



## Résultat Récurrent Net 2018 par action attendu en hausse de plus de +8% vs. +3% à +6% initialement attendu

- ✓ Dépassement des objectifs fixés lors de l'acquisition d'Eurosic
  - Révision des attentes 2018 : RRN par action maintenant attendu en hausse de plus de +8%
  - LTV proforma des cessions sous promesses d'ores et déjà en deçà de 40% (à 38,4%) avec 1,6 Md€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic<sup>1</sup>
    - 1,9 Md€ de dettes levées ou renégociées sur le semestre
  
- ✓ Une solide dynamique commerciale confirmée sur un marché porteur
  - 108 000 m<sup>2</sup> loués ou reloués représentant 49,3 M€ de loyers annualisés
  - Croissance des loyers de bureaux à périmètre constant maintenant attendue autour de +2% pour 2018
  
- ✓ Une confiance renforcée sur le moyen et long terme
  - Un portefeuille de projets de développement représentant 145 M€ de loyers potentiels supplémentaires
  - **14 opérations livrées en 2018-2019 avec un volume locatif potentiel de 116 M€, commercialisées à 65%**
    - Une maturité moyenne de la dette portée à 7,4 années et des couvertures de 7,6 années

Chiffres clés (hors IFRIC 21)

En millions d'euros	30-juin-17	30-juin-18	Var. (%)	Objectifs 2018
Loyers bruts	240,6	335,4	+39,4%	Evolution à périmètre constant sur le bureau attendue en hausse autour de +2%
Excédent Brut d'Exploitation	191,4	274,4	+43,4%	
Résultat Net consolidé part du Groupe	1 307,1	501,5	-61,6%	
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>152,7</b>	<b>230,3</b>	<b>+50,8%</b>	Croissance attendue supérieure à +8%
<b>RRN par action (en €)</b>	<b>2,40*</b>	<b>3,14</b>	<b>+31,2%</b>	
<b>ANR dilué triple net EPRA (bloc) – en € par action</b>	<b>148,0*</b>	<b>156,6</b>	<b>+5,8% (12 mois)</b> <b>+2,4% (6 mois)</b>	
		<b>38,4%</b>		
LTV hors droits	<b>29,3%</b>	proforma des cessions sous promesses**		
Coût de la dette (yc lignes de crédit non tirées)	2,1%	1,4%		
Coût de la dette tirée	1,6%	1,1%		
ICR	5,0x	6,5x		

\* Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391)

\*\* 41,4% publié à fin juin 2018

**Méka Brunel, Directrice Générale** : « L'intégration d'Eurosic a été finalisée en moins d'un an dans tous les domaines grâce au travail mené par l'ensemble des équipes des deux sociétés. A cela s'ajoute la dynamique importante du marché nous permettant d'atteindre de belles performances opérationnelles (cessions, développements, pré-commercialisations, ...), financières, sociétales... Nous envisageons sereinement l'avenir et relevons notre guidance pour 2018 ».

<sup>1</sup> Hors cessions de logements

## Éléments et chiffres clés du premier semestre 2018

### Un premier semestre sous le signe de l'intégration réussie d'Eurosic

- **Résultat Récurrent Net** en hausse de +50,8% à 230,3 M€ soit +31,2%<sup>2</sup> par action, traduisant un effet relatif de l'acquisition d'Eurosic supérieur aux attentes initiales de Gecina
- **Hausse de l'ANR triple Net de +5,8%<sup>(2)</sup> sur 12 mois à 156,6 €/ action**
- **Baisse du coût moyen de la dette de -30 pb en 6 mois à 1,4%** (y compris coût des lignes de crédit non tirées) et une maturité moyenne en hausse à 7,4 années

### 1,3 Md€ de cessions sécurisées depuis le début de l'année, portant le LTV proforma en deçà de 40%

- **1,2 Md€ de cessions tertiaires supplémentaires réalisées ou sécurisées depuis le début de l'année**, portant à 1,6 Md€ le volume de cessions sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic, soit au-delà du minimum annoncé lors de l'annonce de l'opération (entre 1,2 Md€ et 2,2 Md€)
- **69 M€ de cessions de logements sécurisés**
- **LTV proforma des cessions sous promesse à 38,4%**, ramené en dessous de 40% conformément aux engagements pris par Gecina lors de l'acquisition d'Eurosic
- **Un portefeuille recentré sur les zones les plus centrales de la Région parisienne**

### Une solide dynamique en matière de commercialisations avec 108 000 m<sup>2</sup> loués ou pré-loués depuis le début de l'année

- Représentant un volume locatif annualisé de l'ordre de 49,3 M€
- **Taux de vacance inférieur à 2,3% sur le portefeuille parisien de Gecina**
- Importants succès locatifs enregistrés sur les actifs en développement, en amont de leurs livraisons, sur la base de loyers supérieurs aux attentes initiales du Groupe

### Perspectives de création de valeur et de croissance, engagées au travers des projets en cours de développement, dont les livraisons sont principalement concentrées dans les 12 à 18 mois qui viennent

- **2,6 Md€ d'opérations déjà engagées**, représentant près de 145 M€ de loyers potentiels
  - ✓ **2 actifs livrés au premier semestre dans Paris intra-muros** (Ville l'Evêque et le Jade) représentant près de **13 M€ de loyers potentiels**
  - ✓ **12 livraisons d'actifs attendues entre 2018 et 2019**, représentant plus de **103 M€ de loyers potentiels**, et dont près des **2/3 des surfaces sont d'ores et déjà pré-louées**
- **2,4 Md€ d'opérations potentielles additionnelles** à moyen et long terme, portant à 4,9 Md€ un pipeline total situé à 70% dans Paris, avec un rendement attendu de 6% à livraison

### Premiers effets du repositionnement du portefeuille résidentiel au cœur de la stratégie de Gecina

- Gecina a affiché son intention de conserver le patrimoine résidentiel au cœur de son portefeuille, avec l'ambition d'en extraire le potentiel de croissance organique et de création de valeur
- La mise en place de nouveaux process, et notamment d'étude des potentiels de réversion, d'amélioration des procédures de relocation et d'extraction de valeur, permettent d'ores et déjà d'afficher une amélioration de la croissance locative à périmètre constant (+1,8%) et des expertises retenues à fin juin 2018 (+3,2% sur 6 mois)

### Des attentes relevées pour 2018 et des perspectives solides à moyen terme

- Les tendances favorables observées sur les marchés de référence de Gecina, et le succès de la rapide intégration d'Eurosic au-delà des attentes initiales du Groupe permettent de relever les attentes pour 2018 en matière de **Résultat Récurrent Net qui est maintenant attendu en hausse de plus de +8%** (contre +3% à +6% jusqu'alors)
- Une confiance renforcée sur le moyen et long terme, avec un pipeline engagé de 2,6 Md€ représentant 145 M€ de loyers potentiels supplémentaires. 14 opérations doivent être livrées entre 2018 et 2019 avec près de 116 M€ de loyers potentiels. En outre, le Groupe a accru la maturité moyenne de sa dette en la portant à 7,4 années et celle de ses couvertures à 7,6 années.

