

Activité au 30 septembre 2022

Solides performances opérationnelles et bilan renforcé

- Loyers bruts à 463 M€, en hausse de +4% à périmètre constant (comparée à +3% à fin juin, et +2,2% à fin mars)
- Taux d'occupation en hausse sur le patrimoine (+130 pb sur 1 an à 92,5%)
- 73 000 m² de bureaux commercialisés depuis le début de l'année dont 24 000 m² au cours du 3^{ème} trimestre
- Sur 9 mois, réversion positive de +16% réalisée sur le bureau, +9% sur le logement
- Contribution nette positive du pipeline sur les loyers
- 90% des frais financiers couverts jusqu'en 2024, 75% en moyenne jusqu'en 2028
- Notations financières récemment confirmées : A- par S&P, A3 par Moody's
- Gecina obtient la première place au classement GRESB parmi les foncières de Bureaux en Europe de l'Ouest
- Objectif de RRN par action 2022 confirmé à 5,55€ (+4,3% par rapport à 2021)

Hausse du taux d'occupation

- Un taux d'occupation qui progresse traduisant une demande active pour les actifs de Gecina dans les zones centrales, mais aussi l'amélioration des process de commercialisation sur le logement, et une très bonne rentrée 2022 sur les résidences étudiants

Réversion locative capturée significative, notamment au cœur de Paris

- Une réversion locative qui atteint depuis le début de l'année +16% sur le bureau, tirée par les transactions réalisées au cœur de Paris notamment
- Réversion locative positive en progression depuis début 2022 sur le logement atteignant +9% en moyenne

Contribution croissante 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 de l'ordre de +1,5% qui va progressivement croître dans les trimestres à venir
- Pour rappel, l'indice ILAT publié fin septembre 2022 au titre du T2 2022 s'élève à +5,3%

Contribution nette positive du pipeline sur les loyers

- La contribution nette du pipeline (contribution des actifs livrés nette des mises en restructuration) est positive, ce qui devrait s'accroître d'ici la fin de l'année et sur 2023, avec la livraison de plusieurs projets (Ilve et Boétie dans le QCA notamment)
- Commercialisation des actifs livrés en 2022 et 2023 à hauteur de 90% avec la commercialisation récente des surfaces résiduelles sur les immeubles Boétie dans le QCA et 157 Charles de Gaulle à Neuilly, et de près de 100% en incluant des discussions en cours de finalisation

Structure du passif adaptée et robuste, assurant une bonne visibilité dans un contexte pourtant incertain

- 600 M€ de lignes de crédits responsables renouvelées sur le trimestre avec une durée moyenne supérieure à 7 ans et une marge comparable aux lignes précédentes
- Coût de la dette couvert à hauteur de 90% jusque fin 2024 et en moyenne à 75% jusqu'en 2028
- Liquidités excédentaires couvrant actuellement la totalité des échéances de dette tirée jusqu'en 2027
- Maturité moyenne de la dette de 7,4 années à fin septembre

Gecina progresse encore dans les classements RSE et notamment GRESB

- Note globale en hausse à 94/100, et à 99/100 en matière de restructuration, traduisant l'excellence de Gecina sur les thèmes RSE, et obtenant la 1^{ère} place parmi les foncières de bureau en Europe de l'Ouest
- Gecina conserve également sa note AAA pour la 5^{ème} année consécutive dans le classement MSCI

- Dans ce contexte de bonnes performances opérationnelles, et en dépit d'une remontée des taux d'intérêts plus rapide qu'attendue, **Gecina confirme son objectif de Résultat Récurrent Net par action de 5,55€ en 2022**, soit une hausse de +4,3% par rapport à 2021

Loyers bruts à 463 M€, en hausse de +4% à périmètre constant

Une croissance des revenus locatifs à périmètre constant qui s'accélère, reflétant l'amélioration des taux d'occupation et la montée en puissance des effets de l'indexation

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-21	30-sept-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	370,9	368,9	-0,5%	+4,0%
Résidentiel traditionnel	79,0	79,7	+0,9%	+1,7%
Résidences étudiants (Campus)	11,9	14,6	+22,4%	+17,8%
Total loyers bruts	461,8	463,2	+0,3%	+4,0%

A périmètre constant, l'accélération de la performance ressort clairement en séquences trimestrielles. Le premier trimestre affichait une croissance de +2,2%, le second de +3,2%, et sur le troisième trimestre la croissance des loyers à périmètre constant s'élève à **+6,0% par rapport au 3^{ème} trimestre 2021**.

