

# Résultats au 30 juin 2022

## Solides performances opérationnelles sur les métiers de Gecina

- Loyers bruts en hausse de +3% à périmètre constant à 308,2 M€
- RRN par action en hausse de +3,9% hors effets de cessions 2021 (-0,7% en les incluant)
- Taux d'occupation en hausse sur toutes les classes d'actifs (+110 pb sur 6 mois)
- Réversion positive de +13% réalisée sur le bureau depuis le début de l'année, +26% dans Paris
- Contribution nette positive du pipeline sur les loyers et l'ANR au premier semestre
- Gestion proactive de la dette assurant une bonne visibilité financière
- Actif Net Réévalué (NTA) par action en hausse de +3% sur 6 mois
- Hausse de l'objectif de RRN par action 2022 à 5,55€

### **Plus de 57 000 m<sup>2</sup> de transactions locatives bureaux signées par Gecina depuis le début de l'année illustrant la solide performance du Groupe sur des marchés centraux favorablement orientés**

- **70% dans le cadre de relocations ou de renouvellements** avec une réversion moyenne de **+13% (+26% dans Paris)**
- **17% portant sur des surfaces vacantes** permettant une hausse du taux d'occupation financier moyen de **+110 pb** sur le bureau au premier semestre
- **13% sur des actifs en développement** : le taux de commercialisation des opérations du pipeline livrées en 2022 et 2023 s'élève désormais à **85% (vs. 67% fin 2021)**

### **Gecina a signé plusieurs transactions à des niveaux de loyers conformes ou supérieurs aux loyers prime à Paris et Neuilly**

- Environ 80% de l'immeuble Boétie (qui sera livré début 2023) et le 64 Lisbonne reloués début juillet 2022 ont été signés autour de 950€/m<sup>2</sup>
- Le 157-CDG à Neuilly, commercialisé à 85%, au-delà des loyers primes de marché (650-700€)

### **Des loyers bruts en hausse de +3% à périmètre constant traduisant l'amélioration du taux d'occupation et les premières hausses de l'indexation**

- Une indexation des loyers qui se matérialise dans la croissance à périmètre constant au fur et à mesure des dates anniversaire de signature des baux. Une contribution sur le semestre de l'ordre de +0,9% qui va mécaniquement croître progressivement dans les trimestres à venir
- Pour rappel, l'indice de référence, publié trimestriellement pour l'indexation des loyers de Bureaux (indice ILAT), atteint +5,1% à fin mars 2022 (indice publié fin juin 2022)

### **Une gestion proactive de la dette assurant une bonne visibilité financière**

- Une émission obligataire opportuniste de 500 M€ en janvier 2022 avec un coupon de 0,875% pour une maturité de 11 années permet à Gecina de porter sa liquidité à 3,3 milliards d'euros
- Grâce à cette gestion proactive, Gecina dispose d'une sur-liquidité de l'ordre de 1 milliard d'euros qui lui permet de couvrir ses échéances obligataires jusqu'en 2027
- Gecina dispose enfin d'un taux de couverture élevé à court terme (autour de 90%) mais aussi sur le long terme (75% en moyenne jusqu'à fin 2028 avec une maturité moyenne des couvertures de 7,2 années)
- Le coût moyen de la dette est stable au premier semestre avec une LTV<sup>1</sup> en baisse de -150 pb en 1 an à 31,9%

### **ANR NTA en hausse de +3% sur 6 mois à 181,2€**

- La valorisation du patrimoine est en hausse au premier semestre de +1,3% dans un contexte de hausse de l'inflation et par conséquent de l'indexation à venir, avec un potentiel de réversion significatif
- L'ANR NTA est en hausse de +3% sur 6 mois et de +5% sur un an

- **Dans ce contexte de bonnes performances opérationnelles et en dépit d'une remontée des taux d'intérêts plus rapide qu'attendue, l'objectif de Résultat Récurrent Net par action pour l'année 2022 est revu à la hausse à 5,55 €, soit +7% hors effets des cessions par rapport à 2021 (et +4,3% en les incluant)**

<sup>1</sup> Droits inclus

### Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	juin-21	juin-22	Périmètre courant	Périmètre constant
Bureaux	250,7	245,0	-2,3%	+2,7%
Résidentiel traditionnel	52,7	53,1	+0,8%	+1,6%
Résidences étudiants	8,0	10,1	+25,2%	+19,0%
<b>Loyers bruts</b>	<b>311,4</b>	<b>308,2</b>	<b>-1,0%</b>	<b>+3,0%</b>
<b>Résultat récurrent net part du Groupe <sup>2</sup></b>	<b>202,4</b>	<b>201,2</b>	<b>-0,6%</b>	
<b>par action (en €)</b>	<b>2,75</b>	<b>2,73</b>	<b>-0,7%</b>	
LTV (hors droits)	35,4%	33,8%		
LTV (droits inclus)	33,4%	31,9%		
<i>En euros par action</i>				
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	189,6	198,9	+4,9%	
<b>ANR EPRA de continuation (NTA) par action</b>	<b>172,6</b>	<b>181,2</b>	<b>+5,0%</b>	
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	167,5	187,9	+12,1%	

<sup>2</sup> 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

## **Loyers bruts à 308,2 M€, en hausse de +3,0% à périmètre constant**

Croissance des revenus locatifs à périmètre constant reflétant l'amélioration des taux d'occupation sur l'ensemble des classes d'actifs et le retour progressif de l'indexation

### **Bureaux : une dynamique locative favorable qui se confirme**

Amélioration de l'occupation financière moyenne de +110pb, et une réversion positive de +13%

Depuis le début de l'année, Gecina a **loué, reloué ou renégocié plus de 57 000 m<sup>2</sup>**, représentant près de 41 M€ de loyers faciaux. Cette reprise forte s'inscrit dans la tendance observée depuis le deuxième trimestre 2021 dans la plupart des marchés dans lesquels opère Gecina où le taux de vacance s'est fortement retracts (notamment à 2,8% dans le QCA selon BNP RE).

- **Plus des 2/3 concernent des relocations ou renouvellements** de baux, principalement au cœur de Paris intra-muros. Au global **la réversion capturée est en moyenne de +13%** sur ce premier semestre, tirée par une forte réversion captée sur les zones centrales. Elle est notamment **de +26% dans Paris intra-muros**
- **Près d'1/3 de ces nouvelles transactions concernent des nouvelles signatures sur des immeubles vacants ou en cours de développement :**
  - o Ces nouvelles transactions, sur des immeubles récemment livrés ou à livrer prochainement (le 157 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, Boétie dans le QCA parisien) ou des immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation (Horizons, Boulogne), contribuent au renforcement de la visibilité de la croissance des revenus locatifs du Groupe au fil des livraisons à venir des actifs et de la réception des travaux attendus dans les semestres qui viennent.
  - o Le taux de pré-commercialisation du pipeline de projets de développement est ainsi passé de 67% fin 2021 à 85% sur le même périmètre d'actifs aujourd'hui avec la commercialisation de l'immeuble 157 Charles de Gaulle à Neuilly livré au cours du premier semestre, à hauteur de 85% (vs. 0% fin 2021). Gecina a également précommercialisé l'immeuble Boétie dans le QCA parisien à hauteur de près de 80% au premier semestre (livraison au premier semestre 2023).
  - o **Sur les immeubles neufs ou restructurés**, la qualité supérieure des actifs de Gecina, de ses équipes et sa stratégie servicielle YouFirst lui permettent de surperformer dans les sous-marchés. Les loyers obtenus s'inscrivant au-delà des anticipations initiales du Groupe, **sont conformes voire même supérieurs aux loyers prime jusqu'ici observés** sur ces zones. Une performance qui confirme l'appétit croissant des entreprises pour l'immobilier de Bureaux dans les zones centrales de la Région parisienne où l'offre disponible est rare.

