récente de résidences à La Défense (Rose de Cherbourg) et à Marseille (Mazenod).

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 30/06/2018	91,9%	94,1%	82,8%	80,6%
Marge locative au 30/06/2019	91,9%	94,1%	84,0%	74,2%

Baisse du LTV, allongement de la maturité moyenne de la dette et stabilité du coût moyen

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif en profitant d'un environnement volatil mais toujours favorable pour renforcer et allonger sa structure financière, notamment dans un contexte de baisse des taux. Ainsi, le Groupe a su tirer parti de conditions favorables pour lever 500 millions d'euros à travers une nouvelle émission obligataire à 15 ans et allonger encore la **maturité moyenne de la dette et des couvertures à respectivement 7,7 années et 8,3 années** tout en maintenant le **coût de la dette stable à 1,1% pour la dette tirée (et 1,4% y compris lignes de crédits non tirées)**.

Les principales opérations de financement réalisées sur le premier semestre 2019 ont porté sur :

- La levée de 0,9 milliard d'euros de nouveaux financements (avec une maturité moyenne de 11,4 années) dont une **émission obligataire de 500 M€ à 15 ans avec un coupon de 1,625%** et la signature d'un 3^{ème} contrat de **crédit responsable** pour 260 M€ avec BNP Paribas
- Le remboursement anticipé de 0,4 milliard d'euros de financement (avec une maturité moyenne de 2,1 années)
- L'arrivée à maturité de 0,4 milliard d'euros de financement.

A fin juin 2019, le **LTV de Gecina, s'élève à 35,3% droits inclus** (37,5% hors droits), soit une baisse de -90 pb sur 6 mois et de -370 pb sur un an, renforçant ainsi la solidité des notations des agences de rating (S&P : A-, Moody's : A3).

Ratios	Covenant	30/06/2019
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	37,5%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,3x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,9%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	19,9

423 M€ de cessions réalisées ou sécurisées au premier semestre renforçant la centralité du patrimoine du Groupe et ramenant son LTV à 35,3%

Depuis le début de l'année Gecina a cédé ou sécurisé la **vente de près de 423 M€ d'actifs avec une prime moyenne de +5,7% sur les dernières valeurs à fin 2018**, dont 125 M€ ont d'ores et déjà été finalisées, et **298 M€ sous promesses** devant être finalisées d'ici la fin de l'année.

Ces cessions visent à la fois à renforcer la centralité du patrimoine de Gecina, à rationaliser sa composition en cédant ou en projetant de céder des actifs non stratégiques (logistique, hôtels), tout en réduisant le LTV du Groupe.

376 M€ de cessions d'actifs tertiaires au premier semestre (ou sous promesses à fin juin 2019)

Les cessions tertiaires réalisées (ou sous promesses) depuis le début de l'exercice représentent 376 M€ avec une prime moyenne de +4,1%, se décomposent comme suit :

- o 93 M€ ont d'ores et déjà été finalisées au cours du premier semestre et les 283 M€ restant devraient l'être d'ici la fin de l'année ;
- o Près de 72% de ces cessions concernent des secteurs immobiliers non stratégiques pour Gecina (Logistique, Restaurants, Hôtels) ;
- o **61%** concernent des actifs situés **en dehors de Paris**,
- o 79% de ces cessions proviennent du périmètre historique d'Eurosic.

Il en résulte qu'à l'issue de la finalisation des cessions aujourd'hui sous promesses, Gecina renforcera l'exposition de son portefeuille aux zones les plus centrales de la Région parisienne conformément aux orientations stratégiques du Groupe.

Par ailleurs, sur la base des expertises à fin juin 2019, le **LTV est aujourd'hui de l'ordre de 35,3% (37,5% hors droits)**. **Pro forma des cessions sous promesses à fin juin le LTV ressort à 34,4%** (droits inclus).

Près de 48 M€ de cessions de logements réalisées ou sécurisées à fin juin 2019

En outre, Gecina a finalisé la cession de logements par unités vacantes pour plus de 32 M€ au premier semestre **avec une prime moyenne de +19,7% sur les dernières expertises**.

15 M€ de cessions par unités vacantes font également à fin juin 2019 l'objet de promesses de ventes avec une prime de +20,4%.