En cumulé sur 9 mois à fin septembre, la dynamique organique s'accélère donc (**+4% sur 9 mois à fin septembre**, vs. +3% à fin juin et 2,2% à fin mars). Cette performance traduit pour moitié les effets progressifs de la réduction de la vacance, principalement sur le bureau et sur les résidences étudiants. Les effets de la hausse de l'indexation commencent à se matérialiser, venant ainsi compléter les facteurs contribuant à la reprise de la croissance organique des loyers.

- **Effets de la hausse du taux d'occupation sur toutes les classes d'actifs** contribuent à hauteur de +1,9% à la croissance à périmètre constant, bénéficiant de la forte reprise des transactions locatives depuis le deuxième trimestre 2021, qui s'est confirmée depuis le début de l'année 2022. L'amélioration du taux d'occupation traduit aussi une stratégie plus proactive sur le logement, et la forte performance commerciale enregistrée sur les résidences étudiants depuis le dernier trimestre 2021.
- **Excellente activité sur les résidences étudiants** avec un taux de croissance à périmètre constant de +17,8% sur cette activité, conséquence de la forte hausse du taux d'occupation mais également de la capture d'un potentiel de réversion important.
- **Les effets progressifs de l'accélération de l'indexation** contribuent à la performance locative à périmètre constant (à hauteur de +1,5%, marquant déjà une plus forte contribution que sur l'exercice 2021 qui était de +0,3%). Cet effet devrait mécaniquement s'accroître au cours des prochains trimestres, reflétant ainsi progressivement les indices publiés en nette hausse (notamment l'ILAT pour le bureau, dont le dernier publié en septembre au titre du T2 2022 ressort à +5,3% sur un an).
- **Capture d'une réversion locative sur l'ensemble des métiers**, sur le bureau comme sur le logement. La capture de cette réversion et certaines indemnités de départ contribuent à hauteur de +0,6% à la croissance organique des loyers.

A périmètre courant, les loyers sont stables (+0,3%), les effets des cessions réalisées sur le bureau courant 2021 compensant la vigueur à périmètre constant et la contribution nette positive du pipeline.

- **Cessions réalisées en 2021 et 2022** : Gecina a sécurisé la cession ou cédé depuis 2021, 644 M€ d'immeubles non stratégiques, avec principalement les immeubles « Les Portes d'Arcueil » à Arcueil, « Orion » à Montreuil et « Louise Michel » à Levallois au 3^{ème} trimestre 2021. Depuis, le Groupe a essentiellement finalisé la cession de l'immeuble Being à La Défense. Pour rappel, les cessions en 2021 ont été finalisées ou sécurisées avec une prime de l'ordre de **+9%** sur les expertises à fin 2020, et de **+9%** également pour les cessions 2022 par rapport aux dernières expertises à fin 2021. La privation de loyers sur les 9 premiers mois est de près de -12 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 5,7 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 (-4,7 M€). Notons que la livraison de l'immeuble Îlve-Paris QCA loué aujourd'hui à près de 90% devrait accroître cette contribution dès le quatrième trimestre 2022.

Bureaux : Dynamique favorable sur les zones centrales confirmée

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-sept-21	30-sept-22	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	370,9	368,9	-0,5%	+4,0%
Zones centrales	267,2	269,0	+0,7%	+3,7%
Paris intra-muros	213,2	215,0	+0,8%	+3,7%
- Paris QCA & 5-6-7	132,7	132,1	-0,4%	+3,0%
- Paris Autres	80,6	82,9	+2,9%	+4,8%
Core Croissant Ouest	54,0	54,0	+0,0%	+3,7%
La Défense	41,9	47,6	+13,4%	+11,2%
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{ère} /2 ^{ème} couronnes, autres régions)	61,7	52,4	-15,1%	-0,2%

Amélioration de l'occupation financière moyenne de +130 pb, et une réversion positive de +16%

Depuis le début de l'année, Gecina a **loué, reloué ou renégocié près de 73 000 m²**, représentant près de 51 M€ de loyers faciaux.

- **Près de 60% concernent des relocations ou renouvellements** de baux, principalement au cœur de Paris intra-muros. Au global **la réversion capturée est en moyenne de +16%** depuis le début de l'année, tirée par une forte réversion captée sur les zones centrales. Elle est notamment **de +27% et de +30% dans le QCA parisien et dans le reste de Paris intra-muros.**
- **Près de 40% de ces transactions concernent des nouvelles signatures sur des immeubles vacants, en cours de développement ou récemment livrés :**
 - o Ces nouvelles transactions, 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, Boulogne), contribuent au renforcement de la visibilité de la croissance des revenus locatifs du Groupe
 - o Le taux de pré-commercialisation des actifs devant être livrés en 2022 et 2023 ou ayant été livrés depuis le début de l'année s'élève à 90%. Depuis le début du troisième trimestre les surfaces résiduelles de bureaux sur les immeubles Boétie-QCA, et le 157 Charles de Gaulle – Neuilly, récemment livrés ou en cours de développement, ont été commercialisées. D'autres discussions en cours devraient permettre de rapprocher le taux de commercialisation de 100%.