#### Des transactions emblématiques qui confirment la bonne tenue des marchés locatifs

Parmi les nouvelles transactions locatives sécurisées depuis le début de l'année 2022, certaines opérations emblématiques confortent la très bonne performance sur des immeubles de première qualité dans les marchés les plus centraux.

#### **Dans le QCA parisien, le Groupe a ainsi sécurisé plusieurs transactions locatives sur le bureau, autour de 950 €/m<sup>2</sup>/an.**

Le Groupe a notamment sécurisé la pré-commercialisation d'environ 80% des surfaces de **l'immeuble « Boétie » au Groupe Eight Advisory** en février 2022 pour une surface de 7 800 m<sup>2</sup>.

Plus récemment, au début du mois de juillet, Gecina a signé un bail de 10 ans ferme, également sur la base des loyers prime actuels, avec un locataire de l'industrie du luxe, portant sur **l'intégralité de l'immeuble « 64 Lisbonne »** (7 850 m<sup>2</sup>), anticipant le départ du locataire actuellement en place et permettant de capturer une réversion significative.

Dans Paris-QCA d'autres négociations sont aujourd'hui en cours sur la base de loyers supérieurs à 950 €/m<sup>2</sup>.

**A Neuilly-sur-Seine, 85% de l'immeuble 157 CDG**, livré au cours du premier semestre, a été commercialisé au Groupe SPIE et à un groupe pharmaceutique. Ces transactions confirment que les valeurs locatives prime de Neuilly-sur-Seine atteignent maintenant près de 650 à 700 €/m<sup>2</sup>/an.

**A Boulogne-Billancourt** enfin, Gecina a commercialisé auprès des Groupes Michelin et Futurmaster près de 5 000 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Horizons – Maison Haute qui faisait l'objet d'un programme de rénovation. Les loyers sécurisés sur cet immeuble qui pour mémoire avait été livré en 2011 ressortent en ligne avec les loyers de marché pour des immeubles Neufs/Restructurés sur la zone.

Notons que 91% des enjeux locatifs de surfaces vacantes ou en cours de développement pour Gecina concernent des immeubles situés à Paris intra-muros, Neuilly-sur-Seine ou dans la Boucle Sud (Boulogne-Billancourt). Ces enjeux se concentrent ainsi sur les zones les plus favorablement orientées, bénéficiant de la polarisation des marchés en faveur des zones de centralité et de rareté. Aussi, dans ces 3 secteurs, la durée d'écoulement théorique du stock de surfaces vacantes est inférieure à 1 an.

#### Evolution des revenus locatifs bruts de bureaux

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-21	30-juin-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>250,7</b>	<b>245,0</b>	<b>-2,3%</b>	<b>+2,7%</b>
<b>Zones centrales</b> (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	<b>179,6</b>	<b>179,6</b>	<b>+0,0%</b>	<b>+2,5%</b>
<b>Paris intra-muros</b>	<b>143,5</b>	<b>143,6</b>	<b>+0,1%</b>	<b>+2,3%</b>
- Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	71,0	71,7	+1,0%	+0,5%
- Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	19,0	16,7	-12,2%	+5,3%
- Paris Autres	53,4	55,2	+3,3%	+3,7%
<b>Core Croissant Ouest</b> (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	<b>36,1</b>	<b>36,0</b>	<b>-0,3%</b>	<b>+3,6%</b>
<b>La Défense</b>	<b>27,8</b>	<b>30,7</b>	<b>+10,7%</b>	<b>+9,1%</b>
<b>Autres localisations</b> (Péri-Défense, 1ère et 2ème couronnes et autres régions)	<b>43,4</b>	<b>34,7</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-1,6%</b>
<i>Croissant Ouest - La Défense (tel que communiqué précédemment)</i>	<i>80,8</i>	<i>83,8</i>	<i>+3,7%</i>	<i>+5,2%</i>

**La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +2,7% sur un an**, bénéficiant pour +1,8% d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, reflétant les solides performances commerciales depuis le deuxième trimestre 2021, et un effet positif de l'indexation pour l'instant modeste (+0,8%) qui s'accroîtra dans les trimestres qui viennent, répercutant avec un effet retard le retour d'un contexte inflationniste.

- **Dans les zones les plus centrales (84% du patrimoine de bureaux de Gecina)** à Paris intra-muros, Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève ainsi à **+2,5%**, bénéficiant à la fois :
  - o d'une amélioration du taux d'occupation (+1%)
  - o d'une indexation positive (+0,9%), et qui se renforcera dans les trimestres qui viennent
  - o et d'autres effets principalement tirés par la réversion positive (+0,6%)
- **Sur le marché de La Défense** (8% du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de **+9,1%** à périmètre constant, sous l'effet d'une forte augmentation du taux d'occupation des immeubles du Groupe, conséquence d'importantes transactions sécurisées récemment sur des immeubles vacants jusqu'alors (Carré Michelet, Adamas), l'indexation et la réversion ne jouant que très marginalement sur ce secteur.

**La baisse de -2,3% à périmètre courant** vient essentiellement de **cessions d'actifs** réalisées en 2021, avec notamment les ventes au troisième trimestre 2021 des immeubles Les Portes d'Arcueil (Arcueil), Louise Michel (Levallois) et Orion (Montreuil). Pour rappel ces immeubles avaient été cédés sur la base de prix supérieurs de +9% aux dernières expertises.

Notons que Gecina avait signé en 2021 un bail sur l'immeuble 101 Champs-Élysées prolongeant l'engagement locatif avec le locataire en place. Cette transaction était soumise à des conditions suspensives, qui ne se sont pas réalisées avant la date limite de l'accord. Par conséquent, les conditions locatives qui s'appliquent dorénavant restent identiques à celles qui prévalaient avant la signature de ce pré-accord.

Notons enfin que la **contribution du pipeline** à la croissance des revenus locatifs (contribution des livraisons nette des transferts au pipeline) est dorénavant positive, de l'ordre de 2,4 M€ sur le premier semestre, bénéficiant des commercialisations récentes des immeubles Anthos (Boulogne), 157 Charles de Gaulle (Neuilly) et Sunside (La Défense).

