

Activité au 31 mars 2017

Hausse des loyers de bureaux à périmètre constant de +1,2%, conforme aux attentes

Chiffres clés

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-16	31-mars-17	Périm. courant	Variation (%) Périm. Constant
Bureaux	95,6	88,4	-7,5%	+1,2%
Résidentiel traditionnel	28,8	27,5	-4,5%	+0,3%
Résidences étudiants	3,7	3,7	+0,3%	+0,3%
Total Groupe (hors santé)	128,1	119,6	-6,6%	+1,0%
<i>Santé et autres</i>	<i>19,7</i>	<i>0,0</i>	<i>-100,0%</i>	<i>n.a.</i>
Total Groupe	147,8	119,6	-19,1%	+1,0%

Chiffres non audités

La performance locative à **périmètre courant** publiée au premier trimestre 2017 reflète l'effet plein des importantes variations de périmètres réalisées en cours d'année 2016 (cession du portefeuille d'immobilier de santé, 5 immeubles transférés dans le pipeline de projets, et cessions d'immeubles de bureaux en 2016). Sur le second semestre la baisse des revenus locatifs sera mécaniquement de moindre ampleur.

La dynamique locative à périmètre constant s'améliore dès le 1^{er} trimestre 2017, avec une croissance organique des loyers de l'ordre de +1,0% en moyenne (+1,2% sur le bureau), bénéficiant d'une indexation positive bien qu'encore faible, des commercialisations réalisées en 2016 ainsi que de la matérialisation d'une réversion légèrement positive, notamment sur les zones les plus centrales.

D'importantes réalisations opérationnelles conformes à l'ambition d'accélération stratégique

Gecina a procédé depuis le début de l'année au recentrage de ses priorités opérationnelles autour des pré-commercialisations, de la discipline d'investissement et de l'innovation, qui se traduisent d'ores et déjà par plusieurs réalisations majeures.

1. Commercialisation : près de 45 000 m² déjà commercialisés en 2017

Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 45 000 m² de bureaux, représentant 14,3 M€ de loyers économiques, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs. **D'autres négociations, portant sur plus de 30 000 m² sont également en cours de finalisation.**

✓ Commercialisation de 11 000 m² par anticipation d'un départ de locataire prévu fin 2017

Gecina a loué par anticipation dans l'immeuble **Le Valmy** situé dans l'Est parisien (Paris 20^{ème}), 11 000 m² de bureaux à un locataire de premier plan, près de 9 mois avant leur libération avec une durée ferme de 6 années. En parallèle, Gecina a procédé à la prolongation d'un bail existant actuellement avec ce locataire sur plus de 5 000 m² dans ce même immeuble.

✓ Commercialisation de près de 9 000 m² de surfaces vacantes à Saint-Ouen

Gecina a en outre signé avec la Caisse Régionale RSI Île-de-France un bail d'une durée ferme de 9 ans sur l'immeuble **Dock-en-Seine** à Saint-Ouen. L'immeuble sera donc intégralement occupé à compter de l'arrivée du locataire début 2018.

✓ Commercialisation du **Cristallin** auprès du Groupe Renault

Gecina a également signé un bail d'une durée ferme de 10 ans avec le Groupe Renault portant sur les 11 600 m² disponibles de l'immeuble **Le Cristallin** livré en 2016. Cette commercialisation constitue la dernière étape du processus de restructuration et d'extraction de valeur initiée par Gecina sur cet immeuble en 2014.

2. Affirmation de notre discipline d'investissement

- ✓ Signature d'une **promesse d'achat** sur le 145 rue de Courcelles offrant d'importantes synergies opérationnelles

Gecina a signé une promesse d'achat portant sur le 145 rue de Courcelles, dans le QCA parisien, pour 63 M€ hors droits offrant une forte complémentarité avec l'immeuble adjacent « Le Banville » déjà détenu par le Groupe.

- ✓ Un **programme de rachat d'actions** déjà relatif

Au vendredi 21 avril, le programme de rachat d'actions a permis au Groupe de procéder au rachat de 1,8 million de titres depuis le 24 février 2017, pour un montant total de 222,5 M€ soit en moyenne 121,8 € par action. Cette opération est par conséquent d'ores et déjà relative sur les agrégats par action de Gecina.

