



Activité au 30 septembre 2018

**1,7 Md€ de cessions tertiaires sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic
et 150 000 m² commercialisés en 2018**

Gecina confirme son objectif de croissance du RRN 2018 par action supérieure à +8%

Amélioration de la croissance des loyers à périmètre constant

- **Loyers bruts en hausse de +30,7%** à périmètre courant
- Croissance de **+2,2% à périmètre constant**, surperformant significativement l'effet de l'indexation, en amélioration par rapport au premier semestre

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 150 000 m² loués**, pré-loués, reloués ou renégociés depuis le début de l'année représentant près de **10%** des surfaces totales de bureaux du Groupe et **56 M€ de loyers en année pleine** (dont près de la moitié correspond à des immeubles en cours de développement)

Marché toujours porteur sur les zones de centralité

- Un **taux de vacance historiquement faible dans le QCA** parisien (1,5%), où l'offre disponible se contracte de -44% face à une demande soutenue, portant les loyers de marché à la hausse
- Une situation qui s'améliore plus progressivement en dehors de Paris intra-muros

8 projets immobiliers livrés depuis le début de l'année et renouvellement du pipeline avec plusieurs immeubles sur le point d'y être transférés

- Gecina a livré **8 immeubles depuis le début de l'année**, à l'issue d'opérations de restructurations ambitieuses tant du point de vue environnemental que de bien-être au travail (4 actifs dans Paris, 3 dans le Croissant Ouest et 1 à Lyon Part-Dieu)
- Un renouvellement du pipeline à venir avec des immeubles en cours de libération qui feront l'objet de restructuration ou de rénovation importante, afin de poursuivre la transformation progressive de son patrimoine, en intégrant l'innovation au service des mutations sociétales et environnementales

Près de 1,4 Md€ de cessions réalisées en 2018 ou sous promesses à fin septembre

- **1,3 Md€ de cessions tertiaires réalisées ou sécurisées depuis le début de l'année**, avec une prime supérieure à +2% sur les dernières expertises, soit 1,7 Md€ depuis l'acquisition d'Eurosic
- **Près de 90 M€ de cessions de logements**, principalement par unités dont 68 M€ finalisées avec +23% de prime sur les expertises

Gecina réitère ses objectifs 2018

- L'année 2018 aura été marquée par l'intégration d'Eurosic, les livraisons d'immeubles, principalement sur le second semestre, et par les premiers effets de l'important volume de cessions déjà sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic
- Gecina réitère avec confiance son objectif pour 2018 d'un **Résultat Récurrent Net par action en hausse de plus de +8%**

Chiffres clés

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-17	30-sept-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. Constant
Bureaux	285,0	392,2	+37,6%	+2,1%
Résidentiel traditionnel	81,9	79,1	-3,4%	+2,1%
Résidences étudiants	10,7	12,2	+13,9%	+3,5%
Autres activités	1,4	11,6	n.a.	n.a.
Total loyers bruts	379,0	495,2	+30,7%	+2,2%
Hôtels	3,7	2,4	n.a.	n.a.
Crédit-bail	1,2	6,9	n.a.	n.a.
Total revenus bruts	383,9	504,5	+31,4%	n.a.

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	30-sept-17	30-sept-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. Constant
Bureaux	285,0	392,2	+37,6%	+2,1%
Résidentiel traditionnel	81,9	79,1	-3,4%	+2,1%
Résidences étudiants	10,7	12,2	+13,9%	+3,5%
Autres activités	1,4	11,6	n.a.	n.a.
Total loyers bruts	379,0	495,2	+30,7%	+2,2%
Hôtels	3,7	2,4	n.a.	n.a.
Crédit-bail	1,2	6,9	n.a.	n.a.
Total revenus bruts	383,9	504,5	+31,4%	n.a.

