



Résultat Récurrent Net 2018 par action en hausse de +9%

ANR EPRA en hausse de +5,4% à 161,6 € par action, Dividende en hausse de +3,8% à 5,5€

✓ Une excellente performance opérationnelle et financière en 2018

- **Résultat Récurrent Net** en hausse de +20% à 437,2 M€ et de +9% par action (à 5,93 €)
- Revenus locatifs en hausse de +2,5% à périmètre constant (+2,7% sur le bureau, +2,0% sur le logement traditionnel)
- **ANR EPRA** en hausse de +5,4% à 161,6 € par action (168,0 € en valeur résidentielle lot) ...
 - ... près d'1/3 de la hausse soit +2,7€ par action provenant du pipeline
- **1,5 Md€ de cessions** réalisées ou sécurisées en 2018 (2,0 Md€ depuis l'acquisition d'Eurosic) avec une prime sur les dernières expertises libres de +4% (+6% depuis l'acquisition d'Eurosic)
 - **LTV à fin 2018 à 38,4% (36,2% droits inclus)**, en baisse de près de -6 pt depuis l'acquisition d'Eurosic
- **Amélioration des notations financières (S&P : A-, Moody's : A3)** qui soulignent le renforcement de la structure financière
 - **Lancement d'un programme de rachat d'actions de 150 M€ maximum**

✓ Une année historique en matière de commercialisations, de livraisons et de cessions

- **247 000 m² loués ou reloués** représentant 95 M€ de loyers IFRS annualisés...
 - ... dont près de **100 000 m² sur des actifs en développement** ou livrés en 2018
- Volume de cessions historiquement élevé permettant d'accélérer **le recentrage du portefeuille** sur les zones de centralité, avec 61% du patrimoine bureau maintenant dans Paris intra-muros
- **174 000 m² de projets livrés** en 2018 (8 projets de bureaux, 1 projet résidentiel), 89 000 m² de livraisons attendues en 2019
- **Un pipeline engagé ou « certain » de 3,2 Md€** dont 0,2 Md€ sur le résidentiel, rechargé pour les années qui viennent

✓ Un modèle d'affaires qui se tourne résolument vers le client avec YouFirst

- Identification de facteurs clés de succès pour le bureau de demain autour des besoins des utilisateurs : **Centralité, Flexibilité, Connectivité, Bien-être, Responsabilité et Productivité**
- **Lancement du programme YouFirst** avec de nouvelles ambitions notamment pour YouFirst Collaborative : déploiement progressif d'un **réseau d'espaces flexibles** sur le patrimoine du Groupe, **mutualisation des services** avec une approche « clusters »

✓ Des perspectives toujours fortes

- Retraité de l'effet des cessions d'actifs non stratégiques provenant du périmètre Eurosic, le **RRN 2019 par action** devrait s'inscrire en hausse de l'ordre de **+2%** malgré le volume important d'actifs mis en restructuration ou devant l'être prochainement
- Un potentiel de croissance et de création de valeur rechargé avec **3,2 Md€ de projets engagés ou devant l'être prochainement**
 - Un marché toujours favorablement orienté sur les zones de prédilection du Groupe

En millions d'euros	31-déc-17	31-déc-18	Var. (%)
Loyers bruts	558,9	661,7	+18,4% (+2,5% à périmètre constant +2,7% sur le bureau)
Excédent Brut d'Exploitation	453,5	536,1	+18,2%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	363,5	437,2	+20,3%
par action (en €)	5,44	5,93	+9,0%
ANR EPRA en € par action (bloc)	153,3	161,6	+5,4%
ANR EPRA en € par action (lot)	159,3	168,0	+5,5%
Dividende en € par action	5,30	5,50	+3,8%

⁽¹⁾ Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle (Voir note 1.1.3 Résultat récurrent net dans le Document de Référence 2018)

Éléments et chiffres clés 2018

YouFirst : la réponse de Gecina aux besoins futurs des utilisateurs

- Rassemblement de l'ensemble des offres commerciales sous la marque mère YouFirst et ses déclinaisons : YouFirst bureau, YouFirst collaborative, YouFirst residence et YouFirst campus.
- Les 2 piliers de YouFirst : la relation humaine et un haut niveau de services
- Une communauté de 100 000 clients / utilisateurs finaux : 80 000 dans les lieux de vie tertiaires et 20 000 dans les lieux de vie résidentiels

RRN supérieur aux objectifs, porté par l'intégration d'Eurosic, les performances opérationnelles et la baisse du coût de la dette

- **Résultat Récurrent Net** en hausse de +9% par action à 5,93€ (soit +20,3% à 437,2 M€)
- Hausse des **revenus locatifs à périmètre constant** sur les **bureaux de +2,7%**
- Baisse du coût moyen de la dette de -30 pb à 1,4% (y compris coût des lignes de crédit non tirées) et une maturité moyenne en hausse à 7,3 années (vs. 6,9 années fin 2017)

ANR EPRA en hausse de +5,4% à 161,6 € porté par la dynamique du pipeline et des tendances de marché favorables sur les zones de prédilection de Gecina

- ANR EPRA (bloc) en hausse de +5,4% à 161,6 € (168,0 € en valeur lot résidentielle)
- Près de 60% de la hausse à périmètre constant provient d'un effet loyer positif à confirmer dans les semestres qui viennent
- Une hausse à périmètre constant des valorisations de +3,4% (+2,5% sur le bureau et +7,5% sur le résidentiel)
- Une contribution nette significative du pipeline d'environ 2,7 € par action sur l'année

Une performance qui permet à Gecina de proposer le paiement d'un dividende en numéraire de 5,50 € au titre de 2018

Portefeuille de projets : accélération des livraisons et rechargement du pipeline

- 9 opérations livrées en 2018 (louées à hauteur de 89%¹), 9 à suivre en 2019 et 2020 (déjà pré-louées à 60%)
- 3,2 Md€ d'opérations engagées ou devant l'être prochainement (dont 1,7 Md€ d'ores et déjà engagées, et 1,5 Md€ pouvant l'être dans les semestres qui viennent)
- 0,9 Md€ d'opérations potentielles à plus long terme à la main de Gecina, portant le pipeline total du Groupe à 4,0 Md€ pour un rendement moyen de l'ordre de 6,0%.

