



## Résultats 2017

### Des résultats 2017 largement supérieurs aux objectifs

- ✓ Gecina première foncière européenne de bureaux qui offre également des lieux de vie urbains (tiers lieux, habitation, résidence étudiants) toujours appuyée sur le rendement global
- ✓ Un RNR par action en 2018 attendu en hausse de +3% à +6% en fonction du calendrier de cession

Chiffres clés En millions d'euros	31-déc-16	31-déc-17	Var. (%)	Objectifs 2017
Loyers bruts	540,0	558,9	<b>+3,5%</b> <b>+2,1% à périmètre constant</b> <b>+2,5% à périmètre constant sur le bureau</b>	Evolution à périmètre constant sur le bureau attendue en hausse
Excédent Brut d'Exploitation	437,0	453,5	+3,8%	
Résultat Net consolidé part du Groupe	813,5	1 895,6	+133,0%	
<b>RRN part du Groupe <sup>1</sup></b>	347,4	363,5	+4,6% <b>+13,0% hors effet de la cession de la santé</b>	> 340,0 M€ <sup>3</sup> <b>&gt;+6% hors effet de la cession de la santé</b>
<b>par action (en €)</b>	5,37 <sup>2</sup>	5,44	+1,3% <b>+9,4% hors effet de la cession de la santé</b>	> 5,20 € <sup>3</sup> <b>&gt;+4,5% hors effet de la cession de la santé</b>
<b>ANR dilué triple net EPRA par action</b>	128,7 <sup>2</sup>	152,9	<b>+18,9%</b>	
<b>Dividende par action</b>	5,06 <sup>2</sup>	5,30	<b>+4,7%</b>	
LTV hors droits	29,4%	42,4%		
Coût de la dette (yc lignes de crédits non tirées)	2,2%	1,7%		
Coût de la dette tirée	1,7%	1,3%		
ICR	4,9x	5,6x		

**Bernard Michel, Président :** « Le choix stratégique du **recentrage** sur le portefeuille de bureaux est validé par les résultats obtenus en 2017 et amplifié grâce à l'acquisition d'Eurosic. Gecina peut ainsi continuer à développer son approche de **création de valeur** sous l'angle du **rendement global** et adapter son offre aux enjeux de la **révolution numérique**. »

**Meka Brunel, Directrice Générale :** « L'année 2017 a été marquée par l'acquisition et la consolidation d'**Eurosic** dans un contexte de marché particulièrement porteur, dans les meilleures centralités de Paris en particulier et des principaux hubs du Grand Paris. Cette opération est avant tout **une opération transformante pour Gecina**.

Cette intégration renforce en effet la singularité de Gecina qui bâtit sa stratégie sur le déploiement de **nouveaux lieux de vie** dans les zones les plus centrales de Paris et de la Région parisienne. Elle repose sur l'**accélération** de l'extraction de valeur par la **transformation** de ces lieux de vie avec un **pipeline** conséquent, la **rotation du patrimoine**, mais également par l'**innovation** pour répondre aux **nouveaux usages** de l'immobilier comme le coworking avec sa filiale Secondesk.

Gecina considère aujourd'hui que son **portefeuille résidentiel** répond également aux besoins des nouveaux modes de vie plus mobiles et plus flexibles et aux **exigences de centralité** et de rareté qui sont des prérequis pour la performance future, et que la conservation de ce portefeuille s'impose **en complément de la spécialisation de Gecina sur le bureau urbain**. L'immobilier performant demain sera toujours plus central, mais aussi riche en services, digitalisé, collaboratif, vecteur de productivité et de bien-être et responsable. Gecina se positionne aujourd'hui en amont de cette transformation à venir. Si les performances financières en 2017 ont été particulièrement solides, l'année aura été le point de départ d'une nouvelle ambition de Gecina pour les années qui viennent en **bâtissant une stratégie résolument orientée vers ses clients** consommateurs de bureaux, de coworking mais aussi de résidentiel et de résidences étudiants, en capitalisant sur les forces qui sont les siennes. »

<sup>1</sup> Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets, des minoritaires récurrents et des impôts récurrents tels que définis dans les comptes présentés en annexes de ce communiqué

<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). Données non ajustées par action : RRN : 5,52€, ANR Triple Net EPRA : 132,1€, Dividende : 5,2€

<sup>3</sup> Objectifs mis à jour à l'occasion de la publication de l'activité au 30 septembre 2017 tenant compte de l'intégration d'Eurosic. Objectif initial publié en février 2017 d'évolution du résultat récurrent net de -5% à -6% retraité de l'effet de la cession de la santé

## Éléments et chiffres clés 2017

### Un rendement global de +23%<sup>4</sup> sur 1 an

- ANR triple net par action en hausse de +18,9%<sup>5</sup> sur 1 an à 152,9€ par action, une performance résultant de la reprise des marchés locatifs combinée à une nouvelle compression des taux de capitalisation, à la poursuite de l'extraction de valeur sur les actifs en développement ainsi qu'aux plus-values réalisées sur les cessions de l'exercice
- Valorisation du patrimoine en hausse de +11,8% à périmètre constant

### RRN supérieur aux objectifs, porté par l'intégration d'Eurosic, les marchés immobiliers et l'optimisation de frais financiers

- Résultat Récurrent Net en hausse de +4,6% à 363,5 M€ soit +1,3%<sup>5</sup> par action, soit une croissance par action de +9,4%<sup>5</sup> retraitée de la cession de la santé, au-delà des attentes initiales de Gecina
- Hausse des revenus locatifs à périmètre constant sur les bureaux de +2,5%
- Baisse du coût moyen de la dette de -50pb à 1,7% (y compris coût des lignes de crédit non tirées) et une maturité moyenne en hausse à 6,9 années

### Une performance qui permet à Gecina de proposer le paiement d'un dividende de 5,30€ au titre de 2017

#### Accélération de la dynamique de création de valeur avec l'intégration d'Eurosic

- 2,8 Md€ d'opérations déjà engagées, en hausse de +85% représentant près de 160 M€ de loyers potentiels
  - ✓ 12 livraisons d'actifs attendues en 2018, principalement sur le deuxième semestre, représentant plus de 115 M€ de loyers potentiels, et dont 44% sont d'ores et déjà prélués, et 56% en intégrant les discussions en cours de finalisation
- 2,4 Md€ d'opérations potentielles additionnelles à moyen et long terme, portant à 5,2 Md€ un pipeline total situé à 70% dans Paris, avec un rendement attendu de 6% à livraison.
- Accélération de la rotation du portefeuille avec 655 M€ de cessions d'actifs tertiaires réalisées ou sécurisées à date
  - ✓ 12,5% de prime sur les expertises, pour des actifs tertiaires cédés ou sous promesse provenant à 66% du périmètre d'Eurosic
- Des synergies opérationnelles et financières maintenant attendues au-delà de 30 M€, contre plus de 17 M€ initialement

#### Un portefeuille résidentiel repositionné au cœur de la stratégie du Groupe

- Conservation du patrimoine résidentiel au sein du Groupe en complémentarité avec le profil de spécialiste du bureau urbain de Gecina.
- 3 axes de créations de valeurs identifiés :
  - 1- Capitaliser sur la centralité du patrimoine résidentiel pour identifier des opportunités d'investissements immobiliers
  - 2- Optimiser la gestion opérationnelle : capturer un potentiel de réversion identifié, améliorer la marge locative
  - 3- Innover, créer, anticiper : développer de nouveaux marchés accompagnant la transition vers une économie servicielle de l'immobilier urbain

#### Un modèle renforcé permettant d'envisager 2018 avec confiance

- L'année 2018 sera marquée par l'accélération du volume de livraisons, principalement sur le second semestre et par les cessions annoncées 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.