**Logements** : une forte reprise de l'activité locative avec un potentiel de réversion qui se confirme et une rentrée étudiante 2022 qui s'annonce significativement au-dessus de la rentrée 2019 (avant l'impact de la pandémie Covid-19)

**YouFirst Residence (Logements traditionnels)** : une accélération des performances opérationnelles confirmée

**A périmètre constant** les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+1,6%**.

Cette performance tient compte d'une indexation qui commence à se répercuter (+1,1%) et de l'effet d'une **réversion positive (+0,6%) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +8% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire depuis le début de l'année.**

**A périmètre courant**, les revenus locatifs sont en hausse de +0,8% traduisant l'effet des quelques cessions réalisées au cours du premier semestre.

**YouFirst Campus (Logements étudiants)** : forte reprise de l'activité

**Les revenus locatifs des résidences étudiants** sont en forte hausse à périmètre constant à +19% et +25% à périmètre courant, traduisant **l'amélioration de l'environnement depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.**

Cette performance tient essentiellement compte de la nette progression du taux d'occupation des résidences (contribuant à hauteur de +13,2%), mais également d'une réversion significative capturée (contribution de +4,7%), l'effet de l'indexation s'élevant à +1,1%.

## Taux d'occupation financier : un momentum favorable (+110 pb sur 6 mois)

TOF moyen	30-juin-21	30-sept-21	31-déc-21	31-mars-22	30-juin-22
<b>Bureaux</b>	<b>91,4%</b>	<b>91,0%</b>	<b>90,7%</b>	<b>91,1%</b>	<b>91,8%</b>
Résidentiel traditionnel	96,7%	96,6%	96,8%	96,9%	96,8%
Résidences étudiants	74,4%	72,8%	79,0%	92,6%	86,3%
<b>Total Groupe</b>	<b>91,6%</b>	<b>91,2%</b>	<b>91,2%</b>	<b>92,0%</b>	<b>92,3%</b>

Le **taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe** s'établit à un haut niveau à **92,3% en hausse de +110 pb sur 6 mois**, reflétant les bénéfices de la forte reprise des transactions locatives depuis le deuxième trimestre 2021.

Notons que **le taux spot à fin juin est supérieur au taux moyen (à 92,8%)**, indiquant une tendance qui continue de s'améliorer au cours du premier semestre.

**Sur le périmètre du bureau**, la hausse du taux d'occupation financier moyen s'élève à **+110 pb** pour atteindre **91,8%**. Le **taux spot à fin juin 2022 s'élève à 93,1%** alors qu'il n'était que de 90,8% à fin décembre 2021, illustrant la solide dynamique en matière de commercialisations lors du premier semestre 2022.

Notons en outre que ce taux ne tient pas compte de récentes commercialisations dont les baux n'ont pas encore pris effet. Ces surfaces sont donc considérées comme vacantes bien qu'elles fassent l'objet d'un bail signé devant prendre effet au cours du deuxième semestre. En intégrant comme occupées ces surfaces déjà commercialisées (sur Carré Michelet à La Défense notamment), le **taux d'occupation normatif s'élève à 94,4%**, accentuant ainsi l'illustration de la dynamique favorable des marchés.

**Sur le logement traditionnel**, le taux d'occupation financier moyen sur le premier semestre est stable sur 6 mois comme sur un an, preuve de la résilience locative de ce portefeuille.

**Sur le périmètre des résidences étudiants**, l'occupation financière moyenne progresse significativement sur 6 mois (+7,3 pts), témoignant de la forte reprise de l'activité après une année universitaire 2020-2021 fortement perturbée par les conséquences de la pandémie.

## Résultat récurrent net : amorçage d'une dynamique de reprise

En millions d'euros	30-juin-21	30-juin-22	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>311,4</b>	<b>308,2</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>281,0</b>	<b>277,8</b>	<b>-1,1%</b>
Marge opérationnelle des autres activités	0,6	1,4	+148,7%
Services et autres produits (net)	3,1	1,3	-59,6%
Frais de structure	(37,7)	(39,1)	+3,5%
<b>Excédent brut d'exploitation - récurrent</b>	<b>246,9</b>	<b>241,4</b>	<b>-2,2%</b>
Frais financiers nets	(43,3)	(38,5)	-11,0%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>203,7</b>	<b>202,9</b>	<b>-0,4%</b>
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,6	0,7	+14,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,6)	(0,9)	+39,3%
Impôts récurrents	(1,3)	(1,6)	+25,1%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>202,4</b>	<b>201,2</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Résultat récurrent net part du Groupe par action</b>	<b>2,75</b>	<b>2,73</b>	<b>-0,7%</b>

(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

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 2,73 € par action (-0,7%) soit une hausse de 3,9% en excluant l'effet des cessions réalisées en 2021 et un produit non récurrent perçu au premier trimestre 2021.

### Performance locative à périmètre constant : +8 M€

Une variation portée par la hausse du taux d'occupation, les premiers effets de l'accélération de l'indexation et la capture d'une réversion locative positive.

### Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -10 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée en 2021 pour près de 512 M€, concernant principalement des immeubles de bureaux situés en dehors de Paris (Arcueil, Levallois, Montreuil, Boulogne et Antony). Pour mémoire, ces immeubles avaient été vendus avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de +9%.

### Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers +2,4 M€

La variation du résultat récurrent net part du Groupe bénéficie d'un effet net positif provenant des **opérations liées au pipeline**, les effets provenant des livraisons d'immeubles étant maintenant supérieurs aux effets temporaires de l'immobilisation locative d'actifs en vue d'une restructuration.

- o Les loyers supplémentaires générés par **les livraisons récentes** d'immeubles en développement représentent **+3,7 M€** (avec la livraison des immeubles Anthos à Boulogne, Sunside à La Défense et Ynov-Ivry en 2021, et le 157 CDG à Neuilly en 2022).
- o En parallèle, les immobilisations locatives de surfaces sur des immeubles ayant vocation à être restructurés n'ont pesé qu'à hauteur de **-1,3 M€** sur les revenus locatifs du premier semestre.

Il convient de noter qu'au cours du second semestre cet effet positif devrait se confirmer :

- o Gecina bénéficiera de revenus locatifs provenant notamment de la livraison de l'immeuble Ilve (Paris QCA) et de la montée en puissance de l'immeuble 157 CDG à Neuilly-sur-Seine, livré au premier semestre.
- o En parallèle, un nouvel immeuble, le « 32 Marbeuf » - Paris QCA - va faire l'objet d'une restructuration à l'issue du départ fin juin de son locataire pour permettre de créer un actif unique dans le Triangle d'Or parisien.

### Stabilité de la marge locative

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 30/06/2021	90,2%	92,5%	82,5%	69,4%
Marge locative au 30/06/2022	90,1%	92,1%	82,6%	82,1%

### Frais financiers en baisse de -11% : variation de -4,8 M€

Les frais financiers sont en baisse de -4,8 M€ reflétant essentiellement un effet volume à la suite de la cession de l'immeuble Les Portes d'Arcueil au second semestre 2021, et une stabilité du coût moyen de la dette à 1,2%.