<sup>2</sup> Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391)

## Revenus locatifs en amélioration

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 335,4 M€ sur le premier semestre 2018, en hausse de +39,4%, et de +1,8% à périmètre constant, marquant une surperformance notable au-delà de l'indexation.

**A périmètre courant**, la hausse de +39,4% résulte principalement d'un changement de périmètre important avec l'intégration d'Eurosic (+99,5 M€) au cours du deuxième semestre 2017. Cet effet sera par conséquent mécaniquement moindre sur le deuxième semestre, d'autant que les effets des cessions engagées restent à ce stade modérés sur le premier semestre. La performance à périmètre courant reflète aussi de l'effet des livraisons d'immeubles et acquisitions récentes (+9,9 M€, avec les livraisons de Paris-Amsterdam, Lyon-Septen et de 2 résidences étudiants en 2017, puis de Paris-Ville l'Evêque et Paris-Guersant en 2018), ne compensant pas encore les pertes de loyers provenant des mises en restructuration d'actifs à fort potentiel de création de valeur (-13,0 M€) et des cessions (-5,1 M€). Cette performance bénéficie aussi d'une croissance à **périmètre constant** de +1,8% à fin juin 2018, surperformant une indexation en légère progression à +1,0%.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-17	30-juin-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>178,7</b>	<b>266,6</b>	<b>+49,2%</b>	<b>+1,8%</b> <sup>3</sup>
<b>Diversification</b>	<b>61,9</b>	<b>68,8</b>	<b>+11,1%</b>	<b>+1,8%</b>
Résidentiel traditionnel	54,8	52,8	-3,8%	+1,8%
Résidences étudiants	7,1	8,2	+15,5%	+2,0%
Autres actifs tertiaires	0,0	7,8	n.a.	n.a.
<b>Total loyers bruts</b>	<b>240,6</b>	<b>335,4</b>	<b>+39,4%</b>	<b>+1,8%</b>

### Loyers annualisés

Les loyers annualisés au 30 juin baissent de -17 M€ par rapport au 31 décembre 2017, traduisant la privation de loyers provenant des cessions finalisées au cours du premier semestre, mais également des départs de locataires sur des immeubles ayant vocation à être mis en restructuration. Ces pertes de loyers ne sont que partiellement compensées par les livraisons d'immeubles du premier semestre (Ville l'Evêque dans Paris-QCA et Paris-Le Jade).

Notons en outre que les loyers provenant des actifs faisant l'objet de promesses de vente à fin juin 2018, sont inclus dans les loyers annualisés ci-dessous pour près de 50 M€.

Loyers annualisés en M€	30-juin-18	31-dec-17
Bureaux	514	529
Résidentiel traditionnel	104	106
Résidences étudiants	17	17
Autres actifs tertiaires	17	18
<b>Total</b>	<b>652</b>	<b>669</b>

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

**A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +1,8% (soit +2,2% retraités des éléments détaillés ci-dessous)** conformément aux attentes du Groupe. Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier dans un contexte de reprise des marchés de bureaux en Région parisienne, à la suite notamment des commercialisations du Cristallin au Groupe Renault et de surfaces de l'immeuble Défense-Ouest à Arkema. Cette hausse bénéficie également d'une indexation en amélioration (+1,1%).

Notons que la baisse à périmètre constant de -4,2% 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 Paris.

Par ailleurs Gecina avait perçu au cours du premier semestre 2017 d'importantes indemnités de départs de locataires, ce phénomène ne s'est pas répété au cours du premier semestre 2018, créant ainsi un effet de base défavorable, et rendant les performances par sous-zones géographiques sur un seul semestre peu pertinentes. Retraité de ces indemnités et excluant cet unique actif situé aux portes de Paris, le taux de croissance à périmètre constant des loyers de bureaux serait de +2,2%.

Par conséquent, **les performances affichées masquent une bonne contribution des zones les plus centrales.**

La contribution de la réversion locative à la croissance à périmètre constant s'établit à **+0,5% dans le QCA parisien**, est **neutre dans le Croissant Ouest**, et est **encore négative sur le reste de l'Île-de-France (-0,4%)** traduisant ainsi le différentiel de dynamiques locatives en faveur des zones les plus centrales.

Cette performance organique dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché dans les zones les plus centrales permet au Groupe de confirmer que **la variation des loyers de bureaux à périmètre constant est maintenant attendue autour de +2% en 2018.**

<sup>3</sup> Soit 2,2% retraité des éléments exceptionnels détaillés en page 3 de ce communiqué

**A périmètre courant**, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse de +49,2% sous l'effet notamment de l'intégration d'Eurosic (pour +90,9 M€). Les acquisitions récentes (les immeubles Courcelles dans le QCA parisien et Adamas à La Défense en 2017) ont généré +3,0 M€ sur le premier semestre, et les premiers loyers perçus sur les immeubles livrés en 2017 (55 Amsterdam à Paris et Septen à Lyon) et 2018 (Ville l'Evêque et Guersant à Paris) s'élèvent à +5,9 M€. En parallèle, les pertes de loyers provenant des immeubles à fort potentiel de création de valeur mis en restructuration représentent -13,0 M€, dont plus de la moitié provient de la mise en restructuration de l'immeuble situé au 75 avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien, ex siège du Groupe PSA.

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-17	30-juin-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux (y compris commerces)</b>	178,7	266,6	+49,2%	+1,8% <sup>4</sup>
Paris QCA & 5-6-7- Bureaux	53,5	70,6	+32,0%	+0,4%
Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	17,6	17,7	+0,4%	+0,3%
Paris Autres	23,5	40,4	+72,1%	-4,2%
Croissant Ouest - La Défense	65,3	80,5	+23,3%	+4,0%
Autres Île-de-France	15,9	29,2	+83,3%	+1,2%
Régions / étranger	2,9	28,2	+882,4%	+1,6%

### Logements traditionnels : une dynamique organique favorable

**A périmètre constant** les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +1,8%, alors que la croissance organique ne s'élevait que de +0,6% en 2017.