Portefeuille résidentiel : des marques preuves de performance au premier semestre

Rappel des axes stratégiques de Gecina sur le résidentiel

Densification : capitaliser sur la centralité du patrimoine

Dans le cadre de la revue du portefeuille résidentiel engagée depuis mi-2017, Gecina a identifié plusieurs axes de création de valeur sur ce patrimoine.

Sur le thème de la **densification** : Gecina a identifié un potentiel de constructions nouvelles portant sur plus de **20 000 m²** sur du foncier déjà détenu par le Groupe, et faisant aujourd'hui l'objet de permis de construire en cours d'instruction principalement dans Paris intra-muros. Ces opérations représenteraient un volume d'investissement à décaisser de l'ordre de **70 M€**. Notons que ces opérations de densification permettent d'atteindre des niveaux de rendement à livraison significativement supérieurs aux investissements habituels en raison de la détention par le Groupe de terrains faisant déjà l'objet d'immeubles qui seront conservés et rénovés en parallèle afin d'en extraire le potentiel de réversion.

Extraire et maximiser le potentiel de réversion

La rénovation de l'existant : Gecina engage un programme de rénovation de l'existant afin d'améliorer la qualité et l'attractivité des immeubles résidentiels de son patrimoine. Ce programme favorisera la capture d'un potentiel de réversion locatif et le positionnement des loyers attendus au-delà des loyers médians de marchés, en ligne avec la réglementation du marché résidentiel parisien. Ces investissements d'un montant d'environ 100 M€ sur 7 ans permettront ainsi de maximiser la dynamique de croissance organique.

Le réaménagement des appartements libérés : à la suite de premières opérations concluantes sur certains appartements dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, le Groupe procède au réaménagement des appartements libérés, afin d'en maximiser le potentiel locatif. Ce programme devrait représenter **un volume total d'investissement de l'ordre de 100 M€ dont 70 M€ seront décaissés dans les 5 ans qui viennent**.

Premiers effets sur la réduction de la vacance et sur la réversion capturée

Par rapport à fin 2017, le taux de vacance financière sur le portefeuille résidentiel est en baisse de -0,8 pt, une baisse observée dès l'exercice 2018. En complément, la **matérialisation du potentiel de réversion** marque encore une nette amélioration au premier semestre 2019 par rapport aux exercices précédents avec des nouveaux baux signés **en moyenne +7,8%** au-delà des loyers payés par les précédents locataires. Cette performance se compare avantageusement à la réversion moyenne de +1,9% par an observée entre 2014 et 2017, et même en 2018 où cet écart déjà en amélioration s'élevait à +5,6%. En conséquence la **croissance organique des loyers résidentiels atteint +2,5%**, surperformant largement l'indexation.

Une activité locative dynamique au premier semestre et des perspectives de réversion encourageantes pour l'avenir au cœur des zones les plus centrales

Près de 85 000 m² commercialisés depuis le début de l'année

Depuis le début de l'année **Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 85 000 m² de bureaux**, représentant **près de 30 M€ de loyers** annualisés, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs.

Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones les plus centrales de la Région parisienne, et notamment de Paris intra-muros.

- o Cette performance est tirée par le cœur de la capitale, avec une réversion faciale de **+5% dans le QCA et 6-7^{ème} arrondissements**, de **+2% dans le reste de Paris** où les mesures d'accompagnement sont en baisse marquée. Cependant, 38% seulement des transactions actées sur le semestre se situent dans Paris. Pour mémoire, 61% du patrimoine de bureaux de Gecina est situé dans la ville de Paris.
- o Cette réversion est également positive sur La Défense ce semestre mais reste négative sur les autres zones de la Région parisienne.

Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales.

Un potentiel de réversion théorique de l'ordre de +8,6%

Gecina a identifié un potentiel de réversion (écart entre les loyers faciaux théoriques de marché et ceux en place) de l'ordre de **+8,6%** en moyenne sur son portefeuille.

Ce potentiel théorique est principalement tiré par Paris intra-muros, où cet écart s'élève à +18% en moyenne, bénéficiant de la nette reprise des marchés locatifs observée ces dernières années, alors que le Croissant Ouest et plus particulièrement le reste de la Région parisienne affichent des écarts de moindre ampleur, voire négatifs.

Cette performance potentielle se matérialisera progressivement dans les années qui viennent au fil des échéances des baux en cours.