## Bilan et structure financière : adaptés à un contexte incertain

Ratios	Covenant	30/06/2022
Dettes financières nettes / valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	33,8%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits)	< 25%	0,0%
Valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,6

Ces dernières années, 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 de nouvelles lignes de crédit responsables et la requalification de la totalité de ses encours obligataires en Green Bonds.

La structure financière du Groupe est aujourd'hui particulièrement adaptée à un contexte appelant à la prudence.

**En matière de liquidité**, Gecina dispose de 4,7 Md€ de liquidités dont 4,6 Md€ de lignes de crédit non tirées. En nettant ce montant des financements à court terme, la liquidité nette serait de 3,3 Md€, très au-delà de notre politique financière de min. 2,0 Md€, permettant ainsi de couvrir les échéances obligataires jusqu'en 2027<sup>3</sup>.

En particulier, notons que la totalité des échéances obligataires des 2 prochaines années ont d'ores et déjà été refinancées par des émissions obligataires long terme réalisées mi 2021 et début 2022 avec un coupon moyen de 0,875% et une maturité moyenne de 13 ans.

**En matière de sensibilité du coût moyen de la dette** du Groupe, la politique de couverture des taux de Gecina se singularise par une maturité longue des instruments de couverture (7,2 années) permettant de protéger durablement le coût moyen de la dette.

**En 2022-2024, les taux sont ainsi couverts à près de 90%**. La politique de couverture du Groupe s'inscrit également dans un temps plus long avec en moyenne **75% de la dette couverte jusqu'à fin 2028**.

Avec la courbe de taux projetée sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2022, le coût moyen de la dette totale est attendu à 1,2% pour l'année 2022.

### Coût moyen de la dette du Groupe globalement stable

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 à des niveaux similaires à ceux publiés fin 2021.

### Réduction du LTV

A fin juin 2022, Gecina présente un ratio d'endettement **LTV à 31,9 %** droits inclus (33,8% hors droits), soit une baisse de -1,5 pt sur un an, bénéficiant principalement des cessions réalisées ces 12 derniers mois, de la hausse de la valeur du patrimoine à périmètre constant et de la création de valeur sur les actifs en développement.

**L'ICR s'établit aujourd'hui à 5,5x**, (vs. 5,4x il y a un an), et le ratio de dette gagée est aujourd'hui à 0,0%, conférant à Gecina une marge importante vis-à-vis de ses covenants bancaires.

<sup>3</sup> Avec la prise en compte du renouvellement usuel des lignes de crédit non tirées 12-18 mois en amont de leur échéance (prochaines échéances en 2024)



## **Pipeline de projets : un portefeuille de projets de 2,9 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement d'une qualité exceptionnelle**

Avec un pipeline engagé de l'ordre de 1,9 Md€ et un pipeline contrôlé et certain pouvant être engagé dans les années qui viennent, le Groupe devrait bénéficier d'un fort effet de levier sur la croissance de ses revenus locatifs entre 2022 et 2026.

### **1,9 Md€ de projets engagés (livraisons 2022-2025)**

Les projets en cours de développement sont très largement concentrés sur les zones les plus centrales avec **94% du pipeline engagé sur les bureaux qui se situe dans Paris intra-muros**. Près de 28% du pipeline engagé est maintenant constitué d'actifs résidentiels.

Gecina lance notamment, au deuxième semestre 2022, un nouveau projet de restructuration très ambitieux, le « 32 Marbeuf » dans le Triangle d'Or parisien qui devrait être livré début 2025, et déploiera 13 000 m<sup>2</sup> avec les meilleures certifications environnementales et de nombreux espaces extérieurs.

**Au total 18 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2022 et 2025**, représentant un montant d'investissement à décaisser dans les années qui viennent de l'ordre 600 millions d'euros.

Avec un rendement attendu à livraison de 5,2% sur le bureau et de 4,8% au total, ce pipeline engagé représente un volume de loyers additionnels potentiels de l'ordre de 91 M€ qui se matérialisera progressivement entre 2022 et 2025 au fil des livraisons à venir.

### **D'importantes commercialisations depuis début 2022 sur le périmètre en développement ou récemment livré**

Sur la base du périmètre engagé fin 2021, le taux de pré-commercialisation du pipeline engagé a progressé sur les immeubles devant être livrés en 2022-2023, de +18 pt, passant de 67% à 85%, avec la commercialisation de 85% de l'immeuble 157 CDG – Neuilly (livré au premier semestre), à des niveaux de loyers en ligne voire au dessus des références « prime » de marché. L'immeuble Boétie a également été précommercialisé à hauteur de près de 80% au premier semestre.

A fin juin 584 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 165 M€ d'ici fin 2022, 261 M€ en 2023, et 158 M€ en 2024-2025.

### **1,0 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.

Ce pipeline rassemble **8 projets dont 5 de bureaux qui se trouvent à près de 90% à Paris ou à Neuilly**, et qui pourront être engagés lors de l'obtention des autorisations administratives et de leur libération par les locataires en place.

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.

### **0,8 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2024-2027)**

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.

**Valorisation du patrimoine : +1,3% à périmètre constant sur 6 mois, tiré par les zones les plus centrales**

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeurs expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant		Moyenne des valeurs en €/m <sup>2</sup>
	30/06/2022	30/06/2022	31/12/2021	Juin 2022 vs. Juin 2021	Juin 2022 vs. Déc 2021	30 juin 2022	
<b>Bureaux</b>	<b>16 491</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+1,4%</b>	<b>11 807</b>	
<b>Zones centrales</b>	<b>13 915</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>+4,8%</b>	<b>+2,2%</b>	<b>15 809</b>	
<b>Paris intra-muros</b>	<b>11 411</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>+5,2%</b>	<b>+2,3%</b>	<b>17 740</b>	
- Paris QCA - Bureaux	6 649	3,2%	3,2%	+7,1%	+3,6%	21 646	
- Paris QCA - Commerces	1 688	2,6%	2,6%	+0,3%	-0,6%	52 617	
Paris autres	3 073	3,9%	4,0%	+4,6%	+1,7%	11 353	
<b>Core Croissant Ouest</b> (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	<b>2 504</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,5%</b>	<b>+3,1%</b>	<b>+2,0%</b>	<b>10 321</b>	
<b>La Défense</b>	<b>1 289</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>8 826</b>	
<b>Autres localisations</b> (Péri-Défense, 1ère et 2ème couronnes et autres régions)	<b>1 287</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>3 713</b>	
<b>Résidentiel</b>	<b>3 999</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,0%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+0,8%</b>	<b>7 565</b>	
<b>Hôtel &amp; CBI</b>	<b>67</b>						
<b>Total Groupe</b>	<b>20 557</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>+3,2%</b>	<b>+1,3%</b>	<b>10 623</b>	

**La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 20,6 Md€, en hausse à périmètre constant de +1,3% depuis le début de l'année.** Cette hausse bénéficie d'une bonne dynamique pour le bureau comme pour le résidentiel.

