

Résultats au 31 décembre 2021

Reprise opérationnelle en 2021 : une dynamique enclenchée pour 2022

Rendement immobilier global¹ de l'ordre de +7% en 2021

RRN 2021 à 5,32€ par action

ANR EPRA de continuation (NTA) à 176,3€ par action en hausse de +3,7% sur 1 an

Dividende 2021 proposé de 5,3€ par action² (soit environ 4,7%³ de rendement)

512 M€ de cessions réalisées dans des zones secondaires avec une prime de l'ordre de +9% sur les valeurs à fin 2020
LTV à 32,3% (droits inclus), -130 pb sur 12 mois, coût moyen de la dette en baisse de -10 pb (à 0,9% pour la dette tirée)

Adoption d'un engagement de Neutralité carbone à horizon 2030 (CANOP-2030)

Une dynamique de croissance qui se précise dès 2022

(indexation, normalisation progressive de la vacance, contribution du pipeline)

RRN 2022 par action attendu à 5,5€

Une année 2021 marquée par une solide performance opérationnelle

Un marché porteur sur les zones centrales

Reprise de la demande placée (+32% Région parisienne) portée par les zones centrales (+58% Paris QCA)
Un taux de vacance déjà en baisse sur les marchés centraux (-140 pb dans le QCA sur 6 mois)

68% du portefeuille de Bureaux de Gecina dans Paris à fin 2021 (vs. 55% fin-2016),

75% en incluant Neuilly/Levallois

Volume de commercialisations revenu au-delà du niveau d'avant crise pour Gecina avec 180 000 m² commercialisés, +9% vs. 2019. Plus de 18 500 m² depuis début 2022.

Réversion positive capturée (+6%) notamment à Paris (+13% à Paris QCA, +3% à Paris autres)

Croissance des valeurs à périmètre constant (+3,0% sur 1 an) tirée par le bureau central (+4,8% Paris QCA) et le logement traditionnel (+3,5%)

Bureaux

Surperformance de la centralité

Logements

Croissance embarquée

Résidences étudiants

Normalisation et confiance

Taux d'occupation spot normalisé proche de ceux de 2019

Signes encourageants pour 2022 & 2023, du fait des retours des étudiants internationaux et de la réouverture à 100% des universités

Une reprise progressive des fondamentaux qui devrait positivement impacter les perspectives de croissance dès 2022

2021

Rebond opérationnel

Rebond de la demande placée, principalement tirée par les zones centrales

Année record en termes de commercialisations

Faible indexation, reflet de la baisse du PIB et de la faible inflation de 2020

Premiers effets du redémarrage opérationnel qui permettent d'atteindre un RRN par action de 5,32 € avec 512 M€ de cessions d'actifs sur l'exercice vs. une guidance initiale de 5,30 € supposée sans cessions

2022 & 2023

Concrétisation dans les agrégats

Rebond de l'indexation, conséquence de la reprise du PIB et de l'inflation en 2021

Contribution positive du pipeline de développement

Matérialisation d'une réversion potentielle positive (+6%) notamment à Paris (+16% dans le QCA)

Normalisation progressive de la vacance immobilière

Une structure de dette largement adaptée à un risque de remontée des taux (maturité de 7,4 années, 90% de couverture des taux en 2022, 72% de la dette couverte jusqu'à 2028)

Perspectives 2022

Croissance à périmètre constant des revenus locatifs attendue autour de +3% en 2022

RRN 2022 par action attendu en hausse de +3% à c. 5,5 € par action (soit +5% retraité des cessions réalisées en 2021)

¹ Total return : croissance de l'ANR NTA dividende rattaché

² Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 21 avril 2022. Paiement d'un acompte de 2,65 € par action en numéraire en mars (détachement le 1^{er} mars), et du solde de 2,65 € par action en juillet (détachement le 4 juillet)

³ Au 15/02/2022

Chiffres clés

En millions d'euros	déc-20	déc-21	Périmètre courant	Périmètre constant
Bureaux	533,6	490,4	-8,1%	-0,6%
Résidentiel traditionnel	106,0	105,4	-0,5%	+1,4%
Résidences étudiants	18,4	17,5	-5,2%	-6,8%
Loyers bruts	658,0	613,3	-6,8%	-0,4%
Résultat récurrent net part du Groupe	420,6	392,0	-6,8%	
par action (en €)	5,72	5,32	-7,0%	
Valeur du patrimoine (en M€)	19 738	20 102	+1,8%	+3,0%
LTV (hors droits)	35,6%	34,2%	-140 pb	
LTV (droits inclus)	33,6%	32,3%	-130 pb	
En € par action	déc-20	déc-21	Variation	
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	187,1	193,5	+3,4%	
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	170,1	176,3	+3,7%	
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	163,0	173,0	+6,2%	
Dividende	5,30	5,30 ²	stable	
Taxonomie - Eligibilité	déc-21			
Eligibilité des loyers bruts	100%			
Eligibilité des capex	97%			
Eligibilité des opex	na			

Des marchés centraux qui redémarrent et des perspectives de croissance qui se confirment en conséquence

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 5,32 € par action, en ligne avec l'objectif de Gecina pour l'année qui s'entendait pourtant initialement hors cessions. Les effets des cessions ont ainsi été intégralement compensés par les premiers effets des solides réalisations opérationnelles observées en 2021 dans un marché en reprise sur les zones de prédilection de Gecina, ainsi que par l'optimisation des frais financiers, résultat d'une gestion proactive du bilan.

Dans un contexte marqué par la reprise des transactions locatives sur les marchés des bureaux des zones les plus centrales, les revenus locatifs de Gecina sont quasiment stables à périmètre constant (à -0,4%). Cette stabilité en 2021 est essentiellement le reflet de la dynamique opérationnelle et économique encore terne observée en 2020 en conséquence de la crise sanitaire (faible indexation, baisse de la croissance économique, hausse de la vacance immobilière), et **ne reflète ainsi pas encore la nette amélioration de l'environnement observée notamment depuis le deuxième trimestre 2021** (forte reprise de la croissance économique du PIB, accélération de l'indexation, rebond des transactions locatives, baisse de la vacance dans les zones les plus centrales). Les bénéfices de cette reprise se traduiront progressivement dans les agrégats financiers du Groupe dès 2022.

Le RRN part du Groupe 2022 est ainsi attendu autour de 5,5 € par action, en hausse de près de +5% en neutralisant les effets des cessions 2021, et de plus de +3% sur les données publiées.

Sur 2021, les marchés de référence de Gecina ont été favorablement orientés et font ressortir une nette **polarisation des marchés en faveur des zones les plus centrales** où les équilibres de marchés semblent être normalisés, mais également en faveur des meilleurs actifs (intégrant les performances environnementales). **Les transactions locatives sont en hausse de +32% tirées par les zones les plus centrales (+58% sur le QCA parisien)⁴**. Notons que le volume de transactions est revenu au-delà de sa moyenne long terme au cœur de Paris alors qu'il reste encore en retrait sur les zones plus périphériques. **Dans la ville de Paris, l'offre immédiate est déjà en repli (-17% sur 6 mois) - notamment dans le QCA (-29%)** - ce qui oriente déjà les **taux de vacance** à la baisse dans les zones centrales (en baisse sur 6 mois de -140 pb à **3,1%⁵ dans le QCA parisien**, proche d'un plus bas historique). Sur le front des valeurs locatives, là encore la polarisation des marchés s'affirme avec une reprise de la croissance des valeurs locatives significativement plus importantes dans le QCA que dans les zones périphériques, favorisant ainsi la capture d'un potentiel de réversion positif par Gecina au cours de la signature de nouveaux baux.

⁴ Source Immostat

⁵ Source BNPPRE

Le volume de transactions signées par Gecina représente plus de 180 000 m², soit +9% de plus qu'en 2019 (avant la crise sanitaire), reflétant le dynamisme retrouvé des zones les plus centrales (75% du patrimoine de Gecina est aujourd'hui situé dans Paris intra-muros ou Neuilly-sur-Seine/Levallois). **La réversion moyenne matérialisée en 2021 s'élève à +6%**, tirée par Paris intra-muros (+13% dans le QCA), alors que la réversion est encore légèrement négative dans les zones secondaires. La maturité des baux signés ne s'est pas dégradée et les mesures d'accompagnement sont restées stables.

Cette reprise des marchés, très polarisée en faveur des immeubles de qualité situés dans les zones centrales, a renforcé le rythme de commercialisation des actifs en cours de développement portés par le pipeline de Gecina. Le taux de pré-commercialisation des opérations livrées avant fin 2023 s'élève maintenant à près de 67%. Le taux de pré-commercialisation du pipeline engagé à fin 2020 aura ainsi progressé de +36 pt, passant de 21% à 57%, sous l'effet de la commercialisation de l'immeuble Porte Sud à Montrouge, de l'immeuble Biopark à Paris, de la majorité de l'immeuble Sunside à La Défense, de la majorité de l'immeuble Anthos à Boulogne, et plus récemment de près de 80% de l'immeuble Boétie dans le QCA parisien.