Un Pipeline de projets de 3,8 Md€ dont 3,0 Md€ engagés ou devant l'être prochainement

1 projet livré au premier semestre 2019, 6 autres attendus au second semestre

Gecina a procédé au premier semestre à la livraison de l'immeuble Ibox situé à Paris-Gare de Lyon et intégralement loué à plusieurs locataires de premier plan.

La livraison de 6 autres projets représentant près de 70 000 m² est attendue lors du second semestre 2019 avec 4 immeubles parisiens (MAP, Pyramide, Friedland, Penthemont 2) pré-loués à plus de 90% et 2 immeubles à La Défense (Carré Michelet et Being-Guynemer) partiellement pré-loués à ce stade.

3,0 Md€ de projets engagés ou devant être engagés à court terme

1,5 Md€ de projets engagés (livraisons 2019-2022)

Près de 58% de ce pipeline engagé se situe dans Paris intra-muros, et 36% dans les meilleurs secteurs d'affaires du Croissant Ouest (Neuilly et La Défense), les 6% restant étant constitués d'une résidence étudiants et d'un programme de logements en Région parisienne. **Au total 14 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2019 et 2022.**

Avec un rendement attendu à livraison de 5,5%, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 84 M€ au fil des livraisons à venir. A ce stade, 44% des projets dont les livraisons s'étalent entre 2019 et 2021 sont pré-loués. **Le taux de pré-commercialisation s'élève à 50%¹ pour les 7 projets de bureaux engagés qui doivent être livrés en 2019 et 2020.** Ce taux devrait croître prochainement dans la mesure où plusieurs surfaces vacantes font aujourd'hui l'objet de discussions avancées.

A fin juin, 306 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 88 M€ d'ici fin 2019, 125 M€ en 2020 et 82 M€ en 2021.

1,5 Md€ de projets « contrôlés et certains » devant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2020-2024)

Le pipeline « contrôlé et certain » regroupe les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissement de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres qui viennent.

Ce pipeline rassemble **13 projets** qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place. Au premier semestre, 17,8 M€ de loyers ont été perçus sur ces immeubles, devant être libérés en amont de leur mise en restructuration.

Ces projets devraient être livrés entre 2020 et 2024 et se situent à **78% dans Paris intra-muros** avec un rendement attendu à livraison (**yield on cost**) de **6,1%** en moyenne, soit près de 91 M€ de loyers potentiels.

586 M€ seront à investir dans ces projets contrôlés et certains à compter de leur lancement attendu dans les semestres qui viennent.

A court terme, 8 projets dont 2 majeurs dans le QCA parisien pourraient être engagés, représentant près de 80 000 m² et dont les livraisons seraient attendues entre 2020 et 2023.

0,8 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2022-2026)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation (pour les projets « greenfield » dans les localisations périphériques de la Région parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme. L'identification en amont de ces projets permet d'attendre un rendement potentiel à livraison de 6,5% pour un portefeuille de projets potentiels en grande partie parisiens (53%). Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers lors du possible lancement du projet. Les opérations « Greenfield » pourront être lancées ou cédées en fonction des opportunités qui se présenteront.

¹ Sur le portefeuille bureaux

Projet	Localisation	Date de Livraison	Surface Totale (m ²)	Investissement Total (M€)	Déjà Investi (M€)	Reste à Investir (€m)	Rendement Attendu (net)	Taux Prime (BNPPRE)	pre-com
La Défense - Carré Michelet	Croissant Ouest	T3-19	37 200	338	337	2			29%
Paris – MAP	Paris	T3-19	13 800	156	155	1			100%
Paris – Pyramide	Paris QCA	T3-19	2 100	35	33	2			100%
La Défense - Guynemer	Croissant Ouest	T3-19	12 200	96	84	13			0%
Paris – Friedland	Paris QCA	T4-19	1 800	28	24	4			0%
Paris - Penthemont 2	Paris 7 ^{ème}	T4-19	2 400	53	43	10			100%
Paris - 7, Rue de Madrid	Paris QCA	T2-20	11 100	108	85	23			100%
Neuilly - 157 Charles de Gaulle	Croissant Ouest	T2-21	11 200	107	66	42			0%
Paris - L1ve	Paris QCA	T1-22	33 500	478	371	106			0%
Total Bureaux			125 300	1 400	1 198	202	5,6%	3,4%	32%
Paris - St Mandé	Paris	T2-20	700	4	1	3			n.a
Paris – Glacière	Paris	T2-20	300	2	0	2			n.a
Paris - Porte Brancion	Paris	T2-21	2 900	19	0	19			n.a
Ivry sur Seine - Ynov	1 ^{ère} couronne	T2-21	7 200	41	7	35			n.a
Ville d'Avray	1 ^{ère} couronne	T3-21	10 100	49	4	45			n.a
Total Résidentiel			21 200	115	11	104	5,1%	3,9%	
Total pipeline engagé			146 500	1 515	1 209	306	5,5%	3,4%	
Contrôlé & Certain Bureaux			138 575	1 412	871	541	6,2%	3,3%	
Contrôlé & Certain Résidentiel			14 968	84	39	45	4,3%	3,4%	
Total Contrôlé et Certain (à engager)			153 543	1 495	910	586	6,1%	3,3%	
TOTAL Engagé + Contrôlé & Certain			300 043	3 011	2 119	891	5,8%	3,3%	
Redéveloppements "probables"			90 264	648	389	259	6,0%	3,4%	
Greenfields			60 000	177	3	173	8,6%	5,0%	
Total Contrôlé & probable			150 264	825	392	433	6,5%	3,8%	
TOTAL PIPELINE			450 307	3 836	2 512	1 324	5,9%	3,4%	