A périmètre courant, la hausse de +30,7% (+116,2 M€) des loyers bruts traduit principalement l'intégration d'Eurosic à compter de fin août 2017 (pour +121,9 M€), la croissance à périmètre constant (+6,4 M€), et les revenus locatifs des livraisons de projets et acquisitions récentes (+13,9 M€), nets des pertes de loyers provenant des immeubles à fort potentiel de création de valeur transférés au pipeline (-17,6 M€) et des pertes de loyers encore limitées provenant des cessions d'actifs non stratégiques (-8,4 M€).

A périmètre constant, la performance enregistrée atteint +2,2% à fin septembre 2018, en amélioration séquentielle par rapport au 30 juin 2018 (+1,8%). Cette amélioration provient d'une légère progression de l'indexation (+1,1%), ainsi que des effets de la commercialisation d'immeubles jusqu'ici vacants et de la matérialisation d'une réversion locative dans les quartiers les plus centraux de la ville de Paris (QCA et 5-6-7^{ème} arrondissements).

Bureaux : une dynamique favorable aux bureaux sur les zones de centralité

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-sept-17	30-sept-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. Constant
Bureaux	285,0	392,2	+37,6%	+2,1%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	82,7	104,8	+26,8%	+2,0%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	26,3	27,0	+2,6%	+2,1%
- Paris Autres	39,2	63,6	+62,1%	-4,5%
Croissant Ouest - La Défense	100,8	119,8	+18,8%	+3,4%
Autres Île-de-France	26,6	42,3	+59,4%	+0,9%
Régions / étranger	9,4	34,6	n.a.	n.a.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en forte hausse de +37,6% à 392,2 M€ (+107,2 M€) principalement sous l'effet de la consolidation d'Eurosic.

En dehors de la croissance à périmètre constant (+4,6 M€) et de l'intégration d'Eurosic (+110,6 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 (-17,5 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). L'impact des cessions réalisées depuis le début de l'année est encore modéré dans la mesure où celles-ci sont ou seront principalement finalisées au cours du second semestre 2018. Ces pertes de loyers sont compensées en partie par l'effet des livraisons d'actifs et premières locations opérées au cours du dernier trimestre 2017 et depuis début 2018 (Paris – 55 Amsterdam, Paris – Guersant, Paris – Ville l'Évêque), et des 2 actifs récemment acquis (+10,3 M€).

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,1%, bénéficiant d'une indexation en progression (+1,2%), de la commercialisation de certains immeubles courant 2017 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 et les 5-6 et 7^{ème} arrondissements où la croissance organique des loyers atteint +2,0% (dont +0,6 pt attribuable à la matérialisation d'une réversion positive), et le Croissant Ouest à +3,4% principalement dû à la réduction de la vacance immobilière. Par ailleurs, la baisse à périmètre constant de -4,5% sur le portefeuille de bureaux à Paris hors QCA s'explique par la renégociation d'un bail sur un seul immeuble en bordure de la ville.

Logements traditionnels : une dynamique organique favorable

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont en hausse de +2,1% à périmètre constant, en amélioration séquentielle (+0,6% en 2017, +1,8% au premier semestre 2018), sous l'effet de la réduction du taux de vacance, mais également de la matérialisation d'une réversion positive sur les relocations d'appartements effectuées depuis le 1^{er} janvier 2018 de plus de +5% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire.

A périmètre courant, la baisse de -3,4% résulte de l'avancée du programme de cessions de logements par unités vacantes que le Groupe avait lancé ces dernières années.

Logements étudiants : amélioration de la performance opérationnelle de certaines résidences et livraisons

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en hausse à périmètre constant de +3,5% en raison principalement de l'amélioration de la performance opérationnelle d'une résidence à Lille.

A périmètre courant, la hausse de +13,9% provient également de la livraison de 2 résidences au cours de l'été 2017 à Marseille et à Puteaux.

Les tendances sur le marché toujours favorables dans les zones de centralité

Le marché des bureaux en Région parisienne reste encore favorablement orienté, notamment sur les zones les plus centrales, et plus particulièrement le QCA parisien. Plus que jamais, la « centralité » est au cœur des réflexions des utilisateurs.