Notons que la revalorisation du patrimoine à périmètre constant au premier semestre est la conséquence intégrale d'un **effet « loyer » positif sur le Bureau**. Sur le logement cet effet justifie les 2/3 de la hausse de valeur sur le semestre.

#### 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 +1,4% sur six mois, mais elle est en hausse de **+3,6% dans le QCA. Au total, sur les zones centrales**, à savoir Paris et le Core Croissant Ouest, le patrimoine bureau est en hausse de +2,2% à périmètre constant par rapport à décembre 2021 surperformant significativement les zones périphériques.

#### Logements traditionnels : des valeurs en hausse de près de +0,5% sur 6 mois

**Sur le patrimoine résidentiel traditionnel**, la valorisation retenue s'inscrit en hausse de **+0,5% à périmètre constant**. Cette hausse est à la fois portée par les tendances sur le marché libre, 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 hausse des valeurs de +3,3% sur le premier semestre.

**Sur les résidences étudiants YouFirst Campus**, la hausse de valeur à périmètre constant s'élève à +3,3%. La dynamique positive de la valeur du patrimoine étudiant au premier semestre 2022 traduit l'accélération de la hausse de l'occupation des résidences.

**ANR :** Hausse de l'ANR EPRA de continuation (NTA) de +3% sur 6 mois à 181,2 € par action, et ANR EPRA de reconstitution (NRV) de 198,9 € par action

ANR EPRA de continuation (**NTA**) s'établit à **181,2 €** par action (+3% sur 6 mois, +5% sur 1 an) et **188,6€** par action en valeur lot pour le résidentiel.

ANR EPRA de reconstitution (**NRV**) s'établit à **198,9 €** par action (+3% sur 6 mois, +5% sur 1 an).

ANR EPRA de liquidation (**NDV**) ressort à **187,9 €** par action (+9% sur 6 mois, +12% sur 1 an).

Cette variation bénéficie d'une revalorisation du patrimoine à périmètre constant mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers notamment de la revalorisation du portefeuille en cours de développement qui s'élève à +204 M€ au premier semestre.

La variation de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action s'élève à +4,8 € sur 6 mois et peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé au S1 2022 :	- 2,7 €
- Résultat récurrent net :	+ 2,7 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant :	+ 2,5 €
- Revalorisation nette du pipeline et livraisons récentes :	+ 2,7 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou sous promesses :	+ 0,1 €
- Autres (incl. IFRS 16) :	- 0,5 €

## **Rotation du capital :** Cessions, acquisitions, investissements

139 M€ de cessions réalisées/sous promesses / 134 M€ d'investissements

106 M€ de cessions finalisées sur l'année avec une prime sur les valeurs à fin 2021 de l'ordre de +8,0% et 33 M€ de cessions supplémentaires sous promesse

Ce volume de cessions est essentiellement constitué par la **vente de l'immeuble Being à La Défense, de deux petits immeubles parisiens** au cours du premier semestre, et pour près de 6 M€ par la vente de logements par unités vacantes avec une prime de l'ordre de +18% sur les dernières valeurs à fin 2021.

En outre 33 M€ de cessions font à fin juin 2022 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.

134 M€ d'investissements réalisés essentiellement sur les projets de développement

70% des 134 M€ d'investissements ont été décaissés au premier semestre 2022 au titre du pipeline en cours de développement ou sur des projets livrés sur l'exercice.

Le solde correspond à des investissements pour améliorer le patrimoine résidentiel et tertiaire favorisant la matérialisation du potentiel de réversion identifié.

D'autre part, Gecina a acquis le 20 mai 2022, 20,1% de l'OPCI Euler permettant d'augmenter notre participation de 19,9% à 40% pour 55 M€. Cette structure détient l'actif situé au 1-3 rue Euler dans Paris QCA.

## Perspectives et Guidance : Objectif de RRN par action 2022 revu à la hausse à 5,55 €

Les résultats publiés au premier semestre 2022 traduisent la bonne tenue des marchés locatifs, une hausse des valeurs locatives et du taux d'occupation des actifs, ainsi que la reprise progressive de l'indexation. En outre la contribution positive du pipeline avec d'importantes livraisons d'immeubles sur l'année, renforce ainsi la confiance de Gecina pour les années qui viennent.

Sur ce premier semestre les performances opérationnelles de Gecina ont été supérieures aux attentes initiales du Groupe sur des marchés qui encore une fois ont été favorablement orientés. Ces signaux encourageants viennent cependant s'illustrer dans un contexte de remontée des taux d'intérêts qui conforte Gecina dans la gestion précautionneuse de son bilan.

Dans un contexte qui nécessite donc de la prudence, Gecina relève son objectif de **Résultat récurrent net part du Groupe à 5,55 € par action<sup>4</sup> en 2022**, (contre 5,50 € jusqu'alors), soit une hausse attendue maintenant de **+4,3%** soit +7% en neutralisant la contribution en 2021 des immeubles cédés et d'un effet non récurrent perçu au premier semestre 2021.

---

### 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 20,6 milliards d'euros à fin juin 2022.

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](http://www.gecina.fr)

---

### CONTACTS GECINA

#### Communication financière

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

Sofiane El Amri  
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 74  
[sofianeelamri@gecina.fr](mailto:sofianeelamri@gecina.fr)

#### Relations presse

Julien Landfried  
Tél : + 33 (0)1 40 40 65 74  
[julienlandfried@gecina.fr](mailto:julienlandfried@gecina.fr)

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

---

<sup>4</sup> 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 21 juillet 2022, a arrêté les comptes au 30 juin 2022. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

En millions d'euros	30-juin-21	30-juin-22	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>311,4</b>	<b>308,2</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>281,0</b>	<b>277,8</b>	<b>-1,1%</b>
Marge opérationnelle des autres activités	0,6	1,4	+148,7%
Services et autres produits (net)	3,1	1,3	-59,6%
Frais de structure	(37,7)	(39,1)	+3,5%
<b>Excédent brut d'exploitation - récurrent</b>	<b>246,9</b>	<b>241,4</b>	<b>-2,2%</b>
Frais financiers nets	(43,3)	(38,5)	-11,0%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>203,7</b>	<b>202,9</b>	<b>-0,4%</b>
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,6	0,7	+14,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,6)	(0,9)	+39,3%
Impôts récurrents	(1,3)	(1,6)	+25,1%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>202,4</b>	<b>201,2</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Résultat récurrent net part du Groupe par action</b>	<b>2,75</b>	<b>2,73</b>	<b>-0,7%</b>
Résultat de cession d'actifs	0,5	4,9	+907,1%
Variation de valeur des immeubles	187,5	362,9	+93,5%
Marge Immobilière	(0,1)	0,0	-100,0%
Amortissements	(5,1)	(4,8)	-4,9%
Dépréciations et provisions nettes	(1,9)	(0,9)	-55,8%
Dépréciations à caractère financier	0,0	0,3	n/a
Autres éléments non récurrents	0,0	(3,5)	n/a
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	7,6	12,1	+59,4%
Quote-part de résultat non récurrent net des sociétés mises en équivalence	2,4	(0,9)	-135,4%
Impôts non récurrents	0,9	0,0	-95,2%
Intérêts minoritaires non récurrents	0,1	1,6	+1628,3%
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe) <sup>(2)</sup></b>	<b>394,4</b>	<b>573,1</b>	<b>+45,3%</b>