La performance opérationnelle solide observée en 2021 notamment dans les zones les plus centrales **traduit la pertinence des choix stratégiques du Groupe** avec le **recentrage du patrimoine** autour de la centralité, **l'affirmation du résidentiel**, la **rotation active** du patrimoine, **l'extraction de valeur** sur les immeubles à fort potentiel et **l'approche servicielle**.

Les évolutions de marchés et la pertinence du modèle stratégique de Gecina permettent ainsi d'envisager sereinement la **reprise de la croissance du RRN dès 2022**. Cette dynamique devrait s'inscrire progressivement au cours de 2022 et se confirmer en 2023, sous les effets combinés d'une **contribution positive du pipeline**, d'une **accélération de l'indexation des loyers**, d'une contribution positive de la **réversion locative**, et d'une **normalisation progressive de la vacance** immobilière. Dans ce contexte la **structure financière du bilan** (maturité de la dette de 7,4 ans, 90% de la dette couverte en 2022, et 72% en moyenne jusqu'en 2028) permet d'envisager sereinement l'avenir y compris dans un contexte de hausse des taux d'intérêts.

Du côté des expertises et par conséquent de l'ANR, là encore la polarisation des marchés favorise le patrimoine de Gecina. La revalorisation du patrimoine à périmètre constant de +3% en 2021 est ainsi **tirée par les zones les plus centrales** (hausse de +4,5% sur un an pour le bureau dans Paris intra-muros) et **le logement traditionnel** (+3,5% sur un an).

La bonne tenue des marchés de l'investissement a ainsi permis au Groupe de procéder à **la cession de 512 M€** d'actifs, essentiellement situés dans des zones secondaires, avec une **prime sur les expertises de l'ordre de +9%**.

En conséquence, **l'ANR EPRA de continuation (NTA) ressort à 176,3€** par action, en hausse de **+3,7% sur un an, soit un rendement global (croissance de l'ANR, dividende rattaché) de près de +7% sur un an.**

La bonne tenue des marchés de prédilection de Gecina, la preuve ces derniers semestres de la résilience du modèle du Groupe s'appuyant sur la centralité de son patrimoine et la solidité de son bilan, ainsi que la convergence de plusieurs leviers de croissance favorables pour les exercices qui viennent, permettent au Groupe de proposer le **paiement en 2022 d'un dividende au titre de 2021 de 5,3 € par action**, soit un rendement actuel de près de 4,7%⁶.

⁶ Au 15 février 2022

Des revenus locatifs de transition en 2021, ne reflétant pas encore la reprise déjà observée des marchés de référence du Groupe

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-20	31-déc-21	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	533,6	490,4	-8,1%	-0,6%
Résidentiel traditionnel	106,0	105,4	-0,5%	+1,4%
Résidences étudiants	18,4	17,5	-5,2%	-6,8%
Total loyers bruts	658,0	613,3	-6,8%	-0,4%

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en baisse de -6,8% principalement sous les effets des cessions réalisées notamment sur le bureau depuis début 2020 (-22 M€), et d'immeubles mis en restructuration ou devant l'être prochainement (-9 M€) et de livraisons récentes (+7 M€). Ces revenus locatifs reflètent également l'immobilisation de plusieurs immeubles de grande taille sur une durée supérieure à un an en vue d'une rénovation (-19 M€), dont certains ont d'ores et déjà été reloués fin 2021, les autres devant être réceptionnés à l'issue du process de rénovation au courant de l'exercice 2022. Notons que ce dernier effet revêt un caractère exceptionnel sur 2021 en raison de la taille des immeubles concernés. Ce phénomène devrait cependant contribuer à la croissance des revenus locatifs sur les exercices qui viennent lorsque ces immeubles seront réintroduits sur les marchés locatifs au cours de 2022.

A périmètre constant, les loyers sont en légère baisse de -0,4%. Cette évolution est liée à une détérioration de la vacance locative (-1,4%), conséquence du ralentissement du volume de transactions en 2020 et début 2021 et du départ de 3 locataires sur des surfaces de commerce du patrimoine de bureaux. Cette évolution de l'impact de la vacance traduit un phénomène de transition car elle ne reflète pas encore l'amélioration de la dynamique commerciale observée sur 2021 notamment et dont les bénéfices se feront sentir progressivement courant 2022.

La **contribution de l'indexation est positive (+0,3%)**, ne reflétant là aussi pas encore, les effets de la hausse observée des indices des loyers, qui se matérialiseront également progressivement dans les semestres qui viennent.

Cette performance tient compte en outre de **l'effet positif de la réversion locative** se matérialisant sur les bureaux comme sur les logements (avec une **réversion faciale de +6%** sur les deux portefeuilles).

Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en baisse (-21 M€) par rapport au 31 décembre 2020, reflétant pour -22 M€ l'effet de la cession de 28 actifs en 2021, avec notamment la vente de l'immeuble Les Portes d'Arcueil, et une contraction modérée sur le patrimoine en exploitation provenant d'une hausse de la vacance immobilière (-1 M€). Notons que les départs des locataires sur les immeubles ayant vocation à être mis en restructuration (-6 M€), sont plus que compensés en loyers annualisés par les bénéfices des commercialisations d'immeubles livrés (+8 M€).

27 M€ de ces loyers annualisés proviennent d'actifs destinés à être libérés dans les années qui viennent en vue de leur mise en restructuration dont 13 M€ sur les immeubles devant être libérés et transférés au pipeline courant 2022.

Loyers annualisés (IFRS)		
En millions d'euros	Déc-20	Déc-21
Bureaux	502	479
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants (Campus)	19	22
Total	627	606

Bureaux: une dynamique opérationnelle favorable sur les zones les plus centrales et des succès locatifs dont les effets se traduiront progressivement au cours de 2022

A périmètre constant les loyers de bureaux sont en baisse de -0,6% en 2021, traduisant :

- Un effet favorable provenant de la matérialisation d'une **réversion positive (+0,3%)** particulièrement marquée **dans les zones les plus centrales** (+1,0% dans Paris intra-muros), compensant ainsi la contribution d'une réversion négative sur les zones périphériques.
- **Une indexation** qui contribue à hauteur de +0,3%. La hausse des indices publiés devant plutôt se traduire progressivement dans la croissance à périmètre constant au **cours de 2022**.
- Une contribution de la **variation de la vacance** négative, en conséquence du ralentissement des volumes de transactions en 2020 et début 2021, en partie compensée par certaines indemnités de départ des locataires et le rattrapage d'un retard de loyer **(-1,4%)**.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -8,1% principalement en raison de l'important volume de cessions réalisées en 2020 et 2021 (-21 M€ avec Les Portes d'Arcueil à Arcueil, Le Valmy dans l'Est parisien, et plusieurs immeubles à Antony, Boulogne-Billancourt et Vincennes) et des actifs à fort potentiel de création de valeur qui ont été transférés ou qui restent à transférer prochainement au pipeline engagé (-7 M€).

Notons en outre que cette variation tient compte de la contribution des immeubles restructurés récemment livrés (pour près de +6 M€ avec les immeubles de la rue de Madrid dans le QCA et Anthos à Boulogne-Billancourt). Elle tient également compte de surfaces vacantes exceptionnellement immobilisées en vue d'un programme de rénovation d'une durée supérieure à 1 an, dont certaines ont d'ores et déjà été réceptionnées puis louées fin 2021, le reste des travaux devant être achevés au cours de l'exercice 2022, contribuant ainsi progressivement à la reprise de la croissance des revenus locatifs.

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	31-déc-20	31-déc-21	Variation (%)	
			Périm. Courant	Périm. Constant
Bureaux	533,6	490,4	-8,1%	-0,6%
Paris intra-muros	289,8	282,9	-2,4%	-0,9%
- Paris QCA & 5-6-7	178,2	174,8	-1,9%	-0,8%
- Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	142,3	139,6	-1,9%	-1,0%
- Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	35,9	35,3	-1,9%	-0,1%
- Paris Autres	111,6	108,1	-3,1%	-1,1%
Croissant Ouest – La Défense	182,1	162,0	-11,0%	+0,8%
Autres Ile-de-France	42,9	27,7	-35,6%	-5,3%
Régions / étranger	18,8	17,9	-4,7%	-1,6%

Un taux de croissance à périmètre constant des loyers attendu en hausse sur 2022

Les tendances favorables observées sur les marchés les plus centraux de la Région parisienne depuis le deuxième trimestre 2021 ainsi que l'accélération des indices et le maintien des niveaux de loyers permettent d'estimer une contribution positive en amélioration des différentes composantes de la croissance à périmètre constant (évolution de la vacance financière, indexation et capture de la réversion). En conséquence **la progression des loyers à périmètre constant est attendue en hausse de l'ordre de +3% en 2022.**

YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une résilience confirmée

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+1,4%**.

Cette performance tient compte d'une faible indexation de +0,2%, mais plus significativement de l'effet d'une **réversion positive (+1,1%) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +6% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire depuis le début de l'année** (avec un taux de rotation des locataires de l'ordre de 16%).

