

Activité au 31 mars 2022

Un premier trimestre dynamique avec des performances opérationnelles solides

- Loyers bruts à 153,3 M€, en hausse de +2,2% à périmètre constant
- Taux d'occupation en hausse sur toutes les classes d'actifs (+80 pb sur 3 mois à 92%)
- Reprise des marchés locatifs avec près de 30 000 m² de bureaux commercialisés
- Réversion positive de +18% réalisée sur le bureau au premier trimestre
- Contribution nette positive du pipeline sur les loyers
- Structure du passif assurant une bonne visibilité financière
- Confirmation de l'objectif de hausse du RRN par action 2022 à 5,5 €

Hausse du taux d'occupation sur toutes les classes d'actifs

- Un taux d'occupation qui progresse sur l'ensemble des classes d'actifs, traduisant la reprise des transactions locatives notamment sur le bureau dans les zones centrales d'Ile-de-France, l'amélioration des process de commercialisation sur le logement, et la normalisation de l'environnement sur les résidences étudiants.

Réversion locative capturée au premier trimestre significative, notamment au cœur de Paris

- Une réversion locative capturée toujours positive, qui atteint sur le premier trimestre **+18%** sur le bureau, tirée par les transactions réalisées au cœur de Paris notamment.

Reprise de l'indexation des loyers

- Une indexation des loyers qui se matérialise dans la croissance à périmètre constant au fur et à mesure des dates anniversaire de signature des baux. Une contribution sur le trimestre de l'ordre de +0,7% qui va progressivement croître dans les trimestres à venir
- Pour rappel, l'indice de référence, publié trimestriellement pour l'indexation des loyers de Bureaux (indice ILAT), atteint +4,3% à fin 2021 (indice publié fin mars 2022), alors qu'il était négatif (-1,2%) un an plus tôt.
- Cet indice ILAT publié fin mars 2022 au titre du T4 2021 s'appliquera aux baux dont la date anniversaire de signature arrivera au cours du 2ème trimestre 2022.

Contribution nette positive du pipeline sur les loyers

- Sur le premier trimestre, la contribution nette du pipeline (contribution des actifs livrés nette des mises en restructuration) est positive, ce qui devrait s'accroître dans les trimestres à venir et se confirmer sur 2022, d'autant plus que les discussions en cours avec des locataires potentiels accroissent la confiance dans le potentiel locatif à venir du pipeline.

Structure du passif adaptée et robuste, assurant une bonne visibilité financière

- Dans le contexte actuel, Gecina présente une structure financière adaptée, résiliente et solide, sans aucune contrainte de refinancement sur les 24 prochains mois et avec un taux de couverture élevé à court terme (autour de 90%) mais aussi de long terme (75% en moyenne jusqu'à fin 2028 avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 7,8 années à fin mars).

- **Confirmation de l'objectif de hausse du RRN par action 2022 à 5,5 €**

Loyers bruts à 153,3 M€, en hausse de +2,2% à périmètre constant

Une croissance des revenus locatifs à périmètre constant reflétant l'amélioration des taux d'occupation sur l'ensemble des classes d'actifs, et les prémices du retour progressif de l'indexation

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-21	31-mars-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	127,3	121,4	-4,7%	+1,8%
Résidentiel traditionnel	26,3	26,5	+0,8%	+1,8%
Résidences étudiants	4,4	5,4	+21,7%	+16,2%
Total loyers bruts	158,1	153,3	-3,0%	+2,2%

A périmètre constant, la dynamique organique (+2,2%) traduit les premiers effets de la réduction de la vacance sur le bureau et sur le logement, et la normalisation de l'activité sur les résidences étudiants. Les effets de la hausse de l'indexation se matérialiseront progressivement au cours de prochains trimestres, venant ainsi compléter les facteurs contribuant à la reprise de la croissance organique des loyers.