<sup>(1)</sup> 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

<sup>(2)</sup> Hors effets de l'IFRIC 21

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-21	30-juin-22	PASSIF	31-déc-21	30-juin-22
En millions d'euros			En millions d'euros		
<b>Actifs non courants</b>	<b>20 039,8</b>	<b>20 612,6</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>12 983,2</b>	<b>13 161,1</b>
Immeubles de placement	17 983,5	18 289,1	Capital	574,3	574,3
Immeubles en restructuration	1 545,0	1 644,1	Primes	3 300,0	3 300,0
Immeubles d'exploitation	78,9	78,5	Réserves consolidées	8 232,7	8 698,9
Autres immobilisations corporelles	10,4	9,2	Résultat net consolidé	849,3	562,8
Ecart d'acquisition	184,7	183,2			
Immobilisations incorporelles	10,6	11,1	<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>12 956,3</b>	<b>13 136,0</b>
Créances financières sur crédit-bail	68,1	57,9	Participations ne donnant pas le contrôle	26,9	25,1
Immobilisations financières	47,8	52,1			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	57,7	114,5	<b>Passifs non courants</b>	<b>5 324,7</b>	<b>5 552,6</b>
Instruments financiers non courants	51,5	171,2	Dettes financières non courantes	5 169,2	5 288,8
Actifs d'impôts différés	1,7	1,7	Obligations locatives non courantes	50,6	50,3
			Instruments financiers non courants	4,7	113,8
<b>Actifs courants</b>	<b>399,2</b>	<b>514,9</b>	Provisions non courantes	100,3	99,7
Immeubles en vente	209,8	208,2			
Clients et comptes rattachés	44,0	61,0	<b>Passifs courants</b>	<b>2 131,1</b>	<b>2 413,9</b>
Autres créances	113,0	100,0	Dettes financières courantes	1 743,8	1 798,6
Charges constatées d'avance	17,3	20,0	Dépôts de garantie	78,4	84,9
Instruments financiers courants	0,0	1,7	Fournisseurs et comptes rattachés	188,4	172,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15,1	124,2	Dettes fiscales et sociales courantes	48,6	89,4
			Autres dettes courantes	71,8	268,6
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>20 439,0</b>	<b>21 127,5</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>20 439,0</b>	<b>21 127,5</b>

## 2- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES REVENUS LOCATIFS

### 2.1 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant du premier semestre 2022 vs le premier semestre 2021

#### Groupe

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+3,0%	+0,9%	0,0%	+1,8%	+0,2%

#### Bureau

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+2,7%	+0,8%	-0,2%	+1,8%	+0,3%

#### Résidentiel total

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+3,9%	+1,1%	+1,1%	+1,9%	-0,1%

### 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	15%
Industrie	36%
Activité Financière	7%
Média-Télévision	7%
Retail	10%
Hospitalité	5%
Technologie	12%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

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

Locataire	Groupe
ENGIE	7%
LAGARDERE	3%
LVMH	3%
WEWORK	3%
SOLOCAL GROUP	2%
EDF	2%
YVES SAINT LAURENT	2%
MINISTERES SOCIAUX	2%
ORANGE	1%
GRAS SAVOYE	1%
BOSTON CONSULTING GROUP & CIE	1%
ARKEMA	1%
EDENRED	1%
RENAULT	1%
IPSEN	1%
LACOSTE OPERATIONS COURT 37	1%
SALESFORCE COM.FRANCE	1%
MSD	1%
LATHAM & WATKINS	1%
ESMA	1%
<b>TOP 10</b>	<b>26%</b>
<b>TOP 20</b>	<b>37%</b>

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

<b>Echéancier des baux tertiaires</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>&gt; 2028</b>	<b>Total</b>
Break-up options	40	71	96	68	47	81	34	74	513
Fin de bail	39	22	48	25	42	95	47	195	513

**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.

Les loyers annualisés sont stables au premier semestre 2022 (+2 M€) par rapport au 31 décembre 2021. La bonne tenue à périmètre constant étant principalement compensée par le départ de locataires sur des immeubles transférés au pipeline (principalement sur le 32 rue Marbeuf).

16 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 4 M€ sur les immeubles devant être libérés et transférés au pipeline courant 2022.

En outre ces loyers incluent 3,4 M€ sur un immeuble qui fera l'objet d'une rénovation longue (près d'un an) et dont le locataire est parti début juillet.

<b>Loyers annualisés (IFRS)</b>		
<b>En millions d'euros</b>	<b>Déc-21</b>	<b>Juin-22</b>
Bureaux	479	480
Résidentiel traditionnel	105	106
Résidences étudiants (Campus)	22	22
<b>Total</b>	<b>606</b>	<b>608</b>

**3- FINANCEMENT**

**3.1 Structure de l'endettement**

La dette financière brute de Gecina<sup>(1)</sup> s'élève à 7 075 M€ à fin juin 2022 contre 6 896 M€ à fin 2021 ; la dette financière nette<sup>(2)</sup> ressort à 6 951 M€ à fin juin 2022

Les principales caractéristiques de la dette sont :

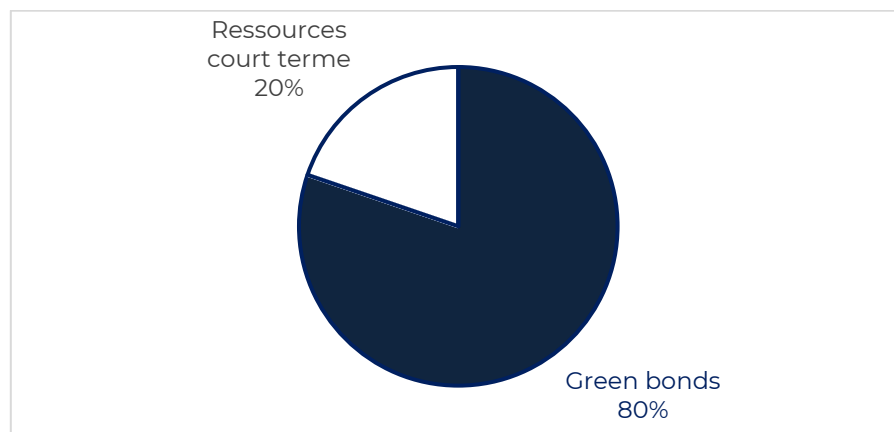
	<b>31/12/2021</b>	<b>30/06/2022</b>
Dette financière brute (en millions d'euros) (1)	6 896	7 075
Dette financière nette (en millions d'euros) (2)	6 881	6 951
Dette nominale brute (en millions d'euros) (1)	6 851	7 073
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 455	4 585
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,4	7,7
LTV (hors droits)	34,2%	33,8%
LTV (droits inclus)	32,3%	31,9%
ICR	5,8x	5,5x
Dette gagée/Patrimoine	0,2%	0,0%

(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = 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, 6 963 millions d'euros y compris ces éléments.