2 Md€ de cessions depuis l'acquisition d'Eurosic dont 1,5 Md€ en 2018

- Accélération de la **rotation du portefeuille** avec 1,5 Md€ de cessions réalisées en 2018 ou sous promesses et 2,0 Md€ depuis l'acquisition d'Eurosic à fin décembre 2018 avec au global **+5,8% de primes sur les dernières expertises**
- Réduction en conséquence du LTV à 38,4% contre 44% à la suite de l'acquisition d'Eurosic...
- ... et centralité renforcée du patrimoine de bureaux de Gecina (61% dans Paris intra-muros, 91% en incluant le Croissant Ouest et La Défense)

Des marchés toujours favorablement orientés

- Un marché marqué par l'insuffisance d'offre dans les zones de rareté et de centralité
 - Demande placée de 2,5 millions de m² en Région parisienne enregistrée en 2018 dont 42% au cœur de la ville de Paris
 - Offre disponible immédiatement en baisse de -13%, dont 13% seulement dans Paris intra-muros
 - Taux de vacance en baisse à 5,1% (vs. 5,9% fin 2017) avec un plus bas historique dans Paris QCA à 1,7%
 - Des loyers en hausse au cœur de Paris

Un modèle opérationnel renforcé porteur de performance pour les années qui viennent

- Les livraisons de projets réalisées en 2018 et celles attendues en 2019 devraient permettre de compenser en grande partie les effets des cessions réalisées en 2018, des pertes de loyers attendues sur les actifs transférés ou à transférer au pipeline et de la baisse des frais financiers capitalisés. En excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique d'Eurosic à la suite de son acquisition, le RRN part du Groupe par action devrait s'inscrire en 2019 en hausse l'ordre de +2% (hors effets potentiels d'acquisitions ou cessions non engagées à date), soit autour de 5,70 € à 5,75 € par action.

¹ Sur les projets de bureaux

Forte hausse des revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 661,7 M€ en 2018, en hausse de +18,4%, et de +2,5% à périmètre constant, marquant une surperformance notable au-delà de l'indexation.

A périmètre courant, la hausse de +18,4% résulte principalement d'un changement de périmètre important avec l'intégration d'Eurosic, de la livraison de projets, de la libération d'immeubles ayant été ou ayant vocation à être transférés au pipeline, ainsi que d'un volume historiquement élevé de cessions sur les 18 derniers mois.

En effet, l'intégration d'Eurosic au cours du deuxième semestre 2017 contribue à hauteur +102,3 M€ (net des cessions réalisées sur ce périmètre) à la hausse des revenus locatifs. Cette hausse traduit également l'effet de la livraison de 9 actifs en 2018 (+27,8 M€), des acquisitions (+3 M€) et de la croissance à périmètre constant (+9,9 M€). Les loyers sont également impactés par les cessions d'actifs non stratégiques du périmètre constant de Gecina (-11,5 M€) et les pertes de loyers liées à des actifs à fort potentiel de création de valeur et qui ont été ou seront transférés au pipeline de développement (-28,7 M€).

Cette performance bénéficie d'une croissance à **périmètre constant** de +2,5%, surperformant une indexation en légère progression à +1,1%, d'une réduction de la vacance ainsi que d'un écart entrants/sortants positif.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-17	31-déc-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	429,4	523,9	+22,0%	+2,7%
Résidentiel traditionnel	108,9	104,9	-3,7%	+2,0%
Résidences étudiants	15,1	16,8	+11,3%	+2,9%
Autres actifs tertiaires	5,4	16,1	n.a.	n.a.
Total loyers bruts	558,9	661,7	+18,4%	+2,5%

Loyers annualisés

Les loyers annualisés baissent de -15 M€ par rapport au 31 décembre 2017, traduisant la privation de loyers provenant des cessions finalisées (-65 M€), mais également des départs de locataires sur des immeubles ayant vocation à être mis en restructuration (-13 M€). Ces pertes de loyers ne sont que partiellement compensées par les livraisons de 9 immeubles principalement parisiens (+56 M€), ainsi que la dynamique organique et effets divers (+6 M€).

Loyers annualisés en M€	31-déc-18	31-déc-17
Bureaux	517	529
Résidentiel traditionnel	105	106
Résidences étudiants	18	17
Autres actifs tertiaires	14	18
Total	654	669

Bureaux : une dynamique favorable sur les zones les plus centrales

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,7% au-delà des attentes du Groupe. Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier dans un contexte de reprise des marchés de bureaux en Région parisienne (+0,9%), et d'une indexation en amélioration (+1,2%).

Les performances affichées masquent une bonne contribution des zones les plus centrales.

La contribution de la réversion locative à la croissance à périmètre constant s'établit à **+0,6 pt dans le QCA et 6/7^{ème} parisiens**, est limitée à **+0,2 pt dans le Croissant Ouest**, et reste **encore négative sur le reste de l'Île-de-France (à -0,6 pt)** traduisant ainsi le différentiel de dynamiques locatives en faveur des zones les plus centrales de la Région parisienne.

Cette performance organique dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché dans les zones les plus centrales permet au Groupe d'anticiper que la croissance organique en 2019 des loyers de bureaux devrait bénéficier d'une dynamique positive de l'ordre de +1,7% à +2,0% provenant de l'indexation ainsi que de la réversion locative, confirmant ainsi la solidité des marchés sous-jacents de Gecina. La variation de la vacance locative est à ce stade peu visible, mais pourrait jouer négativement sur 2019.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse de +22,0% sous l'effet notamment de l'intégration d'Eurosic net des cessions réalisées sur ce périmètre (+91,3 M€). Les acquisitions récentes (les immeubles Adamas à La Défense en 2017 et le 8 Gravières à Neuilly en 2018) ont généré +3,0 M€ de loyers supplémentaires, et les loyers complémentaires perçus sur les immeubles livrés en 2017 (55 Amsterdam à Paris et Septen à Lyon) et 2018 (Ville l'Evêque, Guersant, Le France, Le Jade et Penthemont à Paris, et Sky 56 à Lyon) s'élèvent à +26,2 M€. La variation à périmètre courant reflète en outre l'impact des cessions réalisées sur le périmètre historique de Gecina (-5,3 M€), et des pertes de loyers provenant des immeubles à fort potentiel de création de valeur mis en restructuration qui représentent -28,4 M€, dont plus des 2/3 provient de la mise en restructuration de l'immeuble situé au 75 avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien, ex-siège du Groupe PSA, rebaptisé « Live ».

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-déc-17	31-déc-18	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	429,4	523,9	+22,0%	+2,7%
<i>Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux</i>	127,8	140,3	+9,8%	+2,4%
<i>Paris QCA & 5-6-7 - Commerces</i>	35,4	36,3	+2,6%	+2,7%
<i>Paris Autres</i>	59,7	89,7	+50,2%	-2,5%
Croissant Ouest - La Défense	142,3	163,5	+14,9%	+3,8%
Autres Ile-de-France	41,4	54,7	+32,2%	+0,9%
Régions / étranger	22,8	39,4	+72,5%	n.a.

Logements traditionnels : une dynamique organique favorable

A **périmètre constant** les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +2,0%, alors que la croissance organique ne s'élevait qu'à +0,6% en 2017.

Cette performance tient compte d'une indexation à +0,9%, de l'amélioration du taux d'occupation financier, mais également de la matérialisation d'une réversion positive (+0,3%) sur les relocations d'appartements effectuées depuis le 1^{er} janvier 2018 +5,6% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire. Cette réversion matérialisée est notable et traduit les premiers effets de la réorganisation de la Direction du portefeuille résidentiel, dans la mesure où elle marque une nette surperformance par rapport à la réversion moyenne enregistrée entre 2014 et 2017 de +1,9%.