- **Effets de la hausse du taux d'occupation sur les portefeuilles de bureaux et de logements** (avec des croissances à périmètre constant de +1,8% sur les deux portefeuilles), bénéficiant de la forte reprise des transactions locatives depuis le deuxième trimestre 2021, qui s'est confirmée depuis le début de l'année 2022. La performance organique traduit ainsi la commercialisation récente d'immeubles de bureaux partiellement ou intégralement vacants (notamment Adamas et Carré Michelet à La Défense), et une stratégie plus proactive sur le logement. La réduction de la vacance contribue ainsi à la croissance locative à périmètre constant à hauteur de +1,7% sur le bureau et de +0,6% sur le résidentiel.
- **Normalisation de l'activité sur les résidences étudiants** avec un taux de croissance à périmètre constant de +16,2% sur cette activité, conséquence de la forte hausse du taux d'occupation.
- **Les effets de l'accélération de l'indexation sont attendus progressivement dans les trimestres qui viennent**, et restent pour l'instant modérés dans la mesure où ils se transmettent avec un effet retard. L'indexation contribue ainsi seulement pour l'instant à hauteur de +0,7% à la croissance organique des loyers du Groupe, marquant déjà une plus forte contribution que sur l'exercice 2021 qui était de +0,3%, mais cet effet devrait mécaniquement s'accroître au cours de 2022 et 2023, reflétant ainsi progressivement les indices publiés en nette hausse (notamment l'ILAT pour le bureau, dont le dernier publié au titre du T4 2021 ressort à +4,3% sur un an).

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en baisse de -3,0% (-4,8 M€) principalement sous les effets des cessions réalisées sur le bureau courant 2021. Au premier trimestre la contribution nette du pipeline est positive, puisque les revenus locatifs provenant de la livraison d'actifs sont dorénavant supérieurs à la perte temporaire de loyers sur des immeubles transférés (ou à transférer) au pipeline de développement.

- **Cessions réalisées en 2021** : Gecina a sécurisé la cession ou cédé au cours de 2021 544 M€ d'immeubles non stratégiques, avec principalement les immeubles « Portes d'Arcueil » à Arcueil, « Orion » à Montreuil et « Louise Michel » à Levallois au 3^{ème} trimestre 2021. Pour rappel, les cessions en 2021 ont été finalisées avec une prime de l'ordre de +9% sur les expertises à fin 2020, et la privation de loyers au premier trimestre est de -5,4 M€.
- **Contribution nette positive du pipeline de développement** : la contribution d'immeubles livrés au cours de 2021 (principalement l'immeuble Anthos à Boulogne et la résidence étudiants Ynov à Ivry) s'élève à 1,4 M€ et excède ainsi la privation temporaire de loyers sur des immeubles à fort potentiel de création de valeur libérés en vue d'une restructuration à venir (-0,7 M€).

Un taux d'occupation qui progresse sur l'ensemble des classes d'actifs

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe s'établit encore à un haut niveau à 92,0%, en hausse de +80 pb sur 3 mois, comme sur 6 mois et stable sur un an.

Cette progression du taux d'occupation sur 3 et 6 mois se confirme sur l'ensemble des classes d'actifs du Groupe.

Sur le bureau, le taux d'occupation moyen atteint 91,1%, en progression sur 3 mois de +40 pb, et globalement stable sur 6 mois (en hausse de +10 pb).

Le taux d'occupation spot ressort cependant en hausse de +40 pb sur 6 mois affichant une progression régulière, chaque trimestre, depuis mi-2021, traduisant les effets de la reprise observée des marchés locatifs pour les zones centrales et les immeubles de qualité notamment.

Cette progression bénéficie de la prise d'effets de baux sur des surfaces vacantes et notamment Adamas et Carré Michelet à La Défense et d'autres immeubles parisiens.

Ce taux ne tient cependant pas compte de certaines commercialisations de surfaces dont les baux signés récemment n'ont pas encore pris effet, comme, là encore, sur l'immeuble Carré Michelet, dont la prise en compte représenterait un gain sur le taux d'occupation de près de 200 pb.

L'analyse **par zones géographiques** des taux d'occupation montre là encore des situations très différentes avec dans Paris intra-muros un taux proche de 94% à fin mars, en progression depuis fin juin 2021, alors qu'ils ressortent stables ou en légères baisses sur la même période pour les autres zones, à 87% dans le Croissant Ouest – La Défense, et à 85% dans les autres zones de la région parisienne.

Sur le **logement traditionnel**, l'amélioration de +30 pb sur 6 mois et de +80 pb sur un an, traduit une progression régulière qui reflète l'amélioration et la digitalisation du process de commercialisation.