Cette performance tient compte d'une indexation à +0,8%, de l'amélioration du taux d'occupation financier, mais également de la matérialisation d'une réversion positive (+0,2%) sur les relocations d'appartements effectuées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 +5,5% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire.

**A périmètre courant** la baisse des loyers de -3,8% à 52,8 M€ résulte de l'avancée du programme de cession de logements par unités vacantes lancé ces dernières années par le Groupe.

### Logements étudiants : premiers effets des livraisons de 2 résidences en 2017

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse significative à **périmètre courant** (+15,5%) traduisant l'effet des livraisons de 2 résidences à Puteaux et à Marseille au cours de l'été 2017.

**A périmètre constant**, la bonne dynamique locative traduit les conséquences positives du redressement opérationnel de l'établissement de Lille.

## **Des tendances de marché toujours favorables pour les bureaux notamment au cœur de Paris**

Le premier semestre 2018 s'inscrit sans surprise dans la continuité des tendances observées en 2017 sur les marchés de bureaux en Région parisienne, avec une très forte dynamique locative sur les marchés les plus centraux.

Les volumes de transactions locatives s'inscrivent en hausse de +15% par rapport à un premier semestre 2017 pourtant déjà fort, atteignant ainsi un point haut depuis 2008. Cette performance est portée notamment par les opérations de grandes tailles, et un appétit marqué des locataires pour les immeubles de qualité dans les zones centrales et notamment au cœur de Paris.

Dans Paris intra-muros, la demande placée continue de croître au premier semestre (+6,4%) alors même que l'offre immédiate en forte contraction (-18%) atteint un plus bas historique représentant 4,5 mois de transactions seulement, contre 15,6 mois en moyenne sur la Région parisienne. Cette performance traduit un phénomène de croissance des pré-commercialisations, les locataires se portant toujours plus en amont des livraisons au cœur de Paris. Le taux de vacance atteint un plus bas historique dans Paris à 2,4% (vs. 2,8% fin 2017) très en deçà de la moyenne sur la Région parisienne dont le taux de vacance bien qu'en baisse ressort à 5,6% (vs. 6,2%).

Cette situation très favorable aux zones de rareté, devrait se maintenir dans les années qui viennent dans la mesure où l'offre future ne suffira pas à compenser le déficit d'offre actuel. Les entreprises à la recherche de surfaces de bureaux continuant ainsi de se positionner très en amont des livraisons, sur des offres encore plus lointaines. A titre d'illustration de cette rareté, Paris intra-muros rassemble sur le premier semestre 41% des transactions locatives, mais seulement 12% de l'offre disponible immédiatement.

Ces tendances favorables concernent en premier lieu Paris intra-muros (60% du patrimoine bureaux de Gecina) mais également sur d'autres marchés comme celui de La Défense où l'offre immédiate recule de -37% et le taux de vacance se réduit de 7,9% fin 2017 à 5,4% fin juin 2018, à l'issue d'un second trimestre actif en matière de commercialisations.

<sup>4</sup> Soit 2,2% retraité des éléments exceptionnels détaillés en page 3 de ce communiqué

Ces tendances favorables de marché permettent au Groupe d'afficher une réversion positive sur les loyers faciaux sur les immeubles loués et reloués de près de +6,2% (bureaux et commerces), avec +14% dans Paris intra-muros et -3% dans le reste de la Région parisienne.

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

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) au premier semestre 2018 s'établit à 95,6% affichant une quasi stabilité sur 6 mois comme sur un an. Cette stabilité masque une progression du taux d'occupation financier sur le périmètre du résidentiel traditionnel en raison de la location de grands appartements familiaux jusqu'alors vacants.

TOF moyen	30-juin-17	31-déc-17	31-mars-18	30-juin-18
Bureaux	95,5%	95,3%	95,3%	95,4%
Résidentiel traditionnel	96,4%	96,9%	97,6%	97,6%
Résidences étudiants	90,1%	90,3%	92,5%	88,7%
Autres activités	-	95,9%	97,8%	97,3%
<b>Total Groupe</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,4%</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,6%</b>

## Résultat récurrent net part du Groupe en forte progression

Le **résultat récurrent net part du Groupe** s'inscrit en hausse de +50,8% à 230,3 M€, soit 3,14 € par action (+31,2%). Cette performance provient de l'intégration d'Eurosic, des conditions de financement de cette acquisition, mais aussi de la matérialisation des synergies opérationnelles et financières. L'impact des cessions réalisées depuis le début 2018 reste encore modéré, mais sera plus important au second semestre. De plus, dans la mesure où l'acquisition d'Eurosic a été réalisée au cours du deuxième semestre 2017, la croissance des agrégats financiers sur l'ensemble de 2018 par rapport à 2017 sera mécaniquement inférieure à celle observée sur le premier semestre.

Notons également que sur le premier semestre les privations de loyers (mises en restructuration d'actifs à fort potentiel et cessions) sont encore supérieures aux nouvelles recettes locatives provenant des livraisons d'immeubles et des acquisitions (hors Eurosic).

### Rotation du patrimoine : variation nette des loyers +97,4 M€

Cette progression traduit la **rotation du patrimoine** réalisée en 2017 et au premier semestre 2018, principalement avec l'acquisition d'Eurosic en 2017, mais également au travers de l'avancée du programme de cessions annoncé lors de l'acquisition de cette foncière.

Les **acquisitions récentes ont généré +102,5 M€ de loyers** sur 2017 (dont 99,5 M€ provenant d'Eurosic net des cessions réalisées depuis sur ce périmètre, le reste étant généré par 3 immeubles acquis à Paris, Neuilly et à La Défense).

Les **pertes de loyers provenant des cessions réalisées représentent -5,1 M€**. Notons qu'une partie significative des cessions réalisées ou sécurisées sont aujourd'hui sous promesses de vente, notamment les 2 portefeuilles d'actifs situés en Régions dont les ventes seront finalisées au deuxième semestre pour 775 M€.