<sup>4</sup> Rendement immobilier global (croissance de l'ANR triple net dividende attaché) tenant compte de l'ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391)

<sup>5</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

La performance locative à périmètre courant publiée à fin 2017 reflète l'effet plein des importantes variations de périmètre réalisées en cours d'année 2016 (cession du portefeuille de santé, transfert de 5 immeubles dans le pipeline et cessions d'immeubles de bureaux) et en 2017 avec l'acquisition d'Eurosic.

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 558,9 M€ sur l'année, en hausse de +3,5% à périmètre courant et de +2,1% à périmètre constant.

**A périmètre constant**, la performance enregistrée traduit l'amélioration de l'environnement immobilier sur les marchés de prédilection du Groupe. En séquence trimestrielle, la dynamique s'est continuellement améliorée. La croissance à périmètre constant atteint ainsi +2,1% à fin décembre contre +1,8% à fin septembre, +1,6% à fin juin et +1,0% à fin mars 2017. Cette dynamique, principalement tirée par le portefeuille de bureaux, provient d'une indexation toujours faible mais positive (+0,5%), de la matérialisation d'une réversion légèrement positive, ainsi que de la commercialisation d'immeubles qui étaient intégralement ou partiellement vacants en 2016.

**A périmètre courant**, la hausse de +3,5% est le résultat des importants changements de périmètre réalisés en 2016 et 2017. Cette croissance de +18,9 M€ provient ainsi de l'intégration d'Eurosic à compter de fin août 2017 (pour +70,3 M€), de la croissance à périmètre constant (+8,5 M€) et des revenus locatifs provenant des livraisons d'immeubles en développement et des acquisitions récentes (+11,2 M€). Ces loyers additionnels ont été partiellement compensés par les pertes de loyers provenant des cessions d'actifs de santé, de bureaux et de logements (-50,0 M€), mais également par la mise en restructuration d'immeubles de bureaux à fort potentiel de création de valeur dès le départ des locataires en place (-21,1 M€).

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-16	31-déc-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>372,9</b>	<b>429,4</b>	<b>+15,2%</b>	<b>+2,5%</b>
<b>Diversification</b>	<b>167,1</b>	<b>129,5</b>	<b>-22,5%</b>	<b>+0,9%</b>
Résidentiel traditionnel	113,7	108,9	-4,2%	+0,6%
Résidences étudiants	14,0	15,1	+7,7%	+2,6%
Autres actifs tertiaires	0,0	5,4	n.a.	n.a.
Santé	39,4	0,0	n.a.	n.a.
<b>Total loyers bruts</b>	<b>540,0</b>	<b>558,9</b>	<b>+3,5%</b>	<b>+2,1%</b>
Hôtels	0,0	13,5	n.a.	n.a.
Crédit-bail	0,0	4,6	n.a.	n.a.
<b>Total revenus bruts</b>	<b>540,0</b>	<b>577,0</b>	<b>+6,8%</b>	<b>n.a.</b>

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

**A périmètre constant**, les loyers s'inscrivent en hausse de +2,5% conformément aux attentes du Groupe, en progression continue au fil des trimestres de 2017 (+2,3% à fin septembre, +2,1% à fin juin et +1,2% à fin mars). Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier à la suite notamment de la commercialisation de Pointe Métro 2 à CREDIPAR et PSA et de la commercialisation du Cristallin au Groupe Renault. Cette hausse bénéficie également d'une indexation positive à +0,5% en progression modérée depuis plusieurs trimestres, et d'une légère réversion positive. Cette performance organique dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché, permet au Groupe de confirmer que la **variation des loyers de bureaux à périmètre constant devrait encore être positive en 2018**.

**A périmètre courant**, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse de +15,2% sous l'effet notamment de l'intégration d'Eurosic à compter de fin août 2017 (pour +64,4 M€). Les acquisitions récentes (Guersant 2 à Paris courant 2016, et les immeubles Courcelles dans le QCA parisien et Adamas à la Défense en 2017) ont généré +5,7 M€ sur l'exercice, et les premiers loyers perçus sur les immeubles livrés en 2017 (55 Amsterdam à Paris et Septen à Lyon) s'élèvent à +4,7 M€. En parallèle les pertes de loyers provenant des immeubles à fort potentiel de création de valeur mis en restructuration représentent -21,1 M€. Notons que la mise en restructuration de l'immeuble situé avenue de la Grande Armée, ancien siège du Groupe PSA est permise par le départ du locataire à la fin de l'exercice 2017.

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-déc-16	31-déc-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>372,9</b>	<b>429,4</b>	<b>+15,2%</b>	<b>+2,5%</b>
<b>Paris intra-muros</b>	<b>189,9</b>	<b>222,9</b>	<b>+17,4%</b>	<b>+0,7%</b>
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	106,8	127,6	+19,6%	+1,7%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	35,9	35,4	-1,5%	-1,0%
- Paris Autres	47,2	59,7	+26,6%	+0,0%
<b>Croissant Ouest - La Défense</b>	<b>147,3</b>	<b>142,3</b>	<b>-3,4%</b>	<b>+5,0%</b>
<b>Autres Île-de-France</b>	<b>31,7</b>	<b>41,4</b>	<b>+30,7%</b>	<b>+1,9%</b>
<b>Autres Régions</b>	<b>4,0</b>	<b>22,8</b>	<b>ns</b>	<b>+0,8%</b>

### Des tendances de marchés très favorables aux zones les plus centrales de la Région parisienne

Les tendances sur les marchés immobiliers du bureau en Région parisienne ont été marquées cette année par une très forte dynamique locative dans les marchés les plus centraux.

La demande placée s'est inscrite en hausse de +8% avec plus de 2,6 millions de m<sup>2</sup> (un plus haut depuis 10 ans) principalement tirée par le fort appétit des locataires pour les zones les plus centrales, notamment Paris où l'offre disponible est historiquement faible.