A **périmètre courant** la baisse des loyers de -3,7% à 104,9 M€ résulte de l'avancée du programme de cession de logements par unités vacantes lancé ces dernières années par le Groupe.

Logements étudiants : premiers effets des livraisons de 3 nouvelles résidences en 2017 et 2018

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse significative à **périmètre courant** (+11,3%) traduisant l'effet des livraisons de 2 résidences à Puteaux et à Marseille au cours de l'été 2017, et de la nouvelle résidence « Rose de Cherbourg » à La Défense à la rentrée universitaire 2018.

A **périmètre constant**, la bonne dynamique locative traduit les conséquences positives du redressement opérationnel de deux établissements à Lille et à Paris.

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

Les tendances sur les marchés immobiliers du bureau en Région parisienne ont été marquées en 2018 par une **très forte dynamique locative dans les marchés les plus centraux**.

Une forte performance en matière de transactions locatives avec une **demande placée proche de 2,5 millions de m² – proche du plus haut depuis 10 ans** - principalement tirée par le fort appétit des locataires pour les zones les plus centrales, notamment Paris intra-muros où l'offre disponible est historiquement faible.

Le **taux de vacance est en conséquence encore en baisse** à 5,1% fin 2018 (contre 5,9 % fin 2017), notamment **dans Paris Centre Ouest (QCA-étendu) où il passe en dessous de 2% (à 1,7%)** contre 3,0% fin 2017 (source CBRE), révélant une situation de sous-offre historique au cœur de la capitale. La contraction de la vacance est cependant moins marquée sur le reste de la Région parisienne.

La situation de **sous-offre à Paris** est palpable, puisque Paris rassemble 42 % de la demande placée, mais seulement 13 % de l'offre immédiate, le rapport étant inversé sur les autres zones de la Région parisienne. À Paris, l'offre immédiate baisse sur un an de - 20 % (contre - 13 % sur l'ensemble de la Région parisienne) pour atteindre un volume historiquement bas, notamment dans le Quartier Central des Affaires parisiennes (QCA). Cette **pénurie de l'offre au cœur de Paris** ne semble cependant pas freiner les transactions locatives, dans la mesure où les entreprises se positionnent de plus en plus en amont sur des opérations encore en cours de développement.

Le déficit d'offre immédiate dans Paris **favorise donc les précommercialisations** en amont des livraisons. Le volume de livraisons attendues sur 2019 et 2020 dans le QCA est par conséquent d'ores et déjà majoritairement pré-commercialisé.

Il en résulte **une hausse des loyers faciaux** dans les localisations les plus centrales, principalement dans le QCA. La hausse des valeurs locatives observées sur les loyers moyens de **+12% dans Paris intra-muros** en 2018 (source Immostat), devrait donc se prolonger en 2019. Bien que le contexte s'améliore également sur les autres zones de la Région parisienne cette hausse significative semble être une tendance limitée à Paris intra-muros.

Ces tensions locatives haussières au cœur de Paris reconstituent un potentiel de réversion pour Gecina qui sera progressivement matérialisé dans les années qui viennent à la mesure des échéances de baux et des livraisons d'immeubles transférés dans le pipeline.

Un taux d'occupation toujours proche de 95%

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) en 2018 s'établit à 94,9% en baisse de -50 pb sur un an. Cette baisse s'explique en raison de l'intégration d'Eurosic dont le taux d'occupation moyen (91,1%) est inférieur à celui de Gecina (hors Eurosic) qui s'établit à 96,4%.

TOF moyen	31-déc-17	31-mars-18	30-juin-18	30-sept-18	31-déc-18
Bureaux	95,3%	95,3%	95,4%	94,9%	94,7%
Diversification	95,9%	96,8%	96,3%	96,1%	96,0%
Résidentiel traditionnel	96,9%	97,6%	97,6%	97,5%	97,5%
Résidences étudiants	90,3%	92,5%	88,7%	87,6%	87,0%
Autres actifs tertiaires	95,9%	97,8%	97,3%	97,4%	97,5%
Total Groupe	95,4%	95,6%	95,6%	95,1%	94,9%

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 +20,3%, à 437,2 M€ (soit +9% par action à 5,93 €), au-delà des attentes initiales du Groupe. Cette performance provient non seulement de **l'intégration d'Eurosic, des conditions de financement de cette acquisition, mais aussi de la matérialisation de synergies opérationnelles et financières**. L'exercice est également impacté par les premiers effets du volume important d'actifs cédés au cours de l'exercice, qui se prolongeront sur 2019. En outre la performance a bénéficié de l'accélération du rythme de livraison d'actifs sur la deuxième partie de l'exercice.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers +93,7 M€

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

La contribution de **l'acquisition d'Eurosic justifie une hausse de revenus locatifs de +102,3 M€** (net des cessions réalisées depuis sur ce périmètre). Les **autres acquisitions récentes** (un immeuble à La Défense et un autre à Neuilly) n'ont contribué à la hausse des revenus locatifs qu'à hauteur de **+3 M€**.

Les **pertes de loyers provenant des cessions réalisées sur le périmètre Gecina (hors Eurosic) représentent -11,5 M€**. Notons qu'une partie significative des cessions réalisées ont été finalisées au cours du second semestre, notamment deux portefeuilles situés en régions pour près de 775M€.

L'impact annualisé de l'ensemble des cessions réalisées en 2018 est de l'ordre de -65 M€.

Opérations liées au pipeline (livraisons et lancement de restructurations) : variation nette des loyers -0,9 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les **opérations liées au pipeline**. Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent +27,8 M€ (2 immeubles de bureaux et 2 résidences étudiants livrées en 2017, puis 9 immeubles courant 2018). En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline en 2017 et 2018 expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de -28,7 M€, avec notamment l'immeuble « Live » situé au 75 avenue de la Grande Armée, ex-siège du Groupe PSA.

Optimisation des frais financiers

Les frais financiers augmentent de +13,3 M€ seulement alors que le volume de dette brute moyenne est passé sur un an de 5,7 Md€ en 2017 à 8,3 Md€, principalement du fait de l'acquisition d'Eurosic. Cette hausse modérée des frais financier au regard du changement de dimension du passif du Groupe traduit la baisse du coût moyen de la dette total à 1,4% à fin 2018 contre 1,7% en 2017 et 2,2% en 2016 (y compris coûts des lignes de crédit non tirées), alors que la maturité moyenne de celle-ci augmente encore à 7,3 années (vs. 6,9 années fin 2017).