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en légère baisse de -0,5%, traduisant l'effet des quelques cessions réalisées récemment ainsi que le départ d'un locataire sur des surfaces tertiaires d'un immeuble résidentiel, qui sont destinées à être transformées en logements.

YouFirst Campus (Logements étudiants) : normalisation

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en contraction de -6,8% à périmètre constant (vs. -12,6% à fin juin 2021) et -5,2% à périmètre courant (vs. -12,9% fin juin 2021), traduisant la **normalisation de l'environnement depuis le 3^{ème} trimestre.**

Notons en outre que cette performance tient également compte de la capture d'un **potentiel de réversion**, provenant de l'homogénéisation des grilles tarifaires de certaines résidences.

La rentrée universitaire de septembre 2021 a été particulièrement satisfaisante, reflétant une normalisation de l'occupation des résidences malgré l'absence des étudiants internationaux (hors espace Schengen). Témoignant de cette normalisation, **le taux d'occupation spot des résidences étudiants est revenu fin 2021 à près de 93% alors qu'il n'était que de 76% à fin mars.**

Certains signes permettent de penser que le retour des étudiants internationaux (notamment américains) devrait se matérialiser progressivement au cours de l'exercice 2022. A cet égard **Gecina et l'université de New York NYU ont réactivé un partenariat suspendu lors de la crise sanitaire**, signe supplémentaire de la normalisation en cours de la mobilité des étudiants.

L'ensemble des données opérationnelles permettent aujourd'hui d'être optimiste pour 2022.

Forte reprise de l'activité locative de Gecina en 2021

Plus de 180 000 m² commercialisés en 2021, au-delà du volume d'avant crise en 2019 (+9%)

En 2021, **Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 180 000 m²** représentant plus de 100 M€ de loyers faciaux. Ce volume de transactions est **d'ores et déjà supérieur au volume de transactions enregistrées par Gecina avant la crise sanitaire en 2019** témoignant là encore de la normalisation des marchés tertiaires dans les zones les plus centrales. Près des 2/3 de ces transactions⁷ ont d'ailleurs été réalisées au cœur de la ville de Paris.

En moyenne la maturité ferme moyenne sur les baux signés en 2021 est de 8,7 années en progression par rapport aux précédentes années.

Une réversion matérialisée de +6% au global tirée par les zones les plus centrales

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 résiduelle liée aux conséquences éventuelles de la crise sanitaire.

Au global la réversion faciale capturée lors de relocations et renouvellements de baux s'élève à +6%. Cette performance est tirée par les zones les plus centrales et notamment le QCA parisien et Paris 5/6/7 où elle s'élève à +13%, elle reste négative cependant dans le Croissant Ouest et à La Défense (-5%).

Les mesures d'accompagnement sont en parallèle restées relativement stables par rapport à 2020 sur le patrimoine de Gecina, la baisse modérée de celles-ci dans la ville de Paris compensant une faible hausse observée dans les zones périphériques.

Les baux signés au cours de l'exercice, ont été en outre sécurisés sur la base d'une **durée locative ferme en légère hausse** par rapport à 2020, avec une durée ferme moyenne de près de 9 années.

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 restant à capturer de +6% en moyenne, tiré par Paris intra-muros (68% du patrimoine tertiaire)

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) proche de +6% sur le patrimoine tertiaire du Groupe, principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intra-muros **(+16% dans Paris QCA ou +12% dans le reste de Paris)**. Cette performance potentielle se matérialisera progressivement dans les années qui viennent au fil des échéances des baux en cours.

Un taux d'occupation de transition en 2021 ne reflétant pas encore les effets observés de la reprise des marchés centraux au 2ème semestre

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit encore à un haut niveau à 91,2% en baisse cependant de -2,1 pt sur un an. Ce taux est le reflet mécanique de la hausse de la vacance immobilière au cours de 2020 dans un contexte atone sur le front des commercialisations.

Il convient de noter que le **taux d'occupation moyen normatif** (tenant compte des signatures de baux réalisées mais dont la date d'effet reste encore à venir) s'élève à **92,6%** sur l'ensemble du patrimoine, soit **+140 pb au-delà du TOF publié à fin 2021, ce qui constitue une indication importante de sa progression potentielle dans les semestres qui viennent.**

Sur le périmètre du bureau, la baisse de -2,4 pt sur un an est imputable au ralentissement du volume de transactions en 2020 dont les effets se sont traduits en 2021 et au départ de locataires sur des surfaces de commerces dans le QCA parisien.

Ce taux d'occupation financière à 90,7% ne tient cependant pas compte de certaines commercialisations de surfaces dont les baux signés récemment n'ont pas encore pris effet, comme, sur les immeubles Carré Michelet et Sunside à La Défense ou Anthos à Boulogne.

⁷ En loyers

Sur le patrimoine de Bureaux, **le TOF normatif** (incluant notamment les commercialisations citées ci-dessus) **s'élève à 92,4% preuve d'une dynamique favorable sur les marchés et d'une normalisation en cours** des équilibres locatifs sur notre patrimoine qui devrait se prolonger courant 2022.

Dans le détail, le taux d'occupation financier moyen atteint 93% dans Paris intra-muros (94,5% sur le bureau du QCA), 87% dans le Croissant Ouest et La Défense, et 85,4% pour le reste de la Région parisienne.

Sur le logement traditionnel, le taux d'occupation est stable sur un an, preuve de la résilience locative de ce portefeuille.

Sur le périmètre des résidences étudiants, l'occupation financière moyenne demeure dégradée en dépit d'un solide dernier trimestre. Sur la totalité de l'année, la fermeture des universités et écoles supérieures, et le durcissement des restrictions au cours du premier semestre précédant une période estivale habituellement faible pour les résidences étudiants a impacté l'occupation des actifs. Le taux d'occupation financier moyen atteint en conséquence 79% à fin décembre.

Cependant, **la reprise observée depuis la rentrée universitaire 2021, fait ressortir une très nette progression de l'occupation des résidences**. A fin décembre le **taux d'occupation spot s'élève à 92,7%**, alors que celui-ci n'était que de 76,1% à fin mars 2021, preuve de la **normalisation de l'occupation** actuelle des résidences.

TOF moyen	31-déc-20	31-mars-21	30-juin-21	30-sept-21	31-déc-21
Bureaux	93,1%	91,7%	91,4%	91,0%	90,7%
Résidentiel traditionnel	96,9%	96,1%	96,7%	96,6%	96,8%
Résidences étudiants	82,9%	81,5%	74,4%	72,8%	79,0%
Total Groupe	93,3%	92,0%	91,6%	91,2%	91,2%

Résultat récurrent net part du Groupe : prémices d'une dynamique de reprise

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 5,32 € par action, en ligne avec l'objectif de Gecina pour l'année qui s'entendait pourtant initialement hors cessions. Les effets des cessions ont ainsi été intégralement compensés par les bonnes réalisations opérationnelles dans un marché en reprise sur les zones de prédilection de Gecina ainsi que par l'optimisation des frais financiers, résultat d'une gestion proactive du bilan.

En neutralisant les effets des cessions réalisées en 2021, et donc en se basant sur le périmètre envisagé lors de la publication initiale de la guidance 2021, le RRN par action ressort en 2021 autour de 5,40 € par action, en nette surperformance par rapport aux objectifs initiaux.

Le RRN part du Groupe s'inscrit en baisse sur un an de -6,8% (-7,0% par action) principalement **en raison du volume de cessions** réalisées en 2020 et 2021, ainsi que des pertes temporaires de revenus locatifs provenant d'immeubles à fort potentiel libérés en vue de leur mise en restructuration.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -22 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée depuis début 2020 pour près d'1 Md€ dont 512 M€ en 2021. Les cessions concernent principalement des immeubles de bureaux situés en dehors de Paris (Arcueil, Levallois, Montreuil, Boulogne et Antony).

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers -1,9 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 **+6,8 M€** (avec la livraison de l'immeuble situé rue de Madrid dans le QCA parisien et des immeubles Anthos à Boulogne et Biopark dans Paris).
- 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 **-8,7 M€** par rapport à fin 2020. Ces libérations ont notamment permis le lancement d'un nouveau projet de restructuration au cœur du QCA parisien avec l'immeuble « Boétie » (10 200 m²) livré en 2023.

