



Performer dans la durée

- o Croissance à périmètre constant des loyers à **+3,6% pour les bureaux** (+7,7% en incluant les livraisons)
 - o **Encaissement des loyers** au premier semestre de l'ordre de **95%** à date
- o ANR EPRA de reconstitution (NRV) en hausse sur un an de +3,9% à 191,7 € par action
- o ANR EPRA de continuation (NTA) en hausse sur un an de +5,4% à 175,0 € par action
 - o **LTV à 33,2%** (droits inclus) en baisse sur un an de -210 pb

Gecina révèle sa raison d'être

« Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables »

- o Poursuite de la définition du manifeste de la « raison d'être » avec les collaborateurs, les clients et l'ensemble des parties prenantes pour une publication prévue à fin 2020
 - o Démarche conciliant l'exigence sociétale et la performance économique

Activité maintenue pendant la période de confinement

- o Aucun immeuble n'a été fermé au cours du deuxième trimestre grâce à des mesures sanitaires renforcées
 - o **Collecte de loyer à date de l'ordre de 95%** sur le premier semestre
- o **56 000 m² de transactions locatives** avec **une réversion faciale significative (+16%)** notamment **dans Paris**
 - o **352 M€ de cessions réalisées** avec une **prime moyenne sur les expertises de l'ordre de +4%**
 - o Accélération de la **digitalisation** de Gecina et du déploiement de la marque **YouFirst** avec **YouFirst Bureau** et **YouFirst Residence**
- o **Filialisation du patrimoine résidentiel** regroupant plus de 3 Md€ d'actifs et plus de 6 000 appartements

Mobilisation en faveur des clients et de l'engagement sociétal

- o Annulation des loyers sur le deuxième trimestre pour les TPE opérant sur les secteurs dont l'activité a été arrêtée sur décision administrative (0,5% de la base locative tertiaire du deuxième trimestre), report et mensualisation des échéances pour près de 14% de la base locative tertiaire sur ce trimestre (soit 3% de la base locative annuelle)
 - o Réduction du dividende 2019, de la rémunération fixe de la Directrice Générale et de la rémunération des administrateurs pendant la crise sanitaire reversée à la Fondation Gecina
 - o Maintien des calendriers de paiement des fournisseurs
 - o Mise à disposition de logements étudiants vacants au profit du personnel soignant et de femmes victimes de violences conjugales
- o **Gecina n'a fait appel ni au dispositif de chômage partiel, ni à celui des prêts garantis par l'Etat**

Premier semestre solide dans un contexte pourtant incertain

- o Taux de **croissance des loyers à périmètre constant** de **+3,6% sur le bureau** (+2,9% au total)
- o Des marchés immobiliers de bureaux qui restent favorablement orientés sur les zones les plus centrales
 - o Une **valorisation du patrimoine en hausse** sur le premier semestre tirée par le résidentiel et les bureaux des zones les plus centrales
 - o ANR EPRA reconstitution (NRV) à 191,7€ par action (+3,9% sur 1 an)
 - o ANR EPRA de continuation (NTA) à 175,0€ par action (+5,4% sur 1 an)
 - o Ratio **LTV en baisse de -210 pb** sur un an à **33,2%** (droits inclus)

Résilience du modèle renforçant la visibilité pour l'exercice en cours

- o Face aux turbulences liées aux conséquences de la crise sanitaire de la Covid-19, Gecina avait suspendu sa Guidance en mars 2020 pour l'année
- o **Les marques de résilience au cours du deuxième trimestre, sur les marchés immobiliers de référence de Gecina, permettent au Groupe de préciser ses attentes pour l'exercice en cours, malgré les incertitudes**
- o Le **RRN par action en 2020 devrait se situer entre 5,55 € (en scénario dégradé) et 5,70 € (proche de l'hypothèse initiale pré-Covid-19 de 5,80 €)** en fonction de l'évolution de la situation économique et de ses effets éventuels sur l'activité de Gecina au second semestre¹.

Chiffres clés

En millions d'euros	Jun 2019	Jun 2020	Var (%)	Périm. constant
Bureaux	268	274	+2,1%	+3,6%
Résidentiel traditionnel	53	53	+0,3%	+1,2%
Résidences étudiants (Campus)	9	9	-1,5%	-2,7%
Loyers bruts	331	336	+1,7%	+2,9%

Résultat récurrent net part du Groupe ²	219	216	-1,3%
par action (en €)	2,96	2,94	-0,8%

LTV (hors droits)	37,5%	35,1%	-240 pb
LTV (droits inclus)	35,3%	33,2%	-210 pb
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	184,5 €	191,7 €	+3,9%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	166,1 €	175,0 €	+5,4%
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	160,5 €	167,9 €	+4,6%
ANR EPRA par action – ancien format	169,8 €	177,7 €	+4,7%
ANR EPRA par action (lot) – ancien format	176,4 €	185,2 €	+5,0%

¹ Cette fourchette s'entend y compris provisionnements liés à la crise sanitaire. Elle est également hors opérations éventuelles d'acquisitions ou de cessions non actées à ce jour et pourrait donc être revue à la hausse ou à la baisse en fonction de l'éventuelle rotation du patrimoine dans le semestre qui vient

² Excédent brut d'exploitation y compris provisionnements liés à la crise sanitaire, retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel) hors IFRIC 21

Solide performance sur le premier semestre en dépit des incertitudes liées aux effets de la Covid-19

95% des loyers du premier semestre d'ores et déjà encaissés, et un rythme de collecte au troisième trimestre qui s'améliore par rapport au deuxième trimestre

Sur l'ensemble du premier semestre, 95% des loyers de bureaux et résidentiels sont d'ores et déjà encaissés.

Sur le bureau, **94% des loyers (y compris commerces de pieds d'immeubles) ont été encaissés**. Près de **0,2% ont été annulés** dans le cadre des mesures mises en place par le Groupe en faveur des locataires TPE opérant sur des secteurs arrêtés. Sur le solde de **6% non encaissés à date** (correspondant à c. 20 M€), près **d'1/3 correspond à des reports de paiements** accordés aux locataires, le reste faisant l'objet de procédures de recouvrement de loyers.

Une partie de ces créances non encaissées à date justifie d'une **hausse des provisionnements** dans les comptes à fin juin 2020, venant impacter la marge locative du Groupe à hauteur de **7 M€**.

Le rythme d'encaissement des loyers à date sur le **troisième trimestre** est à ce jour **en avance sur celui observé pour le deuxième trimestre** sur la base d'un calendrier comparable.

Gecina a également utilisé la notation Dunn & Bradstreet pour qualifier le profil de risque de ses locataires. 86% de la base locative du Groupe provient de locataires appartenant au deux meilleurs catégories (risque très faible ou risque faible).

Notons par ailleurs que la collecte de loyer sur le portefeuille résidentiel est globalement conforme à ce qui est habituellement observé avec un taux d'encaissement proche de 100%.

Loyers en hausse de +2,9% à périmètre constant, et de +1,7% à périmètre courant

Les revenus locatifs bruts ressortent sur le premier semestre 2020 à 336,1 M€, en hausse de +1,7% traduisant principalement une solide performance à périmètre constant et les effets des livraisons du pipeline de projets de développement compensant ceux des cessions. La performance à périmètre constant révèle en effet une amélioration par rapport aux précédents trimestres, et atteint maintenant une hausse de +2,9%, marquant une surperformance notable au-delà de l'indexation, provenant en partie d'une réversion locative positive, ainsi qu'une baisse de la vacance immobilière.

A périmètre courant, la croissance organique et la contribution des livraisons d'actifs en 2019 et début 2020 viennent globalement compenser les pertes de loyers provenant des cessions réalisées sur cette même période.