En millions d'euros	31-déc-17	31-déc-18	Var (%)
Revenus locatifs bruts	558,9	661,7	+18,4%
Revenus locatifs nets	516,9	606,9	+17,4%
Marge opérationnelle des autres activités	4,8	12,7	+161,1%
Services et autres produits (net)	3,6	3,5	-3,3%
Frais de structure	(71,8)	(86,9)	+21,0%
Excédent brut d'exploitation	453,5	536,1	+18,2%
Frais financiers nets	(80,4)	(93,7)	+16,5%
Résultat récurrent brut	373,0	442,4	+18,6%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,0	1,5	+53,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(7,5)	(1,7)	-77,4%
Impôts récurrents	(3,0)	(5,0)	+64,9%
Résultat récurrent net part du Groupe	363,5	437,2	+20,3%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,44	5,93	+9,0%

La **marge locative** s'établit à 91,7%. La baisse de la marge locative sur le portefeuille bureaux (-120 pb à 94,3%) est liée à la livraison de l'immeuble Be Issy, maintenant commercialisé à 65%, et le poids du pipeline de développement. La baisse de la marge locative sur le logement traditionnel provient de nouvelles dépenses prévues dans le cadre de l'amélioration de la qualité des immeubles de logements, visant à favoriser la capture du potentiel de réversion locative.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 31/12/2017	92,5%	95,5%	82,6%	77,8%
Marge locative au 31/12/2018	91,7%	94,3%	81,9%	75,0%

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

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

- o la **levée de 1,9 Md€ de financements long terme** (7,7 années de maturité moyenne) incluant une nouvelle émission obligataire de 500 M€ à 12 ans et 1,4 Md€ à travers 11 nouvelles lignes de crédit bancaires bilatérales dont les 2 premiers contrats de crédit responsable,
- o le **remboursement (ou annulation) anticipé de 2,4 Md€ de financements**
- o la remontée chez Gecina SA des placements privés obligataires (0,7 Md€) auparavant portés par Eurosic et Foncière de Paris à l'issue des Assemblées Générales des porteurs tenues en juin 2018.

Ces opérations ont permis de finaliser l'intégration complète de la structure financière d'Eurosic dans la structure financière consolidée. A fin 2018, les dettes logées au sein du Groupe Eurosic ne représentent plus que 0,2 Md€ (vs 3,2 Md€ en août 2017 au moment du rapprochement) et Gecina SA porte maintenant 98% des financements du Groupe.

L'intégration rapide des financements d'Eurosic, le recours aux marchés obligataires dans de bonnes conditions, et l'optimisation de la structure combinée ont eu des effets positifs sur les agrégats du Groupe avec **un coût moyen de la dette total en baisse significative à 1,4% (contre 1,7% en 2017) et un allongement additionnel de la maturité de la dette (7,3 années contre 6,9 années à fin 2017)**.

A fin 2018, le **LTV de Gecina, s'élève à 38,4% hors droits et 36,2% droits inclus**, soit une baisse de -4 pt sur un an et de près de -6 pt depuis l'acquisition d'Eurosic, du fait principalement des 2 Md€ de cessions réalisées ou sécurisées à date.

2018 a également été marquée par l'amélioration et la convergence des notations financières du Groupe. Moody's a revu à la hausse la perspective de A3 perspective négative à A3 perspective stable, et depuis octobre Gecina est notée A- par S&P.

Ratios	Covenant	31/12/2018
Dettes financières nettes / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	38,4%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,7x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	1,0%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	19,3

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

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

2,0 Md€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic renforçant la centralité du patrimoine du Groupe et ramenant son LTV à 38,4%

Depuis l'acquisition d'Eurosic, Gecina a cédé ou sécurisé la **vente de près de 2,0 Md€ d'actifs avec une prime moyenne de +5,8% sur les dernières expertises libres**, dont 1,5 Md€ depuis le début de l'année (yc 148 M€ de cessions sous promesse à fin décembre 2018). Au total près de 1,8 Md€ d'actifs tertiaires ont été cédés ou sont aujourd'hui sous promesses, le reste étant composé d'actifs résidentiels. Ces volumes de cessions, conformes aux engagements du Groupe visent à renforcer la centralité de son portefeuille tout en réduisant son niveau d'endettement. 80% des cessions tertiaires réalisées depuis 18 mois proviennent du périmètre historique d'Eurosic.

1,8 Md€ de cessions d'actifs tertiaires (ou sous promesses) dont 1,4 Md€ en 2018

Les cessions tertiaires réalisées (ou sous promesses) en 2018 se décomposent comme suit :

- o **Près de 72%** (donc près de 1 Md€), concernent des immeubles situés **en dehors de la Région parisienne**, et provenant à 92% du périmètre historique d'Eurosic. Ces cessions ont été principalement finalisées sur le second semestre 2018 ;
- o **Environ 18% en Région parisienne hors Paris** intra-muros ;
- o **10% dans Paris**.

Le portefeuille de Gecina a ainsi accru son exposition aux zones les plus centrales de la Région parisienne.

- Le poids de la région parisienne au sein du portefeuille de bureaux est ainsi porté à 97% contre 92% à fin 2017 ;
- Le poids de Paris intra-muros est porté à 61% contre 56% à fin décembre 2017 et 53% fin 2015, et le Croissant Ouest (y compris La Défense) représente 31% du portefeuille de bureaux du Groupe (contre 29% à fin 2017).

Par ailleurs, sur la base des expertises retenues à fin 2018, le LTV est aujourd'hui de l'ordre de 38,4% (36,2% droits inclus), soit une baisse de -6 pt depuis l'acquisition d'Eurosic, conformément à l'ambition affichée par le Groupe de ramener son LTV en deçà de 40%.

Enfin, ce programme de cessions reflétant un taux de privation locative de l'ordre de 5% et concernant des actifs jugés matures ou non stratégiques, permet également le financement des investissements au titre du pipeline engagé ou contrôlé et certain offrant un « yield on cost » de 5,8% et d'importantes réserves de création de valeur.

Près de 103 M€ de cessions de logements réalisées ou sécurisées en 2018

En outre, Gecina a finalisé la cession de logements par unités vacantes pour près de 84 M€ en 2018 avec une prime moyenne de +24,1% sur les expertises à fin décembre 2017. En parallèle 5 M€ de vente en bloc ont été réalisées en prime de 3% au-delà des dernières expertises.

Par ailleurs 14 M€ de cessions par unités vacantes font à fin 2018 l'objet de promesses de ventes et seront finalisées au cours du premier trimestre 2019.

Des axes d'investissements identifiés sur le patrimoine résidentiel pour l'avenir, et déjà porteurs de performance en 2018

Rappel des axes stratégiques de Gecina sur le résidentiel

Densification : capitaliser sur la centralité de notre patrimoine

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

Sur le thème de la **densification** : Gecina a identifié un potentiel de constructions nouvelles portant sur plus de 20 000 m² sur du foncier déjà détenu par le Groupe, et faisant aujourd'hui l'objet de permis de construire en cours d'instruction principalement dans Paris intra-muros. Ces opérations représenteraient un volume d'investissements à décaisser de l'ordre de 80 M€. Notons que ces opérations de densification permettent d'atteindre des niveaux de rendement à livraison significativement supérieurs aux investissements habituels en raison de la détention par le Groupe de terrains faisant déjà l'objet d'immeubles qui seront conservés et rénovés en parallèle afin d'en extraire le potentiel de réversion. En ajoutant les opérations de développement d'ores et déjà engagées ou devant l'être prochainement, le volume d'investissement atteint 197M€ dont 151M€ restent à décaisser d'ici à 2022.

