



Activité au 31 mars 2018

Accélération des commercialisations et pré-commercialisations, et de la réalisation du programme de cessions

Forte croissance des loyers traduisant les bénéfices de l'intégration d'Eurosic et la dynamique de marché

- Loyers bruts en hausse de **+40,8%** à périmètre courant
- Croissance de **+1,8%** à périmètre constant, surperformant significativement l'effet de l'indexation

Forte performance en matière de commercialisations dans un marché porteur sur les zones centrales

- Tensions commerciales favorables sur les zones centrales où le pipeline et le patrimoine de Gecina sont concentrés
- **Près de 75 000 m² loués**, pré-loués, reloués ou renégociés depuis le début de l'année (y compris les promesses locatives), principalement sur des surfaces en cours de développement

Taux de pré-commercialisation du pipeline qui progresse rapidement

- **Les livraisons attendues courant 2018 sont pré-commercialisées à hauteur de 64%** en intégrant les promesses locatives devant faire l'objet de la signature d'un bail à court terme. Sur l'ensemble du pipeline engagé ce taux est aujourd'hui de 55%

Programme de cessions d'ores et déjà sécurisé à hauteur de 814 M€

- **436 M€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis le début de l'année**, avec une prime de l'ordre de **+10%** sur les dernières expertises
- Avec les cessions réalisées en 2017, **70% du programme** de cession minimum de 1,2 Md€ annoncé dans le cadre de l'acquisition d'Eurosic est déjà sécurisé
- Par ailleurs, plus de **800 M€ de cessions font aujourd'hui l'objet de discussions exclusives**

Poursuite de l'optimisation du bilan

- Emission **obligatoire de 500 M€** avec une maturité de 12 ans et un coupon de 1,625%
- **Près de 700 M€ de nouvelles lignes bancaires** long terme conclues sur le premier trimestre
- Signature du **1^{er} contrat de crédit responsable** indexé sur la performance RSE de Gecina portant sur 150 M€

Gecina réitère avec confiance ses objectifs 2018

- L'année 2018 sera notamment marquée par les livraisons d'immeubles, principalement sur le second semestre, et par les cessions annoncées à la suite de l'acquisition d'Eurosic.
- Gecina est confiante dans la réalisation des objectifs 2018 avec un **résultat récurrent net part du Groupe par action attendu en hausse de +3% à +6%** en fonction du calendrier de finalisation des cessions envisagées

Chiffres clés

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-17	31-mars-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	88,4	133,8	+51,4%	+1,8%
Résidentiel traditionnel	27,5	26,5	-4,0%	+1,7%
Résidences étudiants	3,7	4,3	+16,1%	+2,7%
Autres activités	-	3,9	n.a.	n.a.
Total loyers bruts	119,6	168,5	+40,8%	+1,8%
Hôtels	-	8,8	n.a.	n.a.
Crédit Bail	-	6,6	n.a.	n.a.
Total revenus bruts	119,6	183,9	+53,7%	n.a.

Calendrier Financier
Résultats semestriels 2018
19 juillet 2018

CONTACTS GECINA

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

Virginie Sterling
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48
virginiersterling@gecina.fr

Relations presse
Julien Landfried
Tél. : + 33 (0)1 40 40 65 74
julienlandfried@gecina.fr

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

Des revenus locatifs en amélioration

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-17	31-mars-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	88,4	133,8	+51,4%	+1,8%
Résidentiel traditionnel	27,5	26,5	-4,0%	+1,7%
Résidences étudiants	3,7	4,3	+16,1%	+2,7%
Autres activités	-	3,9	n.a.	n.a.
Total loyers bruts	119,6	168,5	+40,8%	+1,8%
Hôtels	-	8,8	n.a.	n.a.
Crédit Bail	-	6,6	n.a.	n.a.
Total revenus bruts	119,6	183,9	+53,7%	n.a.