Actifs immobilisés pour un durée supérieure à un an : variation nette de -18,6 M€

Notons qu'en outre la baisse des loyers est impactée par l'immobilisation de certains immeubles de grande taille sur une durée supérieure à un an en vue d'une rénovation, dont certains ont d'ores et déjà été reloués

fin 2021, les autres devant être réceptionnés à l'issue du process de rénovation au courant de l'exercice 2022. Il s'agit principalement de deux immeubles situés dans le Croissant Ouest et à La Défense. La taille importante de ces deux immeubles confère à cet effet un caractère exceptionnel sur l'exercice 2021. **Le retour attendu de ces immeubles sur le marché locatif au cours de 2022 devrait ainsi contribuer à la croissance des revenus locatifs sur les années qui viennent.**

Marge locative en baisse de -40 pb, reflet de l'augmentation de la vacance en conséquence d'une activité locative faible en 2020

La marge locative s'établit à 89,6%, en baisse de -40 pb par rapport à fin 2020. Cette baisse est principalement due à un niveau de vacance locative transitoirement supérieur à la moyenne long terme. La baisse de cette marge locative est cependant minorée par la **réduction du provisionnement des créances clients reflétant ainsi l'amélioration du contexte économique.**

Sur les résidences étudiants (YouFirst Campus), bien que le contexte se soit amélioré sur le deuxième semestre, la marge locative progresse par rapport à fin juin 2021, mais reste encore dégradée. La normalisation de l'occupation des résidences depuis la rentrée universitaire 2021 devrait permettre une normalisation de cette marge par rapport aux observations historiques.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 31/12/2020	90,0%	92,1%	83,0%	70,9%
Marge locative au 31/12/2021	89,6%	91,9%	82,0%	72,5%

Autres postes de variations notables

- o Baisse des frais de structure de -2,1% bénéficiant d'une réduction des frais de fonctionnement.
- o Baisse des frais financiers de -8,8% sur un an, traduisant la poursuite de l'optimisation de la structure bilancielle du Groupe et la réduction du coût moyen de la dette qui s'établit maintenant à 1,2% (incluant les coûts de lignes de crédit non tirées), et dans une moindre mesure la réduction de l'encours de dette (baisse du LTV).

En millions d'euros	31-déc-20	31-déc-21	Var (%)
Revenus locatifs bruts	658,0	613,3	-6,8%
Revenus locatifs nets	592,4	549,7	-7,2%
Marge opérationnelle des autres activités	1,6	2,8	+76,9%
Services et autres produits (net)	4,4	4,3	-0,5%
Frais de structure	(82,2)	(80,5)	-2,1%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	516,1	476,4	-7,7%
Frais financiers nets	(89,8)	(81,9)	-8,8%
Résultat récurrent brut	426,4	394,5	-7,5%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,4	1,7	+18,1%
Intérêts minoritaires récurrents	(1,3)	(1,5)	+11,5%
Impôts récurrents	(5,9)	(2,7)	-53,4%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	420,6	392,0	-6,8%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,72	5,32	-7,0%

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence

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

Depuis début 2021, Gecina a poursuivi l'optimisation, le renforcement et l'allongement de sa structure financière. Le Groupe a également accéléré l'alignement de ses financements avec sa stratégie et ses fortes convictions RSE avec la **signature de nouvelles lignes de crédit responsables et la requalification de la totalité de ses encours obligataires en Green Bonds.**

Le Groupe a également levé depuis début 2021, 2,6 milliards de nouveaux financements qui intègrent tous une composante RSE, avec une maturité moyenne de 9,1 années.

Gecina a ainsi levé **deux Green Bonds de 500 millions d'euros** chacun (en juin 2021 et janvier 2022), avec un **coupon moyen de 0,875% et une maturité moyenne de 13 ans** et a procédé au remboursement anticipé (make-whole call) d'un emprunt obligataire de 378 M€ portant un coupon de 2,00%. Ces émissions s'intègrent dans le programme de Gecina visant à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe, et en particulier de sa performance environnementale. Il repose sur un *Green Bond Framework* ambitieux et dynamique (disponible sur le [site internet de la société](#)).

A date, **90% des ressources financières du Groupe** (hors court terme) **reflètent l'engagement RSE du Groupe** (Green Bonds et lignes de crédits responsables).

Réduction du LTV, allongement de la maturité et confirmation de la solidité du bilan du Groupe

A fin 2021, Gecina présente un ratio d'endettement **LTV à 32,3 %** droits inclus, soit une baisse de -1,3 pt sur un an (34,2% hors droits).

L'ICR augmente encore et s'établit à 5,8x, et le ratio de dette gagée reste à 0,2%, conférant à Gecina une marge importante vis-à-vis de ses covenants bancaires.

A fin décembre, la **maturité moyenne de la dette de Gecina s'élève à 7,4 années** (+0,3 année vs. fin 2020) et la maturité moyenne des couvertures à 7,5 années.

Les frais financiers du Groupe sont couverts à près de 72% en moyenne sur les 7 prochaines années contre une variation des taux courts (Euribor 3 mois).

Au cours des deux dernières années, Gecina a renforcé son profil de couverture de près de +10 pt notamment sur la période 2027-2032

A titre d'illustration, une hausse théorique des taux de +0,5 pt (Euribor) n'augmenterait le coût moyen de la dette de Gecina que de +0,1%. Cet effet serait intégralement compensé au niveau du RRN par 1 pt d'indexation.

La liquidité du Groupe s'élève à fin 2021 à 3,3 Md€ (nette de la couverture des ressources court terme de NEU CP) couvrant ainsi l'intégralité des échéances financières des trois prochaines années.

77% des lignes de crédits bancaires maintenant responsables, reflétant l'engagement RSE de Gecina

Gecina a signé depuis le début de l'année 2021, 1,6 milliard d'euros de nouvelles lignes bancaires, toutes sous format responsable, ainsi que 0,8 milliard d'euros d'avenants visant à transformer des lignes bancaires traditionnelles en lignes de crédit responsables. Avec ces opérations, ce sont donc maintenant **77% des lignes de crédits bancaires du Groupe qui incitent et engagent Gecina à toujours plus améliorer la performance environnementale de son patrimoine** (vs 32% fin 2020 et 20% fin 2019). Cette intégration rapide et importante de la RSE dans la structure financière démontre une nouvelle fois les fortes convictions environnementales et sociétales de Gecina ainsi que la volonté permanente du Groupe à vouloir progresser sur ces sujets maintenant intégrés dans sa stratégie.

Coût moyen de la dette du Groupe en baisse de -10 pb sur 1 an

Le Groupe a ainsi confirmé la solidité de son bilan tout en maintenant un coût de la dette historiquement bas, à 0,9% pour la dette tirée et 1,2% pour le coût de la dette totale, soit une baisse de l'ordre de -10 pb par rapport à fin 2020.

Ratios	Covenant	31/12/2021
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	34,2%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,8x
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	20,1

544 M€ de cessions réalisées ou sous promesses et 351 M€ d'investissements

512 M€ de cessions finalisées sur l'année avec une prime sur les valeurs à fin 2020 de l'ordre de +9%, renforçant la centralité du patrimoine et la solidité du bilan du Groupe

Depuis le début de l'année Gecina a cédé **512 M€ d'actifs avec une prime moyenne de l'ordre de 9% sur les expertises à fin 2020, et un taux de privation de 3,2%**.

- o 95% des cessions concernent des immeubles de bureaux, le reste étant composé de logements traditionnels et d'une résidence étudiants (Le Bourget)
- o 92% des cessions de bureaux concernent des immeubles situés en dehors de la ville de Paris

En outre 32 M€ de cessions font à fin 2021 l'objet de promesses de vente, et concernent des logements.

Ces cessions visent à la fois à renforcer la centralité du patrimoine de Gecina tout en maintenant un LTV à des niveaux conférant au Groupe une marge de manœuvre financière.

En conséquence, sur la base des expertises à fin décembre, le LTV est aujourd'hui de 32,3% droits inclus. Pour mémoire il s'élevait à 34,0% fin décembre 2019 et à 33,6% fin 2020.

351 M€ d'investissements réalisés essentiellement au titre du pipeline de projets

74% des 351 M€ d'investissements ont été décaissés en 2021 au titre du pipeline en cours de développement ou sur des projets livrés sur l'exercice. Le reste a été décaissé au titre de l'amélioration du patrimoine résidentiel et tertiaire 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.

Portefeuille résidentiel : des perspectives de croissance de plus en plus visibles

Depuis 2017, le patrimoine résidentiel est devenu une partie centrale de la stratégie du Groupe, offrant à ce jour un couple rendement risque attractif mais également des perspectives de croissance et de création de valeur.

Sur le périmètre en exploitation : potentiel de réversion, et optimisation des process et du taux d'occupation

En affirmant sa volonté de rester investie dans cette classe d'actif en 2017, Gecina avait identifié sur son périmètre en exploitation d'importants gisements de croissance et d'extraction de valeur. Avec un plan d'investissement sur ce périmètre de l'ordre de 200 M€, Gecina entend investir dans son patrimoine afin d'améliorer la qualité des bâtiments aux standards YouFirst (Végétalisation, rénovations des parties communes et des parties privatives au cours de la rotation des locataires), justifiant ainsi de la **capture attendue d'un potentiel de réversion qui pourrait être proche de +15%**.

Les effets de cette stratégie sur la performance du Groupe sont d'ores et déjà visibles, tant au niveau de la dynamique de croissance locative à périmètre constant qui atteint cette année +1,4% en surperformance des autres classes d'actifs, qu'en matière de croissance de la valeur du patrimoine résidentiel à périmètre constant (+3,5% en 2021).