En effet, la hausse de +1,7% traduit à la fois de la croissance organique (+8 M€), de l'effet des cessions d'actifs non stratégiques réalisées depuis début 2019 (pour près de -17 M€ de loyers bruts), mais également de l'effet des livraisons d'immeubles net des transferts au pipeline (+10 M€), et des acquisitions récentes à Paris et à Neuilly (+5 M€).

Cette performance bénéficie d'une croissance à **périmètre constant de +2,9%**, reflétant une indexation en progression à +1,9%, une réduction de la vacance immobilière du Groupe ainsi que la matérialisation d'une réversion positive sur l'ensemble des métiers.

Il convient cependant de préciser que le contexte économique actuel pourrait amener la contribution notamment de l'indexation à la croissance à périmètre constant, à se contracter dans les semestres qui viennent.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-19	30-juin-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	268,5	274,0	+2,1%	+3,6%
Résidentiel traditionnel	52,8	52,9	+0,3%	+1,2%
Résidences étudiants (Campus)	9,4	9,2	-1,5%	-2,7%
Total loyers bruts	330,6	336,1	+1,7%	+2,9%

Loyers annualisés

Les loyers annualisés (IFRS) sont en baisse de (-15 M€) par rapport au 31 décembre 2019 à 650 M€. Cette baisse traduit l'effet des cessions (-11 M€) et des mises en restructuration (-7 M€) en partie compensées par l'effets d'acquisitions nouvelles ou de la livraison d'un immeuble dans le QCA (+2 M€). Le reste de la variation provient de la croissance à périmètre constant et du ralentissement de l'activité sur les résidences étudiants.

Notons que dans ces loyers annualisés 18 M€ proviennent d'actifs destinés à être libérés prochainement en vue de leur mise en restructurations et 7M€ portant sur un projet aujourd'hui engagé et libéré au mois de juillet 2020.

Loyers annualisés (IFRS)		
En millions d'euros	31-dec-19	30-juin-20
Bureaux	539	526
Résidentiel traditionnel	106	106
Résidences étudiants (Campus)	20	18
Total	665	650

Bureaux : une dynamique toujours favorable sur les zones les plus centrales

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +3,6%.

Cette hausse traduit une **indexation en amélioration (+2,1%)** ainsi que la **matérialisation d'une réversion positive (+0,4%)** notamment dans le QCA parisien (+1,1%), et une réduction de la vacance immobilière, principalement dans le Croissant Ouest avec la commercialisation de nouvelles surfaces sur l'immeuble Be Issy.

Notons que sur ce premier semestre 2020 encore, **les zones les plus centrales ont bénéficié d'un effet « réversion » plus important que sur les autres zones.** Les signatures de baux réalisées sur la période font ressortir par exemple **une réversion faciale de l'ordre de +16% dont +27% sur le QCA et Paris 5/6/7**, alors qu'elle est **négative sur les autres zones.**

Pour 2020, les performances enregistrées au cours du premier semestre notamment sur les marchés les plus centraux de la Région parisienne permettent à Gecina de prévoir que la **croissance de ses loyers de bureaux à périmètre constant devrait être de l'ordre de +3%, et ce malgré la prudence requise face aux effets de la crise économique issue du choc sanitaire Covid-19.**

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse de **+2,1%**. En détail, cette variation traduit l'effet des cessions d'actifs non stratégiques réalisées en 2019 et début 2020 (-17 M€) intégralement compensées par les effets des livraisons de 6 immeubles en 2019, loués à hauteur de 72%, et principalement situés dans Paris intra-muros, mais également à La Défense.

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-19	30-juin-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	268,5	274,0	+2,1%	+3,6%
Paris intra-muros	142,7	147,5	+3,3%	+1,9%
- Paris QCA & 5-6-7	87,8	88,5	+0,8%	+2,8%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	69,7	71,0	+2,0%	+3,7%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	18,2	17,5	-3,6%	-0,6%
- Paris Autres	54,9	59,0	+7,3%	+0,3%
Croissant Ouest - La Défense	87,5	95,5	+9,2%	+7,6%
Autres Ile-de-France	26,7	21,7	-18,8%	+4,5%
Régions / étranger	11,5	9,2	-19,9%	-3,9%

Logements traditionnels : une résilience confirmée

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+1,2%**. Cette performance est cependant atténuée par une régularisation de loyer sur un unique bail commercial. **Retraité de ce seul bail, la performance à périmètre constant ressort à +1,5%.**

Cette performance tient compte d'une indexation à +1,5%, mais également de la matérialisation d'une **réversion positive (+0,4%) sur les relocations d'appartements effectuées, d'environ +7,4% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire sur les recommercialisations effectuées depuis le début de l'année.** La variation du taux d'occupation est non significative mais contribue négativement à hauteur de -0,2%.

A périmètre courant les loyers sont en légère hausse de +0,3% à 52,9 M€, la dynamique organique compensant les effets de la poursuite du programme de cessions par unités vacantes.

YouFirst Campus (Logements étudiants) : Solide bien qu'à l'épreuve face au Coronavirus

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en baisse de -1,5% à périmètre courant et de -2,7% à périmètre constant, traduisant l'impact temporaire sur le deuxième trimestre de la crise sanitaire au travers de la fermeture des écoles et des universités ayant entraîné le départ de certains locataires. La performance à périmètre constant sur le premier semestre bénéficie d'une indexation positive (+1,1%)

et d'une réversion également positive (+0,4%) mais souffre d'un effet Covid-19 (-4,1%), notamment lié au départ des locataires internationaux.

Gecina perçoit des signaux encourageants pour la rentrée universitaire de septembre en ce qui concerne les locataires domestiques ou les étudiants de l'espace Schengen, mais l'incertitude demeure à ce stade pour les étudiants internationaux hors espace Schengen dont la mobilité internationale pourrait encore être contrainte lors de la rentrée universitaire de septembre 2020.

Tendances de marché restant favorables dans les zones de prédilection de Gecina

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 contexte de forte raréfaction de l'offre**, notamment dans le cœur de Paris, et ce en dépit des incertitudes économiques liées aux effets potentiels de la Covid-19.

Si le volume de transactions locatives est en très net repli par rapport au premier semestre 2019 (-40%) en raison du fort ralentissement de l'activité commerciale lors de la période de confinement, l'offre immédiatement disponible et les valeurs locatives ont fait preuve au deuxième trimestre d'une solide résilience, notamment dans les zones les plus centrales de la Région parisienne. Dans **Paris intra-muros le taux de vacance s'établit toujours à un très bas niveau à 2,8%**, selon Cushman & Wakefield.

Sur le deuxième trimestre, les valeurs locatives n'affichent pas de baisse, et les loyers de marché de seconde main restent toujours orientés à la hausse sur un an (+7,6% sur 12 mois, source Immostat), une tendance cependant tirée par les marchés centraux et notamment le cœur du QCA parisien. La rareté de l'offre immédiatement disponible et de l'offre future au cœur de Paris continue en effet de soutenir la dynamique observée dans les zones centrales ces derniers trimestres. Dans Paris intra-muros, **les loyers sont ainsi orientés à la hausse dans le QCA élargi (+11% sur un an) comme dans le reste de la ville de Paris (+5% sur 12 mois), avec une dynamique qui reste haussière sur le second trimestre**. La tendance est cependant moins nette, voire modérément baissière en dehors de Paris intra-muros (La Défense, Croissant Ouest, 1^{ère} ou 2^{ème} couronne).