### Opérations liées au pipeline (livraisons et lancement de restructurations) : variation nette des loyers -6,2 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les **opérations liées au pipeline**. Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent au premier semestre +6,9 M€ (55 Amsterdam, Lyon-Septen, et 2 résidences étudiants en 2017, puis Le Jade, Guersant et Ville l'Evêque en 2018). En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline en 2017 expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs pour -13,0 M€, avec notamment l'immeuble situé au 75 avenue de la Grande Armée, ex siège du Groupe PSA.

### Optimisation des frais financiers

Les frais financiers augmentent de +4 M€ seulement alors que le volume de dette nette est passé sur un an de 3,9 Md€ à 8,2 Md€, principalement du fait de l'acquisition d'Eurosic. Cette quasi stabilité traduit la baisse du coût moyen de la dette à 1,4% à fin juin 2018 contre 1,7% en 2017 et 2,2% en 2016 (y compris coûts des lignes de crédit non tirées), alors que la maturité moyenne de celle-ci augmente encore à 7,4 années (vs. 6,9 années fin 2017).

En millions d'euros	30-juin-17	Sans IFRIC 21	
		30-juin-18	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>240,6</b>	<b>335,4</b>	<b>+39,4%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>221,4</b>	<b>308,1</b>	<b>+39,1%</b>
Marge opérationnelle des autres activités (Hôtels et Crédit-bail)	-	5,5	
Services et autres produits (net)	1,6	1,7	+8,0%
Frais de structure	(31,7)	(40,9)	+29,3%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>191,4</b>	<b>274,4</b>	<b>+43,4%</b>
Frais financiers nets	(36,6)	(40,6)	+10,8%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>154,7</b>	<b>233,8</b>	<b>+51,1%</b>
Intérêts minoritaires récurrents	(0,5)	(1,1)	+132,6%
Impôts récurrents	(1,6)	(2,5)	+55,7%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>152,7</b>	<b>230,3</b>	<b>+50,8%</b>
<b>Résultat récurrent net part du Groupe par action</b>	<b>2,40<sup>(1)</sup></b>	<b>3,14</b>	<b>+31,2%</b>

<sup>(1)</sup> Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391)

La **marge locative** s'établit à 91,9%, stable par rapport au premier semestre 2017. La baisse de la marge locative sur le portefeuille bureaux (-180 pb à 94,1%) étant compensée par la hausse de la marge locative sur le logement et sur les résidences étudiants. La progression de la marge locative sur le logement (traditionnel et étudiants) traduit à la fois la progression du taux d'occupation financier, la montée en puissance de certaines résidences étudiants à La Défense et Lille notamment.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 1 <sup>er</sup> semestre 2017	92,0%	95,9%	81,7%	75,5%
<b>Marge locative au premier semestre 2018</b>	<b>91,9%</b>	<b>94,1%</b>	<b>82,8%</b>	<b>80,6%</b>

## Baisse du coût moyen et nouvel allongement de la maturité moyenne de la dette

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif en profitant d'un environnement volatil mais toujours favorable pour progresser sur l'ensemble de ses indicateurs financiers, avec :

- o la **levée de 1,9 Md€ de financements long terme** (7,7 années de maturité moyenne) incluant une nouvelle émission obligataire de 500 M€ à 12 ans et 1,4 Md€ à travers 11 nouvelles lignes de crédit bancaires bilatérales,
- o le **remboursement (ou annulation) anticipé de 1,9 Md€ de financements**, dont 80% portés au sein du Groupe Eurosic,
- o la remontée chez Gecina SA des placements privés obligataires (0,7 Md€) auparavant portés par Eurosic et Foncière de Paris à l'issue des Assemblées Générales des porteurs tenues en juin 2018.

Ces opérations ont permis de finaliser l'intégration complète de la structure financière d'Eurosic dans la structure financière consolidée. A fin juin, les dettes logées au sein du Groupe Eurosic ne représente plus que 0,2 Md€ (vs 3,2 Md€ en août 2017 au moment du rapprochement) et Gecina SA porte maintenant 97% des financements du Groupe.

L'intégration rapide des financements d'Eurosic, le recours aux marchés obligataires dans de bonnes conditions, et l'optimisation de la structure combinée ont eu des effets positifs sur les agrégats du Groupe avec **un coût moyen de la dette total en baisse significative sur le semestre (à 1,4% contre 1,7% en 2017) et un allongement additionnel de la maturité de la dette (7,4 années contre 6,9 années à fin 2017) et des couvertures.**

A fin juin 2018, le LTV de Gecina, s'élève à 41,4% hors droits et 39,0% droits inclus. En intégrant les cessions sous promesse à date, le **LTV proforma du Groupe ressort à 38,4% hors droits, d'ores et déjà en deçà de 40%, conformément à l'objectif annoncé par Gecina lors de l'acquisition d'Eurosic.**

Ratios	Covenant	30/06/2018
Dettes financières nettes / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	41,4% (38,4% proforma <sup>(1)</sup> )
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	6,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	3,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	19,8

<sup>(1)</sup> proforma des cessions sous promesses de vente au 30 juin 2018

## 1,6 Md€ de cessions tertiaires déjà réalisées ou sécurisées renforçant la centralité du patrimoine du Groupe et ramenant son LTV en deçà de 40%

Depuis l'acquisition d'Eurosic, Gecina a cédé ou sécurisé la vente de près de 1,6 Md€ d'actifs, dont 1,2 Md€ depuis le début de l'année. Ces volumes de cessions, conformes aux engagements du Groupe visant à renforcer la centralité de son portefeuille tout en réduisant son niveau d'endettement, se décomposent comme suit :

- o Près de 775 M€ de cessions d'immeubles situés en dehors de la Région parisienne, et provenant du périmètre historique d'Eurosic. Ces actifs font l'objet de promesses de vente signées au cours du premier semestre 2018 et devant être finalisées d'ici la fin de l'année. Les prix ayant fait l'objet d'un accord sur ces deux portefeuilles sont en ligne avec les expertises à fin juin 2017, soit la référence retenue lors de l'acquisition d'Eurosic.
- o Depuis le début de l'année 457 M€ d'autres immeubles ont été cédés ou sont aujourd'hui sous promesses, avec une prime moyenne sur les dernières expertises de l'ordre de +11%.