Des transactions emblématiques qui confirment la bonne tenue des marchés locatifs centraux

Parmi les nouvelles transactions locatives sécurisées depuis le début de l'année 2022, certaines opérations emblématiques confortent la très bonne performance sur des immeubles de première qualité dans les marchés les plus centraux.

Dans le QCA parisien, le Groupe a ainsi sécurisé plusieurs transactions locatives sur le bureau, autour de 950 €/m²/an, depuis le début du 3^{ème} trimestre.

- Au début du mois de juillet, Gecina a signé un bail de 10 ans ferme, sur la base des loyers prime actuels, avec un locataire de l'industrie du luxe, portant sur **l'intégralité de l'immeuble « 64 Lisbonne »** (7 850 m²), anticipant le départ du locataire actuellement en place et permettant de capturer une réversion significative.
- Au cours du troisième trimestre, Gecina a également finalisé la commercialisation de l'intégralité de **l'immeuble situé place de l'Opéra, le « 3 Opéra »**, représentant 4 500 m², à un acteur de premier plan de la finance, dépassant les niveaux de loyers « prime » en cours sur le marché, et cristallisant un potentiel de réversion conséquent.
- Sur cette période la commercialisation de la totalité de l'immeuble **« Boétie » dans le QCA parisien** qui sera livré au premier semestre 2023 a été finalisée auprès d'Eight Advisory (pour près de 9 300 m²).

Evolution des revenus locatifs bruts : accélération de la croissance à périmètre constant

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +4,0% sur un an (vs. +2,7% au premier semestre), bénéficiant pour +2% d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, reflétant les solides performances commerciales depuis le deuxième trimestre 2021, et un effet positif de l'indexation qui s'accroît (+1,6%), répercutant avec un effet retard le retour d'un contexte inflationniste.

- **Dans les zones les plus centrales (84% du patrimoine de bureaux de Gecina)** à Paris intra-muros, Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy, la croissance des loyers à périmètre constant s'élève ainsi à **+3,7%**, bénéficiant à la fois :
 - o d'une amélioration du taux d'occupation (+1,1%)
 - o d'une indexation positive (+1,5%), et qui se renforcera dans les trimestres qui viennent
 - o et d'autres effets incluant notamment la réversion positive (+1,1%)

- **Sur le marché de La Défense** (8% du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de **+11,2%** à périmètre constant, sous l'effet d'une forte augmentation du taux d'occupation des immeubles du Groupe, conséquence d'importantes transactions sécurisées récemment sur des immeubles vacants jusqu'alors (Carré Michelet, Adamas), l'indexation et la réversion ne jouant que très marginalement sur ce secteur.

La baisse de -0,5% à périmètre courant vient essentiellement de **cessions d'actifs** réalisées en 2021, avec notamment les ventes au troisième trimestre 2021 des immeubles Les Portes d'Arcueil (Arcueil), Louise Michel (Levallois) et Orion (Montreuil).

Notons enfin que la **contribution du pipeline** à la croissance des revenus locatifs (contribution des livraisons nette des transferts au pipeline) **est dorénavant positive**, bénéficiant des commercialisations récentes des immeubles Anthos (Boulogne), 157 Charles de Gaulle (Neuilly) et Sunside (La Défense). Cette contribution devrait s'accroître avec la livraison au cours du 3^{ème} trimestre de l'immeuble « Ilve-QCA ».

Logements : un potentiel de réversion qui se confirme et excellente activité opérationnelle

YouFirst Residence (Logements traditionnels) : une accélération des performances opérationnelles confirmée

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+1,7%**.

Cette performance tient compte d'une indexation qui commence à se répercuter progressivement (+1,2%) et de l'effet d'une **réversion positive (+0,5%) sur les relocations d'appartements effectuées, les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +9%** en moyenne au-delà des loyers des précédents locataires depuis le début de l'année.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en hausse de +0,9%, traduisant l'effet des quelques cessions réalisées depuis le début de l'année.

YouFirst Campus (Logements étudiants) : forte reprise de l'activité

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en forte hausse à périmètre constant à +18% et +22% à périmètre courant.

Cette performance tient essentiellement compte de la nette progression du taux d'occupation des résidences (contribuant à hauteur de +10,8%), mais également d'une réversion significative capturée (contribution de +6,2%).