Hausse des valeurs immobilières reflétant la centralité et la hausse des valeurs locatives

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 19 895 M€, en hausse de **+3,9% sur 6 mois** (+4,2% sur le bureau) à périmètre constant après une hausse de +3,4% sur l'ensemble de l'année 2018, témoignant de la bonne tenue des marchés à l'investissement.

A périmètre constant, sur le patrimoine bureau, la primauté des zones les plus centrales ressort encore. La hausse de valeur s'élève à **+4,2% sur 6 mois**, mais cette hausse atteint **+5,1% sur le portefeuille parisien**.

Bien qu'en hausse, les autres zones affichent des revalorisations de moindres ampleurs (+2,9% dans le Croissant Ouest et La Défense et +1,2% sur les autres zones de la Région parisienne).

Des valeurs portées par la reprise des loyers des zones les plus centrales, avec un effet « loyers » qui explique majoritairement la hausse de valeurs observées.

L'effet « business plan » ou effet loyer explique plus de 71% de la revalorisation du portefeuille de bureaux et ce taux atteint 88% dans Paris intra-muros.

Ces valeurs reflètent une légère compression des taux de capitalisation sur le bureau (-14 pb) à 4,1% y compris les surfaces de commerces et à **4,3% sur le bureau seul**.

Sur le patrimoine résidentiel, la valorisation retenue s'inscrit en hausse de **+2,9% à périmètre constant sur 6 mois**. Cette performance est à la fois portée par les tendances favorables sur le marché libre, par l'appétit toujours croissant des investisseurs institutionnels justifiant d'une plus faible décote pour les valeurs blocs, mais également par la **mise en place de la nouvelle stratégie de Gecina sur cette classe d'actifs avec les premiers effets de création de valeur induits** (plans d'investissements plus ambitieux et réversion locative).

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeurs expertisées	Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2018	Juin 2019 vs. Juin 2018	Juin 2019 vs. Déc 2018
Bureaux	16 198	4,1%	4,2%	+4,5%	+4,2%
Paris intra-muros	9 878	3,5%	3,6%	+6,8%	+5,1%
Paris QCA & 5-6-7	6 849	3,2%	3,3%	+6,2%	+4,1%
- Paris QCA - Bureaux	5 281	3,5%	3,6%	+5,9%	+4,2%
- Paris QCA - Commerces	1 569	2,2%	2,2%	+6,7%	+3,7%
Paris autres	3 028	4,3%	4,5%	+8,6%	+7,8%
Croissant Ouest - La Défense	4 839	4,8%	4,9%	+0,7%	+2,9%
Autres IDF	977	6,2%	6,3%	+0,6%	+1,2%
Régions / Etranger	504	4,6%	4,8%	+8,6%	+4,7%
Résidentiel (bloc)	3 359	3,3%	3,3%	+7,4%	+2,9%
Hôtels & CBI	338	-	-	-	-
Total Groupe	19 895	4,0%	4,1%	+5,0%	+3,9%
Total valeur Lots	20 386			+4,9%	+4,0%

Hausse de l'ANR EPRA de +5,1% sur 6 mois et de +8,0% sur un an

L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à 169,8 € par action, en hausse de +8,0% sur un an et de +5,1% sur 6 mois.