Au-delà de la capture d'un potentiel de réversion significatif, l'**optimisation des process de gestion et notamment de commercialisation** engagée en 2021 avec la **mise en place d'outils digitaux et une réorganisation du pôle résidentiel de Gecina**, devrait contribuer à accroître la performance opérationnelle du Groupe. Les bénéfices attendus en matière de marge opérationnelle et d'optimisation des taux d'occupation devraient ainsi être perçus dans les semestres qui viennent.

Une croissance sécurisée en 2021 avec près de 1 000 logements devant être livrés d'ici 2025

En 2021, le Groupe a finalisé l'**acquisition de 7 projets résidentiels représentant près de 700 unités** qui seront livrées d'ici 2025. Ces 700 logements supplémentaires **viennent s'ajouter à près de 300 logements en cours de développement** dont la construction a été identifiée sur la base du périmètre historique du Groupe (avec une transformation de bureaux en logements, des opérations d'extensions).

L'ensemble de ces opérations de développements représente un volume d'investissement restant à décaisser de l'ordre de 382 M€ d'ici 2025 (y compris résidences étudiants), avec une **croissance embarquée progressive des loyers de l'ordre de +15%**.

Un potentiel de croissance conséquent sur les périmètres en exploitation et en développement

La dynamique engagée sur le patrimoine en exploitation ainsi que les opérations de développement portant sur près de 1 000 logements confèrent à la filiale Homya de Gecina un potentiel de **croissance de ses revenus locatifs de l'ordre de +30% à +40% qui sera matérialisé au fil des livraisons attendues d'ici 2025 et au cours de la rotation des locataires en ce qui concerne la réversion locative**.

Pipeline de projets de 4,0 Md€ dont 3,4 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement

3,4 Md€ de projets engagés ou pouvant être engagés à court terme

Avec un pipeline engagé de l'ordre de 1,8 Md€ et un pipeline contrôlé et certain devant être engagé dans les années qui viennent, le Groupe attend un supplément de loyers IFRS de l'ordre de 120 M€ à 130 M€, net des privations de loyers temporaires nécessaires afin de pouvoir mener certaines opérations. Ce montant mesure le supplément locatif IFRS attendu par rapport aux loyers perçus en 2021 sur les opérations livrées ou devant être livrées entre 2021 et 2026.

1,8 Md€ de projets engagés (livraisons 2022-2025)

Les projets en cours de développement sont très largement concentrés sur les zones les plus centrales avec **85% du pipeline engagé sur les bureaux qui se situe dans Paris intra-muros**.

Près de 30% du pipeline engagé est maintenant constitué d'actifs résidentiels, preuve de la montée en puissance du Groupe sur ce secteur.

Au total 18 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2022 et 2025, représentant un volume total d'investissement de 1,8 Md€, dont 0,6 Md€ seulement restant à décaisser dans les années qui viennent. Avec un rendement attendu à livraison de 5,3% sur le bureau et de 4,8% au total, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 86 M€ qui se matérialisera progressivement entre 2021 et 2025 au fil des livraisons à venir.

D'importantes commercialisations en 2021 sur le périmètre en développement ou récemment livré

Le taux de pré-commercialisation des opérations livrées avant fin 2023 s'élève maintenant à près de 67% et 51% en intégrant les opérations dont la livraison est prévue en 2024.

Sur la base du périmètre engagé fin 2020, le taux de pré-commercialisation du pipeline engagé a progressé de +36 pt, passant de 21% à 57%, sous l'effet de la commercialisation de l'immeuble Porte Sud à Montrouge, de Biopark à Paris, de la majorité de l'immeuble Sunside à La Défense et de la majorité de l'immeuble Anthos à Boulogne, et plus récemment de près de 80% de l'immeuble Boétie dans le QCA parisien.

A fin décembre 600 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 231 M€ d'ici fin 2022, 262 M€ en 2023, et 108 M€ en 2024-2025.

1,6 Md€ de projets « contrôlés et certains » pouvant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2024-2026)

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 **12 projets dont 7 de bureaux qui se trouvent à près de 81% à Paris ou à Neuilly**, et qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place. Ces actifs, en attente du départ des locataires en place, génèrent à fin décembre un volume de loyers IFRS annualisés résiduels représentant près de 27 M€. En contrepartie, le pipeline « contrôlé et certain » devrait générer un rendement attendu à livraison (**yield on cost**) de **5,3% en moyenne, soit près de 83 M€ de loyers faciaux potentiels à terme**.

Notons qu'**en 2022, 6 opérations de développement seront transférées au pipeline, dont 3 sur le bureau**. Certains de ces actifs sont à fin 2021 toujours occupés et seront libérés en cours d'année. Ils **représentent un volume de loyers annualisés de l'ordre de -13 M€**. En supposant donc un transfert au pipeline à fin juin, la perte théorique de loyers sur 2022 serait par conséquent de l'ordre de -6M€ à -7M€. **A l'issue des restructurations, ces 6 actifs dont les projets seront engagés au cours de 2022 devraient générer un volume locatif théorique facial de l'ordre de +30 M€**.

Dans l'hypothèse probable du lancement de ces projets contrôlés et certains, 617 M€ seront à investir à compter de leur lancement attendu dans les semestres qui viennent.

Notons que l'ensemble de ces projets fait régulièrement l'objet de revues en fonction de l'évolution des marchés, et que le choix définitif du lancement reste à la main de Gecina jusqu'au jour de la mise en restructuration effective.

0,7 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2024-2026)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina dont le départ du locataire n'est pas encore certain. L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un **rendement potentiel à livraison de l'ordre de 5,2%** pour un portefeuille de projets potentiels **en très grande partie situés dans Paris intra-muros (c.90%)**. Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Projets	Localisation	Date de Livraison	Surface	Coût total	Déjà Investi	Reste à Investir	Yield on cost	Rendements prime théorique (BNPPRE)	% Pré loué	date moyenne d'arrivée des locataires
			totale (m ²)	Investissement M €	M €	M €	estimé			
Neuilly - 157 CDG	Bureau	Croiss. Ouest	T1-22	11 400	116				-	
Paris - LLve	Bureau	Paris QCA	T3-22	33 200	513				87%	mi-22
Paris - Boétie	Bureau	Paris QCA	T1-23	10 200	176				78%	T1-23
Livraisons Bureaux 2022-2023				54 800	806	763	43	4,9%	2,8%	67%
Paris - Mondo	Bureau	Paris QCA	T2-24	30 100	388				-	
Montrouge - Porte Sud	Bureau	1ère Cour.	T2-24	12 600	83				100%	mi-24
Total Bureaux				97 500	1 278	1 060	218	5,3%	2,8%	51%
Paris - Glacière	Résidentiel	Paris	T1-22	300	2				n.a	
Ville d'Avray	Résidentiel	1ère Cour.	T1-23	10 000	78				n.a	
Paris - Wood'up	Résidentiel	Paris	T4-23	8 000	97				n.a	
Paris - Dareau	Résidentiel	Paris	T1-24	5 500	53				n.a	
Marseille - Art'Chipel	Résidentiel	Marseille	T1-24	4 800	27				n.a	
Rueil - Arsenal	Résidentiel	Rueil	T1-24	6 000	47				n.a	
Rueil - Doumer	Résidentiel	Rueil	T2-24	5 500	46				n.a	
Paris - Vouillé	Etudiants	Paris	T3-24	2 400	24				n.a	
Paris - Lourmel	Etudiants	Paris	T3-24	1 600	16				n.a	
Paris - Porte Brancion	Etudiants	Paris	T3-24	2 900	19				n.a	
Bordeaux - Belvédère	Résidentiel	Bordeaux	T3-24	8 000	39				n.a	
Bordeaux - Oasis	Résidentiel	Bordeaux	T2-25	7 700	39				n.a	
Bordeaux - Brienne	Résidentiel	Bordeaux	T2-25	5 500	26				n.a	
Densification résidentiel	Résidentiel	n.a		1 900	8				n.a	
Total Résidentiel				70 100	521	139	382	3,6%	2,7%	
Total engagé				167 600	1 799	1 198	600	4,8%	2,8%	
Contrôlé et certain bureaux				117 200	1 365	886	479	5,6%	3,0%	
Contrôlé et certain résidentiel				26 300	189	51	138	3,6%	2,6%	
Total Contrôlé et certain				143 500	1 554	937	617	5,3%	3,0%	
TOTAL Engagé + contrôlé et certain				311 100	3 353	2 135	1 217	5,0%	2,9%	
Total Contrôlé et Probable				68 900	651	455	196	5,2%	2,9%	
TOTAL PIPELINE				380 000	4 004	2 590	1 414	5,1%	2,9%	

Patrimoine en hausse de +3,1% à périmètre constant, tiré par les zones les plus centrales et le logement

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 20,1 Md€, en hausse à périmètre constant de +3,1% depuis le début de l'année en intégrant la variation de valeur nette du pipeline engagé (+3,0% sur le seul périmètre en exploitation), et de +1,8% à périmètre courant. Cette hausse bénéficie d'une solide dynamique sur les zones centrales pour le bureau mais également du logement.

Bureaux : des valeurs en hausse dans les zones centrales

A périmètre constant, sur le patrimoine bureau, la primauté des zones les plus centrales ressort encore.

