



Revenus locatifs à 500,6 M€

Loyers en hausse de +1,1% soutenus par une accélération de la croissance à périmètre constant à +2,4% (portée à +10,3% en intégrant l'effet des livraisons d'immeubles restructurés)

Des revenus locatifs reflétant la dynamique des zones les plus centrales reflet de la stratégie de Gecina

- Loyers bruts en hausse de **+2,4%** à périmètre constant, **+2,4%** sur le bureau et sur le logement traditionnel et **+2,8%** sur l'étudiant
- En intégrant les effets des actifs livrés après restructuration, cette performance est portée à **+10,3%** au total (et **+12,4%** sur le bureau)
- Près de 52 M€ de loyers provenant de la croissance à périmètre constant et des actifs livrés en 2018 et 2019 dans Paris, dans le Croissant Ouest et à Lyon, venant compenser les loyers des actifs cédés et les privations temporaires de loyers provenant des actifs devant être transférés au pipeline

Poursuite du recentrage du patrimoine

- **482 M€ de cessions** réalisées ou sous promesses avec près de **6% de prime** sur les expertises
 - Des cessions stratégiques d'actifs matures ou non stratégiques (logistique, hôtels et murs de commerces situés en dehors de Paris...)

Une commercialisation du pipeline de projets qui progresse encore au troisième trimestre

- Poursuite de la pré-commercialisation : Friedland et Carré Michelet ces dernières semaines augmentant le **taux de commercialisation** des opérations livrées en **2019 et 2020** à près de **64%**

Un marché du bureau toujours porteur en particulier dans Paris, dans un environnement macroéconomique plus complexe

- Une offre immédiate en baisse de -6% sur la Région parisienne et maintenant à son plus bas niveau historique dans la ville de Paris
- Des taux de vacance qui se contractent en conséquence encore, proches de 2% dans Paris
- **Des loyers faciaux en hausse dans les zones les plus centrales** et plus particulièrement le QCA parisien **(+7,3% sur un an)**

Gecina réitère avec confiance ses objectifs 2019

- Retraité de l'effet des cessions d'actifs non stratégiques, le RRN 2019 par action devrait s'inscrire en hausse de plus de +3%, entre 5,80 € et 5,85 € par action

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-18	30-sept-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	403,9	407,2	+0,8%	+2,4%
Résidentiel traditionnel	79,1	79,2	+0,1%	+2,4%
Résidences étudiants	12,2	14,3	+17,4%	+2,8%
Total loyers bruts	495,2	500,6	+1,1%	+2,4%

Des revenus locatifs bénéficiant des livraisons récentes et de la croissance organique des loyers qui compensent dorénavant les effets de cessions et mises en restructuration

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-18	30-sept-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	403,9	407,2	+0,8%	+2,4%
Résidentiel traditionnel	79,1	79,2	+0,1%	+2,4%
Résidences étudiants	12,2	14,3	+17,4%	+2,8%
Total loyers bruts	495,2	500,6	+1,1%	+2,4%

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en légère hausse de +1,1% en dépit de l'important effet des cessions réalisées ces deux dernières années (-38 M€) et des mises en restructurations (-9 M€). Cette performance traduit donc essentiellement l'effet des **livraisons d'actifs réalisées en 2018 et 2019 (+42 M€)** et la croissance à périmètre constant (+9 M€).

Pour rappel la croissance des loyers à périmètre courant à fin juin 2019 s'élevait à -1,4%.

A périmètre constant, la performance enregistrée atteint +2,4% à fin septembre 2019. Cette amélioration provient d'une **progression de l'indexation (+1,7%)**, ainsi que de l'**effet positif de la réversion locative** se matérialisant sur les bureaux comme sur les logements. Ces effets positifs compensent la légère augmentation de la vacance financière qui bien qu'attendue se révèle moindre qu'anticipée initialement du fait de la recommercialisation rapide de surfaces libérées.

Pour rappel, la croissance des loyers à périmètre constant à fin juin 2019 s'élevait à +2,0%.