3. Affirmation de notre ambition en matière d'innovation : lancement de Secondesk

Gecina a lancé au premier trimestre son offre Secondesk, dédiée aux salariés mobiles en dehors des espaces traditionnels de travail, avec des espaces accessibles à l'heure ou à la journée, mais également des espaces de réunions plus collaboratifs. Deux sites sont d'ores et déjà en phase expérimentale à Paris et à Colombes, et une extension de l'offre pourrait être envisagée dans un second temps.

Les tendances sur le marché sont toujours favorables aux zones de prédilection de Gecina

La **demande placée**, déjà en forte reprise depuis début 2015 dans Paris intra-muros, est restée **dynamique** depuis le début de l'année (+27% sur un an), **notamment dans Paris** malgré l'insuffisante offre disponible actuelle (avec un taux de vacance de 3,4%). Cette situation de pénurie de surfaces de qualité au cœur de Paris, favorise une **reprise des loyers de marché** et devrait permettre une **baisse des mesures d'accompagnement**. La situation reste pour l'instant moins favorable, bien qu'en amélioration, dans les zones plus secondaires où Gecina est cependant assez peu présente. Ces tendances renforcent la confiance de Gecina notamment en matière de croissance des résultats et d'extraction de valeur au travers des livraisons attendues principalement en 2018 des projets de développement et de restructuration de son pipeline.

Gecina réitère ses objectifs 2017

Dans un contexte de marché favorable, Gecina réitère son objectif 2017 d'une baisse du Résultat Récurrent Net de l'ordre de -5% à -6%¹ (retraité de l'effet de la cession de la santé). Cette performance attendue reflète notamment l'effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons.

Calendrier Financier
Résultats semestriels
20 juillet 2017 (après bourse)

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

Brigitte Cachon
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45
brigittecachon@gecina.fr

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

¹ Cet objectif ne suppose aucune cession ni investissement et pourra être par conséquent revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année

Des revenus locatifs conformes aux objectifs du Groupe

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 119,6 M€ sur le premier trimestre 2017. Retraités de la cession du portefeuille de santé, ils s'inscrivent en baisse de -6,6% à périmètre courant, et en hausse de +1,0% à périmètre constant.

A périmètre constant, le premier trimestre marque le retour de la croissance locative (+1,0%). Cette dynamique provient d'une indexation toujours faible mais positive (+0,3%), d'une légère réversion positive (+0,2%) ainsi que de la commercialisation d'immeubles qui étaient intégralement ou partiellement vacants au premier trimestre 2016.

A périmètre courant, la baisse de -6,6% (hors santé) s'explique principalement par les cessions d'actifs de bureaux et de logements réalisées en 2016 (avec une prime moyenne sur les dernières expertises de l'ordre de +15%), mais également la mise en restructuration d'immeubles de bureaux à fort potentiel de création de valeur dès le départ des locataires en place. Pour rappel, Gecina a intégré 7 nouveaux projets de développement dans son pipeline courant 2016, dont 5 sont issus du patrimoine du Groupe.

Sur la période, les pertes de loyers résultant des cessions (hors santé) réalisées en 2016 (Vinci-Rueil, Dassault-Suresnes, Bourse-Paris, et logements par unités vacantes), et de la mise en restructuration d'immeubles à fort potentiel de création de valeur (Octant-Sextant à Levallois-Perret, Ville l'Evêque dans Paris-QCA, ainsi que 2 autres immeubles à Paris et un à Neuilly), s'élèvent à -10,4 M€.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-16	31-mars-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	95,6	88,4	-7,5%	+1,2%
Résidentiel traditionnel	28,8	27,5	-4,5%	+0,3%
Résidences étudiants	3,7	3,7	+0,3%	+0,3%
Total Groupe (hors santé)	128,1	119,6	-6,6%	+1,0%
<i>Santé et autres</i>	<i>19,7</i>	<i>0,0</i>	<i>-100,0%</i>	<i>n.a.</i>
Total Groupe	147,8	119,6	-19,1%	+1,0%

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

A périmètre constant les loyers s'inscrivent en hausse de +1,2% conformément aux attentes du Groupe. Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier à la suite notamment de la commercialisation de Pointe Métro 2 à CREDIPAR et de la commercialisation du Cristallin au Groupe Renault. Cette croissance à périmètre constant bénéficie également d'une indexation faiblement positive (+0,4%) et d'une légère réversion positive.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -7,5% sous l'effet des changements de périmètres réalisés en 2016 (cessions et mises en restructuration).