A l'issue de la finalisation des ventes aujourd'hui sous promesses (représentant 939 M€), **le portefeuille de Gecina accroîtra son exposition aux zones les plus centrales de la Région parisienne.**

- o Le poids de la Région parisienne au sein du portefeuille de bureaux sera ainsi porté à 97% contre 92% à fin 2017 ;
- o Le poids de Paris intra-muros sera porté à 60% contre 56% à fin décembre 2017 et 54% fin 2016, et le Croissant Ouest (y compris La Défense) représentera 31% du portefeuille de bureaux du Groupe (contre 29% à fin 2017)

Par ailleurs, sur la base des expertises retenues à fin juin 2018, le **LTV proforma des cessions aujourd'hui sous promesse est de l'ordre de 38,4%**, conformément à l'ambition affichée par le Groupe de ramener son LTV en deçà de 40%.

#### Près de 69 M€ de cessions de logements réalisées ou sécurisées à fin juin 2018

En outre, Gecina a finalisé la cession de logements par unités vacantes pour près de 41 M€ au premier semestre 2018 avec une prime moyenne de +22,1% sur les expertises à fin décembre 2017. En parallèle 5 M€ de vente en bloc ont été réalisées en prime de 3% au-delà des dernières expertises.

Par ailleurs 23 M€ de cessions par unités vacantes font à fin juin 2018 l'objet de promesses de ventes et seront finalisées au cours du troisième trimestre.

## Des axes d'investissements identifiés sur le patrimoine résidentiel porteurs de valeur pour l'avenir

### Densification : capitaliser sur la centralité de notre patrimoine

Dans le cadre de la revue de son portefeuille résidentiel engagée depuis mi-2017, Gecina a identifié plusieurs axes de création de valeur sur ce patrimoine.

Sur le thème de la **densification** : Gecina a identifié un potentiel de constructions nouvelles portant sur plus de **20 000 m<sup>2</sup>** sur du foncier déjà détenu par le Groupe, et faisant aujourd'hui l'objet de permis de construire en cours d'instruction principalement dans Paris intra-muros. Ces opérations représenteraient un volume d'investissements à décaisser de l'ordre de **80 M€**. Notons que ces opérations de densification permettent d'atteindre des niveaux de rendement à livraison significativement supérieurs aux investissements habituels en raison de la détention par le Groupe de terrains faisant déjà l'objet d'immeubles qui seront conservés et rénovés en parallèle afin d'en extraire le potentiel de réversion.

### Extraire et maximiser le potentiel de réversion

**La rénovation de l'existant** : Gecina engagera un programme de rénovation de l'existant afin d'améliorer la qualité et l'attractivité des immeubles résidentiels de son patrimoine. Ce programme favorisera la capture d'un potentiel de réversion locatif et le positionnement des loyers attendus au-delà des loyers médians de marchés. Ces investissements permettront ainsi de maximiser la dynamique de croissance organique. Ce programme devrait représenter **sur les 5 années qui viennent un volume total d'investissement de l'ordre de 100 M€**. A titre d'illustration, la rénovation de l'existant déjà engagée sur un immeuble situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris devrait permettre la capture d'un potentiel de réversion supérieur à +7% au cours de la rotation de locataires.

**Le réaménagement des appartements libérés** : à la suite de premières opérations concluantes sur certains appartements dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, le Groupe envisage de procéder au réaménagement des appartements libérés, afin d'en maximiser le potentiel locatif. L'enveloppe dédiée à ce type d'opérations devrait représenter près de **40 M€ sur les 5 ans qui viennent**.

## Accélération en matière de commercialisations locatives depuis le début de l'année

Le premier semestre s'est inscrit dans le prolongement d'une année 2017 particulièrement dynamique en matière de commercialisations. Depuis le début de l'année **Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 108 000 m<sup>2</sup> de bureaux**, représentant **49,3 M€ de loyers** annualisés, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs.

Le Groupe a notamment sécurisé un important volume de transactions de pré-commercialisations sur des immeubles en amont de leur livraison. Sur le périmètre des **immeubles de bureaux devant être livrés au cours des exercices 2018 et 2019, le taux de pré-commercialisation atteint maintenant 65% (y compris le Jade et Ville l'Evêque livrés au cours du premier semestre)**.

Pour mémoire, la livraison de 14 projets en 2018 et 2019 (dont 2 livrés au premier semestre), représente un volume locatif potentiel de l'ordre de 116 M€ annualisés.

Sur les actifs en cours de développement :

- Gecina a commercialisé l'intégralité de l'immeuble Le France situé à Paris pour une surface de plus de 20 000 m<sup>2</sup> au Groupe WeWork, avec un bail d'une durée ferme de 12 ans, cet immeuble devant être livré au cours du dernier trimestre 2018.
- L'immeuble Paris-Guersant dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement, déployant 14 400 m<sup>2</sup> qui sera livré au troisième trimestre 2018 est d'ores et déjà commercialisé à hauteur de 91% (contre 62% fin 2017) et des discussions sont en cours sur les surfaces restantes.
- L'immeuble Carré Michelet développant une surface totale de 37 200 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'un bail portant sur 30% des surfaces avec le groupe pharmaceutique MSD, avec un bail ferme de 10 ans.

- En parallèle, l'immeuble « Montmorency » qui sera livré au cours du premier semestre 2019 est intégralement pré-loué au Groupe Lacoste avec un bail ferme de 7 ans.

Par ailleurs des pré-commercialisations ont été finalisées sur des immeubles devant être livrés en 2020 et notamment sur l'immeuble situé rue de Madrid, intégralement commercialisé au Groupe WeWork avec un bail ferme de 12 ans.

### Pipeline de projets (4,9 Md€) : 2 projets livrés au premier semestre à Paris

Gecina a procédé à la livraison de 2 projets d'immobilier de bureaux au premier semestre 2018 à Paris (Le Jade et Ville l'Eveque). Ces deux immeubles totalisent près de 29 000 m<sup>2</sup> de bureaux et sont d'ores et déjà commercialisés à hauteur de 95% respectivement au Groupe Lagardère, et au Groupe Hermès.

A l'issue de la livraison de ces deux immeubles le portefeuille total de projets en développement représente 4,9 Md€ avec un rendement net attendu à la livraison en moyenne de 6,0%.

### 2,6 Md€ de projets engagés dont les livraisons sont principalement attendues en 2018 et 2019

Près de 60% de ce pipeline engagé se situe dans Paris intra-muros, et 33% dans les meilleurs secteurs d'affaires du Croissant Ouest (Levallois, Neuilly, La Défense et Issy-les Moulineaux), les 7% restant étant principalement constitués du projet SKY 56 à Lyon Part-Dieu déjà pré-loué à hauteur de 91%.