Notons que cette performance à périmètre constant n'intègre pas les effets de commercialisation des actifs livrés après une opération de restructuration. En intégrant ces actifs, ce taux serait porté à +10,3%.

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

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-sept-18	30-sept-19	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	403,9	407,2	+0,8%	+2,4%
Paris intra-muros	197,3	215,7	+9,3%	+2,2%
Croissant Ouest - La Défense	120,3	135,2	+12,4%	+3,0%
Autres Ile-de-France	47,6	40,1	-15,8%	+2,1%
Régions / Etranger	38,6	16,2	-58,0%	+0,4%

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse modérée de +0,8%, en dépit de l'important volume de cessions réalisées en 2018 (1,24 Md€) et depuis le début de l'année (156 M€ actées à fin septembre), et des actifs transférés au pipeline. Cette hausse traduit donc l'important volume d'actifs livrés en 2018 et 2019.

Cette variation traduit ainsi :

- les revenus locatifs provenant des **immeubles livrés** en 2018 et 2019 (**+40,5 M€**) : 7 immeubles intégralement loués dans Paris (Ville l'Évêque, Le France, Le Jade, Guersant, Penthemont 1, Ibox et MAP), deux immeubles dans le Croissant Ouest commercialisés à près de 80% (Octant-Sextant et Be Issy), un immeuble à La Défense (Carré Michelet) et l'immeuble SKY 56 à Lyon (loué à 97%)
- les pertes temporaires de loyers provenant des actifs à fort potentiel de création de valeur et qui seront ou qui ont été **transférés au pipeline (-7,9 M€)**
- **les effets de cessions** d'actifs non stratégiques ou matures (**-36,9 M€**), dont près de ¾ proviennent d'immeubles situés en dehors de Paris, dont notamment le portefeuille Régions cédé en 2018.

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,4%, bénéficiant d'une **indexation** en progression (**+1,9%**) et d'une **réversion locative** traduisant la bonne tenue des marchés de référence de Gecina, sécurisée au travers de renouvellements, renégociations et relocations (avec un écart entrant/sortant positif dans les zones centrales), compensant ainsi la **légère hausse de la vacance** financière qui contribue à hauteur de -0,2%.

Notons que la contribution de la réversion locative est positive dans Paris intra-muros, et nulle ou proche de zéro dans les autres zones.

En synthèse, la bonne dynamique à périmètre constant dans **Paris intra-muros** (+2,2%) est essentiellement tirée par des **effets de réversion locative** illustrant l'excellente tenue des marchés de bureaux au cœur de Paris.

Dans le **Croissant Ouest** la solide croissance organique tient essentiellement à la **gestion de départs de locataires** (indemnités) alors que la contribution de la **réversion est nulle**.

Sur le reste de la Région parisienne, c'est la baisse du taux de vacance qui explique l'amélioration du taux de croissance des loyers à périmètre constant à fin septembre.

Les tendances sur le marché sont toujours favorables notamment au cœur de Paris, dans un environnement macroéconomique plus complexe

Si la **demande placée** en Région parisienne est en baisse de -11% sur un an à fin septembre, le troisième trimestre a affiché un volume de transactions en hausse. Au total la demande placée **reste élevée** puisqu'en ligne avec la moyenne long terme ce qui constitue une solide performance **alors même que l'offre immédiatement disponible est à son plus bas niveau historique**. Ceci révèle ainsi une solide performance sur les marchés locatifs en dépit d'un déficit d'offre immédiate. **L'offre disponible immédiatement est ainsi encore en baisse (-6% sur 1 an)**. Notons que si l'offre disponible est au plus bas historique dans Paris intra-muros, la baisse est également marquée dans le Croissant Ouest et notamment à Neuilly-Levallois et dans la Boucle Sud (Boulogne - Issy les Moulineaux) où Gecina est significativement implantée.

Le taux de vacance reste proche de 2% dans Paris intra-muros, mais il se contracte également dans les meilleures zones du Croissant Ouest comme Neuilly-Levallois où il descend à 3,3% et la Boucle Sud où il atteint 6,4%.