La situation de **sous-offre à Paris** est toujours palpable au deuxième trimestre 2020, puisque Paris rassemble 40% de la demande placée, mais seulement 16% de l'offre immédiate, le rapport étant inversé sur les autres zones de la Région parisienne. De même, en supposant que le volume de transactions sur le deuxième semestre soit identique à celui enregistré au premier semestre (pourtant particulièrement dégradé en raison de la crise sanitaire), la demande placée dans Paris intra-muros sur un an serait égale à la totalité de l'offre aujourd'hui disponible au cœur de la capitale, suggérant ainsi qu'en dépit d'une situation incertaine, le marché parisien continue de montrer des signes d'un déficit d'offre dans les zones centrales.

Notons que cette dynamique de marché permet aujourd'hui d'observer un potentiel de réversion (écart entre les loyers de marché actuels et les loyers en place dans notre portefeuille) supérieur à +8%, principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intra-muros. Ce potentiel de réversion s'est maintenu dans Paris intra-muros où Gecina détient 64% de son patrimoine de bureau, alors qu'il s'est réduit dans les zones secondaires au cours du deuxième trimestre.

Sur les marchés résidentiels, les tendances restent également particulièrement favorables pour Gecina, dans des marchés durablement marqués par un déficit structurel d'offre de logements, notamment dans la ville de Paris, où l'offre disponible ne permet pas de répondre à la demande locative en cœur de ville.

Activité locative dynamique fortement ralentie au cours du second trimestre mais reflétant toujours des perspectives de réversion encourageantes au cœur des zones les plus centrales

Plus de 56 000 m² commercialisés depuis le début de l'année 2020

Depuis le début de l'année 2020 **Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 56 000 m²**, en repli de -34% par rapport à un premier semestre 2019 exceptionnel, représentant **près de 35 M€ de loyers** annualisés faciaux

Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones les plus centrales de la Région parisienne, et notamment de Paris intra-muros, et ce malgré l'incertitude liée aux conséquences éventuelles de la crise sanitaire.

La réversion faciale réalisée sur les transactions signées au cours du premier semestre (relocations, renouvellement et renégociations) s'élève en moyenne à +16%, et se décompose comme suit :

- o Une nette surperformance des zones centrales (représentant près de 70% des transactions sur le premier semestre), avec une réversion faciale de l'ordre de **+27% dans le QCA et 5-6-7^{ème} arrondissements**, de **+16% dans le reste de Paris** où les mesures d'accompagnement sont en baisse marquée. Pour mémoire, 64% du patrimoine de bureaux de Gecina est situé dans la ville de Paris.
- o Sur le reste des transactions réalisées sur des zones secondaires où Gecina est moins exposée, la réversion est négative de -13%.

Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales et notamment le cœur de la ville de Paris.

Un potentiel de réversion théorique supérieur à +8% en moyenne, tiré par Paris intra-muros

La dynamique de marché, toujours favorable aux zones centrales, permet aujourd'hui d'observer un potentiel de réversion (écart entre les loyers de marché actuels et les loyers en place dans notre portefeuille) au-dessus de +8% sur le patrimoine tertiaire du Groupe, principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intra-muros (**+23% dans Paris QCA par exemple**). Cette performance potentielle se matérialisera progressivement dans les années qui viennent au fil des échéances des baux en cours.

Notons que ce potentiel de réversion est maintenu dans Paris intramuros (par rapport à fin 2019) où Gecina détient 64% de son patrimoine, alors qu'il s'est réduit dans les zones secondaires au cours du deuxième trimestre comme dans le Croissant Ouest par exemple où le potentiel de réversion est maintenant légèrement négatif (-6% vs. 0% à fin 2019) ou en première couronne (-11% vs. -9% fin 2019).

Taux d'occupation toujours élevé, en léger repli du fait de livraisons récentes d'immeubles en cours de commercialisation

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) à fin juin 2020, s'établit à 93,4% en baisse de -120 pb sur un an, et de -70 pb sur 6 mois.

Cette baisse s'explique principalement en raison de la livraison d'immeubles partiellement vacants et de la cession d'immeubles intégralement occupés, venant compenser l'avancée de la commercialisation d'immeubles partiellement vacants lors du premier semestre 2019 (Be Issy et Octant-Sextant par exemple). En conséquence le taux d'occupation **sur le portefeuille de bureaux** est en repli à 93,2%.

Sur les **logements étudiants**, le recul du taux d'occupation financier moyen à 82,1% traduit les effets évidents de la crise sanitaire ayant entraîné la fermeture des écoles et universités et contraint la mobilité des étudiants nationaux et internationaux.

TOF moyen	30-juin-19	30-sept-19	31-déc-19	31-mars-20	30-juin-20
Bureaux	94,4%	94,2%	93,8%	93,0%	93,2%
Résidentiel traditionnel	97,7%	97,7%	97,6%	97,7%	97,6%
Résidences étudiants	84,9%	85,4%	88,0%	93,9%	82,1%
Total Groupe	94,6%	94,4%	94,1%	93,6%	93,4%

Résilience du résultat récurrent net part du Groupe

Le **résultat récurrent net part du Groupe** reste quasiment stable au premier semestre par rapport au premier semestre 2019 (-0,8% par action) en dépit du fort volume de cessions réalisées en 2019 et début 2020, ainsi que des pertes temporaires de revenus locatifs provenant d'immeubles à fort potentiel libérés en vue de leur mise en restructuration, compensées à la fois par les nouveaux loyers perçus sur les immeubles livrés récemment ainsi que des indemnités non récurrentes de départs anticipés.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -13 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée depuis début 2019 (pour 1,2 Md€ d'actifs cédés et 384 M€ d'acquisitions sur la période). Les cessions concernent principalement l'immeuble « Le Valmy » cédé en 2020 situé à l'est de Paris, et les immeubles cédés au second semestre 2019 (Park Azur à Montrouge, Henner à Neuilly et Foy à Paris).

Opérations liées au pipeline (livraisons et lancements de restructurations) : variation nette des loyers +10 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les **opérations liées au pipeline**.

- o Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent près de +11 M€.
- o En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline ces 12 derniers mois ou devant l'être prochainement expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de -9 M€ par rapport au premier semestre 2019. **Notons que ces privations de loyers sont compensées intégralement sur le premier semestre par des indemnités reçues par le Groupe sur certains de ces immeubles de libérations anticipées.** Cet effet ne jouera cependant pas sur le second semestre 2020.

Hausse modérée du coût du risque dans le cadre de la crise sanitaire

La **marge locative** s'établit à 89,2%, baisse de -1,8pt par rapport au premier semestre 2019³. Cette baisse est imputable à la hausse du provisionnement des créances clients directement liée aux effets de la crise de la Covid-19 pour près de 7 M€.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 30/06/2019 ³	91,0%	92,9%	84,0%	74,2%
Marge locative au 30/06/2020	89,2%	90,7%	84,6%	70,8%

Notons également que l'impact de la crise sanitaire est venu réduire la marge opérationnelle des autres activités comprenant le résultat opérationnel du dernier hôtel détenu par le groupe ainsi que la contribution du crédit-bail immobilier fortement ralentie sur le deuxième trimestre (-4,7M€).

Optimisation du bilan

Les frais financiers récurrents s'inscrivent en baisse de -5,5 M€, provenant à la fois d'une baisse du coût moyen de la dette par rapport à fin 2019 de -10pb à 1,3%, favorisée par l'échéance d'un financement obligataire portant un coupon de 4,75% au T2 2019, et d'une baisse modérée du volume de dette en conséquence des cessions réalisées récemment. Ces effets favorables sont partiellement compensés par une baisse des intérêts capitalisés dans la mesure où les projets portés par le pipeline ont été récemment lancés.