La valeur sur l'ensemble du patrimoine de bureaux est au total en hausse de +2,9% sur 1 an, mais elle est en hausse de **+4,5% sur le seul portefeuille parisien et même de +4,8% dans le QCA et Paris 5/6/7, et globalement stable sur le reste de la Région parisienne.**

Dans la ville de Paris, la hausse des valeurs vient majoritairement d'un effet loyer positif reflétant la bonne tenue des marchés locatifs les plus centraux.

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 +3,5% sur 1 an

Sur le patrimoine résidentiel traditionnel, la valorisation retenue s'inscrit en hausse de **+3,5% à périmètre constant**. Cette performance est à la fois portée par les tendances sur le marché libre, dans un contexte de taux d'intérêt toujours 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).

Logements étudiants : une revalorisation au second semestre qui compense déjà la dégradation observée au premier semestre

Sur les résidences étudiants YouFirst Campus, la hausse de valeur à périmètre constant s'élève à +1,6%. Notons que la baisse de valeur observée à périmètre constant sur le premier semestre est d'ores et déjà compensée à fin 2021. Cette révision à la hausse de la valeur du patrimoine étudiant au second semestre traduit la normalisation de l'occupation des résidences.

Répartition par segment	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. courant	Variation périm. constant	en € / m ²
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	Déc 2021 vs. Déc 2020	Déc 2021 vs. Déc 2020	Déc 2021
<i>En millions d'euros</i>							
Bureaux	16 147	15 983	4,0%	4,0%	+1,0%	+2,9%	11 616
Paris intra-muros	11 038	10 489	3,3%	3,4%	+5,2%	+4,5%	17 528
Paris QCA & 5-6-7	7 972	7 479	3,1%	3,1%	+6,6%	+4,8%	22 930
- Paris QCA - Bureaux	6 274	5 837	3,2%	3,3%	+7,5%	+5,6%	21 141
- Paris QCA - Commerces	1 698	1 642	2,6%	2,7%	+3,4%	+2,7%	52 101
Paris autres	3 067	3 010	3,9%	4,0%	+1,9%	+3,8%	11 348
Croissant Ouest - La Défense	4 349	4 416	5,3%	5,2%	-1,5%	-0,3%	8 172
Autres IDF	299	604	8,1%	8,4%	-50,4%	+0,2%	2 056
Régions / Etranger	460	475	4,5%	4,4%	-3,1%	-2,1%	5 651
Résidentiel (bloc)	3 878	3 641	2,9%	3,1%	+6,5%	+3,3%	7 464
CBI	77	114	-	-	-	-	-
Total Groupe	20 102	19 738	3,8%	3,9%	+1,8%	+3,0%	10 536

Hausse de l'ANR EPRA de continuation (NTA) de +3,7% sur un an à 176,3 € par action, et ANR EPRA de reconstitution (NRV) de 193,5 € par action

ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à **176,3€** par action (+3,7% sur 1 an) et **183,7€** par action en valeur lot pour le résidentiel.

ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à **193,5€** par action (+3,4% sur 1 an).

ANR EPRA de liquidation (NDV) ressort à **173,0€** par action (+6,2% sur 1 an).

A titre d'information, l'ANR EPRA dilué (ancien format) ressort à 179,0€ (+3,6%) par action et l'ANR EPRA dilué Triple Net à 177,3€ (+5,9%).

Cette variation bénéficie d'une revalorisation du patrimoine à périmètre constant, notamment sur les zones centrales et sur le logement. Cette dynamique est tirée au cœur de Paris à la fois par un effet « loyer » et une légère compression des taux de rendements. La hausse de l'ANR bénéficie également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers notamment de la revalorisation du portefeuille en cours de développement et des cessions réalisées en primes sur les expertises.

La variation de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action s'élève à +6,2 € sur 12 mois et peut être décomposée comme suit :

- Dividende 2020 :	- 5,3 €
- Résultat récurrent net :	+ 5,3 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 4,3 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 1,1 €
- Revalorisation nette du pipeline et livraisons récentes :	+ 1,4 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou sous promesses :	+ 0,7 €
- IFRS 16 et rachat d'instruments financiers :	- 0,6 €
- Autres :	- 0,6 €

	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
ANR par action 2021 (en € par action)	193,5	176,3	173,0
ANR par action 2020 (en € par action)	187,1	170,1	163,0
Var 6 mois	+2,1%	+2,1%	+3,3%
Var 12 mois	+3,4%	+3,7%	+6,2%

	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Dissolution Value
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	12 956,3	12 956,3	12 956,3
Créance des actionnaires	0,0	0,0	0,0
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	0,0	0,0	0,0
ANR dilué	12 956,3	12 956,3	12 956,3
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	175,4	175,4	175,4
Réévaluation des contrats de crédit-bail	4,1	4,1	4,1
ANR dilué à la juste valeur	13 135,9	13 135,9	13 135,9
Exclut			
Impôts différés	0,0	0,0	N/A
Juste valeur des instruments financiers	(46,8)	(46,8)	N/A
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	0,0	0,0	0,0
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	N/A	(184,7)	(184,7)
Actifs incorporels	N/A	(10,6)	N/A
Inclut			
Juste valeur des dettes	N/A	N/A	(173,2)
Réévaluation des actifs incorporels	0,0	N/A	N/A
Droits de mutation	1 204,8	130,7	N/A
ANR	14 293,9	13 024,4	12 778,0
Nombre d'actions totalement dilué	73 866 201	73 866 201	73 866 201
ANR par action	193,5 €	176,3 €	173,0 €

Une année transformante sur les sujets RSE

CANOP-2030 : une ambition carbone neutre à 2030 sur le portefeuille en exploitation

En annonçant le 30 mars 2021 le **plan CANOP-2030**, Gecina accélère sa trajectoire bas carbone et vise **zéro émission de gaz à effet de serre en exploitation d'ici 2030**, forte de ses succès à réduire ses émissions de carbone de 26% depuis 4 ans.

Pour atteindre son objectif Gecina mise sur plusieurs leviers opérationnels :

- mettre en œuvre à grande échelle des solutions bas-carbone en industrialisant les process et en s'appuyant sur un écosystème de partenaires innovants regroupant des industriels, des incubateurs de start-ups et des fonds d'investissements ;
- accroître l'utilisation des énergies renouvelables. Ces dernières représentent déjà 40% du mix énergétique du patrimoine ;
- poursuivre la réduction de la consommation d'énergie en déployant des travaux de rénovation et en impliquant les locataires ;
- renforcer l'intégration de sa performance environnementale et financière en poursuivant le verdissement de sa dette.

Une solide performance sur les agrégats RSE en 2021, et des objectifs ambitieux à horizon 2025

A fin 2021, Gecina affiche une **émission moyenne de CO₂** sur son patrimoine en exploitation **de 16,2kg/CO₂/m²/an (scope 1,2,3)**, soit une baisse de l'ordre de **-40% par rapport à 2017, et de -61% par rapport à 2008**. En matière de consommation d'énergie, la baisse est de -10% par rapport à 2017 et de plus de -25% par rapport à 2008 (à 190 kWh/m²/an).

Gecina s'est fixée des **objectifs intermédiaires à horizon 2025** sur sa trajectoire CANOP-2030. Les **émissions de CO₂ doivent ainsi reculer de -55% en 2025** (vs. 2019) sur le patrimoine en exploitation avec un objectif de **8,5kgCO₂/m²/an**. La consommation d'énergie sur la même période devrait être réduite de -28%.

Sur les actifs en développement, Gecina fixe également des ambitions élevées à cet horizon, avec des niveaux d'émission inférieurs à 4kgCO₂/m²/an sur le bureau. L'ensemble des développements devant être certifiés BBKA (Bâtiment Bas Carbone).

En parallèle, Gecina a établi des objectifs 2025 ambitieux en matière d'économie circulaire, de bien-vivre et de biodiversité dont le détail sera communiqué dans le Document d'enregistrement universel 2021 de Gecina.

Instauration d'une taxe carbone interne

Pour réaliser ses ambitions, la Société poursuit le déploiement des leviers de création de valeur partagée d'ores et déjà mis en place avec notamment **l'instauration d'une « taxe » carbone** interne applicable aux émissions de CO₂ de chacune des directions opérationnelles (100 €/tonne de CO₂), l'intégration **d'un critère de performance environnemental sur les plans de rémunération long terme** de ses collaborateurs, la **création en 2020 d'un Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale** au sein de son Conseil d'Administration et l'intégration de la RSE dans tous les métiers de l'entreprise (acculturation, formation, responsabilisation et outillage des collaborateurs).

Un encours obligataire 100% Green Bond depuis 2021

Dans le prolongement de cette annonce, Gecina a lancé également la **requalification de l'intégralité de son encours de dette obligataire en obligations vertes (ou « Green Bonds »)**, renforçant ainsi la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière.

Ce programme innovant à plusieurs titres, vise à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe et de sa performance environnementale.