L'ANR EPRA (lot) dilué ressort à 176,4 € par action, en hausse de +10,8% sur un an en considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel.

L'ANR dilué triple net EPRA (bloc) ressort à 165,4 € par action, soit en hausse de +5,6% sur un an et de +3,0% sur 6 mois.

Cette variation bénéficie non seulement d'une légère compression des taux de capitalisation sur les bureaux et d'un effet « loyers » positif, mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers des cessions réalisées, et de la revalorisation du portefeuille en cours de développement.

La croissance de l'ANR EPRA par action au premier semestre, s'élève à +8,2 €, et peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé au premier semestre 2019 :	- 2,75 €
- Résultat récurrent net :	+ 3,0 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux ² :	+ 4,5 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 1,1 €
- Revalorisation nette du pipeline (incl. Livraisons 2018) :	+ 3,5 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou en cours :	+ 0,2 €
- Programme de rachat d'actions :	+ 0,3 €
- IFRS 16 & IFRIC 21	- 0,6 €
- Autres :	- 1,0 €

en millions d'euros	30-juin-18		31-déc-18		30-juin-19	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	73 507 865		74 375 424		73 622 597	
Capitaux propres IFRS	11 196*		11 722*		11 985*	
+ Créance des actionnaires	86,1				201,6	
+ Effet de l'exercice des stock options	5,0		4,0		4,0	
ANR dilué	11 287	153,6 €	11 726	157,7 €	12 191	165,6 €
+ Mise en Juste Valeur des actifs au coût amorti	115,6		125,6		128,5	
+ Fonds de commerce des hôtels	43,0		53,1		37,7	
+ Optimisation des droits de mutation	124,0		116,4		118,4	
- Juste Valeur des instruments financiers	(6,0)		(2,9)		24,8	
- Impôts différés	(3,9)		0,5		0,0	
= ANR EPRA dilué	11 560	157,3 €	12 019	161,6 €	12 500	169,8 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	6,0		2,9		(24,8)	
+ Juste Valeur des dettes	(57,2)		(80,4)		(296,1)	
+ Impôts différés	3,9		(0,5)		0,0	
= ANR triple net EPRA dilué	11 513	156,6 €	11 941	160,5 €	12 179	165,4 €

* Dont 208 millions d'euros d'écart d'acquisition

Autres informations sur le premier semestre 2019

Programme de rachat d'actions : 818 612 titres achetés pour 107,4 M€

Gecina avait lancé au cours du premier semestre un programme de rachat d'actions portant sur un maximum de 150 M€. Ce programme, mis en place le 20 février s'est clôturé le 30 juin, après avoir permis de procéder au rachat de près de 818 612 titres pour un prix moyen de 131,2 € par action, reflétant une décote sur l'ANR EPRA 2018 de -19% et de -23% sur l'ANR à fin juin 2019.

Gecina entre en négociations exclusives avec un institutionnel français pour près de 32 000 m² à Neuilly-sur-Seine

Suite à un appel d'offres organisé par la CRPN (Caisse de Retraite du Personnel Navigant Professionnel de l'Aéronautique Civile), Gecina entre en négociations exclusives pour l'acquisition de 100% de lots de bureaux détenus par la CRPN de l'ensemble immobilier « Carreau de Neuilly », situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Cette opération pourrait prendre la forme d'un échange d'actif entre Gecina et la CRPN.

Litige Abanca : décision du Tribunal de première instance de Madrid

Dans le cadre de la procédure engagée par Abanca à Madrid en 2015, relative à la demande de versement par Gecina de 48,7 millions d'euros au titre de lettres d'engagements de garantie qui auraient été signées en 2008 et 2009 par M. Joaquín Rivero, ancien dirigeant de Gecina, le Tribunal de première instance de Madrid a condamné Gecina au paiement de cette somme plus intérêts de retard au profit de Abanca. Gecina considère que la demande d'Abanca est frauduleuse et a donc décidé de faire appel. Sur la base de l'appréciation du risque par la société et ses conseils, aucune provision n'a été

² Hors impact IAS 17

comptabilisée. La plainte pénale déposée en France initialement contre M. Joaquín Rivero en 2014 se poursuit dans la mesure notamment où Gecina considère que Abanca est complice de cette fraude.