Le taux de vacance est en conséquence encore en baisse cette année à 6,2% (contre 6,5% fin 2016), notamment à Paris où il passe en dessous de 3% (à 2,9% contre 3,2%, un plus bas depuis 2001) révélant une situation sous-offreuse. La contraction de la vacance est cependant principalement tirée par Paris et La Défense, mais est moins marquée sur le reste de la Région parisienne.

Paris rassemble 42% de la demande placée, mais seulement 14% de l'offre immédiate, le rapport étant inversé sur les autres zones de la Région parisienne. Au cœur de la capitale, l'offre immédiate baisse sur un an de -9% (contre -4% sur l'ensemble de la Région parisienne) pour atteindre ainsi un volume historiquement bas, notamment dans le QCA parisien. Le déficit d'offre immédiate dans Paris favorise donc les pré-commercialisations en amont des livraisons. Par conséquent, le volume de livraisons attendues sur 2018 dans le QCA est d'ores et déjà majoritairement commercialisé.

Il en résulte une hausse des loyers faciaux dans les localisations les plus centrales, principalement dans le QCA. Cushman & Wakefield estime que cette tendance pourrait se maintenir en 2018 en raison de l'insuffisance de l'offre de qualité qui sera alors disponible.

Ces tendances favorables de marché permettent au Groupe d'afficher une réversion positive sur les loyers faciaux sur les immeubles loués, reloués de +6,5% (bureaux et commerces), provenant principalement des transactions réalisées dans Paris et dans le Croissant Ouest.

### Logements traditionnels et étudiants : Résilience locative et impact des cessions

Les loyers du portefeuille **résidentiel traditionnel** sont en légère progression (+0,6%) à fin 2017 à périmètre constant (vs +0,1% à fin septembre 2017), bénéficiant d'une indexation modérément positive (+0,3%) et d'un différentiel entrant/sortant positif.

A périmètre courant, la baisse des loyers de -4,2% à 108,9 M€ résulte de l'avancée du programme de cession de logements par unités vacantes lancé ces dernières années par le Groupe.

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en hausse significative à périmètre constant (+2,6%) en raison principalement de la montée en puissance d'une résidence à Bordeaux. A périmètre courant la hausse de +7,7% provient de la livraison de deux résidences à Marseille et à Puteaux au cours de l'été 2017.

### Autres revenus bruts : activité hôtelière et Crédit-Bail immobilier

Les portefeuilles d'hôtels et de crédit-bail ont généré un revenu brut de 18,1 M€ depuis l'intégration d'Eurosic pour une marge opérationnelle de 4,8 M€.

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

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) en 2017 s'établit à 95,4% stable sur 6 mois comme sur un an (hors santé). Il s'inscrit cependant en léger repli sur 3 mois en raison de l'intégration d'Eurosic dont le taux d'occupation moyen (91,2%) est inférieur à celui de Gecina (hors Eurosic) à 96,1%.

TOF moyen	31-déc-16	31-mars-17	30-juin-17	30-sept-17	31-déc-17
<b>Bureaux</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,4%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,3%</b>
<b>Diversification</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,8%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,4%</b>	<b>95,9%</b>
Résidentiel traditionnel	96,6%	96,2%	96,4%	96,6%	96,9%
Résidences étudiants	89,1%	93,5%	90,1%	88,9%	90,3%
Autres activités				94,2%	95,9%
Santé	100,0%	-	-	-	-
<b>Total Groupe</b>	<b>95,9%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,4%</b>
<b>Total Groupe Hors Santé</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,5%</b>	<b>95,6%</b>	<b>95,4%</b>

## Résultat récurrent net part du Groupe au-delà des attentes initiales de Gecina

Le **résultat récurrent net part du Groupe** s'inscrit en hausse de +4,6%, à 363,5 M€ (soit 5,44€ par action), au-delà des attentes initiales du Groupe, à la suite de l'acquisition d'Eurosic. Cette performance provient de l'intégration d'Eurosic, des conditions de financement de cette acquisition, mais aussi de la matérialisation des premières synergies opérationnelles et financières. Pour mémoire, le Groupe envisageait lors de l'annonce du projet d'acquisition d'Eurosic des synergies opérationnelles supérieures à 17 M€ dont 12 M€ à effet immédiat. L'intégration d'Eurosic permet aujourd'hui d'attendre que les synergies opérationnelles et financières seront supérieures à 30 M€ dont plus de 20 M€ de synergies opérationnelles.

### Rotation du patrimoine : variation nette des loyers +26 M€

Cette progression traduit la **rotation du patrimoine** réalisée en 2016 et 2017, principalement avec la cession du portefeuille de santé en 2016 et l'acquisition d'Eurosic en 2017, avec un gain locatif net de +26 M€ sur l'exercice. Les **acquisitions récentes ont généré +76 M€ de loyers** sur 2017 (dont 70,3 M€ provenant d'Eurosic, le reste étant généré par 3 acquisitions d'immeubles situés à Paris et à La Défense).

Les **pertes de loyers provenant des cessions réalisées en 2016 et 2017 représentent -50 M€** (dont -39,4 M€ provenant du portefeuille Santé cédé en 2016, le reste provenant de la cession de 4 immeubles en 2016 et des ventes résidentielles par unités vacantes). Ces cessions avaient été, pour mémoire, réalisées avec des primes sur expertises de l'ordre de +16%. Notons également que les cessions réalisées en 2017, n'impactent pas significativement les résultats de l'année, car ont été finalisées sur la deuxième partie du dernier trimestre 2017.

### Opérations liées au pipeline (livraisons et lancement de restructurations) : variation nette des loyers -15,7 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les **opérations liées au pipeline**. Les loyers générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent en 2017 +5,4 M€ (55 Amsterdam, Lyon-Septen, et 2 résidences étudiants). En parallèle, les nombreux immeubles transférés dans le pipeline en 2016 et 2017 expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs pour -21,1 M€.

### Optimisation des frais financiers

Les frais financiers baissent sur 2017 de -6,5% alors que le volume de dette moyen a augmenté de +33% en 2017 par rapport à 2016, du fait de l'acquisition d'Eurosic, traduisant la baisse du coût moyen de la dette à 1,7% en 2017 contre 2,2% en 2016 (y compris coûts des lignes de crédit non tirées), alors que la maturité moyenne de celle-ci augmente encore à 6,9 années.

