



Une performance solide sur le premier trimestre

Loyers bruts à 168,1 M€

(+2,4% à périmètre courant et +3,7% à périmètre constant)

Résilience forte grâce à la stratégie de centralité

Une grande mobilisation opérationnelle face à la crise sanitaire

Fondamentaux renforcés

- **Patrimoine de bureaux central** dans les zones à très faible taux de vacance ayant généré une **croissance des loyers bruts à périmètre constant de +4,0%** (+3,7% pour l'ensemble du patrimoine)
- **Base locative diversifiée**
- **Bilan fort et flexible** (fin 2019 : LTV 34% droits inclus, 4,5 Md€ de lignes de crédit non tirées couvrant l'ensemble des échéances de dette d'ici fin 2023)
- **347 M€ de cessions** réalisées ou sous promesses sur le T1 2020 (4% de prime sur les dernières expertises)

Filialisation du patrimoine résidentiel

- Constitution de la **filiale dédiée** regroupant **plus de 3 Md€ de patrimoine et 107 collaborateurs**
- **Apport approuvé** par les Assemblées Générales des actionnaires et des porteurs d'obligations
- Gecina se dote d'un véhicule permettant le développement de son patrimoine résidentiel locatif

Mobilisation en faveur des clients

- Gecina **annule les loyers** hors charges et taxes du deuxième trimestre **de ses locataires TPE** dont l'activité s'est arrêtée sur décision administrative, en particulier dans le commerce
- A noter que les TPE et PME des secteurs dits « arrêtés » représentent moins de 2% de la base locative tertiaire
- Gecina s'est **engagée auprès des entreprises les plus fragiles** de son portefeuille en reportant ou en mensualisant au cas par cas avec réactivité les loyers portant à date sur près de 13% de sa masse locative bureau

Mobilisation en faveur de l'effort national de solidarité

- Mise à disposition de logements étudiants aux **femmes victimes de violences conjugales** et au **personnel soignant**
- Règlement de l'ensemble de ses fournisseurs suivant l'échéancier habituel
- Le Groupe n'a pas à ce jour fait appel aux dispositifs de soutien de l'activité tel que mesures de chômage partiel, prêts garantis par l'Etat, étalement de charges
- Gecina a entendu l'appel du Gouvernement à la modération des politiques de distribution de dividende en réduisant à 5,30€ par action son dividende 2019, couvrant son obligation de distribution au titre du régime SIIC
- Le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition de la Directrice Générale de réduire sa rémunération fixe au titre de 2020 de 2 mois de salaire à titre de solidarité dans la période actuelle. Un montant équivalent sera versé au profit de la Fondation d'entreprise pour soutenir des associations travaillant pour la lutte contre le Covid-19. Il en est de même pour la rémunération des administrateurs au titre des conseils d'Administration spécifiquement dédiés au Covid-19.

Mobilisation en faveur des collaborateurs

- Recours généralisé au **travail à distance** dès le début du confinement, sans recours au chômage partiel
- **Prime de 1 000€** à destination des gardiens, employés d'immeubles et gestionnaires de résidences étudiants mobilisés sur le terrain
- Versement de la participation et de l'intéressement

Prudence requise pour l'exercice en cours

- Les incertitudes actuelles ne permettent pas à ce stade d'appréhender avec précision les conséquences de cette crise
- Gecina a suspendu le 31 mars 2020 sa guidance pour l'année

Chiffres clés à fin mars 2020

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-19	31-mars-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	132,9	136,3	+2,6%	+4,0%
Résidentiel traditionnel	26,4	26,4	+0,3%	+1,3%
Résidences étudiants	4,8	5,3	+9,6%	+9,0%
Total loyers bruts	164,1	168,1	+2,4%	+3,7%

Méka Brunel, Directrice Générale : « Dans un contexte de crise sanitaire mondiale exceptionnelle depuis plus d'un mois maintenant, je suis particulièrement fière de la mobilisation dont ont su faire preuve les équipes de Gecina pour maintenir au cœur de leurs préoccupations l'activité du Groupe. Face à ces turbulences sans précédent, les collaborateurs de Gecina restent aujourd'hui à l'écoute de leurs clients les plus fragiles, ces TPE notamment dans l'univers du commerce, dont la surface financière réduite rend la traversée de la crise difficile et pour lesquelles nous consentons à l'annulation d'un trimestre de loyers. Dans un environnement très incertain, Gecina fait cependant preuve de résilience, en raison des choix stratégiques faits ces dernières années de recentrage sur les zones les plus centrales de la Région parisienne, de l'affirmation de notre ambition sur le résidentiel et d'une gestion pro-active et prudente de notre bilan.