Nantissement des titres d'Ivanhoé Cambridge dans le cadre du refinancement de sa participation

Au cours du premier semestre 2019, les sociétés Omaha Investments S.à.r.l., Juno Investments S.à.r.l et Utah Investments S.à.r.l personnes morales liées à Ivanhoé Cambridge inc., ont informé l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et la Société du nantissement de leurs titres Gecina, représentant 15,2% du capital du Groupe. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'un refinancement de la participation d'Ivanhoé Cambridge dans Gecina.

Construire le futur

Gecina révisé à la hausse ses attentes de croissance du RRN par action en 2019, compte tenu de la solide performance enregistrée sur le premier semestre ainsi que la bonne tenue des marchés immobiliers sur les zones les plus centrales, et le contexte qui reste favorable en matière de taux d'intérêt.

En excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique Eurosic à la suite de son acquisition, Gecina anticipe maintenant que le RRN part du Groupe par action devrait s'inscrire en 2019 en hausse de plus de +3% (hors effets potentiels d'acquisitions ou cessions non engagées à date), soit entre 5,80 € et 5,85 € par action (contre 5,70 € à 5,75 € jusqu'alors).

A plus long terme, les projets du pipeline engagé et à engager (contrôlés et certains) devraient permettre de dégager un gain locatif conséquent : net de l'effet des cessions réalisées en 2018 et des pertes de loyers inhérentes à la libération d'actifs à fort potentiel de création de valeur les loyers bruts pourraient ainsi croître de 130 M€ à 140 M€ entre 2018 et 2024, grâce à cette dynamique exclusivement interne au Groupe.

Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,9 milliards d'euros à fin juin 2019. 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 (SIC) 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
virginiersterling@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

ANNEXE

1- ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Carayon le 18 juillet 2019, a arrêté les comptes au 30 juin 2019. 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 le 18 juillet 2019 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel.

En millions d'euros	30-juin-18	30-juin-19	Var (%)
Revenus locatifs bruts	335,4	330,6	-1,4%
Revenus locatifs nets	308,1	304,0	-1,4%
Marge opérationnelle des autres activités	5,5	6,1	+11,3%
Services et autres produits (net)	1,7	2,6	+50,5%
Frais de structure	(40,9)	(41,3)	+0,9%
Excédent brut d'exploitation	274,4	271,4	-1,1%
Frais financiers nets	(40,6)	(49,3)	+21,4%
Résultat récurrent brut	233,8	222,1	-5,0%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,6	na
Intérêts minoritaires récurrents	(1,1)	(0,8)	-20,6%
Impôts récurrents	(2,5)	(3,1)	+25,0%
Résultat récurrent net part du Groupe	230,3	218,8	-5,0%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	3,14	2,96	-5,7%
Résultat de cession d'actifs	15,8	20,4	+29,2%
Variation de valeur des immeubles	296,5	626,0	+111,1%
Marge Immobilière	0,0	1,4	na
Amortissements	(6,8)	(4,5)	-33,8%
Dépréciations et provisions nettes	(24,5)	(2,6)	-89,4%
Effets du regroupement d'entreprises	(1,4)	0,0	na
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(7,2)	(27,7)	+287,2%
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	0,0	(16,0)	na
Quote-part de résultat net non récurrent des sociétés mises en équivalence	0,3	0,7	+163,0%
Impôts non récurrents	(1,1)	0,7	-167,8%
Intérêts minoritaires non récurrents	(0,3)	0,1	-130,7%
Résultat net consolidé (part du Groupe)	501,5	817,3	+63,0%