En millions d'euros	30-juin-19	30-juin-20	Var (%)
Revenus locatifs bruts	330,6	336,1	+1,7%
Revenus locatifs nets	304,0	299,7	-1,4%
Marge opérationnelle des autres activités	6,1	(0,4)	-106,8%
Services et autres produits (net)	2,6	1,5	-42,2%
Frais de structure	(41,3)	(38,3)	-7,2%
Excédent brut d'exploitation	271,4	262,5	-3,3%
Frais financiers nets	(49,3)	(43,7)	-11,2%
Résultat récurrent brut	222,1	218,8	-1,5%
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,6	0,7	+16,9%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,8)	(0,6)	-30,4%
Impôts récurrents	(3,1)	(3,0)	-4,5%
Résultat récurrent net part du Groupe	218,8	215,9	-1,3%
Résultat récurrent net part du Groupe par action⁴ (en €)	2,96	2,94	-0,8%

³ La marge locative à fin juin 2019 publiée ici est proforma de la méthode retenue à fin juin 2020 à titre de comparaison. Au 30 juin 2019, les charges refacturées incluaient les honoraires de gestion locative et technique pour 3,3 millions d'euros. Ces refacturations sont incluses dans les frais de structure à compter du 1^{er} janvier 2020 (3,5 millions d'euros au titre du 1^{er} semestre 2020).

⁴ Excédent brut d'exploitation y compris provisionnements liés à la crise sanitaire, retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel) hors IFRIC 21

Baisse du LTV, verdissement du passif, préservation d'une maturité longue et coût de la dette historiquement bas

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif en renforçant et optimisant, dans un environnement volatil mais toujours accomodant, sa structure financière.

Notons que les agences de notation financière ont confirmé la notation de Gecina (S&P A- et Moody's A3) au cours du deuxième trimestre, confirmant ainsi la solidité du bilan du Groupe dans un environnement pourtant incertain.

Au 30 juin 2020, Gecina présente un ratio d'endettement **LTV à 33,2 %** droits inclus et une importante liquidité de 4,9 milliards d'euros (dont 4,4 milliards de lignes de crédit non tirées) couvrant l'intégralité des échéances de financement du Groupe jusqu'à fin 2023. **L'ICR s'établit à 5,5x** et le ratio de dette gagée à 0,2 %, conférant à Gecina une marge importante vis-à-vis de ses covenants bancaires.

La solidité du bilan de Gecina a permis au Groupe de recourir à des **ressources court terme dans des conditions habituelles** en dépit d'un contexte macroéconomique incertain.

A fin juin, la **maturité moyenne de la dette de Gecina s'élève à 7,1 années**.

Fort de cette situation et n'ayant pas de besoin de financement à court terme, le Groupe a poursuivi son travail de renforcement et de verdissement de son passif. Gecina a ainsi renouvelé en juillet 2020 avec **Société Générale** une **ligne de crédit de 240 millions d'euros** arrivant à échéance en 2021 avec une nouvelle ligne de maturité 7 ans. Cette ligne, dont la marge dépendra en partie de l'atteinte d'objectifs RSE, porte à **1,2 milliard d'euros l'encours de crédits responsables du Groupe**.

Ainsi, le Groupe a confirmé la solidité de son bilan tout en maintenant un **coût de la dette historiquement bas, à 1,0% pour la dette tirée** (et 1,3% y compris lignes de crédits non tirées).

A fin juin 2020, le **LTV de Gecina, s'élève à 33,2% droits inclus** (35,1% hors droits), soit une baisse de -210 pb sur un an (-240 pb hors droits), renforçant ainsi la solidité des notations des agences de rating (S&P : A-, Moody's : A3).

Ratios	Covenant	30-juin-2020
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	35,1%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,0

356 M€ de cessions réalisées ou sécurisées au premier semestre, renforçant la centralité du patrimoine et le bilan du Groupe

Depuis le début de l'année Gecina a cédé ou sécurisé la **vente de près de 356 M€ d'actifs dont 352 M€ ont d'ores et déjà été finalisées avec une prime moyenne de l'ordre de +4,4% sur les dernières valeurs et un taux de privation de l'ordre de 3,1%**.

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 ou situés sur des zones secondaires pour Gecina, tout en réduisant le LTV du Groupe.

341 M€ de cessions d'actifs tertiaires cédés depuis le début de l'année

Les cessions tertiaires réalisées depuis le début de l'exercice représentent 341 M€ avec une prime moyenne de +4% sur les dernières expertises libres, sont constituées pour près de 80% d'immeubles situés en dehors de Paris, renforçant ainsi la centralité du patrimoine tertiaire du Groupe.

En conséquence, sur la base des expertises à fin juin 2020, le **LTV est aujourd'hui de 33,2% (35,1% hors droits)**. **Pour mémoire il s'élevait à 35,3% (37,5% hors droits) fin juin 2019**.

142 M€ d'investissements réalisés dont 56 M€ d'acquisitions

- 56 M€ d'acquisitions d'actifs au premier semestre dont le premier immeuble de logements depuis la filialisation du portefeuille résidentiel, dans le 8^{ème} arrondissement de Paris.
- 85 M€ d'investissements décaissés au titre du pipeline ou l'amélioration du patrimoine résidentiel favorisant à la fois la capture d'un potentiel de création de valeur au travers de l'avancement des travaux sur les actifs en développement, mais aussi au travers de l'amélioration de la qualité de nos immeubles résidentiels favorisant la matérialisation du potentiel de réversion identifié.

Pipeline de projets de 3,8 Md€ dont 2,9 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement

2,9 Md€ de projets engagés ou pouvant être engagés à court terme

1,9 Md€ de projets engagés (livraisons 2020-2023)

70% du pipeline engagé sur les bureaux se situe dans Paris intra-muros, 12% à Neuilly et Boulogne Billancourt, 10% à La Défense et 8% à Montrouge.

Le pipeline résidentiel se décompose de 7 projets, dont 5 dans Paris intra-muros.

Au total 17 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2020 et 2023, représentant un volume total d'investissement de 1,9 Md€, dont 579 M€ restant à décaisser dans les années qui viennent. Notons que 3 nouveaux projets ont été engagés au cours du premier semestre dont un projet dans le QCA parisien (Paris-Boétie) dont la livraison est attendue au premier trimestre 2023, et 2 projets de logements étudiants.

Notons en outre que 7 de ces 17 projets concernent le résidentiel traditionnel ou le résidentiel étudiants, signe de l'accélération stratégique souhaitée par le Groupe sur les secteurs du logement.

Avec un rendement attendu à livraison de 5,4%, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 104 M€ qui se matérialisera progressivement entre 2020 et 2023 au fil des livraisons à venir.

Le taux de précommercialisation des opérations livrées avant fin 2023 est à ce jour modéré (24%) dans la mesure où ces programmes ont largement été transférés dans le pipeline fin 2019 et début 2020, et que la période de confinement a ralenti le rythme des discussions avec les locataires potentiels.

Cependant en intégrant les discussions actuellement en cours avec des locataires, près d'1/3 des surfaces d'immeubles du pipeline engagé seraient précommercialisées.

A fin juin, 579 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 119 M€ d'ici fin 2020, 238 M€ en 2021, et 222 M€ en 2022 et 2023.

1,0 Md€ de projets « contrôlés et certains » pouvant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2021-2024)

Le pipeline d'opérations « à engager », dit « 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, sauf si les conditions de marché venaient à remettre en cause leur rationnel immobilier et financier.

Ce pipeline rassemble **7 projets, dont une majorité se trouve à Paris**, qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place.