Je tiens d'ailleurs à saluer le travail accompli par Bernard Carayon, dont le mandat en tant que Président a pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale de ce jour. Son engagement et son expertise en matière de gestion des risques a été précieuse. Nous sommes heureux qu'il puisse continuer à nous faire bénéficier de ses compétences en tant qu'Administrateur du Groupe. »

Une performance solide sur un premier trimestre avant Covid-19

La solide performance enregistrée au premier trimestre 2020 traduit la **pertinence des choix stratégiques** que Gecina a faits ces dernières années (recentrage sur les zones de centralité, affirmation du résidentiel, rotation active du patrimoine, extraction de valeur sur les immeubles à forts potentiels, ...).

Il convient cependant de préciser que les éléments de performance détaillés dans ce communiqué sont observés à fin mars 2020 et ne sont pas impactés par les effets du Covid-19, cette crise ayant émergé dans la deuxième moitié du mois de mars.

Le Groupe s'appuie sur un **bilan solide**, avec un ratio d'endettement **LTV à 34% droits inclus** à fin 2019 (n'intégrant pas les cessions réalisées depuis le début de l'année), renforcé par d'importantes **lignes de crédits non tirées** (4,5 milliards d'euros à fin 2019) permettant de couvrir la totalité des échéances de crédit jusqu'à fin 2023. L'accès du Groupe au marché de la dette à court terme est resté satisfaisant permettant de renouveler et d'allonger la maturité de la dette à court terme. Par ailleurs, la **résilience du patrimoine résidentiel et tertiaire** concentré sur les zones les plus centrales de la Région parisienne avec plus de 80% des revenus locatifs sur le bureau qui proviennent de clients grands comptes représente un atout certain.

Dès les premières décisions du gouvernement, Gecina a octroyé des **étalements de loyers ou des mensualisations** visant à faciliter la gestion de la trésorerie de nos clients sur près de **13% des loyers** du Groupe sur le bureau. Cet effort consenti par Gecina va au-delà des demandes des autorités, dans la mesure où le poids des TPE (entreprises de moins de 10 salariés) dont l'activité est à l'arrêt dans le contexte de la crise sanitaire actuelle est limité, représentant 1% de la masse locative totale sur le bureau. Ces TPE opérant sur les secteurs à l'arrêt feront l'objet d'annulation de loyers sur le deuxième trimestre, les charges et taxes restant dues. En matière d'encaissement de loyers, sur la base des loyers dus au 1^{er} avril, hors reports, mensualisations et annulations octroyées, **le taux de recouvrement s'élève à 84% à date**. A la même date il y a un an, ce taux s'établissait à 91%.

Notons par ailleurs que la livraison des immeubles en cours de développement sera logiquement décalée dans la mesure où les chantiers sont aujourd'hui à l'arrêt.

Les incertitudes actuelles ne permettant cependant pas à ce stade d'appréhender les conséquences de cette crise, le Groupe Gecina a suspendu le 31 mars 2020 sa guidance pour l'année.

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

Revenus locatifs bruts	31-mars-19	31-mars-20	Variation (%)	
En millions d'euros			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	132,9	136,3	+2,6%	+4,0%
Résidentiel traditionnel	26,4	26,4	+0,3%	+1,3%
Résidences étudiants	4,8	5,3	+9,6%	+9,0%
Total loyers bruts	164,1	168,1	+2,4%	+3,7%

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en légère hausse de +2,4% en dépit de l'important effet des cessions réalisées en 2019 et 2020 (-7 M€) et des mises en restructuration (-2 M€). Cette performance traduit donc essentiellement l'effet des **livraisons d'actifs réalisées en 2019 (+6 M€)**, de la croissance à périmètre constant (+5 M€) et des acquisitions réalisées fin 2019 et début 2020 (+2 M€).