Lancement de BIG (Biodiversity Impulsion Group)

Sous l'impulsion de Gecina, plusieurs acteurs de la ville et des territoires se mobilisent pour la préservation de la biodiversité et ont lancé en novembre 2021 le programme de recherche appliquée et d'actions collectives BIG (Biodiversity Impulsion Group). Coordonné par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, BIG vise à développer un référentiel commun d'indicateurs et d'outils de mesure pour définir et améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers, éclairer le choix des maîtres d'ouvrage et des investisseurs et mieux concilier les fonctions urbaines et écologiques des territoires.

Mise en place des premiers éléments de taxonomie

Dans le cadre de la première phase de l'entrée en vigueur de la taxonomie européenne, Gecina a mesuré la part des revenus locatifs en 2021, ainsi que de ses investissements (Capex et Opex) qui sont éligibles (ie qui font partie des activités ayant potentiellement un impact sur le changement climatique selon une liste strictement définie). A fin 2021, 100% du chiffre d'affaires de Gecina et 97% des capex sont éligibles, preuve de la capacité des groupes tels que Gecina à pouvoir opérer des changements importants en matière d'impacts sur le climat des métiers du Groupe. L'éligibilité des opex est considérée non pertinente pour l'activité de Gecina.

Notons que dans un deuxième temps (à compter de la publication des résultats 2022), une communication devra également se faire en matière d'alignement (part des bâtiments ayant effectivement un impact positif sur le changement climatique selon des critères techniques extrêmement exigeants).

Convergence de leviers de croissance à compter de 2022

Les résultats publiés à fin 2021 traduisent à la fois la résilience du modèle de Gecina dans un contexte mouvementé en 2020, les impacts modérés et temporaires des résidus de la crise du Covid sur le secteur (faible indexation, hausse modérée de la vacance), mais laisse également entrevoir le potentiel du Groupe dans un contexte de reprise (baisse des provisions, hausse du taux d'occupation normatif, progression du taux de pré-commercialisation, bonne tenue des marchés locatifs dans les zones centrales, signaux de reprise de l'indexation), renforçant ainsi la confiance de Gecina pour les années qui viennent.

En 2022 et 2023, la performance financière de Gecina bénéficiera :

- de la **reprise observée de l'indexation** au cours de 2021, qui se traduira dans la croissance organique du Groupe progressivement au fil de 2022 et à rythme plein en 2023.
- d'une **réduction de la vacance financière** du Groupe qui devrait se matérialiser progressivement au cours de 2022 notamment dans les zones les plus centrales
- d'une **contribution positive du pipeline** : les actifs devant être livrés en 2021 ayant un potentiel locatif sensiblement supérieur au volume de loyers portés par les actifs devant être transférés au pipeline en cours d'année
- du retour sur le marché de surfaces mises temporairement en indisponibilité locatives (> 1an) en vue d'une rénovation. Certaines de ces surfaces sont d'ores et déjà livrées et relouées, les autres devant être réceptionnées au cours de l'exercice.

2022 sera donc une année de croissance, dont la dynamique laisse envisager une accélération potentielle de la croissance du RRN en 2023.

En neutralisant les loyers perçus en 2021 sur les immeubles vendus en cours d'exercice, le **RRN par action 2022 est attendu en hausse** de près de +5% (soit c.**5,50€ par action**⁸, en hausse de +3,3% sur la base 2021 publiée).

Des perspectives de croissance et de création de valeur

Le Groupe envisage avec confiance les exercices à venir, qui devraient bénéficier de la normalisation progressive en cours des taux d'occupation (TOF), d'une progression de l'indexation des loyers, d'un potentiel de réversion toujours important qui continue de se matérialiser dans Paris, et de la livraison de 33 projets d'ici 2026, dont 18 déjà engagés et 3 livrés en 2021, porteurs de croissance et de création de valeur, avec un potentiel locatif additionnel IFRS par rapport à fin 2021 de 120 à 130 M€.

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 plus 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 2021.

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 programme d'engagements solidaires 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. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP).

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

Samuel Henry-Diesbach
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Stéphane Saadjian
Tél : + 33 (0)1 40 40 51 91
stephanesaadjian@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

⁸ Cet objectif s'entend hors acquisitions ou cessions potentielles qui ne seraient à date pas sécurisées, et pourrait être ainsi revu à la hausse comme à la baisse en fonction de modifications de périmètre qui pourraient intervenir en cours d'exercice.

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 17 février 2022, a arrêté les comptes au 31 décembre 2021. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

En millions d'euros	31-déc-20	31-déc-21	Var (%)
Revenus locatifs bruts	658,0	613,3	-6,8%
Revenus locatifs nets	592,4	549,7	-7,2%
Marge opérationnelle des autres activités	1,6	2,8	+76,9%
Services et autres produits nets	4,4	4,3	-0,5%
Frais de structure	(82,2)	(80,5)	-2,1%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	516,1	476,4	-7,7%
Frais financiers nets	(89,8)	(81,9)	-8,8%
Résultat récurrent brut	426,4	394,5	-7,5%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,4	1,7	+18,1%
Intérêts minoritaires récurrents	(1,3)	(1,5)	+11,5%
Impôts récurrents	(5,9)	(2,7)	-53,4%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	420,6	392,0	-6,8%
Résultat de cession d'actifs	(4,3)	24,4	na
Variation de valeur des immeubles	(154,7)	460,4	na
Marge immobilière	(7,1)	0,6	na
Amortissements & dépréciations	(85,0)	(11,8)	na
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(24,0)	11,4	na
Autres	9,3 ⁽³⁾	(27,8) ⁽²⁾	na
Résultat net consolidé (part du Groupe)	154,8	849,3	na

(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

(2) Principalement expliquée par la prime et les frais de rachat des emprunts obligataires (31,7 M€)

(3) Avec intégration des éléments non-récurrents (3,5 M€)

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-20 ⁽¹⁾	31-déc-21	PASSIF	31-déc-20 ⁽¹⁾	31-déc-21
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	19 504,5	20 039,8	Capitaux propres	12 500,9	12 983,2
Immeubles de placement	17 744,3	17 983,5	Capital	573,9	574,3
Immeubles en restructuration	1 256,8	1 545,0	Primes	3 295,5	3 300,0
Immeubles d'exploitation	81,1	78,9	Réserves consolidées	8 450,1	8 232,7
Autres immobilisations corporelles	12,1	10,4	Résultat net consolidé	154,8	849,3
Ecart d'acquisition	191,1	184,7			
			Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	12 474,3	12 956,3
Immobilisations incorporelles	9,0	10,6	Participations ne donnant pas le contrôle	26,6	26,9
Créances financières sur crédit-bail	103,8	68,1			
Immobilisations financières	24,6	47,8	Passifs non courants	5 778,2	5 324,7
Participation dans les sociétés mises en équivalence	54,4	57,7	Dettes financières non courantes	5 611,4	5 169,2
Instruments financiers non courants	25,4	51,5	Obligations locatives non courantes	50,7	50,6
Actifs d'impôts différés	1,9	1,7	Instruments financiers non courants	13,2	4,7
			Passifs d'impôts différés	0,1	0,0
Actifs courants	745,1	399,2	Provisions non courantes	102,8	100,3
Immeubles en vente	368,2	209,8			
Stocks	3,8	0,0	Passifs courants	1 970,5	2 131,1
Clients et comptes rattachés	56,4	44,0	Dettes financières courantes	1 612,9	1 743,8
Autres créances	124,6	113,0	Dépôts de garantie	73,3	78,4
Charges constatées d'avance	18,0	17,3	Fournisseurs et comptes rattachés	159,2	188,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	174,1	15,1	Dettes fiscales et sociales courantes	51,8	48,6
			Autres dettes courantes	73,3	71,8
TOTAL ACTIF	20 249,6	20 439,0	TOTAL PASSIF	20 249,6	20 439,0

(1) Les états financiers au 31 décembre 2020 sont présentés tels que publiés le 18 février 2021 ; ils ne prennent pas en compte l'impact non significatif du changement de méthode comptable sur les engagements de retraite détaillé dans les comptes consolidés en annexe du communiqué de presse.

2- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES REVENUS LOCATIFS

2.1 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant l'année 2021 vs l'année 2020

Groupe

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
-0,4%	+0,3%	+0,5%	-1,4%	+0,2%

Bureau

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

Résidentiel total

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

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
Institution publique	8%
Conseil/Services	16%
Industrie	35%
Activité Financière	7%
Média-Télévision	7%
Retail	10%
Hospitalité	5%
Technologie	12%
Total	100%

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

Locataire	GRUPE
ENGIE	7%
LAGARDERE	3%
LVMH	3%
WEWORK	3%
SOLOCAL GROUP	2%
EDF	2%
YVES SAINT LAURENT	2%
MINISTERES SOCIAUX	2%
ORANGE	1%
BOSTON CONSULTING GROUP & CIE	1%
EDENRED	1%
GRAS SAVOYE	1%
ARKEMA	1%
RENAULT	1%
IPSEN	1%
LACOSTE OPERATIONS COURT 37	1%
SALESFORCE COM.FRANCE	1%
MSD	1%
LATHAM & WATKINS	1%
ESMA	1%
TOP 10	27%
TOP 20	37%

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

Echéancier des baux tertiaires	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	> 2028	Total
Break-up options	71	70	98	72	45	60	29	67	511
Fin de bail	57	24	44	25	42	94	46	179	511

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€	31-déc-20	31-déc-21
Bureaux	502	479
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants	19	22
Total	627	606

3- FINANCEMENT

3.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina⁽¹⁾ s'élève à 6 896 M€ à fin 2021 contre 7 198 M€ à fin 2020 ; la dette financière nette⁽²⁾ ressort à 6 881 M€ à fin décembre 2021

Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2020	31/12/2021
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 198	6 896
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 024	6 881
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 143	6 851
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 505	4 455
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,1	7,4
LTV (hors droits)	35,6%	34,2%
LTV (droits inclus)	33,6%	32,3%
ICR	5,6x	5,8x
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, 6 898 millions d'euros y compris ces éléments.