Sur le bureau, **95% du pipeline se situe dans Paris intra-muros et à Neuilly-sur-Seine**.

Au total, le pipeline « contrôlé et certain » devrait générer un rendement attendu à livraison (**yield on cost**) de **5,8%** en moyenne, soit près de 57 M€ de loyers potentiels.

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

0,9 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2023-2026)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme. L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un **rendement potentiel à livraison de 5,1%** pour un portefeuille de projets potentiels **en très grande partie situés dans Paris intra-muros (79%)**. Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers lors du possible lancement du projet.

Projets	Localisation	Date de livraison attendue	Surface totale m ²	Invest. Total (M€)	Déjà Investis (M€)	Reste à investir (M€)	Yield on cost (est.) (net)	Rendements prime théoriques (BNPPRE)	Précom.
La Défense - Being	Croissant Ouest	T3-20	12 200	98	95	3			
Paris - 7, Rue de Madrid	Paris QCA	T3-20	11 100	107	103	4			100%
Boulogne - Anthos	Croissant Ouest	T2-21	9 600	104	95	9			
Paris - Biopark	Paris	T3-21	6 400	47	41	7			
La Défense - Sunside	Croissant Ouest	T2-21	9 800	82	75	7			
Neuilly - 157 Charles de Gaulle	Croissant Ouest	T4-21	11 200	108	75	32			
Paris - L1ve	Paris QCA	T2-22	33 500	514	392	122			78%
Paris - Bancelles	Paris QCA	T2-23	30 300	377	255	123			
Montrouge - Porte Sud	1 ^{ère} couronne	T3-23	18 700	136	51	85			
Paris - Boétie (Nouveau projet)	Paris QCA	T1-23	10 100	180	138	42			
Total bureau			152 900	1 753	1 319	434	5,4%	3,1%	24%
Paris - St Mandé	Paris	T4-20	700	4	4	1			n.a
Paris - Glacière	Paris	T3-21	300	2	0	2			n.a
Ivry sur Seine - Ynov	1 ^{ère} couronne	T2-21	7 200	41	22	19			n.a
Ville d'Avray	1 ^{ère} couronne	T1-23	10 000	78	9	69			n.a
Paris - Porte Brancion	Paris	T2-23	2 900	19	0	19			n.a
Paris - Vouillé (Nouveau projet)	Paris	T2-23	2 400	16	0	16			n.a
Paris - Lourmel (Nouveau projet)	Paris	T2-23	1 700	13	0	13			n.a
Densification résidentiel	n.a		1 700	6	0	6			n.a
Total restructurations résidentiel			26 900	180	35	145	4,6%	3,4%	
TOTAL pipeline engagé			179 800	1 934	1 355	579	5,4%	3,1%	
Contrôlé & Certain bureau			83 400	908	555	353	5,9%	3,1%	
Contrôlé & Certain résidentiel			15 200	79	33	46	4,2%	3,1%	
Total Contrôlé & Certain			98 600	987	589	398	5,8%	3,1%	
TOTAL Engagé + Contrôlé & Certain			278 400	2 921	1 943	978	5,5%	3,1%	
Total Contrôlé et probable			109 400	925	630	296	5,1%	3,2%	
TOTAL PIPELINE			387 800	3 846	2 573	1 273	5,4%	3,1%	

Hausse des valeurs immobilières au premier semestre avec des effets contrastés entre les secteurs et les zones géographiques

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 20,0 Md€, stable (-0,1%) sur 6 mois, malgré le volume de cessions important réalisé sur la période. Elle ressort en hausse de **+4,0% sur 12 mois** à périmètre constant et de +1,0% sur 6 mois.

Bureaux : des valeurs en hausse dans les zones centrales au premier semestre

A périmètre constant, sur le patrimoine bureau, la primauté des zones les plus centrales ressort encore. La hausse de valeur sur l'ensemble du patrimoine s'élève à **+4% sur 12 mois**, mais cette hausse atteint **+7% sur le seul portefeuille parisien, et en baisse sur le reste de la Région parisienne.**

On note que la tendance sur les 6 derniers mois s'est stabilisée, mais elle reste haussière dans Paris intra-muros (+2,7% dans le QCA et 5^e-6^e-7^e arrondissements) alors qu'elle est maintenant baissière sur le reste de la Région parisienne.

Dans la ville de Paris, la hausse des valeurs vient exclusivement d'un effet loyer favorable reflétant la bonne tenue des marchés locatifs les plus centraux, alors que la baisse à périmètre constant des valeurs dans le reste de la Région parisienne provient principalement d'une remontée des taux de capitalisation, mais également d'un effet loyer légèrement négatif.

Ce différentiel de performance mesure l'écart croissant entre les zones les plus centrales dont les perspectives restent résilientes, notamment en raison d'une vacance actuelle extrêmement faible et d'une offre future contrainte, et les zones secondaires offrant un profil de risque plus sensible à l'environnement économique.

Logements traditionnels : des valeurs en hausse de près de +5% sur 6 mois

Sur le patrimoine résidentiel, la valorisation retenue s'inscrit en hausse de +4,9% à périmètre constant. Cette performance est à la fois portée par les tendances favorables sur le marché libre, dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas, 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). Cette performance traduit également la résilience forte de cette classe d'actifs dans un environnement pourtant incertain dans le contexte des effets de la crise sanitaire.

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées	Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant		en € / m ²
	Jun 2020	Jun 2020	Déc 2019	Jun 2020 vs. Jun 2019	Jun 2020 vs. Déc 2019	Jun 2020
Bureaux (yc commerces)	16 333	4,0%	3,9%	+3,5%	+0,3%	11 056
Paris intra-muros	10 420	3,3%	3,4%	+7,1%	+2,1%	16 569
Paris QCA / 5-6-7 - Bureaux	5 664	3,4%	3,3%	+1,7%	+0,7%	19 187
Paris QCA / 5-6-7 - Commerces	1 758	2,1%	2,2%	+12,1%	+8,1%	54 444
Paris autres	2 998	4,0%	4,0%	+6,2%	+0,9%	10 853
Croissant Ouest - La Défense	4 722	4,8%	4,6%	-2,5%	-3,2%	8 768
Autres IDF	699	7,1%	6,7%	-7,6%	-1,3%	2 912
Régions / Etranger	492	4,3%	4,2%	+1,5%	-1,4%	5 871
Résidentiel	3 584	3,2%	3,3%	+6,2%	+4,2%	7 041
Résidentiel traditionnel	3 232	3,0%	3,1%	+6,9%	+4,9%	7 384
Résidences étudiants	352	4,9%	4,9%	+0,1%	-1,7%	5 004
Hôtels & CBI	120					
Total Groupe	20 037	3,8%	3,8%	+4,0%	+1,0%	10 200
Total valeur Lots des expertises	20 588			+4,3%	+1,3%	

Hausse de l'ANR EPRA de continuation (NTA) de +5,4% sur un an à 175 € par action, et ANR EPRA de reconstitution (NRV) de 191,7 € par action

ANR EPRA de reconstitution (**NRV**) s'établit à fin juin à **191,7€** par action (+3,9% sur 1 an)

ANR EPRA de continuation (**NTA**) s'établit lui à **175,0€** par action (+5,4% sur 1 an)

ANR EPRA de liquidation (**NDV**) ressort à fin juin à **167,9€** par action (+4,6% sur 1 an)

L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à 177,7 € par action, en hausse de près de +5% sur un an.

L'ANR EPRA (lot) dilué ressort à 185,2 € par action, en hausse de près de +5% sur un an en considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel.