Extraire et maximiser le potentiel de réversion

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

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

Principales réalisations et effets 2018

Déjà 64 000 m² de projets résidentiels engagés, à engager en 2019 ou à l'étude

La Direction résidentielle de Gecina a d'ores et déjà engagé **4 projets de développement portant sur près de 20 900 m²** (2 résidences étudiants et 2 programmes résidentiels traditionnels) dont les livraisons sont attendues en 2020 et 2021.

Deux autres projets identifiés représentant près de 15 000 m² devraient être lancés en 2019, et **6 autres sont aujourd'hui à l'étude** sur 28 200 m².

Premiers effets sur la réduction de la vacance et sur la réversion capturée

Les process mis en place dès le début de l'année ont d'ores et déjà permis de réduire de 0,6 pt le taux de vacance du portefeuille résidentiel. En outre la matérialisation du potentiel de réversion en 2018 marque une nette amélioration par rapport aux exercices précédents avec des nouveaux baux signés en moyenne +5,6% au-delà des loyers payés par les précédents locataires. Cette performance se compare avantageusement à la réversion moyenne de +1,9% par an observée

entre 2014 et 2017. En conséquence la croissance organique des loyers résidentiels atteint +2,1% en 2018, surperformant largement l'indexation.

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

L'année s'est inscrite dans le prolongement d'un exercice 2017 déjà particulièrement dynamique en matière de commercialisations. Depuis le début de l'année **Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 247 000 m² de bureaux**, représentant **95 M€ de loyers** annualisés, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs.

Sur le périmètre des recommercialisations ou renouvellements, Gecina a pu sécuriser une **réversion positive des loyers faciaux de +4,5% en moyenne**.

- Cette performance est tirée par le cœur de la capitale, avec une réversion de **+10% dans le QCA et 6-7^{ème} arrondissements**, de **+2% dans le reste de Paris**. Pour mémoire, 61% du patrimoine de bureaux de Gecina est situé dans la ville de Paris.
- La réversion matérialisée est en revanche **nulle à La Défense** et **négative sur les autres zones de la Région parisienne et en dehors de la Région parisienne**.

Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales.

Le Groupe a notamment sécurisé près de 100 000 m² de transactions de pré-commercialisations sur des immeubles en amont de leur livraison. Sur le périmètre des **immeubles de bureaux livrés au cours de 2018 ou devant être livré en 2019**, **le taux de pré-commercialisation atteint maintenant 77%** (y compris la signature d'un bail le 14 février 2019 sur 5 800 m² de l'immeuble Be Issy)

Principales commercialisations réalisées en 2018 sur les actifs en cours de développement :

- Gecina a commercialisé l'intégralité de l'immeuble **Le France** situé à Paris pour une surface de plus de 20 000 m² au Groupe WeWork, avec un bail d'une durée ferme de 12 ans, cet immeuble a été livré au cours du dernier trimestre 2018.
- L'immeuble **Paris-Guersant** dans le 17^{ème} arrondissement, déployant 14 400 m², livré au troisième trimestre 2018, a été également intégralement commercialisé (contre 62% fin 2017).
- L'immeuble **Carré Michelet** développant une surface totale de 37 200 m² a fait l'objet d'un bail portant sur 29% des surfaces avec le groupe pharmaceutique MSD, avec un bail ferme de 10 ans.
- En parallèle, l'immeuble **MAP** qui sera livré au cours du premier semestre 2019 est intégralement pré-loué au Groupe Lacoste avec un bail ferme de 7 ans.
- L'immeuble situé **rue de Madrid** dans le QCA parisien, qui sera livré en 2020 a été intégralement loué au Groupe WeWork avec un bail de 12 ans ferme sur 11 100 m².
- L'immeuble **Ibox** situé Gare de Lyon, dans Paris intra-muros, développant plus de 19 200 m² a été intégralement commercialisé à plusieurs locataires. Il sera livré au premier semestre 2019.
- L'immeuble **Be Issy** est aujourd'hui commercialisé à hauteur de près de 65% à deux locataires. Un bail a fait l'objet d'une signature le 14 février sur 5 800 m² avec le Groupe Edenred.

A ce stade plus de la moitié des actifs dont la livraison est attendue courant 2019 est d'ores et déjà précommercialisée. Dans Paris intra-muros, il ne reste que 1 800 m² à livrer en 2019 qui restent aujourd'hui à précommercialiser, preuve de la bonne tenue des marchés locatifs dans les zones les plus centrales et notamment Paris intra-muros.

Pipeline de projets rechargé à 4,0 Md€ et 174 000 m² livrés en 2018

9 projets livrés en 2018

Gecina a procédé à la livraison de 9 projets en 2018 représentant 174 000 m² dont 8 d'immobilier de bureaux. 5 d'entre eux sont situés dans Paris (Le Jade, Ville l'Evêque, 32 Guersant, Le France et Penthemont 1). Ces immeubles parisiens sont intégralement commercialisés. Gecina a également livré l'immeuble Sky 56 à Lyon Part-Dieu commercialisé à hauteur de 95% principalement au Groupe Orange, L'immeuble Octant-Sextant à Levallois-Perret loué à hauteur de 81% et l'immeuble Be Issy à Issy-les-Moulineaux dans le Croissant Ouest commercialisé à 65%. En outre, la résidence étudiants « Rose de Cherbourg » située à La Défense a été livrée pour la rentrée universitaire 2018-2019.

Sur ces 9 immeubles, Gecina a d'ores et déjà enregistré depuis leur mise en restructuration, une création de valeur nette de 330 M€.

3,2 Md€ de projets engagés ou devant être engagés à court terme

1,7 Md€ de projets engagés (livraisons 2019-2021)

Près de 63% de ce pipeline engagé se situe dans Paris intra-muros, et 32% dans les meilleurs secteurs d'affaires du Croissant Ouest (Neuilly et La Défense), les 5% restant étant constitués d'une résidence étudiants et d'un programme de logement en Région parisienne.

4 nouveaux projets représentant 26 200 m² ont été transférés au pipeline à fin 2018, dont 3 projets de bureaux (2 dans le QCA parisien, 1 à La Défense) et 1 projet résidentiel en Région parisienne.

Avec un rendement attendu à livraison de 5,6%, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 93 M€ au fil des livraisons. A ce stade 41% des projets dont les livraisons s'étalent entre 2019 et 2021 sont pré-loués. **Le taux de précommercialisations s'élève à 60%² pour les 9 projets engagés qui doivent être livrés en 2019-2020.**

A fin 2018, 364 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 163 M€ en 2019, 144 M€ en 2020 et 57 M€ en 2021.

1,5 Md€ de projets « contrôlés et certains » (livraisons 2020-2024)

Le pipeline « contrôlé et certain » regroupe les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissement de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres qui viennent.