Répartition de la dette nominale brute :

	31/12/2021
Green Bonds	83%
Crédits hypothécaires	1%
Ressources court-terme couvertes par des lignes de crédit long terme	16%

3.2 Echancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 31 décembre 2021 (en milliards d'euros, ne prend pas en compte les opérations de refinancement conclues début 2022) :

Md€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	>2036
Dette brute	1,7	0,4	0,0	0,5	0,1	0,7	0,7	0,5	0,5	-	0,5	-	0,7	-	0,5	-
Financements (y compris lignes de crédit non utilisées)	0,6	1,1	0,9	1,1	1,4	1,2	1,1	0,6	0,5	-	0,5	-	0,7	-	0,5	-
Dette nette (après affectation des lignes de crédits non tirées)	-	-	-	0,3	1,4	1,2	1,1	0,6	0,5	-	0,5	-	0,7	-	0,5	-

3.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2021 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	31/12/2021
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	34,2%
ICR Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,8x
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	20,1

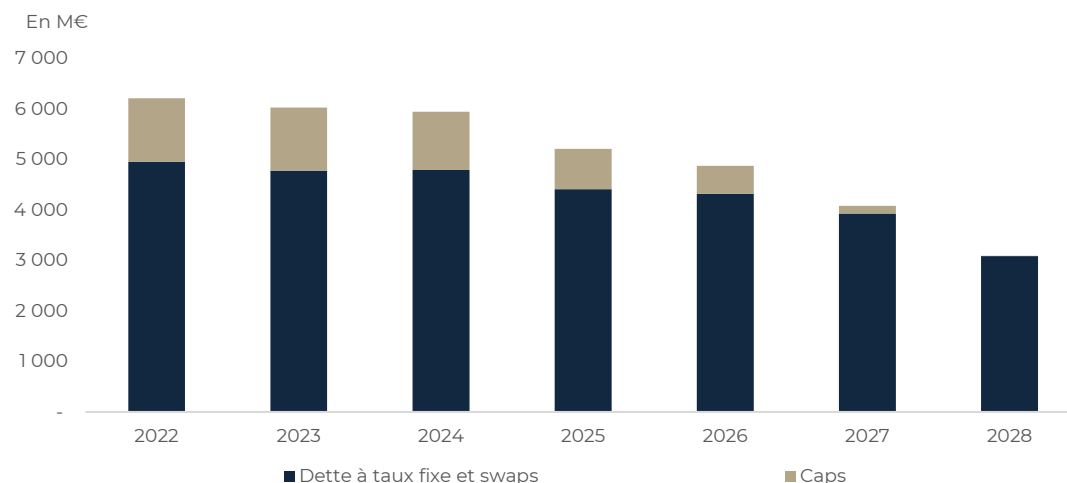
3.4 Notation financière

Le Groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's. Au 31 décembre 2021 :

- Standard & Poor's a conservé 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 nominale nette de Gecina anticipée en 2022 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 31 décembre 2021 et de la dette anticipée en 2022, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une charge financière supplémentaire en 2022 d'environ 7,5 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2022 d'environ 7,3 millions d'euros.

4- REPORTING EPRA AU 31 DECEMBRE 2021

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 :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2021	31/12/2020
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	391 987	420 609
- Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(11 824)	(15 335)
Résultat récurrent net EPRA (A)	380 164	405 274
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 681 782	73 559 730
Résultat récurrent net EPRA par action (A/B)	5,16 €	5,51 €

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

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

<i>En €/action</i>	31/12/2021	31/12/2020
ANR EPRA NRV	193,5 €	187,1 €
ANR EPRA NTA	176,3 €	170,1 €
ANR EPRA NDV	173,0 €	163,0 €
ANR EPRA dilué (ancien format)	179,0 €	172,8 €
ANR triple net EPRA dilué (ancien format)	177,3 €	167,4 €

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 :

<i>En %</i>	31/12/2021	31/12/2020
Taux de capitalisation net Gecina ⁽¹⁾	3,8%	3,9%
Effet des droits et frais estimés	-0,2%	-0,2%
Effet des variations de périmètre	+0,0%	+0,0%
Effet des ajustements sur les loyers	-0,6%	-0,7%
Rendement initial net EPRA ⁽²⁾	2,9%	3,0%
Exclusion des aménagements de loyers	+0,3%	+0,4%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA ⁽³⁾	3,2%	3,4%

(1) Périmètre constant 2021

(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.

Rendement initial net et Rendement initial net "Topped-up" EPRA	Bureaux	Résidentiel traditionnel	Résidences étudiants	Total FY 2021
Immeubles de placement	16 150	3 498	380	20 028 ⁽⁵⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	2 085	120	56	2 261
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	14 064	3 379	324	17 767
Droits de mutation	871	234	18	1 123
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B	14 936	3 613	18 890
Loyers bruts annualisés	466	105	16	587
Charges immobilières non récupérables	14	19	3	36
Loyers nets annualisés	A	452	87	552
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	52	0	1	53
Loyers nets annualisés "Topped-up" ⁽⁴⁾	C	504	87	604
Rendement initial net EPRA	A/B	3,0%	2,4%	3,7%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA	C/B	3,4%	2,4%	3,2%

(4) 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.

(5) Hors crédit-bail et hôtel

4.4 Taux de vacance EPRA

En %	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux	9,2%	8,9%
Résidentiel traditionnel	4,5%	4,4%
Résidences étudiants	7,3%	12,2%
Total Groupe	8,3%	8,3%

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance **spot** fin de période. Il est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels sur le patrimoine en exploitation.

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

La hausse de la vacance sur le bureau s'explique principalement en raison de la livraison d'immeubles Bureau partiellement vacants ou pour lesquels certaines surfaces déjà louées n'ont pas encore été mises à disposition du locataire.

Le taux de vacance EPRA n'inclut pas les baux signés ayant une date d'effet future.

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin 2021 (en %)
Bureaux	48	526	9,2%
Résidentiel traditionnel	5	106	4,5%
Résidences étudiants	2	25	7,3%
Taux de vacance EPRA	55	657	8,3%

4.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros / en %	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(180 861)	(188 536)
Frais de structure ⁽¹⁾	(80 475)	(92 038)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes ⁽²⁾	(11 824)	(15 335)
Charges refacturées	117 251	122 947
Autres produits / produits couvrant des frais généraux	4 334	4 355
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(167)	(327)
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(151 742)	(168 935)
Coût de la vacance	13 462	10 274
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(138 280)	(158 661)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	613 332	657 976
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	2 009	1 727
Revenus locatifs bruts (C)	615 341	659 703
Ratio de Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C) ⁽³⁾	24,7%	25,6%
Ratio de Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C) ⁽³⁾	22,5%	24,1%

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 11,3 millions d'euros en 2021 et 9,8 millions d'euros en 2020 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.3.1.1, 5.5.5.1.2 et 5.5.6.5. dans les comptes consolidés).

(2) Hors dépréciation des actifs comptabilisés au coût historique.

(3) Les ratios de coûts 2020 s'expliquent par les frais encourus lors de la filialisation de l'activité résidentielle (7,4M€).

4.6 Investissements immobiliers réalisés EPRA

En millions d'euros	31/12/2021			31/12/2020		
	Groupe	Joint Ventures	Total	Groupe	Joint Ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	56	n.a.	56
Pipeline	259	n.a.	259	132	n.a.	132
- Dont intérêts capitalisés	4	n.a.	4	4	n.a.	4
Capex de maintenance ⁽¹⁾	92	n.a.	92	82	n.a.	82
- Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Sans création de surfaces	84	n.a.	84	69	n.a.	69
- Avantages commerciaux	7	n.a.	7	13	n.a.	13
- Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Total Capex	351	n.a.	351	270	n.a.	270
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	31	n.a.	31	-6	n.a.	-6
Total Capex décaissés	382	n.a.	382	264	n.a.	264

(1) Capex correspondant à : (i) des travaux de rénovations des appartements ou des surfaces privatives tertiaires permettant de capter les meilleurs loyers de marché, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs

5- COMPTES CONSOLIDÉS

Les comptes consolidés sont intégralement disponibles sur le site internet du Groupe.

Crédit photo : LAN Architecture

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.