En millions d'euros	31-déc-16	31-déc-17	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>540,0</b>	<b>558,9</b>	<b>+3,5%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>498,9</b>	<b>516,9</b>	<b>+3,6%</b>
Marge opérationnelle des autres activités (Hôtel et CBI)	-	4,8	na
Services et autres produits (net)	1,3	3,6	+183,6%
Frais de structure	(63,2)	(71,8)	+13,7%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>437,0</b>	<b>453,5</b>	<b>+3,8%</b>
Frais financiers nets	(86,0)	(80,4)	-6,5%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>351,0</b>	<b>373,0</b>	<b>+6,3%</b>
Quote-part de résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	1,0	na
Intérêts minoritaires récurrents	(0,2)	(7,5)	na
Impôts récurrents	(3,4)	(3,0)	-11,2%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe<sup>6</sup></b>	<b>347,4</b>	<b>363,5</b>	<b>+4,6%</b>
<b>Résultat récurrent net part du Groupe par action</b>	<b>5,37<sup>7</sup></b>	<b>5,44</b>	<b>+1,3%</b>

La **marge locative** s'établit à 92,5%, stable par rapport à 2016 (92,4%) malgré la cession du portefeuille Santé courant 2016 dont la marge locative était proche de 100%. Cette stabilité traduit l'évolution du mix portefeuille, avec une hausse du poids du bureau mais également la commercialisation d'immeubles jusqu'alors vacants.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative à fin 2016 – publiée	92,4%	95,5%	81,0%	98,9%
<b>Marge locative à fin 2016 - hors santé</b>	<b>91,9%</b>			
<b>Marge locative à fin 2017</b>	<b>92,5%</b>	<b>95,5%</b>	<b>82,0%</b>	<b>n.a.</b>

<sup>6</sup> Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets, des impôts récurrents et de certains frais de nature exceptionnelle

<sup>7</sup> Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391)

## 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 toujours favorable pour progresser sur l'ensemble de ses indicateurs financiers. L'intégration rapide des financements d'Eurosic, le recours aux marchés obligataires dans de bonnes conditions, l'optimisation de la structure combinée (dette et couverture) et le remboursement de certaines lignes de crédit ont eu des effets positifs sur les agrégats du Groupe qui s'inscrivent en amélioration par rapport à 2016, tant sur le coût moyen qui s'inscrit en baisse significative sur un an, que sur la maturité moyenne de la dette et la durée des couvertures qui s'améliorent.

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -6,5% par rapport à 2016, alors que le volume moyen de dette s'est pourtant accru de +33% du fait de l'acquisition d'Eurosic.

**Le coût moyen de la dette** (y compris lignes de crédit non tirées) s'élève en 2017 à **1,7%**, soit une baisse significative de **-50 pb** par rapport à 2016, résultant des efforts d'optimisation réalisés dans un contexte de marché très favorable. Le coût moyen de la dette tirée seule ressort à 1,3% en baisse de -40pb sur un an.

En conséquence l'**ICR de Gecina s'inscrit encore en hausse**, passant à 5,6x fin 2017 contre 4,9x à fin 2016.

A fin 2017, **la maturité moyenne de la dette du Groupe est portée à 6,9 années** (contre 6,7 années à fin 2016). Cette augmentation de la maturité moyenne de la dette profite principalement des placements obligataires réalisés en 2017 pour 2,2 Md€ avec un coupon moyen de 1,3% et une maturité moyenne de 10 ans, mais également du renouvellement par anticipation de près d'1 Md€ de lignes de crédit non tirées. Au total Gecina aura levé des nouveaux financements à hauteur de 3,3 Md€ avec une maturité moyenne de 8,9 années et aura procédé au remboursement de financements à maturité plus courte (2,5 années en moyenne) pour 1,6 Md€.

**A fin décembre 2017, le LTV de Gecina, s'élève à 42,4% hors droits et 40,0% droits inclus.** En intégrant les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier et les actifs sous promesse à date, le LTV du Groupe ressort à 41.5% hors droits.

Ratios	Covenant	31-déc-2017
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55%/60%	42,4%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,6x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	3,6%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 – 8,0	19,6

## Une présence renforcée du Groupe sur le bureau des zones les plus centrales

**A l'issue de l'acquisition d'Eurosic et des premières cessions d'actifs réalisées avant la clôture de l'exercice, le poids du Bureau** dans l'ensemble combiné est d'ores et déjà **porté à 80%** (contre 78% pour Gecina seule à fin 2016) venant conforter la tendance engagée ces dernières années. De plus **la part de celui-ci au cœur de Paris intra-muros est aujourd'hui de 56%**. A fin 2017, 39% du patrimoine bureau de Gecina est situé au cœur du QCA ou dans les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris.

Cette opération améliore donc significativement le maillage de Gecina au cœur de la ville de Paris, notamment dans les zones clés du QCA et des 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> arrondissements de Paris, mais également dans les quartiers émergents des 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements.

A l'issue du programme de cessions en cours, la concentration du patrimoine de Gecina dans les zones les plus centrales de la Région parisienne sera encore accrue (85% du portefeuille bureau est aujourd'hui concentré à Paris, dans les meilleures zones du Croissant Ouest (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Neuilly et Levallois) ou à La Défense).

## Des perspectives de création de valeur renforcées avec Eurosic, avec un pipeline total de 5,2 Md€, en hausse de +40%

Le pipeline total de Gecina, combinant les projets d'Eurosic est porté à **5,2 Md€ contre 3,7 Md€ à fin 2016, soit une hausse de +40%** (+1,5 Md€) en dépit de la livraison de 4 projets en cours d'année (55 Amsterdam à Paris, Gerland-Septen à Lyon, et 2 résidences étudiants). **Le rendement moyen attendu à livraison (yield on cost) s'élève à 6,0%** pour des opérations à près de 70% situées au cœur de la ville de Paris. Près de 30% du pipeline combiné provient aujourd'hui d'opérations engagées ou identifiées sur le périmètre d'Eurosic.

## 2,8 Md€ de projets engagés dont les livraisons devraient s'accélérer au cours du second semestre 2018

La progression de +85% du volume d'investissements engagés (à 2,8 Md€ fin 2017 vs. 1,5 Md€ fin 2016) provient de l'intégration de 5 projets majeurs (dont 4 à Paris et 1 à La Défense) venant du patrimoine d'Eurosic (Le Jade Paris-15, Montmorency Paris-16, Penthemont Paris-7, Hôtel du Génie Paris-7 et Carré Michelet La Défense) et dont les livraisons sont attendues au cours des années 2018 et 2019, mais également du lancement du projet « 75 GA » sur le site de l'ancien siège du Groupe PSA dans le QCA parisien qui devrait être livré en 2020, de deux nouveaux projets de résidences étudiants et d'un projet de logements traditionnels à Paris.

Près de 62% de ce pipeline engagé se situent dans Paris intra-muros, et 31% dans le Croissant Ouest ou à La Défense, le reste étant constitué du projet SKY 56 à Lyon Part-Dieu déjà pré-loué à hauteur de 87% et d'une résidence étudiants située en première couronne. Les précommercialisations d'ores et déjà réalisées ou les hypothèses locatives retenues permettent d'attendre un rendement à livraison (yield on cost) de 5,6%.

L'ensemble de ces programmes engagés représente un volume locatif potentiel annualisé de 160 M€, dont plus de 115 M€ au titre des 12 livraisons d'immeubles attendues en 2018, principalement au second semestre.