Avec un rendement attendu à livraison de 5,6%, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 145 M€ au fil des livraisons **principalement attendues en 2018 et 2019, avec 12 projets devant être livrés sur la période et dont près des 2/3 des surfaces sont d'ores et déjà pré commercialisées.**

A fin juin 2018, 394 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 136 M€ en 2018, 144 M€ en 2019, 94 M€ en 2020 et 21 M€ en 2021.

### 1,0 Md€ de projets contrôlés « certains » à court ou moyen terme, à 73% dans Paris intra-muros

Le pipeline contrôlé « certain » concerne 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 ou années qui viennent. L'ensemble de ces projets « certains » mais non encore engagés représente 1,0 Md€. Ces projets devraient être livrés à moyen terme, entre 2020 et 2023 et se situent à 73% dans Paris intra-muros avec un rendement attendu à livraison (yield on cost) de 5,6% en moyenne.

### 1,3 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme, à 81% dans Paris intra-muros

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation (pour les projets « greenfield » dans les localisations périphériques de la Région parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme. L'identification en amont de ces projets permet d'attendre un rendement potentiel à livraison de 7,0% pour un portefeuille de projets potentiels essentiellement parisiens. Ces opérations « Greenfield » pourront être lancées ou cédées en fonction des opportunités qui se présenteront.

	Projet	Localisation	Date de Livraison	Surface Totale (m <sup>2</sup> )	Investissement total (M€)	Déjà Investis (M€)	Reste à investir (M€)	Yield on cost est (net)	Rdts Prime (BNPPRE T1 2018)	% Pre-com.	
Engagé	Lyon Part Dieu - Sky 56	Lyon	T3-18	30 700	137	123	14			91%	
	Issy les Moulineaux - Be Issy	Croissant Ouest	T3-18	25 100	163	162	1			0%	
	Paris - Guersant	Paris	T3-18	14 400	127	122	5			91%	
	Paris - Penthemont 1	Paris 7	T3-18	9 200	245	235	10			100%	
	Levallois - Octant Sextant	Croissant Ouest	T3-18	37 800	223	218	5			81%	
	Paris - Le France	Paris	T4-18	20 100	182	173	9			100%	
	Paris - Ibox	Paris	T4-18	19 200	166	146	20			0%	
	La Défense - Carré Michelet	Croissant Ouest	T1-19	37 200	337	297	40			29%	
	Paris - Montmorency	Paris	T2-19	13 800	157	144	13			100%	
	Paris - Penthemont 2	Paris 7	T4-19	2 400	53	41	12			100%	
	<b>Total livraisons bureaux 2018-2019</b>				<b>209 900</b>	<b>1 788</b>	<b>1 661</b>	<b>127</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,4%</b>	<b>61%</b>
	Paris - 7, Rue de Madrid	Paris QCA	T2-20	11 100	109	70	39			100%	
	Neuilly - Gravier B+C	Croissant Ouest	T4-20	11 100	96	64	32			0%	
	Paris - 75 GA	Paris QCA	T1-21	33 500	476	355	122			0%	
	<b>Total bureaux</b>				<b>265 600</b>	<b>2 469</b>	<b>2 150</b>	<b>320</b>	<b>5,5%</b>	<b>3,3%</b>	<b>52%</b>
	Puteaux - Rose de Cherbourg	Croissant Ouest	T3-18	7 500	44	34	10			n.a	
	Paris - St Mandé	Paris	T4-19	700	4	0	4			n.a	
	Porte Brançon	Paris	T3-20	2 900	19	0	19			n.a	
	Projet de résidence étudiants	1 <sup>ère</sup> couronne	T3-21	7 200	41	0	41			n.a	
	Total résidentiel			18 300	108	34	74	6,4%	4,9%		
<b>TOTAL Engagé</b>			<b>2018-2021</b>	<b>283 900</b>	<b>2 577</b>	<b>2 184</b>	<b>394</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,4%</b>		
Contrôlé et certain	<b>TOTAL Contrôlé &amp; Certain</b>		<b>2020-2023</b>	<b>111 100</b>	<b>1 013</b>	<b>673</b>	<b>340</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,3%</b>		
Contrôlé et probable	Redéveloppements « probables »			120 600	1 122	492	631	6,7%	3,3%		
	Greenfields			75 000	223	6	218	8,6%	5,1%		
	<b>TOTAL Contrôlé et probable</b>			<b>2020-2024</b>	<b>195 600</b>	<b>1 346</b>	<b>497</b>	<b>848</b>	<b>7,0%</b>	<b>3,6%</b>	
<b>Total Pipeline</b>				<b>590 600</b>	<b>4 936</b>	<b>3 354</b>	<b>1 582</b>	<b>6,0%</b>	<b>3,4%</b>		

## Hausse des valeurs immobilières plus marquée dans les zones centrales

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 19 836 M€, en hausse de +5,1% sur un an à périmètre constant.

La hausse de valeur observée sur le semestre tient essentiellement à la revalorisation des actifs en cours de développement bénéficiant d'un contexte de reprise des marchés locatifs dans leurs marchés de référence et de l'avancement des travaux.

La hausse de valeur du patrimoine bureau s'élève à +5,2% sur 12 mois et +1,5% sur 6 mois à périmètre constant, traduisant une revalorisation sur le semestre de +2,1% sur le portefeuille parisien.

Bien qu'en hausse, les autres zones affichent des revalorisations de moindres ampleurs (+1,0% dans le Croissant Ouest et La Défense et en léger repli de -0,9% sur les autres zones de la Région parisienne).

Ces expertises reflètent une légère compression des taux de capitalisation à périmètre constant de -4 pb sur le bureau depuis fin 2017 à 4,33% y compris les surfaces de commerces et à **4,61% sur le bureau seul**. Cette hausse des valorisations observée intègre également un effet loyer positif sur les zones centrales et notamment Paris intra-muros, signe de la reprise effective du marché locatif.

Là encore la primauté des zones les plus centrales ressort au travers des expertises. L'effet « business plan » ou effet loyer explique la majorité de la revalorisation enregistrée au premier semestre dans Paris intra-muros, mais n'est que minoritaire dans la revalorisation du patrimoine de Gecina situé dans le Croissant Ouest ou La Défense, et impacte négativement les valeurs d'expertises ailleurs.