Les transactions locatives s'inscrivent encore en hausse de +6% à fin septembre, et Paris intra-muros continue de représenter plus de 40% des transactions enregistrées depuis le début de l'année, alors même que moins de 13% de l'offre immédiate y est localisée, dessinant un contexte de rareté au cœur de la capitale.

Paris intra-muros favorablement orienté (60% du portefeuille de bureaux de Gecina)

La hausse des transactions locatives au cœur de Paris 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 (+16% pour Paris QCA élargi)** en dépit d'une offre disponible immédiatement historiquement faible sur cette zone (en baisse de -44% sur un an dans le QCA et de -25% dans Paris intra-muros) et un taux de vacance de 2,2% au cœur de Paris et même de 1,5% dans le QCA, un plus bas historique depuis près de 20 ans. En conséquence, les loyers de marché augmentent en moyenne de +10% sur un an dans la ville de Paris (source Immostat).

Le potentiel de réversion qui en découle se matérialisera progressivement sur cette zone au fil de l'échéance des baux en cours, mais la commercialisation et la livraison d'actifs en développement permettra également de capturer cette dynamique locative.

Notons également que l'appétit des locataires se matérialise notamment sur les projets de redéveloppement en amont de leur livraison, si bien que d'ores et déjà la moitié de l'offre à un an sur le marché parisien est pré-commercialisée.

Des situations moins favorables bien qu'en amélioration dans le reste de la région où Gecina est moins implantée

Sur le reste de la Région parisienne, les tendances bien qu'en amélioration restent moins favorables. Si le taux de vacance se contracte à 5,3% sur l'ensemble de la région, avec une offre disponible en baisse de près de -15%, les disparités sont fortes entre les zones et l'offre potentielle future y est importante (90% de l'offre potentielle à horizon 2022 est située en dehors de Paris intra-muros). En conséquence, les loyers de marché augmentent dans une moindre mesure (+1,5% dans le Croissant Ouest et La Défense par exemple) voire restent stables en Deuxième Couronne.

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 septembre 2018, à 95,1%, en léger repli sur un an.

Sur le portefeuille de bureaux, le taux d'occupation est en faible contraction de 0,7 pt en raison notamment de l'intégration du portefeuille d'Eurosic en Région parisienne (hors Paris) et dans les autres régions françaises. **Dans Paris intra-muros, il est cependant en progression de +1,6 pt à 97,6%** traduisant l'appétit croissant des locataires pour la centralité parisienne.

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 dont le remplissage en première année est naturellement progressif, ainsi que l'effet saisonnier lié à la vacance partielle temporaire des résidences au cours de l'été.

Sur le portefeuille **résidentiel traditionnel**, le taux d'occupation financier progresse de +0,9 point sur un an, traduisant l'amélioration du process de commercialisation notamment sur certains logements de grandes tailles.

TOF moyen	30-sept-17	31-déc-17	31-mars-18	30-juin-18	30-sept-18
Bureaux	95,6%	95,3%	95,3%	95,4%	94,9%
Résidentiel traditionnel	96,6%	96,9%	97,6%	97,6%	97,5%
Résidences étudiants	88,9%	90,3%	92,5%	88,7%	87,6%
Autres activités	94,2%	95,9%	97,8%	97,3%	97,4%
Total Groupe	95,6%	95,4%	95,6%	95,6%	95,1%

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

L'environnement reste toujours très favorable en matière de commercialisations notamment dans les zones les plus centrales de la Région parisienne, et plus particulièrement Paris intra-muros.

Depuis le début de l'année, Gecina a ainsi loué, pré-loué, reloué ou renégocié près de 150 000 m². Ces commercialisations représentent un volume locatif potentiel de près de 56,4 M€, dont près de la moitié provient d'immeubles en cours de développement.

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 66% (y compris Le Jade et Ville l'Evêque livrés au cours du premier semestre)**. Alors que plusieurs négociations sont aujourd'hui en cours.