Sur le périmètre **des résidences étudiants**, l'occupation financière est en forte progression sur 6 mois (+20 pt) et de +11 pt sur un an, à 92,6% reflétant **la reprise observée depuis la rentrée universitaire 2021, traduisant une normalisation de cette activité.**

TOF moyen	31-mars-21	30-juin-21	30-sept-21	31-déc-21	31-mars-22
Bureaux	91,7%	91,4%	91,0%	90,7%	91,1%
Résidentiel traditionnel	96,1%	96,7%	96,6%	96,8%	96,9%
Résidences étudiants	81,5%	74,4%	72,8%	79,0%	92,6%
Total Groupe	92,0%	91,6%	91,2%	91,2%	92,0%

Bureaux : Reprise des marchés locatifs avec près de 30 000 m²

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-21	31-mars-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	127,3	121,4	-4,7%	+1,8%
Paris intra-muros	73,5	71,4	-2,9%	+1,3%
Croissant Ouest - La Défense	40,2	41,2	+2,3%	+4,2%
Autres Ile-de-France	9,1	4,4	-51,9%	-10,0%
Régions/ Etranger	4,5	4,5	-0,2%	+1,4%

Une activité locative révélant une amélioration de l'occupation mais aussi une réversion positive significative notamment dans les zones les plus centrales

Au premier trimestre, Gecina a **loué, reloué ou renégocié près de 30 000 m²**, représentant plus de 19 M€ de loyers faciaux. Cette reprise forte s'inscrit dans la tendance observée depuis le deuxième trimestre 2021 sur les marchés de bureaux et notamment les plus centraux, où le taux de vacance de marché s'est fortement retrecté (à 2,5% dans le QCA et 3,3% sur l'ensemble de la ville de Paris).

Les transactions locatives signées par Gecina au cours du premier trimestre valident des **tendances de marché particulièrement polarisées en faveur des zones les plus centrales** de la région parisienne et des immeubles de meilleure qualité. Notons que sur le marché les volumes de transactions¹ s'inscrivent en hausse de +40% sur un an (principalement tirés par la dynamique de Paris intra-muros : +60%). Les loyers de marché traduisent une polarisation en faveur des zones les plus centrales où le patrimoine de Gecina est fortement concentré (~75% du patrimoine tertiaire dans Paris intra-muros et Neuilly-sur-Seine), avec une **hausse de +6,4% des loyers de marché dans le QCA élargi de Paris** et de plus de +3% dans le reste de la ville, alors qu'ils sont globalement stables, voire en baisse modérée, en périphérie (Croissant Ouest - La Défense, 1^{ère} et 2^{ème} couronnes).

- **Près d'1/3 de ces nouvelles transactions concernent des nouvelles signatures :**
 - o Sur des immeubles récemment livrés ou à livrer prochainement (le 157 Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, Boétie dans le QCA parisien) ou des immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation (Horizons - Maison haute). Ces nouvelles transactions contribuent au renforcement de la visibilité de la croissance des revenus locatifs du Groupe au fil des livraisons à venir des actifs et de la réception des travaux attendus dans les semestres qui viennent.
 - o **Sur les immeubles neufs ou restructurés**, la qualité supérieure des actifs de Gecina, de ses équipes et sa stratégie servicielle YouFirst lui permet de surperformer dans les sous-marchés. Les loyers obtenus s'inscrivant au-delà des anticipations initiales du Groupe, **sont conformes voire même supérieurs aux loyers prime jusqu'ici observés** sur ces zones. Une performance qui confirme l'appétit croissant des entreprises pour l'immobilier de Bureaux dans les zones centrales de la région parisienne où l'offre disponible est rare.
- **Les 2/3 restants concernent des relocations ou renouvellements** de baux, principalement au cœur de Paris intra-muros. Au global **la réversion capturée est en moyenne de +18%** sur ce premier trimestre, tirée par une forte réversion captée sur les zones centrales. Elle est **de +34% dans Paris intra-muros²**, et légèrement négative en dehors de Paris.

Evolution des revenus locatifs bruts

- **Sur le patrimoine de bureaux dans Paris intra-muros :** une croissance portée par la hausse du taux d'occupation, une réversion positive et les prémices d'une indexation à venir
- La croissance des loyers à **périmètre constant s'élève à +1,3%**.
 - o l'**indexation** a pour l'instant un effet modéré (+0,7%).
 - o La **réduction de la vacance** immobilière contribue favorablement sur le premier trimestre à la croissance organique (+0,8%) reflétant la solide dynamique observée en matière de transactions locatives.
- **La baisse de -2,9% à périmètre courant** vient essentiellement de revenus non récurrents perçus au premier trimestre 2021. Cet effet négatif exceptionnel se diluera sur l'ensemble de

¹ Source : Immostat

² en excluant une opération sur une unité de commerce dans le QCA dont la réversion capturée est exceptionnellement importante

l'exercice. Dans une moindre mesure, cette baisse vient également du départ de certains locataires sur des actifs devant être prochainement transférés au pipeline.