Les 12 projets dont les livraisons sont attendues en cours d'année, représentent une surface totale de l'ordre de 243 000 m<sup>2</sup>, avec un taux de pré-commercialisation de 44%, pour les 11 projets de bureaux, pouvant être porté à court terme à 56% en intégrant les discussions aujourd'hui en cours de finalisation.

A fin décembre 2017, 506 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 345 M€ en 2018, 84 M€ en 2019 et 67 M€ en 2020.

## 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'investissements 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.

			Livraison	Surface en m <sup>2</sup>	Invest total en M€	Déjà Investis en M€	Reste à Investir en M€	Yield on cost est.	Taux prime T3 (BNPPRE)	% Taux de détention	% Précom.
Paris - Le Jade	Eurosic	Paris hors QCA	T1-18	22 000	224	220	4			100%	93%
Paris - 20 Ville l'Evêque	Gecina	Paris QCA	T1-18	6 700	64	60	3			100%	100%
Paris - Penthemont	Eurosic	Paris hors QCA	T2-18	9 200	245	229	16			99%	100%
Levallois - Octant Sextant	Gecina	Croissant ouest	T3-18	37 800	225	202	23			100%	81%
Lyon Part Dieu - Sky 56	Gecina	Lyon	T3-18	30 700	137	92	45			100%	87%
Paris - Guersant	Gecina	Paris hors QCA	T3-18	14 400	127	111	16			100%	62%
<b>Total bureaux pré-loués</b>				<b>120 800</b>	<b>1 021</b>	<b>914</b>	<b>107</b>	<b>5,4%</b>	<b>3,4%</b>		<b>85%</b>
Issy les Moulineaux - Be Issy	Gecina	Croissant ouest	T2-18	25 100	163	132	31			100%	0%
Paris - Montmorency	Eurosic	Paris hors QCA	T3-18	13 800	150	139	11			99%	0%
Paris - Ibox	Gecina	Paris hors QCA	T3-18	19 200	162	128	34			100%	0%
Paris - Le France	Gecina	Paris hors QCA	T4-18	20 100	182	163	18			100%	0%
La Défense - Cours Michelet	Eurosic	Croissant ouest	T4-18	36 800	331	280	51			100%	0%
Hôtel du Génie	Eurosic	Paris hors QCA	T2-19	2 400	45	34	11			100%	0%
Neuilly - Graviers	Gecina	Croissant ouest	T2-20	14 500	128	94	34			100%	0%
Paris - 7, Rue de Madrid	Gecina	Paris QCA	T4-19	11 100	109	69	40			100%	0%
75 GA	Gecina	Paris QCA	T3-19	34 100	440	350	90			100%	0%
<b>Total bureaux à commercialiser</b>				<b>177 100</b>	<b>1 710</b>	<b>1 389</b>	<b>321</b>	<b>5,7%</b>	<b>3,5%</b>		<b>0%</b>
<b>Total bureaux</b>				<b>297 900</b>	<b>2 732</b>	<b>2 304</b>	<b>428</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,5%</b>		<b>34%</b>
Puteaux - Rose de Cherbourg	Gecina	Croissant ouest	T3-18	7 500	43	29	14			100%	n.a
Porte Brancion	Gecina	Paris hors QCA	T3-20	2 900	19	0	19			100%	n.a
Projet de résidence étudiant	Gecina	Première couronne	T3-21	7 200	41	0	41			100%	n.a
Paris - St Mandé	Gecina	Paris hors QCA	T4-19	700	4	0	4			100%	n.a
<b>Total résidentiel</b>				<b>18 300</b>	<b>108</b>	<b>29</b>	<b>78</b>	<b>6,5%</b>	<b>4,9%</b>		<b>n.a</b>
<b>TOTAL projets engagés</b>				<b>316 200</b>	<b>2 839</b>	<b>2 333</b>	<b>506</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,5%</b>		
<b>Total Contrôlé &amp; Certain</b>				<b>111 100</b>	<b>1 013</b>	<b>673</b>	<b>340</b>	<b>5,6%</b>	<b>3,4%</b>		
<b>Total Contrôlé &amp; Probable</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</b>				<b>622 900</b>	<b>5 198</b>	<b>3 503</b>	<b>1 695</b>	<b>6,0%</b>	<b>3,5%</b>		

## Accélération de la rotation du patrimoine

### **655 M€ de cessions d'immeubles tertiaires réalisées ou sous promesse à date avec +12,5% de prime sur les expertises**

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 cession a minima de 1,2 Md€, pouvant être porté à 2,2 Md€ en fonction des opportunités de marché que le Groupe voudra saisir.

A date, plus de la moitié de ce programme minimum est déjà réalisé ou sécurisé avec une prime moyenne sur expertises proche de +12,5%, pour 655 M€ dont près de 66% provient du périmètre historique d'Eurosic.

Sur les 655 M€ de cessions réalisées ou sous promesse, 140 M€ sont des promesses de vente qu'ils restent à réitérer.

- Près de 41% de ces cessions réalisées ou sécurisées correspondent à la vente de participations financières historiquement détenues par Eurosic, dans des actifs parisiens (15 Laborde, 14 Londres, Stream Building, Laffitte Lafayette, Cotentin et Tombe Issoire).
- Près de 41% des cessions réalisées ou sécurisées concernent des actifs situés en dehors de Paris, à Bagnolet, Cergy-Pontoise, Romorantin, Saint-Ouen, ...
- Et 18% proviennent de la cession d'immeubles parisiens issus du périmètre d'Eurosic (Rez de Pereire - Paris 17, Le Ponant - Paris 15, Bessières - Paris 17, ...)

### **143 M€ de cessions de logements par unités réalisées ou sous promesse**

A fin décembre 2017, Gecina a finalisé 125,2 M€ de cessions de logements par unités vacantes avec une prime moyenne sur les expertises à fin 2016 de près de +36%.

A fin 2017, près de 18 M€ de cessions par unités sont en outre sous promesses et 6,5 M€ de cessions font l'objet d'une promesse en cours de préparation.

## Acquisition de 2 immeubles de bureaux dans le QCA et à La Défense depuis le début de l'année

Gecina a également finalisé depuis le début de l'année, l'acquisition de deux immeubles de bureaux dans des zones clés du marché du bureau en Région parisienne.

Le Groupe a ainsi réalisé l'acquisition d'un immeuble de près de 5 000 m<sup>2</sup>, rue de Courcelles dans le QCA parisien pour près de 63 M€ hors droits. Cet immeuble est adjacent à un actif de près de 20 000 m<sup>2</sup> déjà détenu par Gecina (Le Banville), permettant ainsi d'envisager à terme la réalisation d'importantes synergies immobilières.

Le 4 juillet, Gecina a également finalisé l'acquisition à La Défense, d'un immeuble de bureaux d'une surface totale de 10 500 m<sup>2</sup>, sur la base d'un rendement net immédiat de l'ordre de 5,7%, pour 78,5 M€. Cet immeuble est intégralement loué avec une durée ferme résiduelle de 3 ans et se situe sur la ZAC Danton à proximité immédiate des immeubles T1&B déjà détenus par Gecina.