Pour mémoire, la livraison de 14 projets en 2018 et 2019 (dont 8 ont été livrés depuis le début de l'année), représente un **volume locatif facial potentiel de l'ordre de 119 M€ annualisés**.

Pipeline de projets en développement : 8 immeubles livrés depuis le début de l'année et de nouveaux immeubles en cours de libération sur le point d'être transférés au pipeline

Depuis le début de l'année 2018, Gecina a d'ores et déjà livré près de 164 000 m² de projets immobiliers, dont 156 500 m² de surfaces de bureaux.

8 immeubles livrés depuis le début de l'année

8 Immeubles ont ainsi été livrés depuis le début de l'exercice. Il s'agit de 4 immeubles parisiens dont le « **20 Ville l'Evêque** » situé dans le QCA parisien et intégralement loué au Groupe Hermès, ainsi que les immeubles « **Le Jade** », « **32 Guersant** » et « **Le France** » dans le reste de Paris intra-muros. Gecina a également procédé à la livraison de l'actif « **Sky 56** » à Lyon Part-Dieu, commercialisé à hauteur de 91% essentiellement au Groupe Orange, de l'immeuble « **Be Issy** » à Issy-les-Moulineaux aujourd'hui vacant, de l'immeuble « **Octant - Sextant** » à Levallois ainsi qu'une **résidence étudiants** à Puteaux.

Ces immeubles livrés depuis le début de l'année ont généré **8,9 M€ de revenus locatifs sur les 9 premiers mois de 2018**.

Renouvellement du pipeline à venir avec plusieurs immeubles qui devraient être transférés au pipeline prochainement

En parallèle, certains immeubles ont été libérés ou sont en cours de libération de leurs locataires en vue de leur mise en restructuration prochaine. Cela concerne principalement deux immeubles majeurs au cœur du QCA parisien.

D'autres immeubles actuellement en cours de libération progressive pourront prochainement faire également l'objet de restructuration ou de rénovation lourde.

L'ensemble de ces immeubles en cours de libération en vue d'une mise en restructuration prochaine ou d'une rénovation lourde **ont généré au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2018 près de 20 M€ de loyers**.

Près de 1,4 Md€ de cessions finalisées depuis le début de l'année ou sous promesses

1,3 Md€ de cessions tertiaires d'ores et déjà finalisées ou sous promesses depuis le début de l'année...

1,3 Md€ de cessions d'immeubles tertiaires ont été réalisées depuis le début de l'année ou sont aujourd'hui encore sous promesse. Ces cessions concernant essentiellement des actifs situés dans des zones secondaires, ont été sécurisées sur la base d'une prime moyenne de l'ordre de 2% par rapport aux dernières expertises libres. 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 (seules 8% de ces cessions concernent des immeubles situés à Paris), ainsi que le retour de l'endettement du Groupe en deçà d'un LTV de 40%.

... venant s'ajouter à 90 M€ de cessions résidentielles dont 22 M€ encore sous promesses de vente

En parallèle le Groupe a finalisé ou sécurisé 90 M€ de cessions de logements essentiellement par unités vacantes, avec une prime moyenne sur les dernières expertises de l'ordre de +23% sur les cessions fermes (+25% sur les seules cessions par unités vacantes).

... et à 0,4 Md€ de cessions réalisées en 2017 depuis l'acquisition d'Eurosic

Pour mémoire, à fin 2017, le Groupe avait en outre déjà finalisé la cession de 379 M€ d'actifs, portant ainsi d'ores et déjà l'avancée du programme de cessions d'immeubles tertiaires à 1,7 Md€ depuis l'acquisition d'Eurosic.

Les actifs cédés depuis le début de l'année ou sous promesse de vente ont généré sur les neuf premiers mois de l'exercice 42 M€ de loyers IFRS. La plupart des cessions ayant été finalisées au cours du second semestre.

Gecina réitère ses objectifs 2018

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 confirmer 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%.

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