A périmètre constant, la performance enregistrée atteint +3,7% à fin mars 2020. Cette amélioration provient non seulement d'une **progression de l'indexation (+1,9%)**, ainsi que de **l'effet positif de la réversion locative (+0,5%)** se matérialisant sur les bureaux (avec une réversion faciale de +22%) comme sur les logements (de +7,2%) et d'une **réduction de la vacance locative (+1,4%)**. La réversion faciale vient essentiellement du fait que les renouvellements et relocations sur le premier trimestre ont principalement eu lieu dans Paris intra-muros.

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 +6,6%.

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

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-19	31-mars-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	132,9	136,3	+2,6%	+4,0%
Paris intra-muros	70,5	75,4	+7,0%	+2,2%
- Paris QCA & 5-6-7	44,2	44,7	+1,1%	+3,1%
- Paris Autres	26,3	30,8	+16,9%	+0,4%
Croissant Ouest - La Défense	43,5	45,6	+5,0%	+8,0%
Autres Ile-de-France	13,4	10,7	-20,0%	+5,2%
Régions / Etranger	5,6	4,6	-18,0%	-1,7%

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,6%, en dépit de l'important volume de cessions réalisées en 2019 et des actifs transférés au pipeline. Cette hausse traduit donc l'important volume d'actifs livrés 2019 ainsi que la dynamique organique favorable.

Cette variation traduit ainsi :

- les revenus locatifs provenant des **immeubles récemment livrés (+6,0 M€)** : 6 immeubles ont été ainsi livrés dont 5 dans Paris intra-muros (intégralement loués) et 1 à La Défense (Carré Michelet)
- les pertes temporaires de loyers provenant des actifs à fort potentiel de création de valeur et qui seront ou qui ont été **transférés au pipeline (-2,5 M€)**, notamment l'immeuble « Bancelles » situés dans le QCA parisien.
- **les effets de cessions** d'actifs non stratégiques ou matures **(-6,6 M€)**, provenant principalement des cessions réalisées en 2019 mais également de cessions finalisées au cours du premier trimestre.
- Le reste de la variation à périmètre courant vient de la croissance à périmètre constant et de l'effet des acquisitions réalisées

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +4,0% à fin mars 2020 bénéficiant d'une **indexation** en progression **(+2,0%)** et d'une **réversion locative (+0,5%)** traduisant la bonne tenue des marchés de référence de Gecina ces dernières années ayant favorisé la capture d'un potentiel de réversion ces derniers mois, sécurisée au travers de renouvellements, renégociations et relocations (avec un écart entrant/sortant positif dans les zones centrales), ainsi qu'un effet favorable provenant de **la baisse de la vacance locative (+1,4%)**. **Notons que la contribution de la réversion locative est plus de deux fois supérieure dans Paris QCA, à ce qu'elle est dans l'ensemble des autres zones.**

En synthèse, la bonne dynamique à périmètre constant dans **Paris intra-muros (+2,2%)**, et **notamment dans le QCA parisien (+3,1%)** est essentiellement tirée par des **effets de réversion locative** illustrant l'excellente tenue des marchés de bureaux au cœur de Paris qui avait constitué ces dernières années un potentiel de réversion important dans les meilleures zones de Paris.

Dans le **Croissant Ouest** la solide croissance organique (+8,0%) tient essentiellement à la **commercialisation de surfaces de bureaux au cours de 2019, sur des actifs partiellement vacants au premier trimestre 2019** (notamment Be Issy et Octant-Sextant).

Sur le reste de la Région parisienne, c'est également la baisse du taux de vacance qui explique l'amélioration du taux de croissance des loyers à périmètre constant.