Ce pipeline rassemble **13 projets** qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place. En 2018, 42 M€ de loyers ont été perçus sur ces immeubles, devant être libérés en amont de leur mise en restructuration.

Ces projets devraient être livrés entre 2020 et 2024 et se situent à 78% dans Paris intra-muros avec un rendement attendu à livraison (yield on cost) de 6,1% en moyenne.

590 M€ seront à investir dans ces projets contrôlés et certains à compter de leur lancement, dont 21 M€ devraient être décaissés en 2019, et 115 M€ en 2020.

0,9 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2022-2026)

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 6,6% pour un portefeuille de projets potentiels en grande partie parisiens (50%). Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers lors du possible lancement du projet. Les opérations « Greenfield » pourront être lancées ou cédées en fonction des opportunités qui se présenteront.

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale m ²	Invest. Total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Yield on cost (net)	Rendements prime (BNPPRE)	Pre com-	Date moyenne d'entrée Locative (sur baux signés)
Paris - Ibox	Paris	T1-19	19 200	167	159	8			100%	T3-19
La Défense - Carré Michelet	La Défense	T2-19	37 200	338	316	22			29%	T3-19
Paris - MAP	Paris	T2-19	13 800	156	149	7			100%	T2-19
Paris - Penthemont 2	Paris 7 ^e	T4-19	2 400	53	40	13			100%	T4-19
Paris - 7, Rue de Madrid	Paris QCA	T2-20	11 100	109	73	36			100%	T2-20
Neuilly - 157 Charles de Gaulle	Croissant Ouest	T1-21	11 200	103	64	39			0%	
Paris - L1ve	Paris QCA	T3-21	33 500	478	364	113			0%	
Paris - Pyramide	Paris QCA	T3-19	2 119	35	33	2			100%	T3-20
La Défense - Guynemer	La Défense	T3-19	12 203	96	83	13			0%	
Paris - Friedland	Paris QCA	T4-19	1 795	28	22	5			0%	
Total bureau			144 517	1 562	1 304	258	5,6%	3,3%	41%	
Paris - St Mandé	Paris	T2-20	700	4	1	4			n.a	
Paris - Porte Brancion	Paris	T2-21	2 900	19	0	19			n.a	
Ivry sur Seine - Ynov	1 ^{ère} couronne	T2-21	7 200	41	4	37			n.a	
Ville d'Avray	1 ^{ère} couronne	T3-21	10 100	49	3	45			n.a	
Total résidentiel			20 900	113	8	106	5,1%	3,9%		
TOTAL pipeline engagé			165 417	1 675	1 312	364	5,6%	3,4%		
Contrôlé & Certain bureau			138 059	1 415	870	545	6,2%	3,3%		
Contrôlé & Certain Résidentiel			14 968	84	39	45	4,3%	3,4%		
Total Contrôlé & Certain			153 027	1 499	909	590	6,1%	3,3%		
Total engagé + contrôlé & certain			318 444	3 174	2 220	954	5,8%	3,3%		
Redéveloppements "probables"			90 564	650	389	261	6,0%	3,4%		
Greenfields			75 000	223	4	219	8,6%	5,0%		
Total Contrôlé et probable			165 564	874	393	480	6,6%	3,8%		
TOTAL PIPELINE			484 008	4 048	2 614	1 434	6,0%	3,4%		

² Sur le portefeuille bureaux

Hausse des valeurs immobilières toujours plus marquée dans les zones centrales

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 19 270 M€, en hausse de +3,4% sur un an à périmètre constant.

La hausse de valeur observée provient à la fois d'un effet « business plan », d'une légère compression des rendements sur le logement et sur les zones les plus centrales de bureaux, mais également de la revalorisation des actifs en cours de développement bénéficiant d'un contexte de reprise des marchés locatifs dans leurs marchés de référence et de l'avancement des travaux.

Là encore, la primauté des zones les plus centrales ressort au travers des expertises. L'effet « business plan » ou effet loyer explique la majorité de la revalorisation enregistrée. L'effet loyer explique ainsi les 2/3 de la hausse des valeurs dans Paris, et près de 60% pour l'ensemble du patrimoine de bureau.

La hausse de valeur du patrimoine bureau s'élève à +2,5% sur 12 mois, traduisant une revalorisation de +4,0% sur le portefeuille parisien.

Bien qu'en hausse, les autres zones affichent des revalorisations de moindres ampleurs (+0,7% dans le Croissant Ouest et La Défense et en repli modéré de -2,0% sur les autres zones de la Région parisienne).

Ces expertises reflètent une très légère compression des taux de capitalisation dans Paris intra-muros, et une stabilisation globale sur le bureau depuis fin 2017 à 4,3% y compris les surfaces de commerces et à 4,6% sur le bureau seul. La revalorisation du patrimoine bureau est donc principalement tirée par un effet loyer positif et par une légère compression des rendements dans Paris intra-muros.

La valorisation retenue pour le portefeuille résidentiel de Gecina s'inscrit en hausse de +7,5% à périmètre constant. Cette performance est à la fois portée par les tendances favorables sur le marché libre, par l'appétit toujours croissant des investisseurs institutionnels justifiant d'une plus faible décote pour les valeurs blocs, mais également par la mise en place de la nouvelle stratégie de Gecina sur cette classe d'actifs avec les premiers effets de création de valeur induits (plans d'investissements plus ambitieux et réversion locative).

Répartition par segment	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	2018	2017	2018	2017	Déc 2018 vs. Déc. 2017	Déc 2018 vs. Juin 2018
<i>En millions d'euros</i>						
Bureaux	15 354	15 760	4,31%	4,32%	+2,5%	+0,8%
Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	5 050	4 772	3,84%	3,88%	+3,6%	+1,7%
Paris QCA & 5-6-7- Commerces	1 515	1 430	2,26%	2,41%	+6,3%	+2,9%
Paris autres	2 760	2 614	5,02%	5,09%	+3,0%	+1,2%
Croissant Ouest - La Défense	4 688	4 551	4,80%	4,69%	+0,7%	-0,6%
Autres IDF	862	1 130	6,53%	6,30%	-2,0%	-1,1%
Régions / Etranger	479	1 264	5,17%	5,19%	+1,8%	+1,1%
Résidentiel (bloc)	3 291	3 160	3,27%	3,49%	+7,5%	+4,4%
Autres actifs tertiaires	221	246	5,98%	5,95%	-0,2%	-0,7%
Hôtels & CBI	404	482	ns	ns	ns	ns
Total Groupe	19 270	19 648	4,13%	4,19%	+3,4%	+1,5%
Total valeur Lots des expertises	19 745	20 101			+3,4%	+1,3%

Hausse de l'ANR EPRA de +5,4% sur un an

L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à 161,6 € par action, en hausse de +5,4% sur un an et de +2,8% sur 6 mois.

L'ANR EPRA (lot) ressort à 168,0 € par action, en hausse de +5,5% sur un an en considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel

L'ANR dilué triple net EPRA (bloc) ressort à 160,5 € par action, soit en hausse de +5,0% sur un an et de +2,5% sur 6 mois.