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

Depuis le début de l'année, Gecina a ainsi loué, pré-loué, reloué ou renégocié près de 136 000 m<sup>2</sup> soit un volume de commercialisations près de 2x supérieur au volume de commercialisations enregistré en 2016.

En ajoutant le volume de transactions actées sur le patrimoine d'Eurosic, le volume transacté sur le périmètre du Groupe s'élève à près de 250 000 m<sup>2</sup> (soit près de 98 M€ de loyers faciaux) sur l'ensemble de l'exercice 2017.

Les principales transactions réalisées depuis le début de l'année concernent sur le périmètre de Gecina (136 000 m<sup>2</sup>) des immeubles vacants comme Dock-en-Seine à Saint-Ouen (9 000 m<sup>2</sup>) ou Le Cristallin à Boulogne (11 600 m<sup>2</sup>), des programmes en cours de développement comme Octant-Sextant à Levallois (28 500 m<sup>2</sup>), Sky 56 à Lyon-Part Dieu et plusieurs immeubles parisiens le 20 Ville l'Evêque et Paris-Guersant et certains immeubles récemment livrés comme le 55 Amsterdam.

Sur le périmètre d'Eurosic (environ 114 000 m<sup>2</sup>), les principales transactions concernent un immeuble précédemment vacant à Toulouse-Blagnac (15 500 m<sup>2</sup>) et l'avancement de la commercialisation d'un immeuble à Lyon (Terralta) récemment livré pour près de 3 700 m<sup>2</sup>. Eurosic avait également enregistré la commercialisation de l'immeuble Le Jade à Paris (surface totale de 22 000 m<sup>2</sup>), ainsi que plus récemment de plusieurs immeubles parisiens (rue de Naples dans le QCA et rue de Crimée) et en province.

Sur la base du portefeuille de projets en cours de développement à fin 2016, près de 50% des surfaces sont déjà pré-commercialisées ou sur le point de l'être, alors que ce taux n'était que de 21% fin 2016.

Sur la base du portefeuille de projets en cours de développement à fin 2017, et compte tenu des nouveaux projets qui ont intégré le pipeline et des livraisons d'actifs intégralement loués, ce taux est aujourd'hui de 34% et pourrait être porté à près de 48% à court terme sur la base des discussions en cours de finalisation.

## Forte revalorisation du patrimoine à périmètre constant (+11,8% sur un an)

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 19 648 M€, en hausse de +61,4% en raison principalement de la consolidation du patrimoine d'Eurosic, et de +11,8% à périmètre constant sur un an. Cette hausse à périmètre constant est principalement tirée par la revalorisation de bureaux dans les zones les plus centrales et la Région parisienne et par le portefeuille de logements.

La hausse de valeur du patrimoine bureau s'élève à +7,7% sur 12 mois à périmètre constant, traduisant une revalorisation de +10,1% sur le portefeuille parisien. Bien qu'en hausse, certaines zones affichent des revalorisations de moindres ampleurs (+6,1% dans le Croissant Ouest et La Défense), alors que les valorisations des actifs de bureaux situés en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne de la Région parisienne ou en régions restent stables à périmètre constant.

Ces expertises reflètent une compression des taux de capitalisation à périmètre constant de 25 pb sur le bureau depuis fin 2016 à 4,6% y compris surfaces de commerces et à **4,85% sur le bureau seul**. Cette hausse des valorisations observée intègre également un effet loyer positif, signe de la reprise effective du marché locatif, notamment sur les zones les plus centrales de la Région parisienne. Ainsi, **près des 2/3 de cette revalorisation provient d'un effet « business plan-loyers » sur le second semestre**, le reste provenant de la compression des taux de capitalisation.

La valorisation retenue pour le portefeuille résidentiel de Gecina s'inscrit en hausse notable de +26,8% à périmètre constant sur 12 mois, soit une hausse de +3,1% au deuxième semestre 2017. Cette forte hausse reflète principalement l'appétit croissant des investisseurs institutionnels pour l'immobilier de logements qui s'est traduit par plusieurs transactions récentes faisant référence pour les expertises. Notons que seule la moitié de cette revalorisation provient de la compression des taux de capitalisation.

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeurs expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	2017	2016	2017	2016	Déc 2017 vs. Déc. 2016 <sup>8</sup>	Déc 2017 vs. Juin 2017 <sup>9</sup>
<b>Bureaux &amp; Commerces</b>	<b>15 752</b>	9 526	<b>4,6%</b>	4,7%	<b>+7,7%</b>	<b>+2,4%</b>
<i>Bureaux seuls</i>	<i>14 322</i>	<i>8 228</i>	<i>4,8%</i>	<i>5,1%</i>	<i>+7,2%</i>	<i>+2,4%</i>
Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	4 772	2 702	4,0%	4,6%	+10,5%	+4,0%
Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	1 430	1 298	2,4%	2,6%	+10,1%	+1,1%
Paris autres	2 614	1 218	5,4%	6,3%	+8,9%	+2,4%
<b>Croissant Ouest - La Défense</b>	<b>4 551</b>	3 399	<b>4,7%</b>	4,9%	<b>+6,1%</b>	<b>+2,2%</b>
Autres IDF	1 130	617	6,8%	6,2%	-0,4%	+0,1%
Autres Régions	1 256	293	6,1%	6,0%	+0,6%	+1,9%
<b>Résidentiel (bloc)</b>	<b>3 160</b>	2 644	<b>3,5%</b>	4,4%	<b>+26,8%</b>	<b>+3,1%</b>
Autres actifs tertiaires	254	-	6,7%	n.a.	n.a.	+3,0%
Hôtels & CBI	482	-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total Groupe</b>	<b>19 648</b>	12 171	<b>4,4%</b>	4,6%	<b>+11,8%</b>	<b>+2,6%</b>
Total valeur Lots des expertises	20 101	12 788			+9,8%	+3,0%

## Forte hausse des ANR soutenue par la stratégie et les tendances favorables de marché

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à **152,9 € par action**, soit une forte hausse de +18,9%<sup>10</sup> sur un an. L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à **153,3€ par action**, en hausse de +17,6%<sup>10</sup> sur un an.

Cette variation bénéficie non seulement d'une compression des taux de capitalisation et d'un effet « business plan - loyers » 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 en cours d'année.