La valorisation retenue pour le portefeuille résidentiel traditionnel de Gecina s'inscrit en hausse de +3,2%. Cette performance est à la fois portée par les tendances favorables sur le marché libre, 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).

Répartition par segment	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant		Valorisation moyenne par m <sup>2</sup>	
	30-juin-18	31-déc.-17	30-juin-18	31-déc.-17	Jun 2018 vs. Déc. 2017	Jun 2018 vs. Jun 2017	30-juin-18	31-déc.-17
<i>En millions d'euros</i>								
<b>Bureaux &amp; Commerces</b>	<b>15 930</b>	<b>15 760</b>	<b>4,33%</b>	<b>4,37%</b>	<b>+1,52%</b>	<b>+5,11%</b>	<b>9 011</b>	<b>8 870</b>
<b>Bureaux seuls</b>	<b>14 327</b>	<b>14 208</b>	<b>4,61%</b>	<b>4,65%</b>	<b>+1,29%</b>	<b>+5,22%</b>	<b>5 077</b>	<b>4 988</b>
Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	4 898	4 772	3,85%	3,89%	+1,83%	+5,79%	15 248	14 909
Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	1 477	1 430	2,33%	2,41%	+3,31%	+4,59%	47 195	45 681
Paris autres	2 653	2 614	5,03%	5,11%	+1,84%	+5,17%	7 387	7 251
Croissant Ouest - La Défense	4 706	4 551	4,70%	4,73%	+1,02%	+6,05%	8 187	8 187
Autres IDF	927	1 130	6,60%	6,51%	-0,86%	+0,07%	3 025	3 054
Régions / Etrangers	1 269	1 264	5,39%	5,41%	+0,44%	+1,24%	3 695	3 678
<b>Résidentiel</b>	<b>3 229</b>	<b>3 160</b>	<b>3,37%</b>	<b>3,48%</b>	<b>+3,03%</b>	<b>+6,16%</b>	<b>6 222</b>	<b>6 040</b>
Autres activités	239	246	6,78%	6,64%	-1,99%	+1,13%	1 531	1 562
Hôtels & Crédit-bail	438	482						
<b>Total Groupe (valeur bilan)</b>	<b>19 836</b>	<b>19 648</b>	<b>4,18%</b>	<b>4,24%</b>	<b>+1,75%</b>	<b>+5,24%</b>	<b>7 856</b>	<b>7 721</b>

## Hausse de l'ANR triple net de +5,9% sur un an

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 156,6 € par action, soit une hausse de +5,8% sur un an et de +2,4% sur 6 mois.

L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à 157,3 € par action, en hausse de +5,8% sur un an.

Cette variation bénéficie non seulement d'une légère compression des taux de capitalisation sur les bureaux à Paris et d'un effet « business plan » positif, mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers de la revalorisation des actifs achetés ou livrés sur l'exercice, et du portefeuille en cours de développement. La revalorisation du portefeuille de développements a bénéficié des pré-commercialisations réalisées au premier semestre.

La croissance de l'ANR triple net EPRA par action au premier semestre 2018, s'élève à +3,7 €, et peut être décomposée comme suit :

- Acompte sur dividende :	- 2,65 €
- Impact du résultat récurrent net :	+ 3,1 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 2,0 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 1,1 €
- Revalorisation nette des acquisitions 2017 et du pipeline (incl. Livraisons) :	+ 1,4 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou en cours :	+ 0,2 €
- Variation de valeur des instruments financiers et de la dette :	- 0,4 €
- Autres :	- 1,0 €

L'ANR EPRA dilué en valeur lots ressort à 163,2 € par action fin juin 2018 contre 159,0 € par action à fin 2017, soit une hausse de +2,8% sur les 6 premiers mois de 2018.

En millions d'euros	30-juin-17		31-déc.-17		30-juin-18	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	61 556 067		73 454 892		73 507 865	
<b>Capitaux propres IFRS</b>	<b>9 031</b>		<b>10 986*</b>		<b>11 196*</b>	
Créance des actionnaires	159,2		0,0		86,1	
Effet de l'exercice des stock options	15,6		6,5		5,0	
<b>ANR dilué</b>	<b>9 205</b>	<b>145,6 €**</b>	<b>10 993</b>	<b>149,6 €</b>	<b>11 287</b>	<b>153,6 €</b>
Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	109,1		113,3		115,6	
Fonds de commerce des hôtels			43,0		43,0	
Optimisation des droits de mutation	66,8		121,8		124,0	
Juste Valeur des instruments financiers	20,1		(13,1)		(6,0)	
Impôts différés	0,0		0,0		(3,9)	
<b>ANR EPRA dilué</b>	<b>9 401</b>	<b>148,7 €**</b>	<b>11 257</b>	<b>153,3 €</b>	<b>11 560</b>	<b>157,3 €</b>
Juste Valeur des instruments financiers	(20,1)		13,1		6,0	
Juste Valeur des dettes	(27,9)		(37,4)		(57,2)	
Impôts différés	0,0		0,0		3,9	
<b>ANR triple net EPRA dilué</b>	<b>9 354</b>	<b>148,0 €**</b>	<b>11 233</b>	<b>152,9 €</b>	<b>11 513</b>	<b>156,6 €</b>

\* Dont 208 millions d'euros d'écart d'acquisition

\*\* Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391), selon IAS 33

## Autres informations du semestre

### Succès de l'option de paiement du solde du dividende en actions

Les actionnaires ayant choisi l'option de paiement en actions pour le solde du dividende, telle que proposée par l'Assemblée Générale du 18 avril dernier, représentent 54,78 % du capital de Gecina. Pour mémoire la décote proposée était inférieure à 3% sur la base de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des 20 séances de bourse ayant précédé le jour de l'Assemblée Générale, diminué du montant du solde du dividende (arrondi au centime d'euro supérieur).

Cette opération se traduit par la création de 799 457 actions nouvelles, soit 1,06 % du capital et des droits de vote de Gecina, sur la base du capital et des droits de vote au 30 juin 2018. Le règlement livraison des actions et leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris est intervenu le 5 juillet 2018.

### Création de la Direction RSE & Innovation

Gecina a annoncé le 27 juin 2018, la nomination de Sabine Desnault comme Directrice Exécutive R&D, Innovation et RSE. Elle rejoindra Gecina en septembre 2018 et sera membre du Comité Exécutif.