- **Sur le patrimoine de bureaux du Croissant Ouest et de La Défense** : hausse importante du taux d'occupation à périmètre constant
- La croissance à **périmètre constant ressort à +4,2%** sur un an, en raison de la **forte réduction de la vacance immobilière** sur cette zone avec notamment les commercialisations de surfaces vacantes notamment sur les immeubles Adamas et Carré Michelet (La Défense), et Be Issy (Issy les Moulineaux). La contribution de la **réversion est légèrement négative, compensée par un effet de l'indexation positif** mais pour l'instant encore modéré.
- A périmètre courant cette dynamique est modérée par la cession en 2021 de l'immeuble Louise Michel (Levallois). La croissance locative à périmètre courant s'élève sur un an à +2,3%.

Portefeuilles résidentiels : performance organique tirée par la réversion positive et la réduction de la vacance

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-21	31-mars-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Résidentiel	30,8	31,9	+3,8%	+3,9%
Résidentiel traditionnel	26,3	26,5	+0,8%	+1,8%
Résidences étudiants	4,4	5,4	+21,7%	+16,2%

Les loyers du portefeuille résidentiel traditionnel sont en hausse de +1,8% 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 +6,4%**, contribuant ainsi à hauteur de +0,5% à la performance locative de ce portefeuille à périmètre constant. Par ailleurs l'effet de l'indexation s'inscrit à +0,9%, une contribution amenée à croître dans les semestres qui viennent. En outre, la réduction de la vacance contribue à hauteur de +0,6% à la croissance locative à périmètre constant.

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en forte progression à périmètre constant (+16,2%) comme à périmètre courant (+21,7%), principalement en raison d'une **forte hausse du taux d'occupation** des résidences depuis la rentrée universitaire 2021, qui atteint maintenant en moyenne 92,6% sur l'ensemble du portefeuille étudiant, traduisant une normalisation de la vacance à un niveau conforme à ce qui était historiquement observé avant la crise sanitaire.

Notons également que cette progression du taux d'occupation s'est accompagnée de la **matérialisation d'un potentiel de réversion significatif**, puisque la réversion contribue à hauteur de +2,8% à la croissance à périmètre constant, soit un écart entrants/sortants de +4%.

Gecina s'appuie sur un bilan solide, une maturité longue de sa dette et un taux de couverture élevé

Gecina n'a aucune contrainte de refinancement sur les 2 prochaines années, la totalité des échéances des 2 prochaines années ayant ont d'ores et déjà été refinancées par des émissions obligataires long terme réalisées mi 2021 et début 2022. Notons en outre que les liquidités disponibles ou non tirées (3,9 milliards d'euros³) permettent de faire face à l'ensemble des échéances de remboursement de dette sur les 4 prochaines années.

La politique de couverture des taux de Gecina se singularise par ailleurs par une maturité longue (7,8 années) permettant de protéger durablement le coût moyen de la dette de Gecina.

90% de la dette actuelle est couverte en 2022, 75% en moyenne sur les 7 prochaines années.

La sensibilité des frais financiers aux variations des taux d'intérêts est donc limitée. A fin décembre 2021, Gecina avait, à titre d'illustration, calculé qu'en année pleine, une hausse des taux d'intérêt court terme (Euribor 3 mois) de +50 pb engendrerait une hausse des frais financiers de 7,5 M€. A la même date une hausse de +100 pb entrainerait une hausse de (+12 M€), un montant modéré en raison de l'activation des *Caps* en complément des *Swaps*.

Un début d'année qui confirme la confiance de Gecina pour 2022

Les solides performances opérationnelles enregistrées par Gecina depuis le début de l'année et la bonne tenue des marchés tertiaires de référence du Groupe confirment à ce stade la confiance du Groupe quant à l'atteinte de son objectif de croissance du Résultat Récurrent Net part du Groupe par action.

Le **RRN par action est ainsi attendu** en 2022 de l'ordre de de **5,50 €⁴**, en hausse de +3,3% sur la base 2021 publiée.

À 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 plus 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 20,1 milliards d'euros à fin 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 et 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).

gecina.fr

CONTACTS GECINA

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

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

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

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

³ Net des billets de trésorerie

⁴ Cet objectif s'entend hors acquisitions ou cessions potentielles qui ne seraient à date pas sécurisées, et pourrait être ainsi revu à la hausse comme à la baisse en fonction de modifications de périmètre qui pourraient intervenir en cours d'exercice.