

Résultats au 30 juin 2021

Solidement positionné dans un contexte de reprise

Nette **reprise des transactions** locatives, **hausse du taux de pré-commercialisation** du pipeline

ANR EPRA de continuation (NTA) à 172,6€ par action en hausse de **+1,5%** sur 6 mois
(ANR de liquidation en hausse de +2,8%)

Poursuite de la **rationalisation du patrimoine** avec 453 M€ de cessions sécurisées
(avec une prime moyenne de +7,2% sur les valeurs à fin 2020)

LTV à 32,3%¹ (droits inclus), -130 pb sur 6 mois

Adoption d'un engagement de Neutralité carbone à horizon 2030 (plan CANOP-2030)

100% de la dette obligataire désormais **Green Bond**

Affirmation de la guidance 2021 (5,3€ de RRN par action après 453 M€ de cessions)

Reprise des transactions locatives dans les marchés de centralité et de rareté

- o [Plus de 115 000 m² de bureaux commercialisés, reloués ou renouvelés : plus du double des surfaces du 1^{er} semestre 2020](#)
 - **Réversion réalisée** de +5% (et **+23% dans Paris QCA et 5/6/7**) sur les baux signés au 1^{er} semestre
 - **Réversion potentielle** positive de l'ordre de **+14% dans Paris QCA**, +10% dans le reste de Paris et +5% au total
- o [Un taux d'occupation se normalisant progressivement](#)
 - Taux d'occupation normatif (intégrant les baux signés mais dont les dates d'effets restent à venir) de 94,3% sur le bureau hors commerces (vs. 92,5% à fin juin) traduisant la **normalisation des marchés de prédilection de Gecina**

Variation de valeur du patrimoine favorablement orientée et toujours polarisée

- o [Croissance des valeurs à périmètre constant portée par une polarisation en faveur des zones centrales et le résidentiel](#)
 - **Hausse des valeurs sur le bureau à Paris** (+1,7% sur 6 mois), notamment dans le QCA (+2,0%), **et le logement** (+1,2%)
 - **Stabilisation dans les zones tertiaires plus périphériques** (-0,3% sur 6 mois)
- o [ANR NTA à 172,6€ par action en hausse de +1,5% sur 6 mois](#)
- o [Des cessions qui confirment la solidité du marché de l'investissement](#)
 - **453 M€ de cessions réalisées** ou sécurisées depuis le début de l'année (finalisation de la cession de l'immeuble « Portes d'Arcueil » le 20 juillet 2021).
 - Une **prime moyenne** par rapport aux valeurs à fin 2020 **de l'ordre de +7,2%**

Perspectives favorables de croissance et de création de valeur

- o [Pipeline de développement, principalement sur le bureau parisien et dans le logement](#)
 - **Forte progression du taux de pré-commercialisation** des actifs livrés avant fin 2022 en 6 mois, atteignant 53% (vs. 37% fin 2020), et **58%** en incluant une opération en cours de finalisation
 - **Relatif sur le RRN** avec un potentiel locatif IFRS futur additionnel de l'ordre de 120 à 130 M€ (pipeline engagé et contrôlé et certain) d'ici à 2026
 - **Relatif sur l'ANR** avec un rendement à livraison de l'ordre de 5,1% pour un pipeline situé à 81% dans Paris intra-muros ou Neuilly-sur-Seine, là où l'offre reste structurellement contrainte
- o [Surperformance et résilience de la centralité](#)
 - **Surperformance locative et en capital** des zones de rareté les plus centrales
 - **Centralité renforcée** avec **453 M€ de cessions sécurisées** au cours du premier semestre dont 406 M€ d'immeubles tertiaires à **97% en dehors de Paris**
- o [Flexibilité et souplesse de la structure financière](#)
 - **LTV DI en baisse de -130 pb sur 6 mois à 32,3%**¹, maturité moyenne de la dette en hausse à 7,6 années (vs. 7,1 années fin 2020)
 - **Baisse du coût moyen de la dette tirée à 0,9%** (vs. 1,0% en 2020)
- o [Stratégie résidentielle performante et qui prépare le futur \(plus de 1 000 nouveaux logements potentiels\)](#)
 - **Réversion** matérialisée lors de la rotation de locataire de **+7%**
 - **540 logements supplémentaires en cours de développement** dont 320 acquis au cours du 1^{er} semestre pour 161 M€ et 90 logements qui seront créés grâce à la transformation d'un immeuble de bureaux en logements
 - **Discussions en cours** pour l'acquisition supplémentaire **de près de 570 logements**

¹ Incluant la finalisation de cessions sous promesses à fin juin 2021, principalement avec l'immeuble Portes d'Arcueil dont la vente a été finalisée le 20 juillet 2021

Une approche continue et proactive de transformation

- o Des ambitions dévoilées et des engagements affirmés sur les thèmes RSE
 - **CANOP-2030 : accélération de la trajectoire bas carbone** avec un objectif de neutralité carbone sur le patrimoine en exploitation attendu dès 2030, soit en avance de 20 ans par rapport à l'objectif initial
 - **Une dette obligataire maintenant intégralement composée de « Green Bonds »** avec une approche globale et dynamique
 - Instauration d'une **taxe carbone interne**, ajout d'un **critère de rémunération à long terme** dépendant de la **réduction de la facture énergétique** du patrimoine
- o Lancement des premiers sites clients devant optimiser la commercialisation et les coûts de gestion
 - Lancement du site commerçant YouFirst Campus visant à optimiser la performance commerciale sur le segment (<https://campus.youfirst.co/fr>)
 - La digitalisation sera poursuivie sur les autres activités

Des perspectives solides à court comme à plus long terme

- o Un RRN toujours attendu en 2021 de l'ordre de 5,3€ par action malgré les 453 M€ de cessions réalisées ou sécurisées au premier semestre
 - Les performances du Groupe sont au cours du premier semestre plus solides qu'anticipées **en particulier sur l'opérationnel** et plus spécifiquement en matière de commercialisations de bureaux, tant en termes de volume que de prix, **mais également sur des aspects financiers** avec la réduction du coût moyen de la dette et l'extension de sa maturité. Ces **réalisations renforcent la confiance de Gecina au regard de la performance attendue pour 2021**
 - En conséquence, alors même que le Groupe a sécurisé ou finalisé près de 453 M€ de cessions depuis le début de l'année, les solides réalisations opérationnelles et financières observées au cours du premier semestre et la bonne tenue des marchés de référence du Groupe permettent de maintenir une anticipation du RRN par action de l'ordre de 5,3€, d'autant plus que la prévision initiale s'entendait hors effets des cessions ou acquisitions potentielles
- o Des perspectives de croissance et de création de valeur
 - Normalisation progressive en cours des **taux d'occupation**, et normalisation attendue de l'**indexation**
 - **Potentiel de réversion** toujours important qui continue de se matérialiser dans Paris
 - 17 livraisons d'immeubles attendues entre 2021 et 2024, porteurs de **croissance et de création de valeur**
 - Potentiel locatif additionnel IFRS de près de **120 à 130 M€ sur le pipeline** engagé et le pipeline contrôlé et certain

Chiffres clés

En millions d'euros	juin-20	juin-21	Périmètre courant	Périmètre constant
Bureaux	274	251	-8,5%	+0,4% ²
Résidentiel traditionnel	53	53	-0,4%	+1,1%
Résidences étudiants	9	8	-12,9%	-12,6%
Loyers bruts	336	311	-7,3%	+0,1% ²
Résultat récurrent net part du Groupe ³ par action (en €)	216 2,94	202 2,75	-6,3% -6,5%	
LTV (hors droits)	35,1%	35,4%	34,3%	proforma des cessions
LTV (droits inclus)	33,2%	33,4%	32,3%	sous promesses
En € par action	déc-20	juin-21	Variation	
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	187,1	189,6	+1,3%	
ANR EPRA de continuation (NTA)	170,1	172,6	+1,5%	
ANR EPRA de liquidation (NDV)	163,0	167,5	+2,8%	

² En excluant le bénéfice d'un rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice et les indemnités de départ perçues, la croissance à périmètre constant s'élève à -0,4% pour le Groupe, et -0,3% sur le périmètre bureaux

³ Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020)

Une performance faisant preuve de résilience et des leviers de croissance et de création de valeur pour les semestres qui viennent

Dans un contexte de reprise marquée des transactions locatives pour Gecina et notamment sur les marchés des bureaux des zones les plus centrales, les revenus locatifs de Gecina sont stables à périmètre constant (à +0,1% et -0,4% retraité du rattrapage de loyers sur des surfaces de commerce perçu au cours du premier trimestre suite à une décision de justice, et des indemnités perçues). La croissance à périmètre constant est toujours en hausse sur le bureau (+0,4%) et le logement traditionnel (+1,1%). Cette performance solide en dépit du contexte **sanitaire traduit la pertinence des choix stratégiques du Groupe avec le recentrage du patrimoine** sur les zones les plus centrales, **l'affirmation du résidentiel**, **la rotation active** du patrimoine, **l'extraction de valeur** sur les immeubles à fort potentiel et **l'approche servicielle**.

Sur le premier semestre encore, la capture du potentiel de réversion reste un axe de performance important dans la ville de Paris notamment. La **réversion réalisée** sur les loyers faciaux sur les surfaces recommercialisées ou renouvelées au cours du premier semestre s'élève même à **+23% dans le QCA** parisien, elle est positive dans le reste de la ville de Paris, mais négative dans les autres secteurs de la Région parisienne, traduisant ainsi la **polarisation des marchés locatifs en faveur des zones centrales** où Gecina est largement implantée (73% du patrimoine de bureau au cœur de Paris ou de Neuilly-sur-Seine). Dans les zones secondaires où Gecina est moins exposée, l'anticipation d'échéances locatives a permis de renforcer la visibilité des revenus locatifs.

La **reprise en cours des transactions locatives**, notamment sur les zones centrales de prédilection de Gecina, renforce la confiance du Groupe pour les semestres qui viennent, dans **un contexte qui tend vers la normalisation**. Au deuxième trimestre 2021 le nombre de transactions réalisées par Gecina est déjà très comparable avec le rythme d'avant crise sanitaire (premier trimestre 2020). **Les transactions signées au cours du premier semestre sont déjà 2x plus importantes qu'au premier semestre 2020**. Elles ressortent même +35% au-dessus du volume de transactions enregistré au premier semestre 2019, avant l'émergence du choc Covid-19.

Le rythme de retour au bureau marque également de nouveau une accélération depuis le mois de juin confirmant toujours un retour au bureau plus marqué à Paris que dans d'autres mégapoles comme Londres notamment.

En matière de collecte des loyers, là encore, le premier semestre indique une normalisation avec un taux de l'ordre de 99%.

Cette confiance pourrait plus particulièrement se traduire en matière de **taux d'occupation qui devraient se normaliser au cours des prochains semestres**, mais également au regard de la **commercialisation du pipeline** de projets, dont le taux de pré-commercialisation des actifs livrés avant 2022 a fortement augmenté au cours des 6 premiers mois de 2021 (**58%⁴ à fin juin 2021 vs. 37% à fin décembre 2020**). La progression du rythme de commercialisation des actifs en développement et la réduction attendue du taux de vacance orientent favorablement les perspectives de reprise post 2021. Notons en outre que 17 opérations en cours de développement devraient être livrées d'ici fin 2024.

La **bonne tenue des marchés de l'investissement sur les zones centrales** traduit une polarisation sur les zones privilégiées par Gecina. En conséquence, **l'ANR de continuation (NTA) s'inscrit en hausse de +1,5%**, reflétant une dynamique en matière de **valorisations à périmètre constant favorable** sur le **logement traditionnel** (+1,4%) mais également dans **l'immobilier de bureaux à Paris** (+1,7% en 6 mois) où l'appétit des investisseurs soutient une tendance haussière des prix. Dans les autres zones de la Région parisienne en revanche, les valeurs se stabilisent (-0,2%).

Depuis le début de l'année **453 M€ de cessions** ont d'ailleurs été finalisées ou sécurisées avec une **prime sur les valeurs à fin 2020 de +7,2%**, illustrant ainsi la bonne tenue du marché de l'investissement immobilier en 2021, et soulignant la pertinence des ANR du Groupe dans le marché actuel.

La bonne performance enregistrée par Gecina au cours du premier semestre, provenant d'une activité **meilleure qu'attendue en matière de commercialisations**, et également de **l'optimisation de la structure financière** du Groupe, permettent de maintenir inchangée l'anticipation d'un Résultat Récurrent Net part du Groupe 2021 de l'ordre de 5,3€ par action, alors même que l'objectif initial s'entendait hors effet des cessions, et que 453 M€ de cessions ont été finalisées ou sécurisées depuis le début de l'année.

⁴ Incluant une transaction en cours de finalisation sur un immeuble parisien

Des revenus locatifs reflétant les mises en restructurations récentes, les cessions d'actifs, la réversion positive dans les zones centrales et sur le logement, ainsi qu'une vacance temporairement en hausse

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-20	30-juin-21	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
			en %	en %
Bureaux	274,0	250,7	-8,5%	+0,4%
Résidentiel traditionnel	52,9	52,7	-0,4%	+1,1%
Résidences étudiants	9,2	8,0	-12,9%	-12,6%
Total loyers bruts	336,1	311,4	-7,3%	+0,1%

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en baisse de -7,3% principalement sous les effets des cessions réalisées sur le bureau depuis début 2020 (-8 M€), et d'immeubles mis en restructurations ou devant l'être prochainement (-6 M€), d'une contribution légèrement positive à périmètre constant et de livraisons récentes (+4 M€), mais également de l'immobilisation de certains immeubles sur une durée supérieure à un an en vue d'une rénovation.

A périmètre constant, les loyers sont stables à +0,1% à fin juin 2021.

Cette performance est impactée par une détérioration **de la vacance locative** (-1,7%) en grande partie attribuable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerce du patrimoine de bureaux. Mais elle bénéficie également d'une **indexation encore positive (+0,6%)**, ainsi que de **l'effet positif de la réversion locative (+0,6%)** se matérialisant sur les bureaux (avec une **réversion faciale de +5%**) comme sur les logements (de +7%).

Notons cependant que ce taux ressort à -0,4% en excluant le bénéfice **d'un rattrapage de loyers** corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice, et des indemnités perçues.

Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en baisse (-10M€) par rapport au 31 décembre 2020, reflétant pour -4 M€ l'effet de la cession de 14 actifs au cours du semestre et les départs des locataires sur les immeubles ayant vocation à être mis en restructuration (-2 M€).

Notons que dans ces loyers annualisés, 21 M€ proviennent d'actifs destinés à être libérés prochainement en vue de leur mise en restructuration, et 15M€ d'immeubles sous promesse de vente à fin juin 2021, y compris l'immeuble « Portes d'Arcueil » dont la cession a été finalisée le 20 juillet).

Loyers annualisés (IFRS)		
En millions d'euros	Déc-20	Juin-21
Bureaux	502	494
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants (Campus)	19	18
Total	627	617

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

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -8,5% principalement en raison de l'important volume de cessions réalisées en 2020 et au premier semestre 2021 (-8 M€ avec Le Valmy dans l'Est parisien, et plusieurs immeubles à Antony, Boulogne-Billancourt et Vincennes) et des actifs à fort potentiel de création de valeur qui ont été transférés ou qui restent à transférer prochainement au pipeline engagé (-6 M€).

Notons en outre que cette variation tient compte de la contribution des immeubles restructurés récemment livrés (pour près de +4 M€ avec l'immeuble de la rue de Madrid dans le QCA), d'une contribution locative à périmètre constant, et de surfaces vacantes immobilisées en vue d'un programme de rénovation légère.

A périmètre constant les loyers de bureaux sont en hausse de +0,4% à fin juin 2021, faisant ressortir la surperformance des zones centrales qui affichent un taux de croissance organique en **hausse dans Paris (+2,8% dans le QCA parisien)** alors qu'il est **stable dans le Croissant Ouest** et en **contraction plus marquée dans le reste de la Région parisienne** (-0,7%) où Gecina est cependant peu présente.

Ces performances différenciées entre les zones proviennent essentiellement de la **contribution de la réversion capturée toujours positive dans Paris (+23% dans le QCA, +3% sur le reste de Paris)** mais négative sur les zones moins centrales (entre -1% et -8% selon les zones).

Sur le périmètre des commerces du QCA parisien, le taux de croissance à périmètre constant s'élève à +12,3%. Il bénéficie d'un **rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers** à la suite d'une décision de justice.

Gestion des échéances locatives en 2020 et 2021: capture d'une réversion positive à Paris, anticipation des échéances et allongement de la durée des baux en périphérie où la réversion est négative

Les signatures de baux⁵ réalisées depuis le début de l'année font ressortir **une réversion faciale de l'ordre +23% sur le QCA et Paris 5/6/7**, +3% dans le reste de Paris, tandis qu'elle est négative en dehors de Paris, avec -8% dans le Croissant Ouest/La Défense, et -1% dans le reste de la Région parisienne.

Gecina a procédé à une **gestion proactive des échéances locatives dans les zones les moins centrales** de la Région parisienne afin de privilégier l'allongement de la maturité ferme des baux dans les zones périphériques. La maturité moyenne ferme des baux en dehors de Paris et Neuilly s'élève maintenant à près de 5,1 années (vs. 4,6 ans à fin juin 2020).

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-20	30-juin-21	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	274,0	250,7	-8,5%	+0,4% ⁵
Paris intra-muros	147,5	143,5	-2,7%	+0,6%
- Paris QCA & 5-6-7	88,5	90,1	+1,7%	+2,8%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	71,0	71,0	+0,0%	+0,4%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	17,5	19,0	+8,8%	+12,3%
- Paris Autres	59,0	53,4	-9,4%	-3,0%
Croissant Ouest - La Défense	95,5	80,8	-15,4%	+0,0%
Autres Ile-de-France	21,7	17,5	-19,2%	-0,7%
Régions / étranger	9,2	8,9	-3,8%	+1,1%

YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une résilience confirmée

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+1,1%**.

Cette performance tient compte d'une faible indexation de +0,3%, mais plus significativement de l'effet d'une **réversion positive (+1,1%) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +7% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire depuis le début de l'année**. La variation du taux d'occupation contribue négativement à hauteur de -0,8%, reflétant les perturbations temporaires dans les process de commercialisations en lien avec les restrictions sanitaires.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en légère baisse de -0,4%, traduisant l'effet des quelques cessions réalisées récemment ainsi que le départ d'un locataire sur des surfaces tertiaires d'un immeuble résidentiel, qui sont destinées à être transformées en logements.

YouFirst Campus (Logements étudiants) : solide bien qu'à l'épreuve du Coronavirus

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en contraction significative de -12,6% à périmètre constant et -12,9% à périmètre courant, traduisant les effets de la crise sanitaire et des fermetures des universités et grandes écoles qui étaient encore ouvertes sur une partie du premier semestre 2020.

Les perspectives à ce stade concernant la rentrée universitaire de septembre 2021 permettent d'être optimiste pour le second semestre et plus encore pour 2022.

Tendances de marché restant favorables dans les zones de prédilection de Gecina

Un marché de l'investissement dynamique, dans les zones les plus centrales

Bien que les volumes investis sur l'immobilier tertiaire en France s'inscrivent en baisse, **les prévisions de volumes d'investissements sur l'année restent supérieures de près de +20% à une moyenne long-terme⁷**, traduisant le fort appétit des investisseurs pour l'immobilier, notamment dans un contexte de taux durablement bas et donc de prime de risque par conséquent soutenable, mais également de forte aversion au risque.

⁵ Hors situations non conventionnelles

⁶ -0,3% retraité du rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice et les indemnités de départ

⁷ Selon BNPPRE comparé à la moyenne long-terme calculée sur les 15 dernières années

Les investisseurs ont ainsi privilégié les segments de marché faisant preuve de solidité parmi lesquels les bureaux de qualité situés dans les zones les plus centrales, ou bien évidemment le logement. Cette **sélectivité croissante des investisseurs traduit une polarisation des marchés**, soutenant des tendances relativement favorables en matière de valorisation sur les segments de prédilection de Gecina.

Dans le QCA la valeur moyenne des transactions de bureaux excède maintenant 20 000€/m² (BNPPRE) soit une hausse de +3% en 12 mois (Immostat). Dans le reste de la ville de Paris la tendance est également haussière (+4,3%) alors que les valeurs métriques semblent plafonner ou se sont orientées à la baisse dans les zones plus périphériques.

Marché locatif de bureaux : des volumes de transactions en reprise et des niveaux de loyers qui se confirment dans Paris

Le premier semestre illustre **une nette reprise des transactions locatives**. Cette dynamique s'est enclenchée au cours du deuxième trimestre notamment après un redémarrage des visites en début d'année.

Cette reprise (+14% vs. S1 2020) reste cependant **tirée par la ville de Paris (+24%)**, alors que les transactions locatives sont stables à La Défense (-1%) et en baisse en première couronne (-9%), révélant une dynamique très en faveur des zones les plus centrales.

Sur le front **des valeurs locatives**, là encore, la **polarisation** est visible. Les loyers de marchés s'inscrivent **en hausse dans le QCA de près de +2,4% sur 6 mois** (Immostat), où les loyers primes s'installent confortablement au-dessus de 900€/m². Selon Cushman & Wakefield, celui-ci s'établit maintenant à 915€/m²/an. Dans le Croissant Ouest les loyers se stabilisent, et s'inscrivent en baisse en première couronne (-5,7%).

Le marché locatif semble se polariser autour de deux thèmes : **la centralité, et la qualité du patrimoine**, expliquant ainsi des performances très contrastées entre les transactions sur le marché en fonction de ces deux critères.

Le **taux de vacance** s'établit en moyenne à 7,1% en Région parisienne, mais diffère fortement selon les secteurs. Il ressort à 4,3% dans le QCA parisien (4,9% sur l'ensemble de la ville de Paris), alors qu'il se rapproche de 10% en première couronne, traduisant là encore des situations de marché très différentes entre les zones.

Une activité locative qui repart à la hausse au second trimestre

Plus de 115 000 m² commercialisés au premier semestre, 2 fois plus qu'au premier semestre 2020

Depuis le début de l'année 2021, **Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 115 000 m²** représentant près de 60 M€ de loyers faciaux. Ce volume de transactions est **d'ores et déjà 2 fois plus important que le volume enregistré lors du premier semestre 2020, et représente déjà plus de 70% des transactions enregistrées sur l'ensemble de l'exercice 2020.**

Un rythme de commercialisation « normalisé » au deuxième trimestre

En excluant les renouvellements et renégociations, **le volume de transactions nouvelles** signées sur le patrimoine de Gecina est revenu au second trimestre 2021 **à son niveau d'avant crise** (du premier trimestre 2020). Ce redémarrage s'inscrit logiquement dans le prolongement des observations faites lors des trimestres précédents faisant état d'une reprise des interactions commerciales de Gecina avec d'éventuels locataires entre septembre et décembre 2020, puis du nombre de visites lors du premier trimestre 2021. Cette nette tendance indique **une normalisation des équilibres de marché**, notamment **sur les zones les plus centrales.**

Une réversion matérialisée de +5% au global, +23% dans le QCA parisien

Les performances enregistrées montrent encore une véritable **surperformance locative des zones les plus centrales de la Région parisienne, et notamment de Paris intra-muros**, et ce malgré l'incertitude résiduelle liée aux conséquences éventuelles de la crise sanitaire.

Au global la réversion faciale capturée lors de relocations et renouvellements de baux s'élève à +5%. Cette performance est tirée par les zones les plus centrales et notamment le QCA parisien et Paris 5/6/7 où elle s'élève à +23%, elle reste négative cependant dans le Croissant Ouest et à La Défense (-8%) ainsi que dans le reste de la Région parisienne (-1%).

Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales et notamment le cœur de la ville de Paris.

Gestion des échéances locatives : une approche « sur-mesure »

Capture d'une réversion positive à Paris, anticipation des échéances et allongement de la durée des baux en périphérie où la réversion est négative

Afin d'anticiper les échéances locatives attendues en 2021, le Groupe avait procédé dès le deuxième semestre 2020 au renouvellement d'un certain nombre de baux par anticipation dans les zones secondaires et notamment en première couronne, matérialisant ainsi un potentiel de réversion négatif en contrepartie de l'allongement de la durée résiduelle des baux dans ces zones.

Cette **gestion proactive des échéances locatives dans les zones les moins centrales** de la Région parisienne, a permis d'allonger la maturité ferme des baux en dehors de Paris et Neuilly-sur-Seine pour la porter à 5,1 années à fin juin 2021 contre 4,6 années un an plus tôt.

Dans les zones les plus centrales en revanche la stratégie locative du Groupe vise à capturer le potentiel de réversion à l'échéance du bail en cours avec les performances indiquées ci-dessus.

Un potentiel de réversion théorique restant à capturer de +5% en moyenne, tiré par Paris intra-muros (66% du patrimoine tertiaire)

La dynamique de marché, toujours favorable aux zones centrales, permet aujourd'hui d'observer un potentiel de réversion (écart entre les loyers de marché actuels et les loyers en place dans notre portefeuille) au-dessus de +5% sur le patrimoine tertiaire du Groupe, principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intra-muros **(+14% dans Paris QCA ou +10% dans le reste de Paris)**. Cette performance potentielle se matérialisera progressivement dans les années qui viennent au fil des échéances des baux en cours.

Un taux d'occupation toujours élevé en dépit d'une baisse transitoire liée au ralentissement des transactions locatives de 2020

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit encore à un haut niveau à 91,6%. La baisse de -1,8 pt sur un an est le reflet mécanique de la hausse de la vacance immobilière au cours de 2020 dans un contexte atone sur le front des commercialisations.

Il convient de noter que le **taux d'occupation moyen normatif** (tenant compte des signatures de baux réalisées mais dont la date d'effet reste encore à venir) s'élève à **près de 93%** sur l'ensemble du patrimoine, soit **+130 pb au-delà du TOF publié à fin juin, ce qui constitue une indication importante de sa progression potentielle dans les semestres qui viennent.**

Sur le périmètre du bureau, la baisse de -1,8 pt sur un an est imputable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerces dans le QCA parisien. En **excluant les baux de commerces, le taux d'occupation sur le bureau s'établit à 92,5%**. Ce taux ne tient cependant pas compte de certaines commercialisations de surfaces dont les baux signés récemment n'ont pas encore pris effet, comme, sur l'immeuble Carré Michelet à La Défense (commercialisé à hauteur de 91%) ou encore Anthos à Boulogne (commercialisé à hauteur de 43%).

Sur le patrimoine de Bureaux hors commerces, le **TOF normatif** (incluant notamment les deux commercialisations citées ci-dessus) **s'élève même à 94,3% contre 92,5% publié à fin juin, preuve d'une dynamique favorable sur les marchés et d'une normalisation en cours** des équilibres locatifs sur notre patrimoine.

Sur le logement traditionnel, la contraction est également attribuable au ralentissement des processus de commercialisations dans le contexte sanitaire actuel et devrait par conséquent être transitoire.

Sur le périmètre des résidences étudiants, l'occupation financière demeure dégradée toujours en raison de la fermeture des universités et écoles supérieures, et du durcissement des restrictions au cours du premier semestre précédant une période estivale habituellement faible pour les résidences étudiants. **La rentrée universitaire de septembre 2021 s'annonce cependant favorablement**, avec un carnet de pré-réervations qui permet d'envisager un taux de remplissage des résidences proche des standards habituels.

TOF moyen	30-juin-20	30-sept-20	31-déc-20	31-mars-21	30-juin-21
Bureaux	93,2%	93,1%	93,1%	91,7%	91,4%
Résidentiel traditionnel	97,6%	97,1%	96,9%	96,1%	96,7%
Résidences étudiants	82,1%	79,0%	82,9%	81,5%	74,4%
Total Groupe	93,4%	93,2%	93,3%	92,0%	91,6%

Résilience du résultat récurrent net part du Groupe

Le **résultat récurrent net part du Groupe est en baisse à fin juin 2021 par rapport à fin juin 2020** (-6,5% par action) principalement **en raison du volume de cessions** réalisées en 2020 et début 2021, ainsi que des pertes temporaires de revenus locatifs provenant d'immeubles à fort potentiel libérés en vue de leur mise en restructuration.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers -7,9 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée depuis début 2020 (pour près de 580 M€). Les cessions concernent principalement l'immeuble Le Valmy cédé en 2020 situé à l'est de Paris, et des immeubles situés à Antony, Boulogne, Levallois et Vincennes. La perte de loyers imputable à ces cessions représente -8,3 M€. En parallèle la contribution des acquisitions est modérée sur le semestre, représentant +0,4 M€.

Notons que cette variation ne tient pas compte des cessions sous promesses à fin juin (représentant près de 320 M€), qui devraient être finalisées au cours du troisième trimestre 2021.

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructurations) : variation nette des loyers -2,2 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les **opérations liées au pipeline**.

- o Les loyers supplémentaires générés par **les livraisons récentes** d'immeubles en développement représentent près de **+3,7 M€** (avec la livraison de l'immeuble situé rue de Madrid dans le QCA parisien)
- o En parallèle, **les immeubles transférés** dans le pipeline ces 12 derniers mois ou devant l'être prochainement expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de **-5,9 M€** par rapport à fin juin 2020. Ces libérations ont notamment permis le lancement d'un nouveau projet de restructuration au cœur du QCA parisien avec l'immeuble « Boétie » (10 200 m²) livré en 2023.
- o Notons qu'en outre plusieurs immeubles, libérés au cours de 2020 et 2021 font l'objet d'une rénovation, plus légère qu'une restructuration, qui immobilisent l'immeuble sur une période supérieure à une année.

Marge locative en hausse de +100 pb, reflet de l'amélioration du contexte économique

La marge locative s'établit à 90,2%, en hausse de +1,0 pt par rapport à la fin juin 2020. Cette hausse est principalement due à la **réduction du provisionnement des créances clients** qui s'approche maintenant de 0,8 M€ contre 5,5 M€ fin 2020 et près de 7 M€ en juin 2020, **reflétant ainsi l'amélioration du contexte économique**.

Cette normalisation est particulièrement visible sur le périmètre des bureaux, dont la marge locative progresse de +1,8 pt, s'établissant maintenant à 92,5%.

Sur le logement traditionnel cette marge est en léger repli, résultant de la hausse temporaire de la vacance sur ce segment.

Sur les résidences étudiants (YouFirst Campus), celle-ci reste dégradée en conséquence directe de la fermeture des universités en raison du contexte sanitaire. La normalisation de l'occupation des résidences qu'il est envisageable d'attendre pour la rentrée universitaire 2021 devrait permettre une normalisation de cette marge par rapport aux observations historiques.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Etudiants
Marge locative au 30/06/2020	89,2%	90,7%	84,6%	70,8%
Marge locative au 30/06/2021	90,2%	92,5%	82,5%	69,4%

Autres postes de variations notables

- o Baisse des frais de structure bénéficiant d'une réduction des frais de fonctionnement.
- o Baisse des frais financiers traduisant la poursuite de l'optimisation de la structure bilancielle du Groupe et la réduction du coût moyen de la dette qui s'établit maintenant à 1,2% (incl. coûts de lignes de crédit non tirées) en baisse de -10 pb sur un an.

En millions d'euros	30-juin-20	30-juin-21	Var (%)
Revenus locatifs bruts	336,1	311,4	-7,3%
Revenus locatifs nets	299,7	281,0	-6,3%
Marge opérationnelle des autres activités	(0,4)	0,6	na
Services et autres produits (net)	1,5	3,1	na
Frais de structure	(38,3)	(37,7)	-1,5%
Excédent brut d'exploitation	262,5	246,9	-5,9%
Frais financiers nets	(43,7)	(43,3)	-1,1%
Résultat récurrent brut	218,8	203,7	-6,9%
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	0,7	0,6	-6,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,6)	(0,6)	+4,4%
Impôts récurrents	(3,0)	(1,3)	-56,7%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	215,9	202,4	-6,3%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	2,94	2,75	-6,5%

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020).

Baisse du LTV, verdissement du passif, préservation d'une maturité longue et coût de la dette historiquement bas

Gecina a poursuivi la gestion long terme et l'optimisation de son passif en renforçant et optimisant, dans un environnement volatil mais toujours accommodant, sa structure financière.

Les agences de notation financière ont confirmé la notation de Gecina (S&P A- et Moody's A3), soulignant ainsi la solidité du bilan du Groupe dans un environnement pourtant incertain.

Réduction du LTV, et confirmation de la solidité du bilan du Groupe

Au 30 juin 2021, Gecina présente un ratio d'endettement **LTV à 33,4 %** droits inclus (35,4% hors droits). En tenant compte des cessions sous promesses devant être finalisées au cours du troisième trimestre, le **LTV droits inclus est de 32,3%** (et 34,3% hors droits).

L'ICR s'établit à 5,4x et le ratio de dette gagée à 0,2%, conférant à Gecina une marge importante vis-à-vis de ses covenants bancaires.

Gecina a levé en juin 2021 **500 M€ de dette obligataire** avec une **maturité de 15 ans** et un coupon de **0,875%**. Cette opération est la première émission réalisée depuis la transformation de la totalité de l'encours obligataire du Groupe **en Green Bonds** réalisée au cours du premier semestre également. Elle s'intègre donc dans le programme de Gecina visant à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe, et en particulier de sa performance environnementale. Il repose sur un *Green Bond Framework* ambitieux et dynamique (disponible sur le [site internet de la société](#)).

En parallèle, le Groupe a procédé au **remboursement anticipé** (make-whole call) sur l'emprunt obligataire en circulation de 378 millions d'euros portant un coupon de 2,00%.

A fin juin, la **maturité moyenne de la dette de Gecina s'élève à 7,6 années**.

La liquidité du Groupe s'élève à fin juin à 3,2 Md€ (nette de la couverture des ressources court terme de NEU CP et proforma du remboursement anticipé de l'échéance obligataire 2024 intervenu en juillet 2021), couvrant ainsi l'intégralité des échéances financières des trois prochaines années, et les lignes de crédit disponibles ont une maturité moyenne résiduelle de 4,0 années.

65% des lignes de crédits bancaires maintenant responsables, reflétant l'engagement RSE de Gecina

Le Groupe a poursuivi son travail de verdissement de son passif : Gecina a ainsi finalisé au cours du premier semestre la mise en place de quatre nouvelles lignes de crédit responsables dont les conditions financières seront notamment indexées sur sa performance RSE, pour un montant cumulé de 600 M€. Le Groupe a par ailleurs signé cinq autres avenants visant à transformer des lignes bancaires traditionnelles en lignes de crédit responsables, pour un montant total de 845 M€.

Le volume des contrats de crédit responsables de Gecina s'élève désormais à 2,9 Md€, soit 65% du total des encours bancaires du Groupe (vs. 32% fin 2020, et 20% fin 2019). Cette intégration rapide et importante de la RSE dans la structure financière démontre une nouvelle fois les fortes convictions environnementales et sociétales de Gecina ainsi que la volonté permanente du Groupe à vouloir progresser sur ces sujets maintenant intégrés dans sa stratégie.

Coût moyen de la dette du Groupe en baisse de -10 pb sur 6 mois

Le Groupe a ainsi confirmé la solidité de son bilan tout en maintenant un coût de la dette historiquement bas, à 0,9% pour la dette tirée et 1,2% pour le coût de la dette totale, soit une baisse de l'ordre de -10 pb par rapport à fin 2020.

Ratios	Covenant	30/06/2021
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	35,4%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,4x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,0

453 M€ de cessions et 126 M€ d'investissements

[453 M€ de cessions finalisées au premier semestre ou sécurisées à fin juin, avec une prime sur les valeurs à fin 2020 de l'ordre de +7%, renforçant la centralité du patrimoine et la solidité du bilan du Groupe](#)

Depuis le début de l'année Gecina a cédé ou sécurisé la **vente de près de 453 M€ d'actifs avec une prime moyenne de +7,2% sur les dernières valeurs à fin 2020**, et un taux de privation de 3,6%.

- o 97% de ces cessions de bureaux concernent des immeubles situés en dehors de la ville de Paris
- o 104 M€ ont d'ores et déjà été finalisées.

Ces cessions visent à la fois à renforcer la centralité du patrimoine de Gecina tout en réduisant le LTV du Groupe.

En conséquence, sur la base des expertises à fin juin, le LTV est aujourd'hui de 33,4% droits inclus (et **de l'ordre de 32,3% en tenant compte de cessions aujourd'hui sous promesses** devant être finalisées au début du 3^{ème} trimestre). Pour mémoire il s'élevait à 34,0% fin décembre 2019 et à 33,6% fin 2020.

Notons que la cession de **l'immeuble « Portes d'Arcueil », sous promesse à fin juin est aujourd'hui finalisée** avec la signature de l'acte authentique le 20 juillet 2021.

[126 M€ d'investissements réalisés essentiellement au titre du pipeline de projets](#)

126 M€ d'investissements ont été décaissés au titre du pipeline ou de l'amélioration du patrimoine résidentiel et tertiaire favorisant à la fois la capture d'un potentiel de création de valeur au travers de l'avancement des travaux sur les actifs en développement, mais aussi au travers de l'amélioration de la qualité de nos immeubles résidentiels favorisant la matérialisation du potentiel de réversion identifié.

Une stratégie qui s'affirme sur le logement

Avec des opérations en cours de développement et d'autres pouvant être lancées dans les semestres qui viennent, des acquisitions de projets réalisées au cours du premier semestre et d'autres en cours de négociations, le potentiel de croissance du portefeuille résidentiel s'élève potentiellement à plus de 1 000 logements supplémentaires preuve de la volonté du Groupe de faire croître son activité sur le segment.

[Un pipeline d'acquisitions de l'ordre de 400 M€](#)

Après la création de la filiale « Homya » rassemblant l'ensemble des actifs résidentiels traditionnels du Groupe – YouFirst Residence – au cours du premier semestre 2020, Gecina s'est ensuite dotée d'un deuxième outil non exclusif complémentaire au travers de partenariats avec des promoteurs visant à favoriser son ambition de faire croître la taille de son patrimoine de logements, afin de pouvoir bénéficier d'effets d'échelle.

Avec les signatures de partenariats avec Nexity et Woodeum, Gecina s'est mis en ordre de marche au cours de 2020 pour développer son activité sur le résidentiel.

Depuis le début de l'année, **161 M€ d'acquisitions en VEFA** ont été finalisées ou sécurisées représentant **320 logements**.

6 nouvelles opérations représentant près de 570 logements font aujourd'hui l'objet de discussions en vue de la concrétisation d'un accord pouvant intervenir au cours du second semestre. Le montant de ces investissements sera décaissé à l'avancement de la construction des immeubles concernés.

[161 M€ d'acquisitions de projets sécurisées au premier semestre](#)

3 nouvelles opérations issues de ces partenariats, représentant 161 M€ d'investissements, ont ainsi d'ores et déjà rejoint le pipeline de développement résidentiel de Gecina, avec les immeubles **Wood'up à Paris** (8 000 m²), **Belvédère à Bordeaux** (8 000 m²) et **Art'Chipel à Marseille** (4 800 m²). Ces trois immeubles seront livrés courant 2023 et 2024.

Ces acquisitions portent le pipeline de développements engagés sur le logement traditionnel à près de **540 logements** qui seront livrés d'ici 2024.

Au total, plus de 600 M€ d'opérations en cours de développement (pipeline engagé ou contrôlé et certain)

A fin juin 2021, 10 opérations résidentielles sont en cours de développement représentant un volume d'investissement de 401 M€. Ces opérations comprennent des développements de logements traditionnels, des opérations d'extensions ou de densifications sur des actifs immobiliers déjà existants, des constructions de résidences étudiants mais aussi une opération de transformation de bureaux en logements. Ces projets seront livrés entre le second semestre 2021 et 2024.

Le pipeline dit « contrôlé et certain » comprend 5 opérations nouvelles représentant 204 M€ et qui devraient être livrées en 2023 ou 2024.

Pipeline de projets de 3,7 Md€ dont 3,0 Md€ engagés ou pouvant l'être prochainement

3,0 Md€ de projets engagés ou pouvant être engagés à court terme

1,8 Md€ de projets engagés (livraisons 2021-2024)

Les projets en cours de développement sont très largement concentrés sur les zones les plus centrales avec **80% du pipeline engagé sur les bureaux qui se situe dans Paris intra-muros**.

Au total 17 projets sont à ce jour engagés et seront livrés entre 2021 et 2024, représentant un volume total d'investissement de 1,8 Md€, dont 0,6 Md€ seulement restant à décaisser dans les années qui viennent. Avec un rendement attendu à livraison de 5,0%, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 90 M€ qui se matérialisera progressivement entre 2021 et 2024 au fil des livraisons à venir.

Notons que près de **22% du pipeline (10 projets) est aujourd'hui constitué de projets résidentiels**, révélateur de la montée en puissance de l'ambition réaffirmée de Gecina sur le segment.

Le taux de pré-commercialisation des opérations livrées avant fin 2022 s'élève maintenant à 53%, et à **58% en intégrant la signature d'un bail devant être finalisée dans les jours qui viennent**. Ce taux est en forte progression sur 6 mois, puisqu'il s'élevait à 37% seulement à fin 2020.

A fin juin, 591 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 108 M€ d'ici fin 2021, 256 M€ en 2022, et 227 M€ en 2023-2024.

1,2 Md€ de projets « contrôlés et certains » pouvant être engagés dans les semestres qui viennent (livraisons 2023-2026)

Le pipeline d'opérations « à engager », dit « 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, sauf si les conditions de marché venaient à remettre en cause leur rationnel immobilier et financier.

Ce pipeline rassemble **9 projets qui se trouvent à plus de 80% à Paris ou à Neuilly**, et qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place. Ces actifs, en attente du départ des locataires en place, génèrent à fin juin un volume de loyers annualisés résiduels représentant près de 21 M€.

Au total, le pipeline « contrôlé et certain » devrait générer un rendement attendu à livraison (**yield on cost**) de **5,4%** en moyenne, soit près de 66 M€ de loyers potentiels à terme.

Dans l'hypothèse probable du lancement de ces projets contrôlés et certains, 541 M€ seront à investir à compter de leur lancement attendu dans les semestres qui viennent.

Notons que l'ensemble de ces projets fait régulièrement l'objet de revues en fonction de l'évolution des marchés, et que le choix définitif du lancement reste à la main de Gecina jusqu'au jour de la mise en restructuration effective.

0,7 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2023-2026)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina dont le départ du locataire n'est pas encore certain. L'identification en amont de ces projets permet d'atteindre un **rendement potentiel à livraison de l'ordre de 4,8%** pour un portefeuille de projets potentiels **en très grande partie situés dans Paris intra-muros (env. 90%)**. Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale m ²	Invest total M€	Déjà investis M€	reste à investir M€	Yield on cost (est.) (net)	Rdmts prime Théoriques (BNPPRE / CBRE)	Pré loué %	Date moyenne d'arrivée du locataire
Paris - Biopark	Paris	T3-21	6 400 m ²	47 M€	47 M€	0 M€			100%	01/09/21
La Défense - Sunside	Croissant Ouest	T3-21	9 600 m ²	83 M€	80 M€	2 M€				
Neuilly - 157 Charles de Gaulle	Croissant Ouest	T4-21	11 400 m ²	115 M€	103 M€	12 M€				
Paris - L'Îve	Paris QCA	T2-22	33 200 m ²	514 M€	438 M€	76 M€			78%	30/06/22
Bureaux - livraisons 2021-2022			60 600 m²	759 M€	668 M€	90 M€	5,2%	2,8%	53%	
Paris - Boétie	Paris QCA	T1-23	10 200 m ²	176 M€	151 M€	25 M€				
Paris - Mondo (ex Bancelles)	Paris QCA	T2-24	29 800 m ²	384 M€	261 M€	122 M€				
Montrouge - Porte Sud	1 ^{ère} couronne	T3-24	11 700 m ²	83 M€	32 M€	52 M€			100%	30/09/24
Bureaux - livraisons 2023-2024			51 700 m²	643 M€	444 M€	199 M€	5,5%	2,8%	23%	
Total Bureaux			112 300 m²	1 402 M€	1 112 M€	290 M€	5,3%	2,8%	39%	
Paris - Glacière	Paris	T3-21	300 m ²	2 M€	1 M€	2 M€			n.a	
Ivry sur Seine - Ynov	1 ^{ère} couronne	T3-21	7 200 m ²	41 M€	40 M€	1 M€			n.a	
Ville d'Avray	1 ^{ère} couronne	T1-23	10 000 m ²	78 M€	20 M€	58 M€			n.a	
Paris - Vouillé	Paris	T3-23	2 400 m ²	24 M€	9 M€	14 M€			n.a	
Paris - Lourmel	Paris	T3-23	1 700 m ²	17 M€	4 M€	13 M€			n.a	
Paris - Dareau	Paris	T4-23	5 500 m ²	52 M€	26 M€	27 M€			n.a	
Paris - Wood'up	Paris	T4-23	8 000 m ²	95 M€	0 M€	95 M€			n.a	
Paris - Porte Brancion	Paris	T3-24	2 900 m ²	19 M€	0 M€	19 M€			n.a	
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T3-24	8 000 m ²	39 M€	0 M€	39 M€			n.a	
Marseille - Art'Chipel	Marseille	T2-24	4 800 m ²	27 M€	0 M€	27 M€			n.a	
Densification résidentiel		n.a	1 700 m ²	6 M€	0 M€	6 M€			n.a	
Total résidentiel			52 500 m²	401 M€	100 M€	301 M€	3,7%	2,8%		
Total pipeline Engagé		2021-2024	164 800 m²	1 803 M€	1 212 M€	591 M€	5,0%	2,8%		
Contrôlé & Certain bureaux			82 400 m ²	1 016 M€	627 M€	389 M€				
Contrôlé & Certain résidentiel			28 500 m ²	204 M€	52 M€	152 M€				
Total Contrôlé & Certain		2023-2026	110 900 m²	1 220 M€	679 M€	541 M€	5,4%	3,0%		
Total Engagé + Contrôlé et Certain		2021-2026	275 700 m²	3 022 M€	1 889 M€	1 131 M€	5,1%	2,9%		
Contrôlé & probable bureaux			68 900 m ²	644 M€	454 M€	190 M€				
Contrôlé & probable résidentiel			2 400 m ²	8 M€	0 M€	8 M€				
Total Contrôlé & probable			71 300 m²	652 M€	454 M€	198 M€	4,8%	2,9%		
TOTAL PIPELINE			347 000 m²	3 675 M€	2 345 M€	1 330 M€	5,1%	2,9%		

Patrimoine en hausse de +1,2% à périmètre constant, tiré par les zones les plus centrales et le logement

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 20,0 Md€, en hausse à périmètre constant de +1,2% depuis le début de l'année en intégrant la variation de valeur nette du pipeline engagé (+1,0% sur le seul périmètre en exploitation), et de +1,2% à périmètre courant. Cette hausse bénéficie d'une solide dynamique sur les zones centrales pour le bureau mais également du logement.

Bureaux : des valeurs en hausse dans les zones centrales

A périmètre constant, sur le patrimoine bureau, la primauté des zones les plus centrales ressort encore. La valeur sur l'ensemble du patrimoine de bureaux est au total en hausse de +1% sur 6 mois, mais elle est en hausse de +1,7% sur le seul portefeuille parisien et de +2,0% dans le QCA et Paris 5/6/7, et en baisse légère sur le reste de la Région parisienne.

Dans la ville de Paris, la hausse des valeurs vient majoritairement d'un effet loyer positif reflétant la bonne tenue des marchés locatifs les plus centraux, alors que la baisse à périmètre constant des valeurs dans le reste de la Région parisienne est imputable à un effet loyer modérément négatif.

Ce différentiel de performance mesure l'écart croissant entre les zones les plus centrales dont les perspectives restent résilientes notamment en raison d'une vacance actuelle extrêmement faible et d'une offre future contrainte, et les zones secondaires offrant un profil de risque plus sensible à l'environnement économique.

Logements traditionnels : des valeurs en hausse de près de +1,7% sur 6 mois

Sur le patrimoine résidentiel, la valorisation retenue s'inscrit en hausse de +1,7% à périmètre constant (y compris contribution nette des actifs en développement, et de +1,4% sur le seul périmètre en exploitation). Cette performance est à la fois portée par les tendances sur le marché libre, dans un contexte de taux d'intérêt durablement bas, 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).

Sur les résidences étudiants YouFirst Campus, la baisse de valeur observée à périmètre constant sur le premier semestre (-0,4%) tient compte de la vacance plus importante que d'ordinaire sur ce portefeuille en raison du contexte sanitaire et des conséquences sur l'ouverture des écoles supérieures et universités. Cette augmentation de la vacance pourrait être temporaire au regard des premiers signes de pré-réservations qui laissent envisager une normalisation progressive à compter de la rentrée universitaire de septembre 2021.

Répartition par segment	Valeur expertisées	Taux de capitalisation nets		Variation périm. courant	Variation périm. constant	Valorisation
En millions d'euros	30/06/2021	30/06/2021	31/12/2020	Jun 2021 vs. Déc 2020	Jun 2021 vs. Déc 2020	€/m ² 30/06/2021
Bureaux (yc commerces)	16 132	4,0%	4,0%	+0,9%	+1,0%	11 380
Paris Intramuros	10 685	3,4%	3,4%	+1,9%	+1,7%	16 753
Paris QCA & 5-6-7	7 675	3,1%	3,1%	+2,6%	+2,0%	21 625
- Paris QCA - Bureaux	5 993	3,3%	3,3%	+2,7%	+2,1%	19 674
- Paris QCA - Commerces	1 682	2,7%	2,7%	+2,5%	+1,8%	51 639
Paris autres	3 010	4,0%	4,0%	+0,0%	+1,0%	11 048
Croissant Ouest - La Défense	4 377	5,3%	5,2%	-0,9%	-0,2%	8 174
Autres IDF	609	8,4%	8,4%	+1,0%	-0,2%	2 054
Régions / Etranger	461	4,5%	4,4%	-3,0%	-1,4%	5 711
Résidentiel (bloc)	3 735	3,1%	3,1%	+2,6%	+1,2%	7 305
Hôtel & CBI	104	na	na	-8,4%		
Total Groupe	19 971	3,8%	3,9%	+1,2%	+1,0%	
Total valeur Lots des expertises	20 528					

Hausse de l'ANR EPRA de continuation (NTA) de +1,5% sur un an à 172,6 € par action, et ANR EPRA de reconstitution (NRV) de 189,6 € par action

ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à **172,6 €** par action (+1,5% sur 6 mois) et **180,1 €** par action en valeur lot pour le résidentiel.

ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à **189,6 €** par action (+1,3% sur 6 mois).

ANR EPRA de liquidation (NDV) ressort à **167,5 €** par action (+2,8% sur 6 mois).

A titre d'information, l'ANR EPRA dilué (ancien format) ressort à 175,3€ (+1,5% sur 6 mois) par action et l'ANR EPRA dilué Triple Net à 171,9€ (+2,7% sur 6 mois).

Cette variation bénéficie globalement d'une revalorisation du patrimoine à périmètre constant, notamment sur les zones centrales et sur le logement. Cette dynamique est tirée au cœur de Paris à la fois par un effet « loyer » et une légère compression des taux de rendements. La hausse de l'ANR bénéficie également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers notamment de la revalorisation du portefeuille en cours de développement.

La variation de l'ANR EPRA de continuation (NTA) par action s'élève à +2,5€ sur 6 mois et peut être décomposée comme suit :

- Dividende payé au S1 2021 :	- 2,7 €
- Résultat récurrent net :	+ 2,7 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 1,3 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 0,4 €
- Revalorisation nette du pipeline :	+ 0,7 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou sous promesses :	+ 0,5 €
- Autres (incl. IFRS 16) :	- 0,5 €

	EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
ANR par action S1 2021 (en € par action)	189,6	172,6	167,5
ANR par action 2020 (en € par action)	187,1	170,1	163,0
Variation 6 mois (en € par action)	+1,3%	+1,5%	+2,8%

	EPRA NRV (Valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (Valeur nette de continuation)	EPRA NDV (Valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	12 475,3	12 475,3	12 475,3
Créance des actionnaires	195,3	195,3	195,3
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
ANR dilué	12 670,6	12 670,6	12 670,6
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	149,3	149,3	149,3
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	10,0	10,0	10,0
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	12 829,9	12 829,9	12 829,9
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(20,3)	(20,3)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(189,4)	(189,4)
Actifs incorporels	x	(9,7)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes	x	x	(273,0)
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 185,7	133,8	x
ANR	13 995,3	12 744,3	12 367,4
Nombre d'actions totalement dilué	73 824 095	73 824 095	73 824 095
ANR par action (Nouveaux formats)	189,6 €	172,6 €	167,5 €

À titre indicatif, les ANR EPRA en valeur bloc (ancien format) sont rappelés ci-après :

en millions d'euros	30-juin-20		31-déc-20		30-juin-21	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	73 711 096		73 762 805		73 824 095	
Capitaux propres IFRS*	12 651		12 474		12 475	
+ Créance des actionnaires	183,8		0,0		195,3	
+ Effet de l'exercice des stock-options	1,5		0,0		0,0	
ANR dilué	12 836	174,1 €	12 474	169,1 €	12 671	171,6 €
+ Mise en Juste Valeur des actifs au coût amorti	143,5		151,0		159,3	
+ Optimisation des droits de mutation	123,6		132,5		133,8	
- Juste Valeur des instruments financiers	(3,0)		(12,2)		(20,3)	
- Impôts différés	0,0		0,0		0,0	
= ANR EPRA dilué	13 100	177,7 €	12 746	172,8 €	12 943	175,3 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	3,0		12,2		20,3	
+ Juste Valeur des dettes	(409,6)		(413,5)		(273,0)	
+ Impôts différés	(0,0)		0,0		(0,0)	
= ANR triple net EPRA dilué	12 694	172,2 €	12 344	167,4 €	12 691	171,9 €

* Dont 189 millions d'euros d'écart d'acquisition au 30/06/2021

Gecina vise maintenant la neutralité carbone dès 2030, et requalifie la totalité de ses encours obligataires en Green Bonds

En annonçant le 30 mars 2021 le **plan CANOP-2030**, Gecina accélère sa trajectoire bas carbone et vise **zéro émission de gaz à effet de serre en exploitation d'ici 2030**, fort de ses succès à réduire ses émissions de carbone de 26% depuis 4 ans.

Pour atteindre son objectif Gecina mise sur plusieurs leviers opérationnels :

- mettre en œuvre à grande échelle des solutions bas-carbone en industrialisant les process et en s'appuyant sur un écosystème de partenaires innovants regroupant des industriels, des incubateurs de start-ups et des fonds d'investissements ;
- accroître l'utilisation des énergies renouvelables. Ces dernières représentent déjà 40% du mix énergétique du patrimoine ;
- poursuivre la réduction de la consommation d'énergie en déployant des travaux de rénovation et en impliquant les locataires ;
- renforcer l'intégration de sa performance environnementale et financière en poursuivant le verdissement de sa dette.

Pour réaliser ses ambitions, la Société poursuit le déploiement des leviers de création de valeur partagée d'ores et déjà mis en place avec notamment **l'instauration d'une « taxe » carbone** interne applicable

aux émissions de CO₂ de chacune des directions opérationnelles, l'intégration **d'un critère de performance environnemental sur les plans de rémunération long terme** de ses collaborateurs, la **création en 2020 d'un Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale** au sein de son Conseil d'Administration et l'intégration de la RSE dans tous les métiers de l'entreprise (acculturation, formation, responsabilisation et outillage des collaborateurs).

Dans le prolongement de cette annonce, Gecina a lancé également la **requalification de l'intégralité de son encours de dette obligataire en obligations vertes (ou « Green Bonds »)**, renforçant ainsi la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière.

Ce programme innovant à plusieurs titres, vise à accompagner l'amélioration continue et globale du portefeuille d'actifs du Groupe et de sa performance environnementale, à savoir :

- **l'ensemble de l'encours obligataire a vocation à devenir des Green Bonds** : les émissions existantes (soit 5,6 milliards d'euros) grâce à leur requalification⁸ ainsi que toutes les émissions obligataires futures qui seront émises sous ce format ;
- **l'approche dynamique** avec des critères d'éligibilité au financement ou de refinancement en *Green Bonds* des immeubles revus tous les ans et de plus en plus exigeants pour être en ligne avec l'objectif de neutralité carbone 2030 de la Société ;
- la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique et carbone de l'ensemble des immeubles avec une vision globale dans la mesure où la totalité du patrimoine existant, bureau comme résidentiel, est testée chaque année et postule à être éligible.

Ce programme offrira également la possibilité d'émettre dans le futur des émissions dites SLB (« *Sustainability-Linked Bonds* ») dont le taux d'intérêt sera indexé sur l'atteinte d'objectifs d'empreinte Carbone au niveau de l'ensemble du Groupe, et donc d'émettre des obligations qui seraient à la fois *Green Bonds* et SLB.

Des perspectives solides à court comme à plus long terme

Les résultats publiés à fin juin 2021 traduisent à la fois la **résilience du modèle** de Gecina dans un contexte mouvementé en 2020, les **impacts modérés et temporaires de la crise du Covid** sur le secteur (faible indexation, hausse modérée de la vacance), mais laisse également entrevoir **le potentiel du Groupe dans un contexte de reprise** (baisse des provisions, hausse du taux d'occupation normatif, progression du taux de pré-commercialisation, bonne tenue des marchés locatifs dans les zones centrales, signaux de reprise de l'indexation), **renforçant ainsi la confiance de Gecina pour le second semestre et les années qui viennent.**

Un RRN par action toujours attendu autour de 5,3€ malgré les 453 M€ de cessions sécurisées au premier semestre

Les performances du Groupe se sont avérées au cours du premier semestre plus solides qu'anticipé, notamment sur des sujets opérationnels et plus particulièrement en matière de commercialisations de bureaux, tant en termes de volume que de prix, mais également sur des sujets financiers avec la réduction du coût moyen de la dette. Ces réalisations renforcent la confiance de Gecina au regard de la performance attendue pour 2021.

En conséquence, alors même que le Groupe a sécurisé ou finalisé près de 453 M€ de cessions depuis le début de l'année, les solides réalisations opérationnelles observées au cours du premier semestre et la bonne tenue des marchés de référence du Groupe permettent de maintenir une anticipation du RRN par action de l'ordre de 5,3€, bien que cette prévision s'entendait initialement hors effets potentiels des cessions ou acquisitions.

Ce nouvel objectif pour 2021 pourrait être revu à la hausse comme à la baisse en fonction de cessions ou acquisitions d'actifs qui ne seraient pas réalisées ou sécurisées à date.

Des perspectives de croissance et de création de valeur

Le Groupe envisage avec confiance les exercices à venir, qui devraient bénéficier de la normalisation progressive en cours des taux d'occupation et de l'indexation des loyers, d'un potentiel de réversion toujours important qui continue de se matérialiser dans Paris, et de la livraison de 17 projets attendus entre 2021 et 2024, porteurs de croissance et de création de valeur, avec un potentiel locatif additionnel IFRS de 120 à 130M€ (sur le pipeline engagé et le pipeline contrôlé et certain).

⁸ La requalification des émissions obligataires existantes en *Green Bonds* a été soumise au vote des porteurs obligataires qui étaient convoqués pour l'occasion en Assemblée Générale pour chaque souche en circulation. Tous les documents relatifs à ce programme obligataire 100% vert sont disponibles sur [le site internet de Gecina](#).

A propos de Gecina

Spécialiste de la centralité et des usages, Gecina exploite des lieux de vie innovants et durables. La société d'investissement immobilier détient, gère et développe le premier patrimoine de bureaux d'Europe, situé à près de 97% en Ile-de-France, un patrimoine d'actifs résidentiels et des résidences pour étudiants, qui représentent plus de 9 000 logements. Ce patrimoine est valorisé à 20,0 milliards d'euros à fin juin 2021.

Gecina a inscrit l'innovation et l'humain au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur et réaliser sa raison d'être : **« Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables »**. Pour nos 100 000 clients, cette ambition est portée par la marque relationnelle et servicielle YouFirst. Elle est aussi inscrite au cœur d'UtilesEnsemble, son programme d'engagements solidaires pour l'environnement, pour la cité et pour l'humain.

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. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP).

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

Stéphane Saadjian
Tél : + 33 (0)1 40 40 51 91
stephanesaadjian@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

ANNEXES

1- ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Jérôme Brunel le 22 juillet 2021, a arrêté les comptes au 30 juin 2021. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

En millions d'euros	30-juin-20	30-juin-21	Var (%)
Revenus locatifs bruts	336,1	311,4	-7,3%
Revenus locatifs nets	299,7	281,0	-6,3%
Marge opérationnelle des autres activités	(0,4)	0,6	na
Services et autres produits nets	1,5	3,1	na
Frais de structure	(38,3)	(37,7)	-1,5%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	262,5	246,9	-5,9%
Frais financiers nets	(43,7)	(43,3)	-1,1%
Résultat récurrent brut	218,8	203,7	-6,9%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	0,7	0,6	-6,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,6)	(0,6)	+4,4%
Impôts récurrents	(3,0)	(1,3)	-56,7%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	215,9	202,4	-6,3%
Résultat de cession d'actifs	(5,4)	0,5	na
Variation de valeur des immeubles	185,5	187,5	na
Marge immobilière	0,0	(0,1)	na
Amortissements & dépréciations	(19,3)	(7,0)	na
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(18,7)	7,6	na
Autres	(8,0)	3,4	na
Résultat net consolidé (part du Groupe)	349,9	394,4	na

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020).

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-20	30-juin-21	PASSIF	31-déc-20	30-juin-21
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Actifs non courants	19 504,5	19 479,7	Capitaux propres	12 500,9	12 501,3
Immeubles de placement	17 744,3	17 586,7	Capital	573,9	573,9
Immeubles en restructuration	1 256,8	1 397,7	Primes	3 295,5	3 295,5
Immeubles d'exploitation	81,1	80,9	Réserves consolidées	8 450,1	8 222,7
Autres immobilisations corporelles	12,1	10,3	Résultat net consolidé	154,8	383,1
Ecart d'acquisition	191,1	189,4			
Immobilisations incorporelles	9,0	9,7	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	12 474,3	12 475,3
Créances financières sur crédit-bail	103,8	94,1	Participations ne donnant pas le contrôle	26,6	26,1
Immobilisations financières	24,6	29,8			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	54,4	56,2	Passifs non courants	5 778,2	5 381,2
Instruments financiers non courants	25,4	22,9	Dettes financières non courantes	5 611,4	5 224,3
Actifs d'impôts différés	1,9	1,9	Obligations locatives non courantes	50,7	50,5
			Instruments financiers non courants	13,2	2,3
Actifs courants	745,1	1 439,1	Passifs d'impôts différés	0,1	0,0
Immeubles en vente	368,2	618,7	Provisions non courantes	102,8	104,0
Stocks	3,8	3,7			
Clients et comptes rattachés	56,4	77,8	Passifs courants	1 970,5	3 036,3
Autres créances	124,6	133,3	Dettes financières courantes	1 612,9	2 453,1
Charges constatées d'avance	18,0	20,9	Instruments financiers courants	0,0	0,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	174,1	584,8	Dépôts de garantie	73,3	74,2
			Fournisseurs et comptes rattachés	159,2	152,1
			Dettes fiscales et sociales courantes	51,8	99,2
			Autres dettes courantes	73,3	257,4
TOTAL ACTIF	20 249,6	20 918,9	TOTAL PASSIF	20 249,6	20 918,9

2- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES REVENUS LOCATIFS

2.1 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant le 1^{er} semestre 2021 vs 1^{er} semestre 2020

Groupe

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
+0,1%	+0,6%	+0,6%	-1,7%	+0,5%

Bureau

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
+0,4%	+0,7%	+0,4%	-1,4%	+0,7%

Résidentiel total

Périmètre constant	Indices	Effets business	Occupation	Autres
-1,0%	+0,3%	+1,1%	-2,5%	+0,1%

2.2 Etat Locatif

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 faciaux annualisés) :

GROUPE	
Institution publique	8%
Conseil/Services	15%
Industrie	34%
Activité Financière	6%
Média-Télévision	7%
Retail	10%
Hospitalité	5%
Technologie	14%
Total	100%

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés) :

Locataire	GROUPE
ENGIE	7%
ORANGE	3%
LAGARDERE	3%
LVMH	3%
WEWORK	3%
EDF	2%
SOLOCAL GROUP	2%
YVES SAINT LAURENT	2%
MINISTERES SOCIAUX	2%
BOSTON CONSULTING GROUP & CIE	1%
EDENRED	1%
ARKEMA	1%
GRAS SAVOYE	1%
RENAULT	1%
IPSEN	1%
LACOSTE OPERATIONS COURT 37	1%
SALESFORCE COM.FRANCE	1%
ROLAND BER	1%
MSD	1%
LATHAM & WATKINS	1%
TOP 10	28%
TOP 20	39%

Volume des loyers par échéances triennales et fin de contrat des baux (en M€) :

Echéancier des baux tertiaires	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027	Total
Break-up options	25	72	62	96	59	44	58	105	520
Fin de bail	22	32	21	51	35	42	97	221	520

2.3 Loyers bruts annualisés

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 (IFRS) en M€	31-déc-20	30-juin-21
Bureaux	502	494
Résidentiel traditionnel	106	105
Résidences étudiants	19	18
Total	627	617

3- FINANCEMENT

3.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina⁽¹⁾ s'élève à 7 656 M€ au 30 juin 2021 contre 7 198 M€ à fin 2020 ; la dette financière nette⁽²⁾ ressort à 7 071 M€ à fin juin 2021

Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2020	30/06/2021
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 198	7 656
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	7 024	7 071
Dette nominale brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	7 143	7 646
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 505	4 455
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,1	7,6
LTV (hors droits)	35,6%	35,4%
LTV (droits inclus)	33,6%	33,4%
ICR	5,6x	5,4x
Dette gagée/Patrimoine	0,2%	0,2%

(1) Dette financière brute = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers
 (2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 7 093 millions d'euros y compris ces éléments.

Répartition de la dette nominale brute :

	30/06/2021
Obligations long terme	80%
Crédits hypothécaires	1%
Ressources court-terme couvertes par des lignes de crédit long terme	20%

3.2 Echéancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des dettes de Gecina au 30 juin 2021 (pro-forma du remboursement anticipé de l'émission obligataire 2024 intervenu en juillet 2021) :

M€	S2 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	>2035
Dette obligataire	50	550	425	-	500	100	700	700	500	500	-	500	-	700	-	500
Dette bancaire	1	2	2	2	2	2	2	31	-	-	-	-	-	-	-	-
Dette nette (après affectation des lignes de crédits non tirées)	-	-	-	-	675	1 412	1 152	1 121	500	500	-	500	-	700	-	500

3.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2021 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	30/06/2021
LTV Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55% - 60%	35,4%
ICR Excédent brut d'exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,4x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	> 6,0 - 8,0	20,0

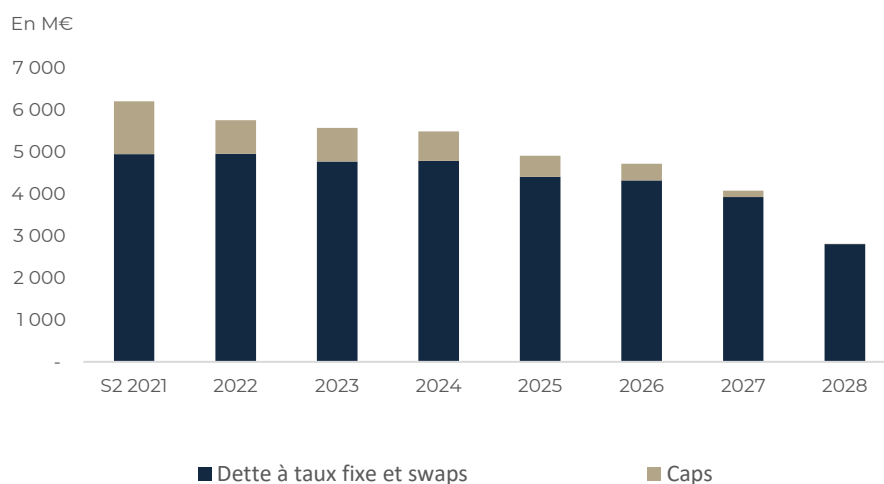
3.4 Notation financière

Le Groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's. Au 30 juin 2021 :

- Standard & Poor's a conservé sa notation A- perspective stable ;
- Moody's a conservé la notation A3 perspective stable.

3.5 Portefeuille de couvertures

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures :



3.6 Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée au second semestre 2021 est couverte jusqu'à 89 % en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des caps).

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles et de la dette existante au 30 juin 2021, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une charge financière supplémentaire en 2021 de 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base se traduirait par une réduction des charges financières en 2021 de 2 millions d'euros.

4- REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2021

Gecina applique les recommandations de l'EPRA relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Gecina publie l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les « *Best Practices Recommendations* » disponibles sur le site Internet de l'EPRA.

4.1 Résultat récurrent net EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le résultat récurrent net communiqué par Gecina et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

En milliers d'euros	30/06/2021	30/06/2020
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	202 422	215 922
- IFRIC 21	(11 257)	(10 851)
- Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(6 238)	(4 349)
Résultat récurrent net EPRA	184 928	200 722
Résultat récurrent net EPRA par action	2,51 €	2,73 €

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel en 2020).

4.2 Actif net réévalué EPRA et actif net réévalué triple net EPRA

En €/action	30/06/2021	30/06/2020
ANR EPRA NRV	189,6 €	191,7 €
ANR EPRA NTA	172,6 €	175,0 €
ANR EPRA NDV	167,5 €	167,9 €
ANR EPRA dilué	175,3 €	177,7 €
ANR triple net EPRA dilué	171,9 €	172,2 €

4.3 Rendement initial net et rendement initial net topped-up EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le taux de rendement communiqué par Gecina et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

En %	30/06/2021	31/12/2020
Taux de capitalisation net Gecina (1)	3,8%	3,8%
Effet des droits et frais estimés	-0,2%	-0,2%
Effet des variations de périmètre	0,0%	0,0%
Effet des ajustements sur les loyers	-0,7%	-0,7%
Rendement initial net EPRA (2)	3,0%	3,0%
Exclusion des aménagements de loyers	0,4%	0,4%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (3)	3,3%	3,4%

(1) Périmètre constant juin 2021

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net 'topped-up' EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Rendement initial net et Rendement initial net "Topped-up" EPRA		Bureaux	Résidentiel traditionnel	Résidences étudiants	Total S1 2021
Immeubles de placement		16 164	3 324	383	19 871 ⁽⁴⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		2 005	20	55	2 079
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits		14 159	3 304	328	17 792
Droits de mutation		861	229	18	1 107
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B	15 020	3 533	346	18 899
Loyers bruts annualisés		472	105	16	594
Charges immobilières non récupérables		14	18	3	35
Loyers nets annualisés	A	458	87	13	558
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		66	0	0	66
Loyers nets annualisés "Topped-up" ⁽³⁾	C	524	87	13	625
Rendement initial net EPRA	A/B	3,1%	2,5%	3,8%	3,0%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA	C/B	3,5%	2,5%	3,9%	3,3%

⁽³⁾ Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

⁽⁴⁾ Hors crédit-bail et hôtel

4.4 Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2021	30/06/2020
Bureaux	9,5%	7,3%
Résidentiel traditionnel	4,0%	3,7%
Résidences étudiants	39,4%	37,7%
Total Groupe	9,6%	7,8%

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance **spot** fin de période. Il est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels sur le patrimoine en exploitation.

Le taux d'occupation financier communiqué par ailleurs correspond au taux d'occupation financier moyen du patrimoine en exploitation.

La hausse de la vacance s'explique principalement en raison de la livraison d'immeubles Bureau partiellement vacants ainsi que les effets de la crise sanitaire sur les résidences étudiants ayant entraîné la fermeture des écoles supérieures et universités et contraint la mobilité des étudiants nationaux et internationaux.

Le taux de vacance EPRA n'inclut pas les baux signés ayant une date d'effet future.

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2021 (en %)
Bureaux	50	529	9,5%
Résidentiel traditionnel	4	106	4,0%
Résidences étudiants	9	22	39,4%
Taux de vacance EPRA	63	656	9,6%

4.5 Ratios de coûts EPRA

<i>En milliers d'euros / en %</i>	30/06/2021	30/06/2020
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(113 248)	(123 675)
Frais de structure ⁽¹⁾	(37 749)	(45 587)
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(6 238)	(4 349)
Charges refacturées	82 775	87 286
Autres produits / produits couvrant des frais généraux	3 148	1 507
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(143)	(115)
Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(71 455)	(84 933)
Coût de la vacance	6 196	6 539
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(65 259)	(78 394)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	311 447	336 118
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	780	780
Revenus locatifs bruts (C)	312 227	336 898
Ratio de Coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C) ⁽²⁾	22,9%	25,2%
Ratio de Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C) ⁽²⁾	20,9%	23,3%

(1) Hors IFRIC 21

(2) Les niveaux de ratio élevés en 2020 par rapport à 2021 s'expliquent principalement par les frais encourus dans le cadre de la filialisation de l'activité résidentielle (7,3 M€) et le provisionnement du risque locatif consécutif aux effets de la crise sanitaire (7,1M€).

4.6 Investissements immobiliers réalisés

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021			30/06/2020		
	Groupe	Joint Ventures	Total	Groupe	Joint Ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	56	n.a.	56
Pipeline	88	n.a.	88	58	n.a.	58
- Dont intérêts capitalisés	2	n.a.	2	2	n.a.	2
Capex de maintenance ⁽¹⁾	38	n.a.	38	28	n.a.	28
- Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Sans création de surfaces	34	n.a.	34	24	n.a.	24
- Avantages commerciaux	4	n.a.	4	4	n.a.	4
- Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
- Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Total Capex	126	n.a.	126	142	n.a.	142
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	0	n.a.	0	20	n.a.	20
Total Capex décaissés	125	n.a.	125	162	n.a.	162

(1) Capex correspondant à : (i) des travaux de rénovations des appartements ou des surfaces privatives tertiaires permettant de capter les meilleurs loyers de marché, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs

Crédit photo : Kreaction

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.