Cette variation bénéficie globalement d'une stabilisation de taux de capitalisation sur les bureaux et d'un effet « loyers » positif dans les zones les plus centrales, mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers notamment de la revalorisation du portefeuille en cours de développement.

La croissance de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action s'élève à +8,9 € sur 12 mois et peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé (S2 2019 et S1 2020) :	- 5,6 €
- Résultat récurrent net :	+ 5,9 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 4,0 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 2,3 €
- Revalorisation nette du pipeline et livraisons récentes :	+ 2,2 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou en cours :	+ 0,3 €
- Autres (incl. IFRS 16) :	- 0,2 €

Nouveaux indicateurs EPRA à fin juin 2020

A fin juin 2020 En millions d'euros	EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	12 651,1	12 651,1	12 651,1
Créance des actionnaires	183,8	183,8	183,8
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	1,5	1,5	1,5
ANR dilué	12 836,4	12 836,4	12 836,4
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	133,8	133,8	133,8
Réévaluation des immeubles en restructuration	0,0	0,0	0,0
Réévaluation des autres actifs non courants	0,0	0,0	0,0
Réévaluation des contrats de crédit-bail	9,6	9,6	9,6
Réévaluation des stocks	0,1	0,1	0,1
ANR dilué à la juste valeur	12 979,9	12 979,9	12 979,9
Exclut			
Impôts différés	0,0	0,0	n.a.
Juste valeur des instruments financiers	(3,0)	(3,0)	n.a.
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	0,0	0,0	0,0
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	n.a.	(192,3)	(192,3)
Actifs incorporels	n.a.	(6,7)	n.a.
Inclut			
Juste valeur des dettes	n.a.	n.a.	(409,6)
Réévaluation des actifs incorporels	0,0	n.a.	n.a.
Droits de mutation	1 156,7	123,6	n.a.
ANR	14 133,6	12 901,5	12 378,0
Nombre d'actions totalement dilué	73 711 096	73 711 096	73 711 096
ANR par action	191,7 €	175,0 €	167,9 €

À titre indicatif, les ANR EPRA en valeur bloc (ancien format) sont rappelés ci-après :

	30-juin-19		31-déc-19		30-juin-20	
	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action
<i>en millions d'euros</i>						
Nombre d'actions totalement dilué	73 622 597		73 656 339		73 711 096	
Capitaux propres IFRS*	11 985		12 699		12 651	
+ Créance des actionnaires	201,6		0,0		183,8	
+ Effet de l'exercice des stock options	4,0		1,7		1,5	
ANR dilué	12 191	165,6 €	12 701	172,4 €	12 836	174,1 €
+ Mise en Juste Valeur des actifs au coût amorti	128,5		136,4		143,5	
+ Fonds de commerce des hôtels	37,7		0,0		0,0	
+ Optimisation des droits de mutation	118,4		135,1		123,6	
- Juste Valeur des instruments financiers	24,8		(20,9)		(3,0)	
- Impôts différés	0,0		0,0		0,0	
= ANR EPRA dilué	12 500	169,8 €	12 951	175,8 €	13 100	177,7 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	(24,8)		20,9		3,0	
+ Juste Valeur des dettes	(296,1)		(280,7)		(409,6)	
+ Impôts différés	0,0		0,0		(0,0)	
= ANR triple net EPRA dilué	12 179	165,4 €	12 692	172,3 €	12 694	172,2 €

* dont écart d'acquisition (192 millions d'euros au 30 juin 2020)

Tableau de passage ANR EPRA (ancien format) – nouveaux indicateurs

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
ANR par action (ancien format EPRA)	177,7 €	177,7 €	177,7 €
Droits de mutation	+14,0 €		-1,7 €
Ecart d'acquisition		-2,6 €	-2,6 €
Actifs incorporels		-0,1 €	
Juste valeur des dettes et des instruments financiers			-5,5 €
ANR par action	191,7 €	175,0 €	167,9 €

Autres informations sur le premier semestre 2020

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 Générales 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.

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

Le mandat de M. 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. Bernard 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'Éthique

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 Éthique

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 Éthique 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 révèle sa raison d'être

« Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables »

Le travail relatif à la définition de la raison d'être a été initié au début de l'année, et le contexte sanitaire a rendu plus nécessaire que jamais la réflexion sur l'utilité sociétale de l'entreprise. Cette démarche a été portée par le management (Comité Exécutif et Comité de Direction) en intégrant les collaborateurs du Groupe, afin de préciser l'ADN de Gecina (forces distinctives et enjeux sociétaux adressables) mais également d'engager une réflexion relative aux engagements qui permettront d'incarner à l'avenir cette « raison d'être ». Ce travail intégrera l'ensemble des parties prenantes (Clients, Fournisseurs, Partenaires, etc.).

Les réflexions en cours devront faire l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration vers la fin de l'année qui permettra d'engager le déploiement de cette raison d'être dans le quotidien du Groupe.

Poursuite de la digitalisation et du déploiement de YouFirst

Les derniers mois ont également marqué l'accélération du déploiement de la marque YouFirst sur les activités tertiaires (YouFirst Bureau et YouFirst Collaborative) et résidentielles (YouFirst Residence et YouFirst Campus), ainsi que de notre transformation digitale. Gecina a notamment développé une plateforme d'échange avec les agences partenaires de YouFirst Bureau pour améliorer son efficacité en matière de commercialisation. Avec cette solution, Gecina optimise sa stratégie commerciale grâce au suivi en temps réel de l'avancée des dossiers de location de chaque immeuble.

D'autres projets digitaux sont en cours de développement au service de nos clients, en particulier la création d'un espace client pour les clients de YouFirst Residence et YouFirst Campus, en préalable à la livraison des sites de commercialisation. Concernant YouFirst Bureau, la mise à plat du socle technologique (tech stack) des actifs est en cours afin d'irriguer la future webapp qui sera le lien entre YouFirst Bureau et YouFirst Collaborative et ses clients B2B2C.

Le déploiement du CRM pour l'ensemble des marques YouFirst est de son côté avancé et constituera le cœur de la relation commerciale de YouFirst avec ses clients.

Visibilité rétablie progressivement pour 2020

Face à l'incertitude liée aux effets de la Covid-19, Gecina avait suspendu fin mars sa guidance pour 2020. Bien qu'il soit trop tôt pour estimer de manière précise les impacts opérationnels liés à cette crise, le Groupe bénéficie 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. Ces facteurs de résilience permettent donc au Groupe d'établir une fourchette estimative de son RRN par action à fin 2020, en fonction des différents scénarios économiques auxquels Gecina pourrait être confrontée sur le reste de l'exercice.

En fonction de l'évolution de la situation économique et des effets éventuels directs ou indirects de la crise sanitaire sur l'activité de Gecina au second semestre, le RRN par action en 2020 devrait se situer entre 5,55 € (en scénario dégradé) et 5,70 € (proche de l'hypothèse initiale pré-Covid-19). Cette fourchette s'entend hors opérations éventuelles d'acquisitions ou de cessions non actées à ce jour et pourrait donc être revue à la hausse ou à la baisse en fonction de l'éventuelle rotation du patrimoine dans le semestre qui vient⁵.

A propos de Gecina

Spécialiste de la centralité et des usages, Gecina exploite des lieux de vie innovants et durables. La société d'investissement immobilier détient, gère et développe le premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97% en Ile-de-France, un patrimoine d'actifs résidentiels et des résidences pour étudiants, qui représentent plus de 9 000 logements. Ce patrimoine est valorisé à 20 milliards d'euros à fin juin 2020.