Des tendances de marché positives sur les zones les plus centrales de bureaux privilégiées par Gecina

Les statistiques Immostat à fin mars 2017 renforcent encore la conviction du Groupe que les zones les plus centrales de la Région parisienne, et notamment le QCA parisien, bénéficient d'un environnement favorable. **La demande placée en Région parisienne s'est accrue de +27%** sur un an à fin mars et se situe maintenant 25% au-delà de la moyenne décennale. **Paris intra-muros rassemble encore plus de 50% du volume total des transactions** sur le premier trimestre, en hausse de +41% sur un an, ce qui constitue une performance notable compte tenu d'une offre immédiatement disponible historiquement faible à Paris avec un taux de vacance de l'ordre de 3,4% (source : Cushman & Wakefield).

L'offre immédiatement disponible ressort en baisse de -7% sur un an, notamment sur Paris intra-muros (-19%). Le marché du bureau en Île-de-France reste cependant encore très contrasté entre un centre parisien très dynamique et une périphérie en légère amélioration. **Le taux de vacance s'inscrit donc en baisse significative dans Paris intra-muros à 3,4%** (contre 4,2% à fin mars 2016) où le déficit d'offre de qualité porte une hausse des loyers sur les immeubles neufs (CBRE évoque une hausse de +6% des loyers Prime dans le QCA étendu, Cushman & Wakefield parle d'une hausse de +11% dans le QCA). En contraste, le taux de vacance bien qu'en légère baisse, reste élevé sur les autres zones plus périphériques de la région. En moyenne le taux de vacance de la Région parisienne s'élève à 6,7% contre 7,1% à fin mars 2016 (source : Cushman & Wakefield).

Ces statistiques renforcent la confiance du Groupe dans les perspectives offertes par son portefeuille, en grande majorité situé dans les zones les plus centrales de la région où la dynamique observée confirme l'amélioration des conditions de marché. Pour mémoire, plus de 90% du portefeuille de bureaux de Gecina à fin 2016 se situaient dans Paris intra-muros, à La Défense ou dans le Croissant Ouest. Ces tendances de marché renforcent

également la confiance du Groupe dans les perspectives offertes au travers de l'avancement de son pipeline engagé, situé à près de 87% dans Paris intra-muros et dans les meilleures zones du Croissant Ouest (Neuilly/Levallois et la Boucle Sud), le reste étant presque intégralement situé à Lyon.

Les portefeuilles de diversification : résilience locative et impact des programmes de cessions

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont en légère hausse à fin mars 2017 à périmètre constant (+0,3%). A périmètre courant, la baisse de -4,5% résulte du programme de cession de logements par unités vacantes au rythme des départs naturels des locataires (programme Hopper).

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en légère hausse à périmètre courant et à périmètre constant (+0,3%), notamment en raison de la montée en puissance d'une résidence étudiants à Bordeaux (Bassins à Flots).

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 sur le 1^{er} trimestre, à 95,5%. Retraité de l'impact de la cession du portefeuille de santé, il est stable par rapport à fin 2016 et en légère hausse de +30 pb sur un an, principalement tiré par les nouvelles commercialisations d'immeubles de bureaux (Pointe Métro 2 - Gennevilliers, Cristallin - Boulogne).

TOF moyen	31-mars-16	31-déc-16	31-mars-17
Bureaux	94,9%	95,5%	95,4%
Diversification	97,7%	95,6%	95,8%
Résidentiel traditionnel	96,8%	96,6%	96,2%
Résidences étudiants	92,0%	89,1%	93,5%
Total Groupe Hors Santé	95,2%	95,5%	95,5%
<i>Santé</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	<i>0,0%</i>
Total Groupe publié	95,8%	95,9%	95,5%

Gecina réitère ses objectifs 2017

L'année 2017 sera marquée par les choix forts de Gecina en matière de création de valeur faits en 2016, et notamment par les cessions d'actifs réalisées, ainsi que par la mise en restructuration de 5 immeubles occupés jusqu'alors, afin d'en optimiser l'extraction de valeur.

Par conséquent, **le résultat récurrent net en 2017, devrait être en baisse de l'ordre de -5% à -6%² (retraité de l'effet de la cession de la santé)**. Cette performance attendue reflète notamment l'effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons principalement attendues en 2018 et 2019.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 12,1 milliards d'euros à fin 2016 situé à près de 97% 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

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.

² Cet objectif ne suppose aucune cession ni investissement et pourra être par conséquent revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année