Répartition de la dette nominale brute :



### 3.2 Echancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 30 juin 2022 (en milliards d'euros) :

Md€	S2 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Dettes brutes	1.4	0.4	-	0.5	0.1	0.7	0.7	0.5	0.5	-	0.5	0.5	0.7	-	0.5
Financements (y compris lignes de crédit non utilisées)	0.1	0.5	0.7	1.0	1.4	1.3	1.3	1.5	0.5	-	0.5	0.5	0.7	-	0.5
Dettes nettes (après affectation des lignes de crédits non tirées)	-	-	-	-	0.2	1.3	1.3	1.5	0.5	-	0.5	0.5	0.7	-	0.5

### 3.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2022 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	30/06/2022
Dettes financières nettes / valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	33,8%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits)	< 25%	0,0%
Valeur du patrimoine réévalué (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,6

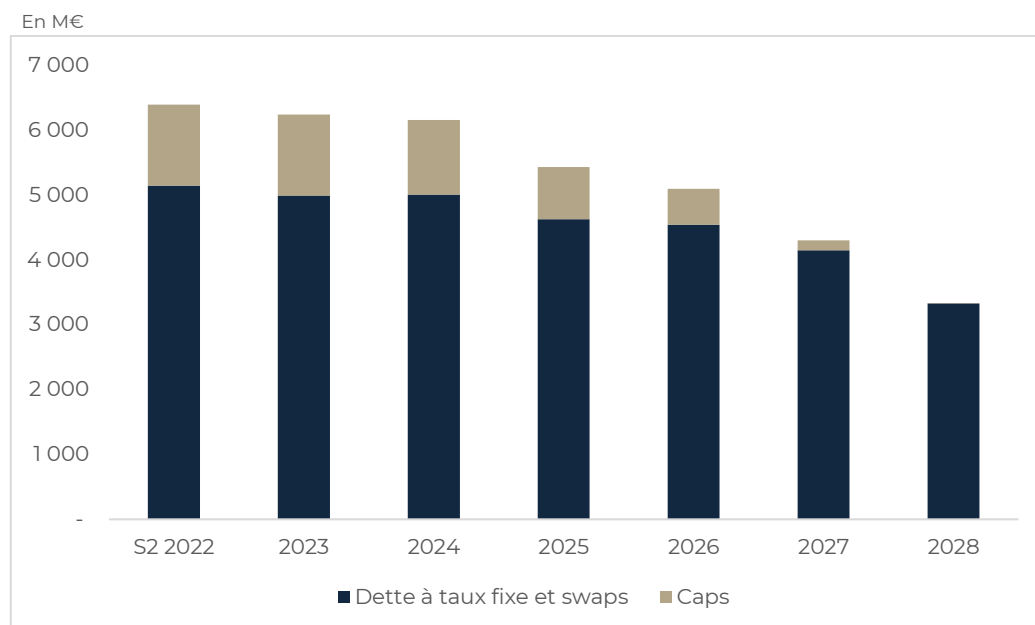
### 3.4 Notation financière

Le Groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's. Au 30 juin 2022 :

- 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 au second semestre 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 et de la dette existante au 30 juin 2022, une hausse de la courbe des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à celle du 30 juin 2022 entraînerait une charge financière supplémentaire en 2022 de 2 millions d'euros. Une baisse de la courbe des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2022 de 3 millions d'euros.

#### 4- SYNTHÈSE DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu (Yield on cost)	Taux prime moy. pondéré (BNPPRE/CBRE)	pré-comm.
Paris - Live	Paris QCA	T3-22	33 200	513					87%
Paris - Boétie	Paris QCA	T1-23	10 200	176					78%
Montrouge - Porte Sud	ère Couronne	T2-24	12 600	83					100%
Paris - Mondo (ex Bancelles)	Paris QCA	T3-24	30 100	388					0%
Paris - Marbeuf	Paris QCA	T1-25	13 000	213					0%
<b>Total Bureaux</b>			<b>99 100</b>	<b>1 374</b>	<b>1 121</b>	<b>253</b>	<b>5,2%</b>	<b>2,8%</b>	<b>50%</b>
Paris - Glacière	Paris	T3-22	300	2					
Ville d'Avray	ère Couronne	T1-23	10 000	78					
Paris - Wood'up	Paris	T4-23	8 000	97					
Paris - Dareau	Paris	T1-24	5 500	51					
Rueil - Arsenal	Rueil	T1-24	6 000	47					
Rueil - Doumer	Rueil	T2-24	5 500	46					
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000	39					
Garenne Colombes - Madera	ère Couronne	T4-24	4 900	43					
Bordeaux - Oasis	Bordeaux	T2-25	7 700	39					
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T2-25	5 500	26					
Paris - Vouillé	Paris	T3-24	2 400	24					
Paris - Lourmel	Paris	T3-24	1 600	16					
Paris - Porte Brancion	Paris	T3-24	2 100	16					
Densification résidentiel		n.a	1 900	8					
<b>Total Résidentiel</b>			<b>69 400</b>	<b>531</b>	<b>200</b>	<b>331</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,7%</b>	
<b>Total pipeline engagé</b>			<b>168 500</b>	<b>1 905</b>	<b>1 321</b>	<b>584</b>	<b>4,8%</b>	<b>2,7%</b>	
<b>Contrôlé et certain bureaux</b>			<b>85 800</b>	<b>921</b>	<b>617</b>	<b>304</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,2%</b>	
<b>Contrôlé et certain résidentiel</b>			<b>15 900</b>	<b>100</b>	<b>33</b>	<b>67</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,7%</b>	
<b>Total Contrôlé et Certain</b>			<b>101 700</b>	<b>1 021</b>	<b>650</b>	<b>371</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,1%</b>	
<b>Total Engagé + Contrôlé et Certain</b>			<b>270 200</b>	<b>2 926</b>	<b>1 971</b>	<b>955</b>	<b>4,8%</b>	<b>2,9%</b>	
<b>Total Contrôlé et Probable</b>			<b>79 700</b>	<b>809</b>	<b>619</b>	<b>190</b>	<b>5,2%</b>	<b>2,9%</b>	
<b>TOTAL PIPELINE</b>			<b>349 900</b>	<b>3 735</b>	<b>2 590</b>	<b>1 145</b>	<b>4,9%</b>	<b>2,9%</b>	

## 5- ACTIF NET REEVALUE

	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
<b>ANR par action S1 2022 (en € par action)</b>	<b>198,9</b>	<b>181,2</b>	<b>187,9</b>
ANR par action 2021 (en € par action)	193,5	176,3	173,0
Var 6 mois	+3%	+3%	+9%
<b>Var 12 mois</b>	<b>+5%</b>	<b>+5%</b>	<b>+12%</b>