Gecina a inscrit l'innovation et l'humain au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et réaliser sa raison d'être : « **Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables** ». Pour nos 100 000 clients, cette ambition est portée par la marque relationnelle et servicielle YouFirst. Elle est aussi inscrite au cœur d'UtilesEnsemble, son label d'engagement pour l'environnement, pour la cité et pour l'humain.

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. En 2020, Gecina a obtenu la note maximale de A au classement CDP sur le changement climatique.

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

⁵ Cette fourchette s'entend y compris provisionnements liés à la crise sanitaire. Elle est également hors opérations éventuelles d'acquisitions ou de cessions non actées à ce jour et pourrait donc être revue à la hausse ou à la baisse en fonction de l'éventuelle rotation du patrimoine dans le semestre qui vient

ANNEXES

1- ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Jérôme Brunel le 23 juillet 2020, a arrêté les comptes au 30 juin 2020. 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 23 juillet 2020 après vérification des informations contenues dans le Rapport financier semestriel.

En millions d'euros	30-juin-19	30-juin-20	Var (%)
Revenus locatifs bruts	330,6	336,1	+1,7%
Revenus locatifs nets	304,0	299,7	-1,4%
Marge opérationnelle des autres activités	6,1	(0,4)	-106,8%
Services et autres produits (net)	2,6	1,5	-42,2%
Frais de structure	(41,3)	(38,3)	-7,2%
Excédent brut d'exploitation	271,4	262,5	-3,3%
Frais financiers nets	(49,3)	(43,7)	-11,2%
Résultat récurrent brut	222,1	218,8	-1,5%
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,6	0,7	+16,9%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,8)	(0,6)	-30,4%
Impôts récurrents	(3,1)	(3,0)	-4,5%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	218,8	215,9	-1,3%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	2,96	2,94	-0,8%
Résultat de cession d'actifs	20,4	(5,4)	na
Variation de valeur des immeubles	626,0	185,5	na
Marge Immobilière	1,4	0,0	na
Amortissements	(4,5)	(4,6)	na
Dépréciations et provisions nettes	(2,6)	(14,1)	na
Amortissements & dépréciations à caractère financier	0,0	(0,6)	na
Eléments non récurrents	0,0	(8,4)	na
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(27,7)	(18,7)	na
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(16,0)	0,0	na
Quote-part de résultat non récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,7	(2,7)	na
Impôts non récurrents	0,7	0,9	na
Intérêts minoritaires non récurrents	0,1	2,2	na
Résultat net consolidé (part du Groupe)	817,3	349,9	-57,2%

¹Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle

HORS IFRIC 21

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-19	30-juin-20	PASSIF	31-déc-19	30-juin-20
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	19 244,7	19 820,9	Capitaux propres	12 726,6	12 676,5
Immeubles de placement	17 662,3	18 059,5	Capital	573,1	573,1
Immeubles en restructuration	1 055,1	1 268,6	Primes	3 281,9	3 289,5
Immeubles d'exploitation	86,0	81,6	Réserves consolidées	7 329,0	8 449,4
Autres immobilisations corporelles	14,6	12,4	Résultat net consolidé	1 515,3	339,1
Ecart d'acquisition	196,1	192,3			
Immobilisations incorporelles	7,0	6,7	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	12 699,2	12 651,1
Créances financières sur crédit-bail	121,6	110,2	Participations ne donnant pas le contrôle	27,4	25,5
Immobilisations financières	25,8	25,5			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	51,4	48,0	Passifs non courants	5 487,7	5 495,1
Instruments financiers non courants	22,8	14,3	Dettes financières non courantes	5 398,6	5 395,9
Actifs d'impôts différés	1,9	1,9	Obligations locatives non courantes	50,5	50,3
			Instruments financiers non courants	1,3	11,8
Actifs courants	1 210,1	1 075,5	Passifs d'impôts différés	1,7	0,3
Immeubles en vente	928,8	320,1	Provisions non courantes	35,7	36,7
Stocks	35,7	32,0			
Clients et comptes rattachés	77,4	106,0	Passifs courants	2 240,5	2 724,8
Autres créances	111,2	90,4	Dettes financières courantes	1 884,9	2 184,8
Charges constatées d'avance	19,2	18,7	Instruments financiers courants	0,6	0,2
Instruments financiers courants	0,0	0,7	Dépôts de garantie	80,5	77,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37,8	507,6	Fournisseurs et comptes rattachés	153,0	128,2
			Dettes fiscales et sociales courantes	49,0	96,8
			Autres dettes courantes	72,6	237,0
TOTAL ACTIF	20 454,8	20 896,4	TOTAL PASSIF	20 454,8	20 896,4

2- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES REVENUS LOCATIFS

2.1 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant le 1^{er} semestre 2020 vs le 1^{er} semestre 2019

Groupe

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
+2,9%	+1,9%	+0,4%	+0,9%	-0,3%

Bureau

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
+3,6%	+2,1%	+0,4%	+1,4%	-0,3%

Résidentiel total

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
+0,6%	+1,4%	+0,4%	-0,9%	-0,4%

2.2 Etat Locatif

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 faciaux annualisés) :

	GRUPE
Administrations	5%
Assurances	3%
Banques	4%
Consulting/droit	6%
Energie	11%
Immobilier	4%
Industrie	8%
Informatique	4%
Luxe-Commerce	16%
Média-Télévision	6%
Pharma	3%
Services	17%
Technologie et Telecom	7%
Autres	7%
Total	100%

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés) :

Répartition pour le bureau seulement (non significatif pour les portefeuilles résidentiels et étudiants)

Locataire	GRUPE
ENGIE	8%
ORANGE	5%
LAGARDERE	4%
LVMH	3%
EDF	3%
SOLOCAL GROUP	2%
YVES SAINT LAURENT	2%
WEWORK	2%
MINISTERES SOCIAUX	2%
BOSTON CONSULTING GROUP	2%
EDENRED	1%
ARKEMA	1%
GRAS SAVOYE	1%
RENAULT	1%
IPSEN	1%
LACOSTE	1%
SALESFORCE	1%
ROLAND BERGER	1%
MSD	1%
LATHAM & WATKINS	1%
TOP 10	32%
TOP 20	45%

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

Echéancier des baux tertiaires	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	> 2026	Total
Break-up options	63	110	69	46	59	47	37	126	557
Fin de bail	60	57	26	20	58	39	38	259	557

2.3 Loyers bruts annualisés

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-20	31-déc-19
Bureaux	526	539
Résidentiel traditionnel	106	106
Résidences étudiants	14	20
Total	646	665

3- FINANCEMENT

3.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina⁽¹⁾ s'élève à 7 549 M€ au 30 juin 2020 contre 7 246 M€ à fin 2019 ; la dette financière nette⁽²⁾ ressort à 7 042 M€ à fin juin 2020.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2019	30/06/2020
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 246	7 549
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 208	7 042
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 233	7 566
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 505	4 405
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,5	7,1
LTV (hors droits)	36,0%	35,1%
LTV (droits inclus)	34,0%	33,2%
ICR	5,3x	5,5x
Dette gagée/Patrimoine	0,2%	0,2%

(1) Dette financière brute = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers
 (2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 073 millions d'euros y compris ces éléments.