<sup>8</sup> Hors périmètre Eurosic

<sup>9</sup> Incluant le périmètre Eurosic

<sup>10</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 croissance de l'ANR triple net EPRA par action en 2017, s'élève à +24,2€, et peut être décomposée comme suit :

- Dividende 2016 :	- 5,1 € <sup>11</sup>
- Impact du résultat récurrent net :	+ 5,4 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 8,9 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 9,6 €
- Revalorisation nette des acquisitions 2017 et du pipeline (incl. Livraisons) :	+ 5,3 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou sécurisées fin 2017 :	+ 1,0 €
- Effet relatif du programme de rachat d'actions :	+ 0,9 €
- Autres :	- 1,8 €

L'ANR EPRA dilué en valeur lots ressort à 159,3€ par action fin 2017 contre 139,8€<sup>10</sup> par action à fin 2016, soit une hausse de +14,0% sur l'exercice.

en millions d'euros	31-déc-16		30-juin-17		31-déc-17	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	63 402 484		61 556 067		73 454 892	
<b>Capitaux propres IFRS</b>	<b>8 276</b>		<b>9 031</b>		<b>10 986</b>	
+ Créance des actionnaires	-		159,2		-	
+ Effet de l'exercice des stock options	17,7		15,6		6,5	
<b>ANR dilué</b>	<b>8 294</b>	<b>127,4 €<sup>11</sup></b>	<b>9205</b>	<b>145,7 €<sup>11</sup></b>	<b>10 992</b>	<b>149,6 €</b>
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	92,9		109,1		113,3	
+ Fonds de commerce des hotels	-		-		43,0	
+ Optimisation des droits de mutation	68,9		66,8		121,8	
- Juste Valeur des instruments financiers	29,5		20,1		(13,1)	
<b>= ANR EPRA dilué</b>	<b>8 485</b>	<b>130,3 €<sup>11</sup></b>	<b>9 401</b>	<b>148,7 €<sup>11</sup></b>	<b>11 257</b>	<b>153,3 €</b>
+ Juste Valeur des instruments financiers	(29,5)		(20,1)		13,1	
+ Juste Valeur des dettes	(78,9)		(27,9)		(37,4)	
<b>= ANR triple net EPRA dilué</b>	<b>8 377</b>	<b>128,7 €<sup>11</sup></b>	<b>9 354</b>	<b>148,0 €<sup>11</sup></b>	<b>11 233</b>	<b>152,9 €</b>

## Le patrimoine résidentiel : au cœur des ambitions stratégiques de Gecina

Gecina confirme aujourd'hui sa volonté de conserver son patrimoine d'actifs résidentiels dans les zones de rareté de la Région parisienne. Avec un portefeuille valorisé 3,2 Md€ concentré dans les zones marquées par le déficit structurel d'offre de logements à Paris et dans l'ouest parisien principalement, Gecina rassemble ainsi près de 20 000 utilisateurs.

Avec le premier portefeuille privé d'immobilier de logements à Paris, le Groupe détient ainsi une taille suffisante pour garantir le succès des initiatives à venir.

L'analyse en cours de ce portefeuille permet ainsi d'identifier 3 grands axes de création de valeur, justifiant la conservation du portefeuille de logements dans le périmètre du Groupe.

- 1- **Capitaliser sur la centralité du patrimoine résidentiel pour identifier des opportunités** d'investissements créatrices de valeur. Le portefeuille de logements du Groupe recèle ainsi de nombreuses opportunités d'investissements à fort potentiel de création de valeur (opérations de densification, d'extensions etc.). Près de 195 M€ d'investissements ont à ce jour déjà été identifiés avec un rendement à livraison (yield on cost) qui devrait être supérieur à 6,4%, et dont 107 M€ correspondent à des investissements déjà engagés.
- 2- **Capter de la réversion locative et optimiser la marge locative.** Le Groupe a d'ores et déjà estimé un potentiel de réversion sur son patrimoine au minimum de +5%, et envisage également d'aligner le mode de gestion de son patrimoine sur les meilleures pratiques afin d'accroître la marge locative générée sur l'exploitation du patrimoine.
- 3- **Développer de nouveaux marchés, en capitalisant sur l'accès privilégié aux utilisateurs de notre réseau d'immeubles de bureaux comme de logements.** La relation avec nos locataires doit dépasser le cadre du bail, pour s'inscrire dans une démarche d'accompagnement et de services sur de nouveaux marchés dont l'émergence est favorisée par la digitalisation de l'économie. Gecina lancera courant 2018 une première initiative en matière de services innovants pour le compte des utilisateurs de Campuséa et envisage à terme de déployer ce type de services sur l'ensemble de son patrimoine résidentiel. D'autres pistes complémentaires sont également à l'étude incluant notamment certains partenariats innovants.

<sup>11</sup> Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391)

## Un dividende proposé au titre de 2017 en hausse pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive

Il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 18 avril 2018 de décider une distribution de 5,3 € par action au titre de l'exercice 2017.

La mise en paiement du dividende 2017 se traduira par le versement le 8 mars 2018 d'un acompte en numéraire de 50% (soit 2,65 €), et par le paiement du solde (de 2,65€) le 5 juillet 2018 qui sera assorti d'une option de paiement en action à la main de chaque actionnaire.

## Un modèle renforcé permettant d'envisager 2018 avec confiance

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, 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 Michel le 21 février 2018, a arrêté les comptes au 31 décembre 2017. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis après vérification des informations contenues dans le rapport annuel, incluses dans le document de référence.*

En millions d'euros	31-déc-16	31-déc-17	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>540,0</b>	<b>558,9</b>	<b>+3,5%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>498,9</b>	<b>516,9</b>	<b>+3,6%</b>
Marge opérationnelle des autres activités	0,0	4,8	na
Services et autres produits (net)	1,3	3,6	+166,5%
Frais de structure	(63,2)	-71,8	+13,7%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>437,0</b>	<b>453,5</b>	<b>+3,8%</b>
Frais financiers nets	(86,0)	(80,4)	-6,5%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>351,0</b>	<b>373,0</b>	<b>+6,3%</b>
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,0	1,0	na
Intérêts minoritaires récurrents	(0,2)	(7,5)	na
Impôts récurrents	(3,4)	(3,0)	-11,2%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>347,4</b>	<b>363,5</b>	<b>+4,6%</b>
Résultat de cession d'actifs	48,4	20,0	-58,6%
Variation de valeur des immeubles	530,0	1 555,8	+193,6%
Marge Immobilière	0,0	0,5	na
Amortissements & dépréciations	(18,9)	3,6	-118,9%
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(26,0)	12,7	-148,8%
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(64,2)	(23,8)	-62,9%
Effets du regroupement d'entreprises	0,0	(28,6)	Na
Autres	(3,1)	(8,2)	-871,3%
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>813,5</b>	<b>1 895,6</b>	<b>+133,0%</b>