A périmètre courant, la hausse de +40,8% (+48,8 M€) des loyers bruts traduit principalement l'intégration d'Eurosic à compter de fin août 2017 (pour 50,5 M€), la croissance à périmètre constant (+1,8 M€), et les revenus locatifs des livraisons de projets et acquisitions récentes (+4,3 M€), nets des pertes de loyers provenant des immeubles à fort potentiel de création de valeur transférés au pipeline (-5,6 M€) et des cessions d'actifs non stratégiques (-2,0 M€).

Notons que ce taux de croissance traduit un effet de périmètre favorable qui jouera sur l'ensemble du premier semestre. La variation des revenus locatifs au second semestre sera de moindre ampleur dans la mesure où l'acquisition d'Eurosic a été réalisée au cours du troisième trimestre 2017, mais également en raison de l'avancée du programme de cessions en cours.

A périmètre constant, la performance enregistrée atteint +1,8% à fin mars 2018. Cette amélioration provient d'une légère progression de l'indexation (+0,8%), ainsi que des effets de la commercialisation d'immeubles jusqu'ici vacants et de la matérialisation d'une réversion locative.

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

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-17	31-mars-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	88,4	133,8	+51,4%	+1,8%
Paris intra-muros	47,0	64,6	+37,3%	+0,8%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	26,3	35,9	+36,2%	+1,9%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	8,7	8,8	+0,9%	+0,9%
- Paris Autres	11,9	19,9	+66,6%	-4,4%
Croissant Ouest - La Défense	32,4	40,4	+24,7%	+3,2%
Autres Ile-de-France	8,0	14,7	+85,0%	+0,6%
Autres Régions	1,0	14,1	n.a.	+1,5%

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en forte hausse de +51,4% à 133,8 M€ (+45,4 M€) principalement sous l'effet de la consolidation d'Eurosic.

En dehors de la croissance à périmètre constant (+1,3 M€) et de l'intégration d'Eurosic (+46,2 M€), cette hausse à périmètre courant traduit à la fois l'effet des changements de périmètre (acquisitions et cessions), et des mouvements d'actifs au sein du pipeline (livraisons et mises en restructuration). En détail, les pertes de loyers essentiellement temporaires (-5,6 M€) résultent des mises en restructuration d'immeubles de bureaux à fort potentiel de création de valeur (notamment l'immeuble 75 GA ex-siège du Groupe PSA). Ces pertes de loyers sont compensées en partie par l'effet des livraisons d'actifs au cours de 2017 (55 Amsterdam à Paris et Gerland-Septen à Lyon), et des actifs récemment acquis (+3,8 M€).

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +1,8%, bénéficiant d'une indexation en progression (+0,9%), de la commercialisation de certains immeubles courant 2017 qui étaient vacants jusqu'alors, ainsi que les tendances locatives favorables observées sur les marchés les plus centraux de la Région parisienne.

Il est à noter que cette performance est principalement tirée par les zones les plus centrales où la dynamique de marché est favorable, et notamment par le QCA parisien (+1,9%), et le Croissant Ouest (+3,2%). Par ailleurs, la baisse de -4,4% à périmètre constant sur le portefeuille de bureaux à Paris hors QCA s'explique intégralement par la renégociation d'un bail sur un seul immeuble en bordure de la ville.

Portefeuilles résidentiels : résilience et amélioration de la performance organique

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont en hausse de +1,7% à périmètre constant, sous l'effet de la réduction du taux de vacance. A périmètre courant, la baisse de -4,0% résulte de l'avancée du programme de cessions de logements par unités vacantes que le Groupe avait lancé ces dernières années.

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en hausse significative à périmètre constant (+2,7%) en raison principalement de l'amélioration de la performance d'une résidence à Lille. A périmètre courant, la hausse de +16,1% provient également de la livraison de 2 résidences au cours de l'été 2017 à Marseille et à Puteaux.

Les tendances sur le marché sont toujours favorables notamment au cœur de Paris

Le premier trimestre 2018 s'inscrit dans le prolongement de la dynamique observée en 2017 sur les marchés du bureau en Région parisienne. **Les transactions locatives s'inscrivent encore en hausse de +13% à fin mars** après une hausse de +8% en 2017. Le volume de transactions atteint ainsi sur le premier trimestre 2018 **un record décennal**.