Répartition de la dette nominale brute :

	30/06/2020
Obligations long terme	72%
Tirages lignes de crédit	1%
Crédits hypothécaires	1%
Ressources court-terme couvertes par des lignes de crédit long terme	26%

3.2 Echéancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 30 juin 2020 après affectation des lignes de crédits non tirées :

M€	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	>2034
Echéancier	-	-	-	-	1 190	1 222	1 412	502	731	500	500	-	500	-	500	-

3.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2020 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	30/06/2020
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	35,1%
ICR Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,0

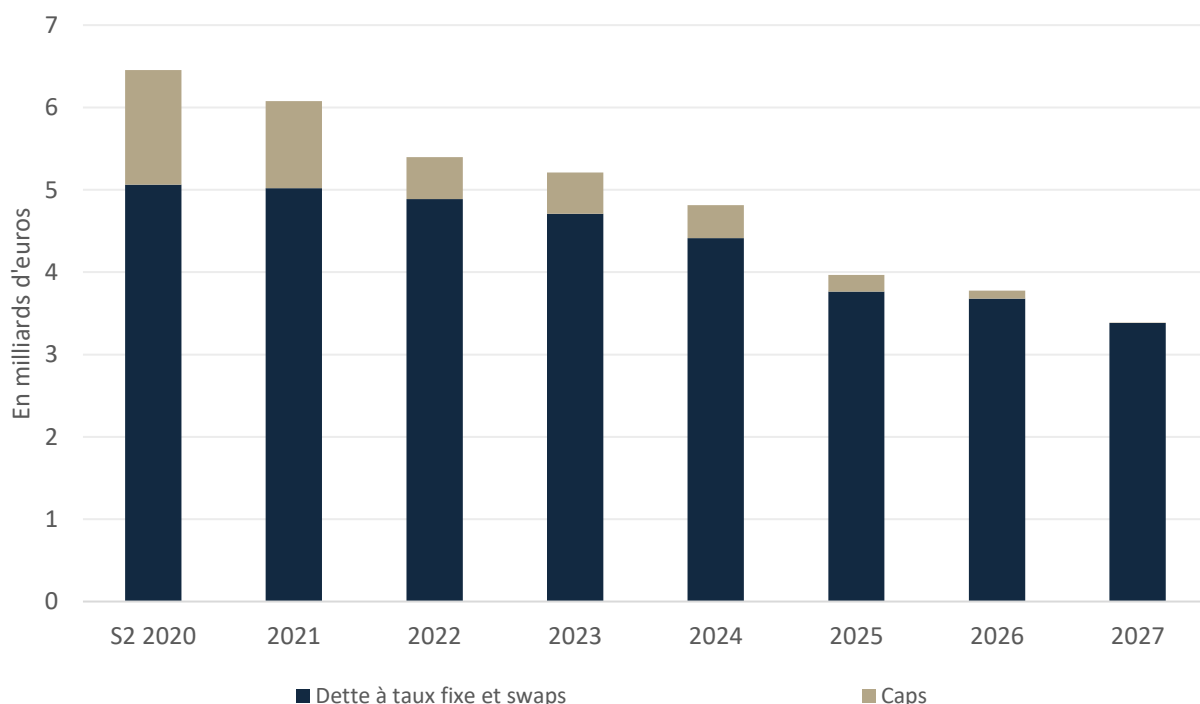
3.4 Notation financière

Le Groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's. Au 30 juin 2020 :

- Standard & Poor's a maintenu sa notation A- perspective stable ;
- Moody's a conservé la notation A3 perspective stable.

3.5 Portefeuille de couvertures

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures :



3.6 Mesure du risque de taux

La dette financière nette de Gecina anticipée en 2020 est couverte jusqu'à 90% en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des caps).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2020 et de la dette anticipée en 2020, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une charge financière supplémentaire en 2020 d'environ 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2020 d'environ 2 millions d'euros.

4- REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2020

Gecina applique les recommandations de l'EPRA relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Gecina publie l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les Best Practices Recommendations disponibles sur le site Internet de l'EPRA.

4.1 Résultat récurrent net EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le résultat récurrent net communiqué par Gecina et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

En milliers d'euros	30/06/2020	30/06/2019
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	215 922	218 774
- IFRIC 21	(10 851)	(10 518)
- Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(4 349)	(3 594)
Résultat récurrent net EPRA	200 722	204 662
Résultat récurrent net EPRA par action	2,73 €	2,77 €

(1) Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle

4.2 Actif net réévalué EPRA et actif net réévalué triple net EPRA

En € / action	30/06/2020	30/06/2019
ANR EPRA NRV	191,7 €	184,5 €
ANR EPRA NTA	175,0 €	166,1 €
ANR EPRA NDV	167,9 €	160,5 €
ANR dilué	174,1 €	165,6 €
ANR EPRA dilué	177,7 €	169,8 €
ANR triple net EPRA dilué	172,2 €	165,4 €

4.3 Rendement initial net et rendement initial net topped-up EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le taux de rendement communiqué par Gecina et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

En %	30/06/2020	31/12/2019
Taux de capitalisation net Gecina (1)	3,81%	3,80%
Effet des droits et frais estimés	-0,23%	-0,23%
Effet des variations de périmètre	0,05%	0,11%
Effet des ajustements sur les loyers	-0,46%	-0,45%
Rendement initial net EPRA (2)	3,18%	3,24%
Exclusion des aménagements de loyers	0,19%	0,19%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (3)	3,38%	3,43%

(1) Périmètre constant juin 2020

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net 'topped-up' EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

4.4 Taux de vacance EPRA

<i>En %</i>	30/06/2020	30/06/2019
Bureaux	7,3%	5,6%
Résidentiel traditionnel	3,7%	2,3%
Résidences étudiants	37,7%	15,1%
Total Groupe	7,8%	5,4%

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin d'année. Il est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels.

Le taux d'occupation financier communiqué par ailleurs correspond au taux d'occupation financier moyen du patrimoine.

La hausse de la vacance s'explique principalement en raison de la livraison d'immeubles Bureau partiellement vacants ainsi que les effets évidents de la crise sanitaire sur les résidences étudiants ayant entraîné la fermeture des écoles et universités et contraint la mobilité des étudiants nationaux et internationaux.

4.5 Ratios de coûts EPRA

<i>En milliers d'euros / en %</i>	30/06/2020	30/06/2019
Charges sur immeubles	(123 675)	(120 612)
Frais de structure	(45 587)	(41 301)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(4 349)	(3 594)
Charges refacturées	87 286	93 978
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits / produits couvrant des frais généraux	1 507	2 606
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(115)	(22)
Charges du foncier	0	884
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(84 933)	(68 061)
Coût de la vacance	6 539	7 071
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(78 394)	(60 990)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	336 118	329 718
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	780	726
Revenus locatifs bruts (C)	336 898	330 444
Ratio de Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	25,2%	20,6%
Ratio de Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	23,3%	18,5%

Hors accroissement du risque locatif essentiellement dû aux effets de la crise sanitaire (7,1 M€) et frais encourus dans le cadre de la filialisation de l'activité résidentielle (7,3 M€), les ratios de coûts EPRA y compris et hors vacance sont respectivement de 21,0% et 19,0% au 30 juin 2020.

4.6 Investissements immobiliers réalisés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2020			30/06/2019		
	Groupe	Joint Ventures	Total	Groupe	Joint Ventures	Total
Acquisitions	56	n.a.	56	0	n.a.	0
Pipeline	58	n.a.	58	60	n.a.	60
- Dont intérêts capitalisés	2	n.a.	2	5	na	5
Capex de maintenance	28	n.a.	28	42	n.a.	42
- Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Sans création de surfaces	24	n.a.	24	40	n.a.	40
- Avantages commerciaux	4	n.a.	4	1	n.a.	1
- Autres dépenses	0	n.a.	0	2	n.a.	2
- Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Total Capex	142	n.a.	142	102	n.a.	102
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	20	n.a.	20	35	n.a.	35
Total Capex décaissés	162	n.a.	162	137	n.a.	137

Crédit photo : Wilmotte & Associés

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.