Hors IFRIC 21

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-18	30-juin-19	PASSIF	31-déc-18	30-juin-19
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	18 669,5	19 399,7	Capitaux propres	11 751,2	12 011,7
Immeubles de placement	16 604,0	17 231,3	Capital	572,0	572,4
Immeubles en restructuration	1 508,1	1 631,0	Primes	3 273,3	3 273,4
Immeubles d'exploitation	66,9	68,3	Réserves consolidées	6 871,5	7 332,5
Autres immobilisations corporelles	16,2	15,8	Résultat net consolidé	1 005,0	806,8
Ecart d'acquisition	207,7	207,7			
Immobilisations incorporelles	6,6	23,6	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	11 721,8	11 985,1
Créances financières sur crédit-bail	175,1	143,8	Participations ne donnant pas le contrôle	29,4	26,6
Immobilisations financières	27,2	26,3			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	48,4	48,1	Passifs non courants	5 425,4	5 708,5
Instruments financiers non courants	7,4	1,8	Dettes financières non courantes	5 382,7	5 588,6
Actifs d'impôts différés	1,9	1,9	Obligations locatives non courantes	0,0	50,6
Actifs courants	1 039,5	1 018,4	Instruments financiers non courants	3,8	26,4
Immeubles en vente	649,8	579,6	Passifs d'impôts différés	5,8	3,8
Stocks	49,1	36,6	Provisions non courantes	33,1	39,0
Clients et comptes rattachés	110,7	117,6	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Autres créances	175,0	102,0	Passifs courants	2 532,4	2 697,9
Charges constatées d'avance	23,1	20,6	Dettes financières courantes	2 103,9	2 068,9
Instruments financiers courants	0,0	0,0	Instruments financiers courants	0,7	0,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31,7	162,1	Dépôts de garantie	81,0	82,1
			Fournisseurs et comptes rattachés	207,3	160,6
			Dettes fiscales et sociales courantes	72,7	118,3
			Autres dettes courantes	66,8	267,8
TOTAL ACTIF	19 709,0	20 418,1	TOTAL PASSIF	19 709,0	20 418,1

2- INVESTISSEMENTS AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2019

En millions d'euros	S1-2019
Capex de maintenance	42
Investissements au titre du pipeline	60
<i>dont frais financiers capitalisés</i>	5
Acquisitions	-
Total des investissements réalisés au 30 juin 2019	102

3- FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT – S1 2019 vs S1 2018

Groupe

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
2,0%	1,5%	0,4%	-0,1%	0,1%

Bureau

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
1,9%	1,7%	0,4%	-0,3%	0,1%

Résidentiel total

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
2,4%	1,1%	0,2%	0,9%	0,2%

4- RISQUES LOCATIFS

Les locataires de Gecina sont issus de secteurs d'activité très diversifiés répondant à des facteurs macro-économiques divers.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers annualisés) :

GROUPE	
Administrations	6%
Assurances	4%
Autres	9%
Banques	5%
Immobilier	3%
Industrie	8%
Informatique	4%
Luxe-Commerce	14%
Média-Télévision	4%
Services	37%
Techno. et Tele	7%
Total	100%

Volume des loyers par échéances triennales et fin de contrat des baux (en M€) :

Echéancier des baux tertiaires	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	> 2025	Total
Break-up options	71	66	79	68	35	68	35	149	571
Fin de bail	58	38	53	27	31	49	42	272	571

5- FINANCEMENT

5.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina⁽²⁾ s'élève à 7 613 M€ au 30 juin 2019 contre 7 433 M€ à fin 2018 ; la dette financière nette⁽¹⁾ ressort à 7 451 M€ à fin juin 2019.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2018	30/06/2019
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 433	7 613
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 402	7 451
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 406	7 631
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 255	4 405
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,3	7,7
LTV	38,4%	37,5%
LTV (droits inclus)	36,2%	35,3%
ICR	5,7x	5,3x
Dette gagée/Patrimoine	1,0%	0,9%

(1) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 495 millions d'euros y compris ces éléments.

(2) Dette financière brute = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers

Répartition de la dette nominale brute :

	30/06/2019
Obligations long terme	72%
Crédits bancaires corporate	0%
Crédits hypothécaires	3%
Ressources court-terme couvertes par des lignes de crédit long terme	25%

5.2 Echancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 30 juin 2019 après affectation des lignes de crédits non tirées :

Échéancier dette nette après affectation des lignes de crédit (M€)																
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	> 2033
Echéancier	-	-	-	-	957	1 155	1 372	612	502	731	500	500	-	500	-	638

5.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2019 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipées, prévues dans les conventions de crédits.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

Ratios	Covenant	30/06/2019
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	37,5%
ICR Excédent brut d'exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,3x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,9%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	19,9

6- LOYERS BRUTS ANNUALISES

Les loyers annualisés correspondent à l'état locatif effectif à la date de clôture de l'exercice. Ils ne prennent par conséquent pas en considération les commercialisations ou libérations, ni les cessions ou acquisitions d'immeubles qui n'auraient pas d'effet à la clôture de l'exercice.

Loyers annualisés (IFRS) en M€	30-juin-19	31-dec-18
Bureaux	538	531
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants	18	18
Total	662	654

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.