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

**BILAN CONSOLIDE**

ACTIF	31-déc-16	31-déc-17	PASSIF	31-déc-16	31-déc-17
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>11 546,9</b>	<b>18 983,0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>8 289,7</b>	<b>11 014,4</b>
Immeubles de placement	10 430,6	15 407,4	Capital	475,8	565,2
Immeubles en restructuration	1 038,7	2 806,4	Primes	1 910,7	3 167,1
Immeubles d'exploitation	61,1	244,0	Réserves consolidées	5 076,1	5 358,1
Autres immobilisations corporelles	7,4	13,3	Résultat net consolidé	813,5	1 895,6
Ecart d'acquisition		207,7			
Immobilisations incorporelles	6,3	5,9	<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>8 276,0</b>	<b>10 986,0</b>
Créances financières sur crédit-bail		224,3	Participations ne donnant pas le contrôle	13,7	28,4
Immobilisations financières	2,8	3,4			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	0,0	44,7	<b>Passifs non courants</b>	<b>3 230,9</b>	<b>6 982,6</b>
Instruments financiers non courants	0,0	17,7	Dettes financières non courantes	3 158,8	6 826,8
Actifs d'impôts différés	0,0	8,2	Instruments financiers non courants	31,0	6,5
			Passifs d'impôts différés	0,0	12,6
<b>Actifs courants</b>	<b>798,8</b>	<b>1 123,1</b>	Provisions non courantes	41,0	36,8
Immeubles en vente	547,4	578,7	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Stocks	0,0	156,3			
Clients et comptes rattachés	105,9	141,7	<b>Passifs courants</b>	<b>825,1</b>	<b>2 109,0</b>
Autres créances	67,7	100,0	Dettes financières courantes	481,6	1 607,9
Charges constatées d'avance	17,6	22,3	Instruments financiers courants	0,0	0,2
Instruments financiers courants	1,5	2,1	Dépôts de garantie	49,3	86,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	58,6	122,0	Fournisseurs et comptes rattachés	211,7	278,4
			Dettes fiscales et sociales courantes	41,2	57,3
			Autres dettes courantes	41,3	78,4
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>12 345,7</b>	<b>20 106,1</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>12 345,7</b>	<b>20 106,1</b>

## 2- INVESTISSEMENTS DE L'ANNEE

En millions d'euros	2017
Capex de maintenance	48
Investissements au titre du pipeline <i>dont frais financiers capitalisés</i>	277 16
Acquisitions	142
<b>Total des investissements réalisés en 2017</b>	<b>466</b>

## 3- FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT EN 2017 VS 2016

### Bureaux (80% des loyers du Groupe)

Variation périmètre constant	Indices	Effet business	Vacance	Autres
+2,5%	+0,5%	+0,3%	+1,9%	-0,3%

### Résidentiel (16% des loyers du Groupe hors Santé)

Variation périmètre constant	Indices	Effet business	Vacance	Autres
+0,9%	+0,3%	+0,1%	+0,4%	+0,1%

## 4- RISQUES LOCATIFS

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 annualisés) :

	2017
Administrations	9%
Assurances	4%
Autres	7%
Banques	4%
Immobilier	4%
Industrie	11%
Informatique	7%
Luxe-Commerce	12%
Média-Télévision	3%
Services	33%
Techno. et Telecom.	5%

Volume des loyers par échéances triennales et fin de contrat des baux :

En M€	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	> 2024
Echéances triennales	111	117	76	58	35	36	22	100
Fin de bail	58	57	42	84	30	41	57	186

## 5- FINANCEMENT

### 5.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina<sup>(1)</sup> s'élève à 8 453 M€ au 31 décembre 2017 contre 3 640 M€ à fin 2016 ; la dette financière nette<sup>(1)</sup> ressort à 8 331 M€ à fin 2017. Cette forte croissance provient d'un volume de dette brut à fin 2016 constituant un point bas en raison de la cession du portefeuille de santé, alors que le volume à fin 2017 intègre l'effet de l'acquisition et de l'intégration d'Eurosic.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

Structure de l'endettement		
	31/12/2017	31/12/2016
Dette financière brute (en millions d'euros) <sup>(2)</sup>	<b>8 453</b>	3 640
Dette financière nette (en millions d'euros) <sup>(1)</sup>	<b>8 331</b>	3 582
Dette nominale brute (en millions d'euros) <sup>(2)</sup>	<b>8 427</b>	3 616
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	<b>3 760</b>	2 245
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	<b>6,9</b>	6,7
LTV	<b>42,4%</b>	29,4%
LTV (droits inclus)	<b>40,0%</b>	27,7%
ICR	<b>5,6x</b>	4,9x
Dette gagée/Patrimoine	<b>3,6%</b>	6,5%

(1) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 8 412 millions d'euros y compris ces éléments.

(2) Dette financière brute = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers

Répartition de la dette nominale brute:

	31-déc-17
Obligations	60%
Crédits bancaires corporate	11%
Crédits hypothécaires	8%
Ressources court-terme couvertes par des lignes de crédit long terme	20%

### 5.2 Echancier des financements

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des financements de Gecina au 31 décembre 2017 y compris lignes de crédit non utilisées :

Maturités	2018	2019	2020	2021	2022	>2023
En millions d'euros	110	911	1 401	1 503	1 220	5 327

L'ensemble des maturités de crédit des deux prochaines années est couverte par la liquidité disponible au 31 décembre 2017 (2,2 Md€). Par ailleurs, 97% de la dette tirée (après prise en compte des lignes de crédits non tirées) a une maturité supérieure à 3 ans et près de 64% a une maturité supérieure à 5 ans.

### 5.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2017 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	Norme de référence	Situation au 31-déc-17
Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% / 60%	42,4%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/ frais financiers nets	> 2,0x	5,6x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	3,6%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0- 8,0	19,6

## 6- LOYERS BRUTS ANNUALISES

L'évolution des loyers annualisés entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017 reflète les choix stratégiques de Gecina et la croissance externe. Les loyers annualisés passent ainsi de 479 M€ à fin 2016 à 669 M€ à fin 2017 (soit une hausse de +39,7%) principalement en raison de l'intégration d'Eurosic (205 M€), mais également des actifs mis en restructuration en 2017 à la suite du départ de leurs locataires (-33 M€) qui auront à terme un impact relatif sur les agrégats locatifs et patrimoniaux de Gecina (dont notamment Le France, 75 GA à Paris, Neuilly Gravières), des acquisitions et livraisons<sup>12</sup> effectuées en cours d'année (+19 M€) et des cessions<sup>12</sup> (-12 M€) finalisées à fin décembre 2017.

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.

en M€	IFRS-2016	IFRS-2017
Bureaux	350	529
Résidentiel traditionnel	114	106
Résidences étudiants	15	17
Autres activités		18
Total	479	669

## 7- DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 18 avril 2018 de décider une distribution de 5,3 € par action au titre de l'exercice 2017.

La mise en paiement du dividende 2017 se traduira par le versement le 8 mars 2018 d'un acompte en numéraire de 50% (soit 2,65 €), et par le paiement du solde (de 2,65€) le 5 juillet 2018 qui sera assorti d'une option de paiement en action à la main de chaque actionnaire.

*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.*

*Crédit photo : KREACTION*

<sup>12</sup> Périmètre Gecina hors Eurosic