Portefeuilles résidentiels : amélioration de la performance organique

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont en hausse de +1,3% 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. Depuis le début de l'année, **l'écart de loyers sécurisés entre les nouveaux locataires par rapport aux anciens s'élève à +7,2%**, contribuant ainsi à hauteur de +0,5% à la performance locative de ce portefeuille à périmètre constant. Par ailleurs l'indexation s'inscrit à 1,4% et la variation de la vacance est sans impact sur la performance à périmètre constant à fin mars. Un facteur non récurrent d'ajustement mineur cependant de -0,5% la croissance organique au premier trimestre. Retraité de cet ajustement non récurrent de régularisation, le taux de croissance à périmètre constant des revenus locatifs sur le logement s'élève à près de 2,0%.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en légère hausse de +0,3%. Les effets de l'avancée du programme de cessions de logements par unités vacantes que le Groupe avait lancé ces dernières années, étant compensés par la performance à périmètre constant.

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en forte hausse à périmètre constant (+9,0%) en raison principalement de **l'amélioration du taux d'occupation** de la résidence Rose de Cherbourg livrée au deuxième semestre 2018 et maintenant en rythme de croisière, et de la matérialisation d'une **réversion positive**. A périmètre courant, la hausse des revenus locatifs atteint +9,6%

Un taux d'occupation du Groupe toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit encore à un haut niveau à 93,6%, mais en baisse de -110pb sur un an principalement en raison de la livraison d'immeubles partiellement vacants (Carré Michelet) et de la cession d'immeubles intégralement occupés, venant compenser l'avancée de la commercialisation d'immeubles partiellement vides lors du premier trimestre 2019 (Be Issy, Octant-Sextant par exemple). En conséquence le taux d'occupation **sur le portefeuille de bureaux** est en repli à 93,0%.

Sur le portefeuille de **résidences étudiants** le taux d'occupation financier est en nette progression sur un an à près de 94% en raison de la montée en puissance progressive de deux résidences récemment livrées (et notamment à Puteaux-La Défense).

Sur le portefeuille **résidentiel traditionnel**, le taux d'occupation financier reste globalement stable à un très haut niveau à 97,7%

TOF moyen	31-mars-19	30-juin-19	30-sept-19	31-déc-19	31-mars-20
Bureaux	94,5%	94,4%	94,2%	93,8%	93,0%
Résidentiel traditionnel	97,6%	97,7%	97,7%	97,6%	97,7%
Résidences étudiants	87,3%	84,9%	85,4%	88,0%	93,9%
Autres actifs tertiaires	96,4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total Groupe	94,7%	94,6%	94,4%	94,1%	93,6%

Une activité sur le front des commercialisations révélant une réversion positive significative dans les zones les plus centrales au premier trimestre

Depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 42 600 m², représentant 28 M€ de loyers faciaux annualisés, dont près de la moitié provient de la précommercialisation d'une partie de l'immeuble Live dans le QCA parisien.

Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones de prédilection de Gecina et notamment de Paris intra-muros. **La réversion faciale obtenue sur les relocations, renouvellements et renégociations atteint ainsi +22%. Cette performance particulièrement forte tient en partie au fait que la plupart de ces opérations ont été réalisées dans Paris intra-muros.**

347 M€ de cessions réalisées ou sous promesses à fin mars renforçant la qualité et la centralité du patrimoine

Depuis le début de l'année **Gecina a cédé ou sécurisé 347 M€** de cessions, avec une **prime sur les dernières expertises de l'ordre de +4,3%** (hors promesses), dont **304 M€ actées qui faisaient déjà l'objet d'une promesse de vente à fin 2019**.

Les cessions réalisées au cours du premier trimestre concernent essentiellement l'immeuble Le Valmy (29 500 m²) situé à la frontière de Paris et de Montreuil, et un immeuble situé avenue Pierre 1^{er} de Serbie dans le QCA parisien, cédé dans le cadre d'un échange d'actifs en contrepartie de l'acquisition de lots manquants dans une copropriété aujourd'hui détenue par Gecina également dans le QCA parisien.

Parmi les immeubles tertiaires ayant fait l'objet d'une signature de promesse de vente au cours du premier trimestre, l'immeuble situé au 54/56 avenue du Général Leclerc à Boulogne a été cédé mi-avril pour près de 37 M€, en prime sur les dernières expertises libres.