### Signature de 2 contrats de crédit responsable au cours du premier semestre

Depuis le début de l'année Gecina a signé avec les banques ING et Crédit Agricole ses deux premiers contrats de crédit responsables (respectivement de 100 M€ et 150 M€ chacun, avec des maturités de 7,0 et 7,5 années), dont les conditions financières seront indexées sur les performances financières et RSE du Groupe, en intégrant notamment les notations GRESB, les mesures de bien-être des occupants des immeubles de Gecina ainsi que l'atteinte des objectifs fixés en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

### Un succès rapide de l'ouverture d'un Secondesk à Neuilly

Gecina avait ouvert à Neuilly au cours du premier trimestre son premier Secondesk « nouvelle génération » sur près de 2 200 m². Dès juin 2018, le taux de commercialisation des postes proposés par Secondesk atteint déjà 70%, preuve de la pertinence du positionnement de Gecina sur le segment du coworking et du bureau flexible. Les principaux clients de Secondesk étant aujourd'hui de grands Groupes industriels comme le Groupe LVMH ou des startups confirmées comme la société Feed.

## Perspectives 2018 relevées et confiance à plus long terme

Les tendances favorables observées sur les marchés de référence de Gecina, et le succès de la rapide intégration d'Eurosic au-delà des attentes initiales du Groupe permettent de relever les attentes pour 2018 en matière de Résultat Récurrent Net. Au regard en outre du volume et du calendrier des cessions réalisées ou sécurisées, **le résultat récurrent net part du Groupe par action est ainsi attendu en hausse de plus de +8% (contre +3% à +6% attendu jusqu'alors).**

Une confiance également renforcée sur le moyen et long terme, avec un pipeline engagé de 2,6 Md€ représentant 145 M€ de loyers potentiels annualisés supplémentaires. En particulier, 14 opérations doivent être livrées entre 2018 et 2019 avec près de 116 M€ de loyers potentiels. En outre, le Groupe a accru la maturité moyenne de sa dette en la portant à 7,4 années et celle de ses couvertures à 7,6 années.

---

**Gecina, un acteur de référence de l'immobilier**

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,8 milliards d'euros à fin juin 2018 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](http://www.gecina.fr)

---

**CONTACTS GECINA****Communication financière**

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

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

**Relations presse**

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

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

**ANNEXE**
**1- ETATS FINANCIERS**
**COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT**

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Carayon le 19 juillet 2018, a arrêté les comptes au 30 juin 2018. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 19 juillet 2018 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel.

En millions d'euros	Hors IFRIC 21		Var (%)
	30-juin-17	30-juin-18	
Revenus locatifs bruts	240,6	335,4	+39,4%
Charges locatives non refacturées	(19,1)	(27,3)	+42,3%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>221,4</b>	<b>308,1</b>	<b>+39,1%</b>
Marge opérationnelle des autres activités	-	5,5	n.a
Services et autres produits nets	1,6	1,7	+8,0%
Frais de structure	(31,7)	(40,9)	+29,3%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>191,4</b>	<b>274,4</b>	<b>+43,4%</b>
Frais financiers nets	(36,6)	(40,6)	+10,8%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>154,7</b>	<b>233,8</b>	<b>+51,1%</b>
Intérêts minoritaires récurrents	(0,5)	(1,1)	+132,6%
Impôts récurrents	(1,6)	(2,5)	+55,7%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe<sup>(1)</sup></b>	<b>152,7</b>	<b>230,3</b>	<b>+50,8%</b>
Résultat de cession d'actifs	14,5	15,8	+8,8%
Variation de valeur des immeubles	1 142,0	296,5	-74,0%
Amortissements et dépréciations	(1,7)	(31,3)	n.s
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	9,4	(7,2)	-175,9%
Effet du regroupement d'entreprises	-	(1,4)	n.a
Autres	(9,8)	(1,2)	-88,2%
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>1 307,1</b>	<b>501,5</b>	<b>-61,6%</b>

<sup>(1)</sup> Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets, des intérêts minoritaires récurrents et des impôts récurrents

**BILAN CONSOLIDE**

<b>ACTIF</b>	<b>30-juin-18</b>	<b>31-déc-17</b>	<b>PASSIF</b>	<b>30-juin-18</b>	<b>31-déc-17</b>
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>18 375,6</b>	<b>18 983,0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>11 228,4</b>	<b>11 014,4</b>
Immeubles de placement	15 073,4	15 407,4	Capital	565,7	565,2
Immeubles en restructuration	2 739,6	2 806,4	Primes	3 167,4	3 167,1
Immeubles d'exploitation	62,5	244,0	Réserves consolidées	6 973,2	5 358,1
Autres immobilisations corporelles	15,0	13,3	Résultat net consolidé	490,0	1 895,6
Ecart d'acquisition	207,7	207,7			
			<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>11 196,4</b>	<b>10 986,0</b>
Immobilisations incorporelles	9,2	5,9	Participations ne donnant pas le contrôle	32,0	28,4
Créances financières sur crédit-bail	199,2	224,3			
Immobilisations financières	4,9	3,4	<b>Passifs non courants</b>	<b>6 080,0</b>	<b>6 982,6</b>
Participation dans les sociétés mises en équivalence	45,0	44,7	Dettes financières non courantes	6 028,4	6 926,8
Instruments financiers non courants	12,9	17,7	Instruments financiers non courants	6,6	6,5
Actifs d'impôts différés	6,3	8,2	Passifs d'impôts différés	8,5	12,6
			Provisions non courantes	36,5	36,8
<b>Actifs courants</b>	<b>1 923,2</b>	<b>1 123,1</b>	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Immeubles en ventes	1 388,8	578,7	<b>Passifs courants</b>	<b>2 990,4</b>	<b>2 109,0</b>
Stocks	145,2	156,3	Dettes financières courantes	2 298,9	1 607,9
Clients et comptes rattachés	156,1	141,7	Instruments financiers courants	0,4	0,2
Autres créances	151,7	100,0	Dépôts de garantie	85,8	86,8
Charges constatées d'avance	24,6	22,3	Fournisseurs et comptes rattachés	265,4	278,4
Instruments financiers courants	0,1	2,1	Dettes fiscales et sociales courantes	117,8	57,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	56,6	122,0	Autres dettes courantes	222,1	78,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>20 298,9</b>	<b>20 106,1</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>20 298,9</b>	<b>20 106,1</b>

*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.*