Le marché reste donc toujours **très favorable aux zones les plus centrales** et notamment Paris intra-muros où la rareté de l'offre se maintiendra dans la mesure où une infime partie des livraisons à venir (offre future) y sont localisées.

En conséquence **les loyers de commercialisation (seconde main) en Région parisienne sont en hausse de +6,0% sur un an** (+11% sur 18 mois) avec une nette **surperformance de Paris intra-muros** (+7,3% pour le QCA sur un an et +16% sur 18 mois), **alors que la tendance est à la stabilité sur les autres zones de la Région parisienne**.

L'environnement macroéconomique sur les taux d'intérêt ainsi que ces tendances locatives favorables orientent encore les volumes d'investissements à la hausse (+16% sur un an) et par conséquent les valeurs métriques de transactions à l'investissement sur l'ensemble des zones.

L'amélioration des conditions de marché permet au Groupe d'envisager potentiellement dans les semestres qui viennent de bénéficier de départs de locataires afin de lancer de nouvelles opérations de restructuration offrant un potentiel de création de valeur significatif.

Portefeuilles résidentiels : amélioration de la performance organique

Les loyers du **portefeuille résidentiel traditionnel** sont en hausse de +2,4% à périmètre constant. Cette performance traduit les effets de la stratégie mise en place visant à capturer le potentiel de réversion et à réduire l'effet de la vacance locative en diminuant les délais de commercialisation. Depuis le début de l'année, **l'écart de loyers sécurisés entre les nouveaux locataires par rapport aux anciens s'élève à +7,6%**, contribuant ainsi à hauteur de +0,4% à la performance locative de ce portefeuille à périmètre constant. Par ailleurs, la réduction de la vacance contribue à hauteur de +0,6% à cette performance, en raison du raccourcissement des délais de commercialisation obtenus par la mise en place de la nouvelle stratégie opérationnelle.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont stables. Les effets de l'avancée du programme de cessions de logements par unités vacantes que le Groupe avait lancé ces dernières années, étant compensés par la performance à périmètre constant.

Les revenus locatifs des **résidences étudiants** sont en hausse à périmètre constant (+2,8%) en raison principalement de l'**amélioration du taux d'occupation** de deux résidences à Marseille et à Lille, et de la matérialisation d'une **réversion positive**. A périmètre courant, la hausse de +17,4% provient également de la livraison d'une résidence au cours du troisième trimestre 2018 à Puteaux-La Défense.

Un taux d'occupation du Groupe toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit encore à un très haut niveau à fin septembre 2019 à 94,4% en baisse de -70 pb sur un an principalement en raison de la livraison d'immeubles partiellement vacants (Carré Michelet) ou dont les baux ont progressivement pris effet au cours de l'exercice (lbox, Be Issy). En conséquence le taux d'occupation **sur le portefeuille de bureaux** est en repli de -70 pb à 94,2%.

Sur le portefeuille de **résidences étudiants** le taux d'occupation financier est en repli sur un an à 85,4% en raison de la montée en puissance progressive de deux résidences récemment livrées (et notamment à Puteaux-La Défense).

Sur le portefeuille **résidentiel traditionnel**, le taux d'occupation financier est en légère hausse de +20 pb sur un an à 97,7%, reflétant l'amélioration des process de commercialisation.

TOF moyen	30-sept-18	31-déc-18	31-mars-19	30-juin-19	30-sept-19
Bureaux	94,9%	94,7%	94,5%	94,4%	94,2%
Résidentiel traditionnel	97,5%	97,5%	97,6%	97,7%	97,7%
Résidences étudiants	87,6%	87,0%	87,3%	84,9%	85,4%
Autres actifs tertiaires	97,4%	97,5%	96,4%	n.a.	n.a.
Total Groupe	95,1%	94,9%	94,7%	94,6%	94,4%

Une activité intense sur le front des commercialisations, révélant une réversion positive dans les zones les plus centrales

Depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 112 000 m², représentant 39 M€ de loyers (IFRS) annualisés, dont 44% du volume locatif concerne Paris intra-muros, 32% La Défense, le reste se référant à des immeubles situés dans d'autres zones de la Région parisienne et en Régions.

Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones de prédilection de Gecina et notamment de Paris intra-muros.

- **Dans Paris intra-muros** (61% du patrimoine bureaux à fin juin 2019) **la réversion faciale est significativement positive**. Elle s'élève en effet à +13% dans le QCA (incl. 5^e /6^e /7^e arrondissements). Le reste de Paris intra-muros fait également ressortir un écart positif, bien que de moindre ampleur. Notons en outre que les mesures d'accompagnement sont en baisse significative sur ces zones centrales.
- **Dans le Croissant Ouest et à La Défense** (30% du patrimoine bureaux) la réversion est **légèrement positive** (+1%)
- **Dans le reste de la Région parisienne où Gecina est peu exposée** (6% du patrimoine bureaux), la réversion faciale reste négative, de l'ordre de -6%

Cette hiérarchie des performances conforte Gecina dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales de la Région parisienne.

Une commercialisation du pipeline qui progresse encore au cours du troisième trimestre

Sur le troisième trimestre 2019 Gecina a notamment avancé sur la commercialisation de deux immeubles en développement dont **Friedland** (pour 1 500 m²) dans le QCA parisien dont les surfaces de bureaux sont maintenant intégralement pré-loué, et **Carré Michelet** avec deux nouveaux baux portant sur près de 3 500 m².

En conséquence, le taux de commercialisation des **opérations livrées en 2019 et 2020** est donc porté à près de **64%**.

482 M€ de cessions réalisées ou sous promesses à fin septembre renforçant la qualité et la centralité du patrimoine

Depuis le début de l'année **Gecina a cédé ou sécurisé 482 M€** de cessions, avec une **prime sur les dernières expertises de l'ordre de +5,5%**, dont **156 M€ étaient déjà actées**.

Sur l'ensemble des cessions réalisées ou sécurisées depuis le début de l'année, moins d'1/3 concernent des immeubles de bureaux, le reste étant composé d'actifs logistiques, d'hôtels, de restaurants et de logements par unités vacantes.

Avec les cessions finalisées depuis fin septembre (notamment Pointe Metro 2 à Gennevilliers pour 58,2 M€) le montant de cessions réalisées depuis le début de l'année s'élève à 215 M€. **Le dernier trimestre 2019 devrait ainsi concentrer près de 2/3 des cessions sur l'exercice, limitant ainsi l'impact sur les revenus locatifs 2019.**

Gecina entend continuer à bénéficier de conditions favorables pour renforcer la centralité de son patrimoine au travers de cessions d'actifs non stratégiques ou matures.

Les discussions en cours actuellement permettent d'envisager que **près de 400 M€ de nouvelles promesses de ventes supplémentaires pourraient être signées d'ici la fin de l'année**

Les crédits responsables représentent maintenant 20% des lignes bancaires du Groupe

Depuis l'été, Gecina a finalisé trois nouveaux contrats de crédits responsables avec BNP Paribas, Natixis et Société Générale, pour un montant de 660 millions d'euros, prenant la forme soit de nouvelles lignes bancaires, soit de transformation de ligne bancaire classique en ligne de crédit responsable.

Combiné avec les lignes mises en place en 2018 avec ING France et Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, le volume des contrats de crédits responsables s'élève désormais à 910 millions d'euros, soit plus de 20% du portefeuille de lignes bancaires du Groupe.

Gecina réitère avec confiance ses objectifs 2019

Gecina réitère ses objectifs de croissance du RRN par action en 2019 qui avaient été relevés lors de la publication des résultats semestriels, compte tenu de la solide performance enregistrée depuis le début de l'année ainsi que de la bonne tenue des marchés immobiliers sur les zones les plus centrales, et du contexte qui reste favorable en matière de taux d'intérêt.

En excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique Eurosic à la suite de son acquisition, Gecina maintient donc son anticipation que le RRN part du Groupe par action devrait s'inscrire en 2019 en hausse de plus de +3% soit entre 5,80 € et 5,85 € par action.

Gecina, au cœur de la vie urbaine

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 19,9 milliards d'euros à fin juin 2019. 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