Cette variation bénéficie non seulement d'une légère compression des taux de capitalisation sur les bureaux à Paris et d'un effet « business plan » positif, mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers de la revalorisation notamment du portefeuille en cours de développement ayant bénéficié des importantes pré-commercialisations et livraisons réalisées sur l'année.

La croissance de l'ANR triple net EPRA par action en 2018, s'élève à +7,6 €, et peut être décomposée comme suit :

- Dividende 2017: - 5,30 €
- Impact du résultat récurrent net : + 5,93 €

- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 3,10 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 2,63 €
- Revalorisation nette des acquisitions 2018 et du pipeline (incl. Livraisons) :	+ 2,71 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou en cours :	- 0,29 €
- Variation de valeur des instruments financiers et de la dette :	- 0,78 €
- Indemnités à recevoir :	+ 0,80 €
- Autres :	- 1,20 €

en millions d'euros	31-déc-17		30-juin-18		31-déc-18	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	73 454 892		73 507 865		74 375 424	
Capitaux propres IFRS	10 986*		11 196*		11 722*	
+ Créance des actionnaires			86,1			
+ Effet de l'exercice des stock options	6,5		5,0		4,0	
ANR dilué	10 993	149,6 €	11 287	153,6 €	11 726	157,7 €
+ Mise en Juste Valeur des immeubles au coût amorti	113,3		115,6		125,6	
+ Fonds de commerce des hôtels	43,0		43,0		53,1	
+ Optimisation des droits de mutation	121,8		124,0		116,4	
- Juste Valeur des instruments financiers	(13,1)		(6,0)		(2,9)	
- Impôts différés			(3,9)		0,5	
= ANR EPRA dilué	11 257	153,3 €	11 560	157,3 €	12 019	161,6 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	13,1		6,0		2,9	
+ Juste Valeur des dettes	(37,4)		(57,2)		(80,4)	
+ Impôts différés	0,0		3,9		(0,5)	
= ANR triple net EPRA dilué	11 233	152,9 €	11 513	156,6 €	11 941	160,5 €

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

Gecina lance YouFirst

Une marque dédiée aux utilisateurs de bureaux et de logements

Gecina a annoncé le 6 décembre 2018 le lancement de YouFirst, sa marque relationnelle pour l'ensemble de ses clients : bureau, collaboratif, résidentiel et étudiant. YouFirst devant répondre à leurs besoins d'une continuité d'expériences et de services de haute qualité entre leurs différents lieux de vie.

YouFirst porte les convictions de Gecina sur la ville de demain, sobre, fluide et inclusive et repose sur deux engagements :

- la qualité de la relation client, sur le temps long et fondée avant tout sur la dimension humaine ;
- le développement de services à haute valeur ajoutée.

YouFirst sera déclinée ainsi :

- **YouFirst bureau**, pour le tertiaire ;
- **YouFirst collaborative**, pour les espaces de travail partagés ;
- **YouFirst residence**, pour l'offre de résidentiel locatif ;
- **YouFirst campus**, pour les logements étudiants.

Une enquête menée en 2018-2019 auprès de nos clients permettant de faire ressortir les enjeux clés de notre secteur

Gecina a menée sur plusieurs mois en 2018-2019 auprès de grands utilisateurs de bureaux notamment, une enquête faisant ressortir les principaux défis de l'industrie du secteur : flexibilité, performance des ressources humaines, productivité & bien-être, optimisation des usages, connectivité, responsabilité.

A ces grands défis, l'industrie immobilière peut y répondre en proposant une offre **flexible** à la fois dans les usages et dans les engagements, **centrale** en privilégiant les zones les plus centrales et les plus accessibles, **connectée et digitalisée** sur le modèle du « smart office », favorisant également le **bien-être** et la **productivité** dans une **démarche responsable**.

Premières ambitions de Gecina, favorablement positionnée sur les zones de centralité : YouFirst Collaborative

Dans ce cadre Gecina annonce deux initiatives majeures dans le cadre du déploiement de « YouFirst Collaborative ». Le Groupe déploiera progressivement sur son patrimoine une offre « flex » sur les prochaines années, avec l'ambition d'offrir plus de **40 000 m²**, soit 5% de son patrimoine parisien (intra-muros). L'offre privilégiera les zones centrales de la Région parisienne et principalement dans Paris où Gecina détient des « clusters » (QCA-Etoile, QCA-Opéra/Bourse, 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements, Monceau-Courcelles, Neuilly-Porte Maillot et La Défense). En outre Gecina entend extraire une valeur additionnelle de son patrimoine en développant la **mutualisation des espaces de services** sur ces « clusters » avec le partage d'auditoriums, de restaurants, salles de sport, salles de réunions, etc.

Gecina lance un programme de rachat d'action de 150 M€

Considérant l'importante dichotomie existante entre les marchés de l'immobilier physique et la cotation de Gecina en bourse, Gecina lance un programme de rachat d'action de 150 M€ afin de saisir une opportunité d'investissement relative sur l'ensemble des agrégats du Groupe. Cette opération aura en outre peu d'impact sur le ratio LTV de Gecina.

Un dividende proposé au titre de 2018 en hausse pour la 7^{ème} année consécutive

Il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 17 avril 2019 de décider une distribution de 5,50 € par action au titre de l'exercice 2018.

La mise en paiement du dividende 2018 se traduira par le versement le 6 mars 2019 d'un acompte en numéraire de 2,75 €, et par le paiement du solde en numéraire également (de 2,75€) le 3 juillet 2019

Un modèle renforcé permettant d'envisager l'avenir avec confiance

Les livraisons de projets réalisées en 2018 et celles attendues en 2019 devraient permettre de compenser en grande partie les effets des cessions réalisées en 2018, des pertes de loyers attendues sur les actifs mis en restructuration ou devant l'être prochainement et de la baisse des frais financiers capitalisés. En excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique d'Eurosic à la suite de son acquisition, le RRN part du Groupe par action devrait s'inscrire en 2019 en hausse l'ordre de +2% (hors effets potentiels d'acquisitions ou cessions non engagées à date), soit autour de 5,70 € à 5,75 € par action.

A plus long terme, les projets du pipeline aujourd'hui engagés et ceux devant l'être dans les semestres qui viennent devraient permettre de dégager un gain net locatif conséquent. En tenant compte des pertes de loyers inhérentes à la libération des actifs à fort potentiel de création de valeur, ainsi que de l'effet résiduel annualisé des cessions réalisées en 2018, les loyers bruts IFRS pourraient ainsi croître de 130 M€ à 140 M€ d'ici 2024, grâce à cette dynamique exclusivement interne au Groupe.

Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,3 milliards d'euros à fin 2018. La foncière, spécialiste de la centralité et des usages, oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97% en Ile-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 et anticiper les attentes de ses quelque 100 000 clients et utilisateurs finaux, grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs, qui s'engagent pour une ville sobre, fluide et inclusive. Pour offrir à ses clients une haute qualité de services et accompagner l'évolution de leurs besoins, Gecina a lancé YouFirst, sa marque relationnelle.