Cette performance est remarquable notamment dans un environnement marqué par **l'insuffisance de l'offre disponible sur le marché**. Cette performance se perçoit sur l'ensemble des sous marchés de Paris intra-muros, et **plus particulièrement au cœur des quartiers d'affaires (+52% pour Paris QCA élargi)**.

En conséquence **l'offre immédiatement** disponible continue de se contracter (-7% en 3 mois) et notamment à Paris (-11%) où le taux de vacance s'inscrit dorénavant à un niveau historiquement faible autour de 2,5% (et 5,7% sur l'ensemble de la Région parisienne). Sur un an **l'offre disponible immédiatement au cœur de Paris s'est contractée de -23%**. Ces tendances dans les meilleures zones tertiaires de la région aujourd'hui amène les locataires à se positionner en amont sur des programmes en cours de développement.

Cette pénurie de surfaces de qualité au cœur de Paris oriente par conséquent les loyers de marchés à la hausse. Cushman & Wakefield évoque une hausse des valeurs locatives de l'ordre de +8% à +10% dans la ville de Paris, mais toujours stables ou sous pression modérée dans les zones périphériques.

Un taux d'occupation stable, à un niveau toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit encore à un très haut niveau à fin mars 2018, à 95,6%, stable sur un an (+0,1 pt).

Sur le périmètre historique de Gecina, comparable donc sur un an, le taux d'occupation a progressé de +2,2 points (+2,6 points sur les bureaux), reflétant l'amélioration des conditions locatives sur les marchés de bureaux en Région parisienne, s'étant traduit par la commercialisation d'immeubles vacants (notamment à Paris et dans le Croissant Ouest). Cette performance reflète également la livraison d'immeubles de bureaux intégralement loués.

Sur le portefeuille de **résidences étudiants** le taux d'occupation financier est en léger repli sur un an en raison de l'ouverture de 2 résidences au cours de l'été 2017, mais la performance opérationnelle déjà enregistrée sur ces deux résidences, ainsi que les effets de l'assainissement de la gestion d'une résidence à Lille permet au taux d'occupation d'augmenter de +3,6 points sur 6 mois.

Sur le portefeuille **résidentiel traditionnel**, le taux d'occupation financier progresse de +1,4 point sur un an, traduisant l'amélioration du process de commercialisation notamment sur certains logements de grandes tailles.

TOF moyen	31-mars-17	30-juin-17	30-sept-17	31-déc-17	31-mars-18
Bureaux	95,4%	95,5%	95,6%	95,3%	95,3%
Diversification	95,8%	95,5%	95,4%	95,9%	96,8%
Résidentiel traditionnel	96,2%	96,4%	96,6%	96,9%	97,6%
Résidences étudiants	93,5%	90,1%	88,9%	90,3%	92,5%
Autres activités	-	-	94,2%	95,9%	97,8%
Total Groupe	95,5%	95,5%	95,6%	95,4%	95,6%

Activité locative : un début d'année très porteur et progression du taux de pré-commercialisation du pipeline

Le premier trimestre s'est inscrit dans le prolongement d'une année 2017 particulièrement dynamique en matière de commercialisations. Depuis le début de l'année, Gecina a ainsi loué, pré-loué, reloué ou renégocié près de 75 000 m² en intégrant la signature de baux aujourd'hui sous promesse (dont 60 000 m² de précommercialisations sur des immeubles en développement). Ces commercialisations représentent un volume locatif potentiel de près de 39 M€, dont environ 32 M € sur des immeubles en cours de développement.

Sur le périmètre des immeubles de bureaux devant être livrés au cours de l'exercice 2018, le taux de pré-commercialisation atteint maintenant 64% y compris promesses locatives.

Pour mémoire, la livraison de 12 projets est attendue pour 2018, représentant un volume locatif potentiel annualisé supérieur à 115 M€.

En conséquence de cette dynamique de commercialisation, le taux de pré-commercialisation du pipeline engagé de projets de bureaux progresse depuis le début de l'année à 55% en intégrant les promesses locatives.