Les Assemblées Générales de Gecina valident le lancement de la filialisation du portefeuille résidentiel

L'Assemblée Générale des actionnaires, qui s'est tenue à huis clos le 23 avril 2020 ainsi que les Assemblées Générale des porteurs obligataires (qui se sont tenues les 23 mars et 7 avril 2020) ont ratifié l'ensemble des résolutions relatives au projet d'apport permettant la filialisation du portefeuille résidentiel de Gecina.

Gecina est donc en ordre de marche pour avancer sur sa stratégie résidentielle, pour pouvoir mieux répondre aux besoins de logement, de flexibilité, de services et aux grands enjeux environnementaux et sociétaux en développant une offre locative responsable et de qualité à destination des classes moyennes. Le Groupe est aujourd'hui par conséquent en mesure de pouvoir capturer d'éventuelles opportunités d'investissements, afin de matérialiser des synergies de taille et d'engager de nouveaux investissements sur les secteurs à fort potentiel de création de valeur de la Région parisienne ou de certaines métropoles françaises qui sauraient satisfaire les exigences de Gecina en matière de performance financière et de risque opérationnel.

Evolution de la gouvernance de Gecina

Jérôme Brunel nommé Président du Conseil d'Administration en remplacement de Bernard Carayon

Le mandat de Bernard Carayon a pris fin lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 23 avril, celui-ci ayant atteint la limite d'âge statutaire. M. Carayon reste administrateur du Groupe. L'Assemblée Générale a également ratifié la nomination de M. Jérôme Brunel en tant qu'administrateur de Gecina et le Conseil d'Administration l'a nommé Président du Conseil d'Administration à compter de ce jour.

Les compétences de Jérôme Brunel, en particulier en matière de Gouvernance, RSE et affaires publiques, représentent un atout complémentaire fort des compétences existantes dans le Conseil d'Administration de Gecina.

Le Conseil d'Administration est dorénavant composé de 11 membres dont 7 indépendants.

Constitution de deux nouveaux Comités sur la RSE et sur la Conformité et l'Ethique

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, la constitution de deux nouveaux Comités, en complément du Comité d'Audit et des Risques, du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations et du Comité Stratégique et d'Investissement :

- Un comité Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE)
- Un comité Conformité et Ethique

La création du comité RSE démontre la volonté forte de Gecina de jouer un rôle majeur et accru dans la dynamique collective des enjeux de RSE.

La création du comité Conformité et Ethique permet à Gecina de se conformer à la réglementation ainsi qu'aux meilleures pratiques de place en matière de lutte anticorruption et à la diffusion de référentiels applicables à la prévention de la corruption.

Gecina a suspendu le 31 mars 2020 sa guidance dans le contexte de l'incertitude liée aux effets du Covid-19

Bien qu'il soit trop tôt pour estimer de manière précise les impacts opérationnels liés à cette crise, le Groupe bénéficie d'un certain nombre de forces lui permettant d'être en ordre de marche pour faire face sereinement aux éventuelles conséquences à court ou moyen terme de cette crise.

Gecina s'appuie notamment sur un bilan solide, avec un ratio d'endettement LTV à 34% droits inclus à fin 2019, renforcé par d'importantes lignes de crédits non tirées (4,5 milliards d'euros à fin 2019) permettant de couvrir la totalité des échéances de crédit jusqu'à fin 2023, et reste confiante dans la résilience relative de son patrimoine résidentiel et tertiaire concentré sur les zones les plus centrales de la Région parisienne avec plus de 80% des revenus locatifs sur le bureau qui proviennent de clients grands comptes.

Cependant, face aux incertitudes actuelles ne permettant pas à ce stade d'appréhender avec précision les conséquences de cette crise, le Groupe Gecina a suspendu le 31 mars sa guidance pour 2020.

Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 20 milliards d'euros à fin 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 notamment d'actifs résidentiels. 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, au soutien de toutes les formes de handicap, à la préservation du patrimoine et à l'accès au logement pour le plus grand nombre.

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