



Activité au 30 septembre 2021

Une visibilité post 2021 qui s'affirme

Reprise sensible des marchés locatifs (transactions locatives +32% en Région parisienne)

Contexte macroéconomique dynamique (PIB 2021 attendu en hausse de +6,3%)

Marché locatif bureau à Paris, toujours animé par une polarisation en faveur des zones les plus centrales

Loyers bruts à 461,8 M€ à fin septembre stables à périmètre constant

Réversion de +20% dans le QCA parisien réalisée depuis le début de l'année (+4% au total)

541 M€ de cessions en prime de +8,1% sur les valeurs à fin 2020

Leadership RSE confirmé avec des notations GRESB (93/100) et MSCI (triple A) de premier plan, et la première place maintenue au palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120 pour la 5^{ème} année consécutive

Confirmation de la reprise des transactions locatives dans les zones de prédilection de Gecina

- **Hausse de la demande placée** à fin septembre de **+32%** sur un an sur le marché du bureau en Région parisienne, tirée par le dynamisme de Paris intra-muros (+47%) et **notamment du QCA parisien** (+76%) où le volume des transactions est déjà revenu au niveau de sa moyenne décennale
- **Loyers prime en hausse de +3% sur 9 mois au cœur de Paris** (orientés à la baisse sur les zones périphériques)
- **Taux de vacance en baisse dans le QCA** parisien (-40 pb en 3 mois, à 4,1%)
- **Pour Gecina plus de 150 000 m² loués, reloués ou renouvelés** depuis le début de l'année, en hausse de plus de **+70% par rapport à septembre 2020** et de +34% par rapport à septembre 2019, avant la crise sanitaire

Amélioration de la performance embarquée pour 2022 et 2023

- **Progression du taux d'occupation spot sur le bureau sur 3 mois, témoignant de la reprise en cours des marchés dans les zones de centralité**, après une contraction consécutive au ralentissement des transactions au cours du choc sanitaire
- **93,5% de taux d'occupation** intégrant les baux signés mais dont les dates d'effets restent à venir **sur le bureau** hors commerce, et à 92,4% au total, soit 120 pb au-delà du taux moyen publié à fin septembre, traduisant les effets potentiels de la normalisation en cours
- **91% de taux d'occupation spot des résidences étudiants**, en amélioration notable, signalant une **rentrée universitaire « normalisée »**
- **33 000 m² devant être livrés mi-2022 dans le QCA parisien, commercialisés à hauteur de 87%**, portant le taux de pré-commercialisation du pipeline 2021-2022 à près de 60%
- **+20% de réversion locative capturée dans le QCA parisien**, de +4% au total sur le bureau et supérieur à +5% sur le résidentiel
- **Visibilité en nette progression pour 2022 et 2023 dans le cœur de Paris** et à Neuilly-sur-Seine (73% du patrimoine), des signaux encourageants bien qu'hétérogènes sur le reste du Croissant Ouest (21%) et des interrogations qui demeurent sur les zones secondaires (3%)

541 M€ de cessions réalisées ou sous promesses à fin septembre 2021 avec 8,1% de prime sur les expertises

- **541 M€ de cessions** finalisées ou sous promesses à fin septembre, **+8,1% au-dessus des valeurs à fin décembre 2020**, traduisant la bonne tenue des marchés de l'investissement et la **solidité des expertises du Groupe**

Des perspectives solides à court comme à plus long terme

- o Un RRN toujours attendu en 2021 de 5,3€ par action malgré les 541 M€ de cessions sécurisées en 2021
 - Les performances du Groupe sont depuis le début de l'année plus solides qu'anticipées **en particulier sur l'opérationnel** et plus spécifiquement en matière de commercialisations de bureaux dans les zones centrales, 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 541 M€ de cessions depuis le début de l'année, les solides réalisations opérationnelles et financières observées depuis le début de l'année et la bonne tenue des marchés de référence du Groupe permettent de **maintenir une anticipation du RRN par action de 5,3€**, alors que la prévision initiale s'entendait hors effets des cessions ou acquisitions potentielles
 - A titre d'information, le **RRN part du Groupe par action, hors effet de cessions réalisées sur l'exercice aurait été compris entre 5,4€ et 5,45€**, soit entre +2% et +3% au-delà de la guidance initiale du Groupe telle que communiquée en février 2021, preuve de la solide performance opérationnelle de Gecina.

- o Des perspectives de croissance et de création de valeur, et une visibilité qui s'améliore pour les exercices qui viennent
 - Normalisation en cours des **taux d'occupation**, et normalisation attendue de l'**indexation dont les bénéfices seront progressivement attendus en 2022 et 2023**
 - **Potentiel de réversion** toujours important qui continue de se matérialiser dans Paris
 - 17 livraisons d'immeubles 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
 - Compte tenu de la solidité des marchés de référence de Gecina et de la stratégie menée ces dernières années, **le RRN par action du Groupe sera orienté à la hausse dans les années qui viennent**

Une normalisation des marchés locatifs les plus centraux dans un contexte de reprise économique encourageant pour les perspectives du Groupe

La performance à fin septembre 2021 reflète encore les effets du ralentissement du volume de transactions observés au cours de 2020 ainsi que d'une indexation des loyers modérée en conséquence d'une inflation faible en 2020, contrastant ainsi avec les observations actuelles de **reprise de l'activité économique se traduisant déjà sur les marchés immobiliers notamment dans les zones les plus centrales.**

Les effets de la reprise **se traduiront progressivement dans les publications financières du Groupe dans les semestres qui viennent**, soutenant ainsi les perspectives de croissance des résultats de Gecina en 2022 et 2023.

L'amélioration de la visibilité tient ainsi à la fois de **perspectives macroéconomiques** qui s'améliorent en France avec une croissance du PIB maintenant attendue autour de +6,3% en 2021, au retour à un **niveau de chômage d'avant crise**, mais également à la **reprise des transactions locatives (+32%), particulièrement marquée dans le QCA parisien (+76%)** où le volume de transactions est déjà de retour au niveau de la moyenne long terme, alors que l'offre disponible à un an est en deçà de sa moyenne décennale. Cette dynamique est renforcée par une forte progression du taux de vaccination en France (86% de la population de plus de 12 ans) qui confère de la confiance dans le rythme de reprise économique.

Au cœur de la ville de Paris, le marché laisse ainsi entrevoir une stabilisation ou déjà une baisse du taux de vacance ces derniers mois et une hausse des loyers prime (+3% depuis le début de l'année selon Cushman & Wakefield). **Une tendance favorable dans le QCA parisien** où le taux de vacance est déjà orienté à la baisse sur le troisième trimestre (-40pb à 4,1%) qui contraste encore cependant avec les zones plus périphériques, illustrant ainsi le phénomène de polarisation animant les marchés immobiliers en faveur des zones de prédilection de Gecina (73% du patrimoine tertiaire de Gecina dans Paris ou à Neuilly-sur-Seine).

Avec plus de 150 000 m² commercialisés depuis le début de l'année, la capture d'une réversion moyenne de l'ordre de +20% dans Paris QCA (+4% au total), la performance opérationnelle de Gecina bénéficie déjà de ce contexte.

Ce contexte permet de maintenir la **guidance 2021 inchangée avec pourtant 541 M€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis le début de l'année** (avec 8,1% de prime sur les expertises à fin 2020), et permet d'envisager une reprise progressive de la croissance en 2022-2023, sous les effets de l'accélération des commercialisations, de la reprise de l'indexation, de la capture d'un potentiel de réversion maintenu notamment dans les zones centrales ainsi que de la contribution des immeubles récemment livrés ou devant l'être. **La cadence de cette reprise attendue des résultats du Groupe sur les semestres qui viennent dépendra du rythme de reprise de l'indexation et de la commercialisation des surfaces aujourd'hui vacantes.**

Revenus locatifs : surperformance des zones tertiaires centrales et du résidentiel

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-20	30-sept-21	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	404,2	370,9	-8,2%	-0,1%
Résidentiel traditionnel	79,3	79,0	-0,4%	+1,4%
Résidences étudiants (Campus)	13,4	11,9	-11,1%	-10,8%
Total loyers bruts	496,9	461,8	-7,1%	-0,1%¹

A périmètre constant, la performance enregistrée est stable à fin septembre.

Cette performance traduit une **faible progression de l'indexation** (+0,4%) conséquence décalée du ralentissement économique de 2020, et de **l'effet positif de la réversion locative** (+0,7%) se matérialisant **sur les bureaux** (avec une réversion faciale de +4%) **comme sur les logements** (de +5%). Ces effets positifs sont cependant compensés par une détérioration temporaire de la vacance locative (-1,8%) en grande partie attribuable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerces du patrimoine de bureaux, mais également conséquence mécanique du ralentissement du volume de transactions enregistrées en 2020.

Cette croissance à périmètre constant **ne traduit pas encore les solides performances opérationnelles de Gecina et les effets de la normalisation en cours du marché** sur les zones de prédilection du Groupe, qui bénéficieront davantage aux agrégats (croissance à périmètre constant, taux d'occupation financier moyen) publiés dans les semestres qui viennent.

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en baisse de -7,1% sous les effets combinés des cessions réalisées sur le bureau (-14 M€), des immeubles mis en restructurations ou devant l'être prochainement (-7 M€), des immeubles récemment livrés (+5 M€) et de l'immobilisation de certains immeubles sur une durée inférieure à un an en vue d'une rénovation légère (-18 M€).

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

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30-sept-20	30-sept-21	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	404,2	370,9	-8,2%	-0,1%
Paris intra-muros	218,7	213,2	-2,5%	-0,2%
- Paris QCA & 5-6-7	133,7	132,7	-0,8%	+0,7%
- Paris Autres	85,0	80,6	-5,2%	-1,7%
Croissant Ouest - La Défense	139,4	121,4	-12,9%	+0,5%
Autres Ile-de-France	32,3	22,9	-28,9%	-3,2%
Régions / Etranger	13,8	13,3	-3,8%	+0,7%

Les marchés immobiliers de bureaux montrent de nets signes de reprise, notamment dans les zones centrales, tant en termes de volumes de transactions locatives que de valeur. La reprise en cours de l'inflation nourrit aussi des perspectives favorables en matière d'indexation pour 2022 et 2023, favorisant ainsi les perspectives locatives du Groupe. Les bénéfices de ces tendances actuelles seront progressivement visibles dans les publications du Groupe dans les semestres qui viennent, la publication à fin septembre étant encore principalement le reflet des tendances observées sur les marchés ces 12 derniers mois.

A périmètre constant les loyers de bureaux sont stables (-0,1%), traduisant à la fois une indexation faible mais positive (+0,4%), le bénéfice de la réversion capturée sur les derniers semestres (+0,6%), mais également la hausse de la vacance consécutive au ralentissement du volume de transactions enregistré en 2020.

Dans le détail, la variation à périmètre constant fait ressortir la surperformance des zones centrales qui affichent un taux de croissance organique en **hausse dans Paris QCA (+0,7%)** et dans une moindre mesure **dans le Croissant Ouest (+0,5%)** alors qu'il est en **contraction dans le reste de la Région parisienne** 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 (+20% dans le QCA, +3% sur le reste de Paris)** mais négative sur les zones moins centrales (entre -1% et -10% selon les zones).

¹ -0,9% en excluant le bénéfice d'un rattrapage de loyers corrigeant a posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice

Sur le périmètre des commerces du QCA parisien, le taux de croissance à périmètre constant s'élève à +5,1%. Il bénéficie d'un rattrapage de loyers corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision de justice.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -8,2% (soit -33 M€) principalement en raison de l'important volume de cessions réalisées en 2020 et en 2021 (-14 M€ avec en 2020 Le Valmy dans l'Est parisien, plusieurs immeubles à Antony, Boulogne-Billancourt et Vincennes et en 2021 l'immeuble Portes d'Arcueil et d'autres immeubles à Levallois et Montreuil notamment). Elle traduit également le départ de locataires sur des actifs à fort potentiel de création de valeur qui ont été transférés ou qui restent à transférer prochainement au pipeline engagé (-7 M€), avec notamment le départ d'Altarea-Cogedim de l'immeuble « Boétie » dans le QCA parisien. En contrepartie, les bénéfices des livraisons récentes des immeubles Anthos à Boulogne, et rue de Madrid dans le QCA parisien contribuent à hauteur de plus de +4M€.

Notons en outre que cette variation tient compte de surfaces immobilisées en vue d'un programme de rénovation légère avant d'être de nouveau mises en commercialisation dans les 12 mois qui viennent, avec notamment une partie de l'immeuble Tour Horizons à Boulogne-Billancourt.

YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une dynamique organique qui progresse

Les loyers du portefeuille résidentiel de Homya sont en hausse de +1,4% à périmètre constant.

Cette performance traduit les effets de la stratégie mise en place visant à capturer le potentiel de réversion. Depuis le début de l'année, l'écart de loyers sécurisés entre les nouveaux locataires par rapport aux anciens s'élève à plus de +5%, avec un taux de rotation de l'ordre de 16%, contribuant ainsi à hauteur de +1,1pt à la performance locative de ce portefeuille à périmètre constant.

Par ailleurs l'indexation qui n'intègre pas encore les effets de la reprise en cours de l'inflation, s'inscrit à +0,3%. Cette performance est cependant partiellement compensée par l'effet d'une hausse modérée du taux de vacance qui minore la croissance organique de l'ordre de -0,3%.

Notons que la contribution du taux de vacance s'améliore puisqu'elle était de -0,8% à fin juin, preuve de l'amélioration du contexte mais aussi des process mis en place par le Groupe sur le sujet de la commercialisation.

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) : une rentrée universitaire sous le signe de la normalisation

Si les revenus locatifs des résidences étudiants sont en contraction de -10,8% à périmètre constant et -11,1% à périmètre courant, cela tient à la hausse du taux de vacance consécutif aux effets de la crise sanitaire et des fermetures des universités et grandes écoles au cours du premier semestre 2021.

La rentrée universitaire 2021 s'inscrit cependant sous le signe de la normalisation, puisque le taux d'occupation « spot » à fin septembre 2021 s'établit maintenant à 91%, alors qu'il était de 76% à fin mars et de 61% à fin juin. Cette performance permet d'être optimiste sur les perspectives locatives de ce portefeuille pour le reste de l'année et plus encore pour 2022.

Premiers signes d'amélioration du taux d'occupation dans un contexte post-crise sanitaire et de reprise des marchés locatifs

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit à 91,2% en repli de -200 pb sur un an, reflet mécanique de la hausse de la vacance immobilière au cours de 2020 dans un contexte atone sur le front des commercialisations.

Notons cependant que **le taux d'occupation « spot », est en progression depuis fin juin 2021 de +1,2pt (à 91,6%)**, signe des premiers effets de la reprise des transactions locatives observées sur le bureau depuis le deuxième trimestre 2021, et de la normalisation du contexte sur l'activité des résidences étudiants.

Il convient également de noter que le **taux d'occupation moyen tenant compte des signatures de baux réalisées mais dont la date d'effet reste encore à venir s'élève à 92,4%** sur l'ensemble du patrimoine, soit **+120 pb au-delà du TOF publié à fin septembre, ce qui constitue une indication importante de sa progression potentielle dans les semestres qui viennent.**

Sur le périmètre du bureau, la baisse de près de -2 pt sur un an à 91% est imputable en partie 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%**.

Le taux de 91% 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%). En intégrant ces immeubles, le taux d'occupation s'élève à 92,4%, reflet de l'amélioration progressive de l'environnement en matière de commercialisation.

Dans le détail, le taux d'occupation financier moyen s'établit à près de **95%** sur le patrimoine de bureau situé dans le **QCA parisien** à fin septembre et à **97% sur le reste de la ville de Paris**. Il s'établit à près de **87% dans les autres zones de la Région parisienne**.

Sur le logement traditionnel, le taux d'occupation est globalement stable sur trois mois en dépit du ralentissement des processus de commercialisations en 2020 et début 2021 dans le cadre de la crise sanitaire.

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.

En revanche, la rentrée universitaire de septembre 2021 se normalise, avec un taux d'occupation financier « spot » des résidences étudiants de 91% à fin septembre, proche des standards habituels.

TOF moyen	30-sept-20	31-déc-20	31-mars-21	30-juin-21	30-sept-21
Bureaux	93,1%	93,1%	91,7%	91,4%	91,0%
Résidentiel traditionnel	97,1%	96,9%	96,1%	96,7%	96,6%
Résidences étudiants	79,0%	82,9%	81,5%	74,4%	72,8%
Total Groupe	93,2%	93,3%	92,0%	91,6%	91,2%

TOF spot par activité	30-sept-20	31-déc-20	31-mars-21	30-juin-21	30-sept-21
Bureaux	92,1%	91,7%	91,4%	90,4%	90,6%
Résidentiel traditionnel	96,1%	96,6%	93,9%	97,3%	96,9%
Résidences étudiants	93,1%	85,9%	76,1%	60,6%	91,0%
Total Groupe	92,7%	92,2%	91,3%	90,4%	91,6%

Forte reprise des commercialisations depuis le deuxième trimestre

Depuis le début de l'année, Gecina a **loué, reloué ou renégocié plus de 150 000 m²**, représentant près de 75 M€ de loyers faciaux annualisés, dont près de 46 000 m² concernent des actifs récemment livrés ou à livrer prochainement (Carré Michelet à La Défense, Live dans Paris-QCA, Biopark à Paris).

Sur un an le volume de transactions signées est en hausse très significative, preuve de la normalisation des marchés en cours depuis le deuxième trimestre, bénéficiant principalement aux immeubles de qualité dans les zones centrales de la Région parisienne.

La réversion faciale obtenue sur les relocations, renouvellements et renégociations atteint ainsi +4%. Elle s'élève notamment à **+20% dans le QCA parisien**, +3% dans le reste de la ville de Paris. Elle est cependant négative dans le Croissant Ouest et La Défense (-10%), preuve de la polarisation du marché de l'immobilier de bureaux.

Logement : acquisition de 6 projets représentant près de 40 000 m²

Depuis le début de l'année Gecina a sécurisé **6 nouvelles acquisitions de projets** de développement résidentiels (592 logements), **représentant 264 M€** d'investissements pour près de 40 000 m², rejoignant ainsi le pipeline de développement résidentiel de Gecina, avec les immeubles Wood'up à Paris (8 000 m²), Art'Chipel à Marseille (4 800 m²), un immeuble à Rueil Malmaison (6 000 m²) et 3 immeubles à Bordeaux avec le Belvédère, Brienne et Oasis représentant un total de près de 21 000 m².

Ces trois immeubles seront livrés entre 2023 et 2025.

541 M€ de cessions réalisées ou sous promesses à fin septembre en prime de +8,1% par rapport à leurs valeurs à fin décembre 2020

Depuis le début de l'année **Gecina a finalisé 541 M€** de cessions, avec une **prime sur les valeurs à fin décembre 2020 de l'ordre de +8,1%**, validant ainsi avec confort le niveau des valeurs immobilières du Groupe.

Ces cessions concernent presque intégralement des immeubles de bureaux situés en dehors de Paris.

Guidance inchangée avec 541 M€ de cessions et une visibilité post 2021 qui s'améliore

Gecina maintient son objectif initial pour 2021 de Résultat Récurrent net par action de 5,3 €, bien que celui-ci s'entendait hors rotation du portefeuille et que le volume de cessions réalisées depuis le début de l'année s'élève à 541 M€. Cela traduit ainsi la confiance permise par une performance opérationnelle solide sur l'exercice et des marchés porteurs.

A titre d'information, le RRN part du Groupe par action, hors effet de cessions réalisées sur l'exercice aurait été compris entre 5,4€ et 5,45€, soit entre +2% et +3% au-delà de la guidance initiale du Groupe telle que communiquée en février 2021, preuve de la solide performance opérationnelle de Gecina sur l'exercice.

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 entre 2021 et 2024, porteurs de croissance et de création de valeur, avec un potentiel locatif additionnel IFRS de 120 à 130 M€ (sur le pipeline engagé et le pipeline contrôlé et certain).

Une visibilité qui s'améliore pour les exercices qui viennent

Compte tenu de la solidité des marchés de référence de Gecina et de la stratégie menée ces dernières années, le RRN par action du Groupe sera orienté à la hausse dans les années qui viennent. La cadence de la reprise de la croissance dépendra de la performance de Gecina en matière notamment de commercialisation des surfaces aujourd'hui vacantes ainsi que de l'ampleur de la reprise de l'indexation.

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 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 label d'engagement 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, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. En 2020, Gecina a obtenu la note maximale de A au classement CDP sur le changement climatique.

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

Stéphane Saatchian
Tél. : + 33 (0)1 40 40 51 91
stephanesaatchian@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