Une rotation du patrimoine toujours très active

Un programme de cessions d'a minima 1,2 Md€ d'ores et déjà sécurisé à hauteur de près de 70%

Lors de l'annonce du projet d'acquisition d'Eurosic, Gecina avait communiqué son ambition d'accélérer la rotation du patrimoine de l'ensemble combiné avec un programme de cessions a minima de 1,2 Md€, pouvant être porté à 2,2 Md€ en fonction des opportunités de marché.

436 M€ de cessions d'immeubles tertiaires ont été réalisées depuis le début de l'année ou sont aujourd'hui sous promesse. Ces cessions ont été sécurisées sur la base d'une prime moyenne de l'ordre de 10% par rapport aux dernières expertises. Ce programme de cessions vise à la fois le recentrage du portefeuille du Groupe sur les zones les plus centrales de l'immobilier en Région parisienne, ainsi que le retour de l'endettement du Groupe en deçà d'un LTV de 40%.

Seules 1/3 de ces cessions concernent des immeubles situés à Paris ou dans le Croissant Ouest, alors que les 2/3 restants sont répartis entre la Première Couronne (1/3), et la Seconde Couronne ou en régions.

A fin 2017, le Groupe avait déjà finalisé la cession de 379 M€ d'actifs, portant ainsi d'ores et déjà aujourd'hui **l'avancée du programme de cessions à 814 M€, soit près de 70% du programme minimum de cession communiqué dans le cadre de l'acquisition d'Eurosic.**

En outre plus de 800 M€ de cessions potentielles supplémentaires font aujourd'hui l'objet de discussions exclusives.

En parallèle le Groupe a finalisé 20 M€ de cessions de logements essentiellement par unités vacantes, avec une **prime moyenne sur les dernières expertises de l'ordre de +15%** (+18% sur les seules cessions par unités vacantes).

Poursuite de l'optimisation du passif

Emission obligataire de 500 M€ avec une maturité de 12 ans

Le 7 mars, Gecina a placé avec succès un emprunt obligataire d'un montant de 500 millions d'euros avec une maturité de 12 ans (échéance en mars 2030) et une marge de crédit de 63 pb, offrant un coupon de 1,625%. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de financement du Groupe et viendra notamment rembourser des lignes de financement d'Eurosic avec des maturités plus courtes et des marges de crédit plus élevées. Elle contribue ainsi à l'allongement de la maturité moyenne de la dette et à la réalisation des synergies financières annoncées dans le cadre du rapprochement avec Eurosic, en sécurisant un coût de financement attractif sur le long terme.

Gecina s'engage sur le premier financement GRESB de l'industrie immobilière

Gecina, a signé avec ING un contrat de crédit responsable de 150 M€ dont la marge dépendra notamment de sa performance RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), mesurée par son rating GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Il s'agit du premier financement GRESB de l'industrie immobilière. Ce rating, déterminé annuellement par GRESB, mesure les avancées de Gecina par rapport à ses pairs au travers de différents indicateurs RSE. Le concept de contrat de crédit responsable est annonciateur d'une nouvelle approche n'intégrant pas uniquement l'impact environnemental mais également les aspects sociétaux et de gouvernance de manière globale.

Gecina réitère avec confiance ses objectifs 2018

Les tendances favorables observées sur les marchés de référence de Gecina, et le succès de la rapide intégration d'Eurosic permettent au Groupe d'envisager sereinement 2018. L'année sera marquée par l'accélération du volume de livraisons, principalement sur le second semestre et par les cessions envisagées à la suite de l'acquisition d'Eurosic. A fin décembre 2017, 571 M€ de cessions étaient d'ores et déjà réalisées ou sécurisées. Sur l'hypothèse de travail d'un volume additionnel de cessions de 1,2 Md€ en 2018, **le résultat récurrent net part du Groupe par action est attendu en hausse de +3% à +6% en fonction du calendrier de finalisation des cessions envisagées.**

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,6 milliards d'euros à fin 2017 situé à près de 93% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr