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

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

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

Relations presse

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

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

ANNEXE

1- ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Carayon le 19 février 2019, a arrêté les comptes au 31 décembre 2018. 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-17	31-déc-18	Var (%)
Revenus locatifs bruts	558,9	661,7	+18,4%
Revenus locatifs nets	516,9	606,9	+17,4%
Marge opérationnelle des autres activités	4,8	12,7	+161,1%
Services et autres produits (net)	3,6	3,5	-3,3%
Frais de structure	(71,8)	(86,9)	+21,0%
Excédent brut d'exploitation	453,5	536,1	+18,2%
Frais financiers nets	(80,4)	(93,7)	+16,5%
Résultat récurrent brut	373,0	442,4	+18,6%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,0	1,5	+53,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(7,5)	(1,7)	-77,4%
Impôts récurrents	(3,0)	(5,0)	+64,9%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	363,5	437,2	+20,3%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	5,44	5,93	+9,0%
Résultat de cession d'actifs	20,0	(11,5)	-157,2%
Variation de valeur des immeubles	1 555,8	565,8	-63,6%
Marge Immobilière	0,5	(9,5)	-1926,0%
Amortissements	(5,5)	(13,6)	+146,6%
Dépréciations et provisions nettes	8,7	(5,3)	-160,7%
Indemnités à recevoir	-	59,0	-
Effets du regroupement d'entreprises	(28,6)	(0,7)	-97,6%
Amortissements & dépréciations à caractère financier	0,4	0,0	-94,0%
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	12,7	(14,6)	-214,6%
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(23,8)	0,0	-100,0%
Quote-part de résultat net non récurrent des sociétés mises en équivalence	3,5	(1,0)	-127,7%
Impôts non récurrents	(3,9)	(0,7)	-82,1%
Intérêts minoritaires non récurrents	(7,8)	(0,3)	-96,4%
Résultat net consolidé (part du Groupe)	1 895,6	1 005,0	-47,0%

⁽¹⁾ Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle (Voir note 1.1.3 Résultat récurrent net du Document de référence 2018)

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-17	31-déc-18	PASSIF	31-déc-17	31-déc-18
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Actifs non courants	18 983,0	18 669,5	Capitaux propres	11 014,4	11 751,2
Immeubles de placement	15 407,4	16 604,0	Capital	565,2	572,0
Immeubles en restructuration	2 806,4	1 508,1	Primes	3 167,1	3 273,3
Immeubles d'exploitation	244,0	66,9	Réserves consolidées	5 358,1	6 871,5
Autres immobilisations corporelles	13,3	16,2	Résultat net consolidé	1 895,6	1 005,0
Ecart d'acquisition	207,7	207,7			
Immobilisations incorporelles	5,9	6,6	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 986,0	11 721,8
Créances financières sur crédit-bail	224,3	175,1	Participations ne donnant pas le contrôle	28,4	29,4
Immobilisations financières	3,4	27,2			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	44,7	48,4	Passifs non courants	6 982,6	5 425,4
Instruments financiers non courants	17,7	7,4	Dettes financières non courantes	6 926,8	5 382,7
Actifs d'impôts différés	8,2	1,9	Instruments financiers non courants	6,5	3,8
Actifs courants	1 123,1	1 039,5	Passifs d'impôts différés	12,6	5,8
Immeubles en vente	578,7	649,8	Provisions non courantes	36,8	33,1
Stocks	156,3	49,1	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Clients et comptes rattachés	141,7	110,7			
Autres créances	100,0	175,0	Passifs courants	2 109,0	2 532,4
Charges constatées d'avance	22,3	23,1	Dettes financières courantes	1 607,9	2 103,9
Instruments financiers courants	2,1	0,0	Instruments financiers courants	0,2	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	122,0	31,7	Dépôts de garantie	86,8	81,0
			Fournisseurs et comptes rattachés	278,4	207,3
			Dettes fiscales et sociales courantes	57,3	72,7
			Autres dettes courantes	78,4	66,8
TOTAL ACTIF	20 106,1	19 709,0	TOTAL PASSIF	20 106,1	19 709,0

2- INVESTISSEMENTS DE L'ANNEE

En millions d'euros	2018
Capex de maintenance	75
Investissements au titre du pipeline	301
<i>dont frais financiers capitalisés</i>	18
Acquisitions	31
Total des investissements réalisés en 2018	406

3- FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT EN 2018 VS 2017

Bureaux

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+2,7%	+1,2%	+0,0%	+0,9%	+0,6%

Résidentiel total

Variation périmètre constant	Indices	Effets business	Vacance	Autres
+2,1%	+0,8%	+0,3%	+0,9%	+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) :

	2018
Administrations	7%
Assurances	4%
Autres	5%
Banques	5%
Immobilier	3%
Industrie	8%
Informatique	5%
Luxe-Commerce	15%
Média-Télévision	4%
Services	37%
Techno. et Telecom	7%

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

Echéancier des baux tertiaires	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	> 2025	Total
Break-up options	124	66	78	40	29	56	21	136	549
Fin de bail	74	35	70	26	31	41	45	227	549

5- FINANCEMENT

5.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina⁽¹⁾ s'élève à 7 433 M€ au 31 décembre 2018 contre 8 453 M€ à fin 2017 ; la dette financière nette⁽¹⁾ ressort à 7 402 M€ à fin 2018.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2017	31/12/2018
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽²⁾	8 453	7 433
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽¹⁾	8 331	7 402
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽²⁾	8 427	7 406
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	3 760	4 255
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	6,9	7,3
LTV	42,4%	38,4%
LTV (droits inclus)	40,0%	36,2%
ICR	5,6x	5,7x
Dette gagée/Patrimoine	3,6%	1,0%

(1) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 455 millions d'euros y compris ces éléments.

(2) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = 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-18
Obligations long terme	75%
Crédits bancaires corporate	0%
Crédits hypothécaires	3%
Ressources court-terme couvertes par des lignes de crédit long terme	23%

5.2 Echancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 31 décembre 2018 après affectation des lignes de crédits non tirées :

(m€)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	> 2032
Echéancier	-	-	-	329	1 323	1 277	1 372	202	502	731	500	500	-	500	-	137

5.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2018 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	Covenant	31/12/2018
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	38,4%
ICR Excédent brut d'exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,7x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	1,0%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	19,3

6- LOYERS BRUTS ANNUALISES

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.

Loyers annualisés en M€	2017	2018
Bureaux	529	517
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants	17	18
Autres actifs tertiaires	18	14
Total	669	654

7- DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 17 avril 2019 de décider une distribution de 5,50 € par action au titre de l'exercice 2018.

La mise en paiement du dividende 2018 se traduira par le versement le 6 mars 2019 d'un acompte en numéraire de 2,75 €, et par le paiement du solde en numéraire également (de 2,75€) le 3 juillet 2019

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.