<b>Au 30 juin 2022</b> (en millions d'euros)	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Dissolution Value
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	13 136,0	13 136,0	13 136,0
Créance des actionnaires	195,5	195,5	195,5
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
<b>ANR dilué</b>	<b>13 331,5</b>	<b>13 331,5</b>	<b>13 331,5</b>
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	180,0	180,0	180,0
Réévaluation des contrats de crédit-bail	1,9	1,9	1,9
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>13 513,3</b>	<b>13 513,3</b>	<b>13 513,3</b>
Exclut			
Impôts différés	-	-	N/A
Juste valeur des instruments financiers	(59,0)	(59,0)	N/A
Ecart d'acquisition résultant des impôts différés	-	-	-
Ecart d'acquisition inscrit au bilan	N/A	(183,2)	(183,2)
Actifs incorporels	N/A	(11,1)	N/A
Inclut			
Juste valeur des dettes <sup>(1)</sup>	N/A	N/A	556,9
Réévaluation des actifs incorporels	-	N/A	N/A
Droits de mutation	1 247,7	134,8	N/A
<b>ANR</b>	<b>14 702,0</b>	<b>13 394,7</b>	<b>13 887,0</b>
Nombre d'actions totalement dilué	73 916 964	73 916 964	73 916 964
<b>ANR par action</b>	<b>198,9 €</b>	<b>181,2 €</b>	<b>187,9 €</b>

<sup>(1)</sup> La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 30 juin 2022

## 6- REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2022

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.

### 6.1 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>	<b>30/06/2022</b>	30/06/2021
<b>Résultat récurrent net part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>201 195</b>	<b>202 422</b>
- IFRIC 21	(10 219)	(11 257)
- Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(5 135)	(6 238)
<b>Résultat récurrent net EPRA (A)</b>	<b>185 841</b>	<b>184 928</b>
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	<b>73 752 206</b>	<b>73 667 786</b>
<b>Résultat récurrent net EPRA par action (A/B)</b>	<b>2,52 €</b>	<b>2,51 €</b>

<sup>(1)</sup> 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.

### 6.2 Actif net réévalué EPRA et actif net réévalué triple net EPRA

<i>En €/action</i>	<b>30/06/2022</b>	30/06/2021
ANR EPRA NRV	198,9 €	189,6 €
<b>ANR EPRA NTA</b>	<b>181,2 €</b>	<b>172,6 €</b>
ANR EPRA NDV	187,9 €	167,5 €
ANR EPRA dilué	183,8 €	175,3 €
ANR triple net EPRA dilué	192,2 €	171,9 €

### 6.3 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>	<b>30/06/2022</b>	31/12/2021
<b>Taux de capitalisation net Gecina <sup>(1)</sup></b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>
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%	-0,6%
<b>Rendement initial net EPRA <sup>(2)</sup></b>	<b>3,0%</b>	<b>2,9%</b>
Exclusion des aménagements de loyers	0,2%	0,3%
<b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA <sup>(3)</sup></b>	<b>3,2%</b>	<b>3,2%</b>

<sup>(1)</sup> Périmètre constant juin 2022

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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 S1 2022
Immeubles de placement <sup>(4)</sup>		16 499	3 608	391	20 498
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		2 128	214	19	2 361
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits		14 372	3 394	371	18 137
Droits de mutation		915	235	20	1 170
<b>Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus</b>	<b>B</b>	<b>15 287</b>	<b>3 629</b>	<b>391</b>	<b>19 307</b>
Loyers bruts annualisés		489	106	20	616
Charges immobilières non récupérables		15	18	4	36
<b>Loyers nets annualisés</b>	<b>A</b>	<b>475</b>	<b>88</b>	<b>17</b>	<b>580</b>
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		39	0	1	40
<b>Loyers nets annualisés "Topped-up" <sup>(3)</sup></b>	<b>C</b>	<b>514</b>	<b>89</b>	<b>18</b>	<b>620</b>
<b>Rendement initial net EPRA</b>	<b>A/B</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,4%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,0%</b>
<b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA</b>	<b>C/B</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,2%</b>

(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) hors crédit-bail immobilier et hôtel

#### 6.4 Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2022	30/06/2021
Bureaux	6,8%	9,5%
Résidentiel traditionnel	4,6%	4,0%
Résidences étudiants	30,4%	39,4%
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>7,4%</b>	<b>9,6%</b>

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.

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

En %	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2022 (en %)
Bureaux	35	521	6,8%
Résidentiel traditionnel	5	107	4,6%
Résidences étudiants	8	25	30,4%
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>48</b>	<b>653</b>	<b>7,4%</b>

## 6.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros / en %	30/06/2022	30/06/2021
Charges sur immeubles <sup>(1) (2)</sup>	(114 733)	(113 248)
Frais de structure <sup>(1) (2)</sup>	(39 065)	(37 749)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes <sup>(3)</sup>	(5 135)	(6 238)
Charges refacturées	84 351	82 775
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits / produits couvrant des frais généraux	1 271	3 148
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(136)	(143)
Charges du foncier	0	0
<b>Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>	<b>(73 446)</b>	<b>(71 455)</b>
Coût de la vacance	7 124	6 196
<b>Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)</b>	<b>(66 322)</b>	<b>(65 259)</b>
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	308 193	311 447
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	906	780
<b>Revenus locatifs bruts (C)</b>	<b>309 099</b>	<b>312 227</b>
<b>Ratio de Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)</b>	<b>23,8%</b>	<b>22,9%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)</b>	<b>21,5%</b>	<b>20,9%</b>

<sup>(1)</sup> 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 5,7 millions d'euros en 2022 et 5,1 millions d'euros en 2021.

<sup>(2)</sup> Hors IFRIC 21

<sup>(3)</sup> Hors dépréciation des actifs comptabilisés au coût historique.

## 6.6 Investissements immobiliers réalisés EPRA

En millions d'euros	30/06/2022			30/06/2021		
	Groupe	Joint Ventures	Total	Groupe	Joint Ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline	92	n.a.	92	88	n.a.	88
- dont intérêts capitalisés	3	n.a.	3	2	n.a.	2
Capex de maintenance <sup>(1)</sup>	42	n.a.	42	38	n.a.	38
- Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Sans création de surfaces	37	n.a.	37	34	n.a.	34
- Avantages commerciaux	5	n.a.	5	4	n.a.	4
- Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
<b>Total Capex</b>	<b>134</b>	<b>n.a.</b>	<b>134</b>	<b>126</b>	<b>n.a.</b>	<b>126</b>
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	-11	n.a.	-11	0	n.a.	0
<b>Total Capex décaissés</b>	<b>123</b>	<b>n.a.</b>	<b>123</b>	<b>125</b>	<b>n.a.</b>	<b>125</b>

<sup>(1)</sup> Capex correspondant à : (i) des travaux de rénovations des appartements ou des surfaces privatives permettant de capter les loyers de réversion, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs

Crédit photo : PCA

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.