Taux d'occupation : un troisième trimestre en amélioration

TOF moyen	30-sept-21	31-déc-21	31-mars-22	30-juin-22	30-sept-22
Bureaux	91,0%	90,7%	91,1%	91,8%	92,3%
Résidentiel traditionnel	96,6%	96,8%	96,9%	96,8%	96,5%
Résidences étudiants	72,8%	79,0%	92,6%	86,3%	82,7%
Total Groupe	91,2%	91,2%	92,0%	92,3%	92,5%

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe progresse chaque trimestre depuis un an, il s'établit maintenant à 92,5%, en hausse de +130 pb par rapport à fin septembre 2021 traduisant le solide niveau de commercialisation.

Le taux d'occupation spot ressort même en hausse de +200 pb sur un an à 93,6%, soit +110 pb au-dessus du taux moyen, témoignant de la dynamique en cours qui devrait favorablement orienter l'évolution du TOF moyen dans les prochains trimestres grâce notamment aux baux signés récemment qui n'ont pas encore pris effet, comme sur l'immeuble Carré Michelet par exemple. La prise en compte de ceux-ci, représenterait un **gain théorique sur le taux d'occupation de près de +120 pb**.

Sur le bureau, le taux d'occupation moyen atteint 92,3%, en progression de +130 pb sur un an, et de +50 pb sur 3 mois.

Par zones géographiques le taux d'occupation dans Paris intra-muros atteint plus de 94% à fin septembre, en progression depuis fin juin 2021. Sur La Défense, le taux d'occupation financier moyen ressort en hausse de +7,4 pts sur un an (à près de 90%) en raison du fort volume de commercialisations enregistrées ces 12 derniers mois. Les TOF sont stables ou en légères baisses sur les autres zones, autour de 90%.

Sur le périmètre **des résidences étudiants**, l'occupation financière est en forte progression de +10 pt sur un an, à 82,7% **traduisant une normalisation de cette activité. Il est à noter que le taux d'occupation spot à fin septembre s'élève à près de 95%**.

Un bilan solide, une maturité longue de la dette et un taux de couverture élevé

	Covenant	30/06/2022
ICR	> 2,0x	5,5x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,0%
LTV (hors droits)	< 60%	33,8%
LTV (droits inclus)		31,9%
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitées des lignes de crédit disponibles)		7,4 années
Liquidité disponible (cash + lignes de crédit non utilisées)		4,8 Md€

Une liquidité renforcée sur le long terme, qui couvre les échéances jusqu'en 2027

Les liquidités disponibles ou non tirées (3,2 milliards d'euros nets des billets de trésorerie) permettent à Gecina de disposer d'une liquidité excédentaire de l'ordre de 1 milliard d'euros par rapport à sa politique financière qui vise à disposer d'une liquidité (nette des billets de trésorerie) de 2,0 milliards d'euros minimum. Ces liquidités excédentaires couvrent donc l'ensemble des échéances de dette tirée jusqu'en 2027.

Depuis le début de l'année le Groupe a donc mis en place 1,8 Md€ de nouvelles lignes de crédit responsables, dont 0,6 Md€ au cours du troisième trimestre, avec une maturité moyenne de 7 ans en contrepartie de l'annulation anticipée de 1,6 Md€ avec une marge comparable aux lignes de crédit annulées qui portaient une maturité moyenne résiduelle de 1,5 année.

En conséquence, l'intégralité des échéances bancaires de 2023 ainsi qu'une grande partie des échéances 2024 et 2025 ont d'ores et déjà été renouvelées avec des maturités plus longues, principalement en 2029 et 2030.

Un coût de la dette couvert en moyenne à 90% jusqu'à fin 2024 et 75% jusqu'à fin 2028

La politique de couverture des taux de Gecina se singularise par ailleurs par une maturité longue (7,1 années) permettant de protéger durablement le coût moyen de la dette de Gecina. Près de 90% de la dette actuelle est couverte en 2023 et 2024, et 75% en moyenne jusqu'en 2028.

Objectifs 2022 : une confiance renouvelée

Les performances atteintes à fin septembre 2022 traduisent la bonne tenue des marchés locatifs de prédilection de Gecina, avec une hausse des valeurs locatives et du taux d'occupation des actifs, ainsi que la reprise progressive de l'indexation.

Dans un contexte de remontée des taux d'intérêts plus rapide qu'attendue, qui nécessite de la prudence et qui conforte le Groupe dans sa gestion précautionneuse de son bilan, Gecina confirme ses objectifs pour 2022.

Gecina réitère son objectif de **Résultat récurrent net part du Groupe à 5,55 € par action¹ en 2022**, (contre 5,50 € attendu en début d'année), soit une hausse de **+4,3% par rapport à 2021**.

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 20,6 milliards d'euros à fin juin 2022.

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
Glenn Domingues
Tél. : + 33 (0)1 40 40 63 86
glenn Domingues@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

¹ 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.