



## Résilience et adaptabilité dans un monde en transformation

### Performance opérationnelle solide

- Loyers bruts en hausse de **+2,7% à périmètre constant (+3,5% sur le bureau)**, **+5%** en intégrant les actifs récemment livrés après une opération de restructuration (**+6% sur le bureau**)
  - Une contraction de **-0,7% à périmètre courant** conséquence du recentrage sur les zones centrales et des mises en restructuration
- **96% des loyers sur les 9 premiers mois d'ores et déjà encaissés, 98% en intégrant les reports négociés**
  - **Quatrième trimestre conforme aux exercices précédents sur les encaissements**
  - **Réversion faciale positive matérialisée** depuis le début de l'année de l'ordre de **+15%**

### Résilience des marchés de référence du Groupe sur les zones les plus centrales du bureau et sur le résidentiel

- **473 M€ de cessions actées et sous promesses** depuis le début de l'année avec une **prime** moyenne de l'ordre de **+5%** sur les dernières expertises
- **Marché de l'investissement : toujours bien orienté sur le bureau des zones centrales et sur le logement**
- **Marché locatif : loyers de marché qui ne faiblissent pas notamment au cœur de la ville de Paris**, malgré un allongement des durées de commercialisation
  - **Retour au bureau : déjà une réalité à Paris**, comparé à d'autres métropoles comme Londres et New York

### Résilience et flexibilité du modèle du Groupe

- **Bilan sain** : A fin juin, LTV DI à 33%, Maturité moyenne de la dette de 7,1 années, 4,4 Md€ de lignes de crédits non tirées
  - **Poursuite de la transformation** et déploiement de YouFirst pour favoriser l'agilité de Gecina et la réactivité de ses équipes
  - Filialisation et partenariat sur le logement favorisant l'**agilité** et la **saisie d'opportunités** de développement

### Poursuite du déploiement de la stratégie résidentielle

- **Signature d'un partenariat avec Nexity**, portant sur la construction de l'ordre de 4 000 logements destinés aux classes moyennes en région parisienne et dans les métropoles régionales

### Gecina relève son objectif de Résultat Récurrent Net pour 2020 à 5,70€ /action, en haut de la fourchette annoncée en juillet

- Amélioration de la visibilité pour le reste de l'exercice 2020, qui permet au Groupe de préciser ses objectifs de RRN en 2020
  - Gecina anticipe maintenant que son **RRN part du Groupe par action en 2020 devrait se situer** dans le haut de la fourchette communiquée en juillet

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-19	30-sept-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>407,2</b>	<b>404,2</b>	<b>-0,7%</b>	<b>+3,5%</b>
Résidentiel traditionnel	79,2	79,3	+0,2%	+0,9%
Résidences étudiants	14,3	13,4	-6,0%	-6,7%
<b>Total loyers bruts</b>	<b>500,6</b>	<b>496,9</b>	<b>-0,7%</b>	<b>+2,7%</b>

## Solide performance sur les 9 premiers mois en dépit des incertitudes liées à la crise sanitaire, et un troisième trimestre traduisant une normalisation en matière de collecte de loyers

96% des loyers sur les 9 premiers mois d'ores et déjà encaissés (98% en intégrant les reports de loyers devant majoritairement être payés dans les semaines qui viennent)

Sur le bureau, **96% des loyers (y compris commerces de pieds d'immeubles)** ont été encaissés, bénéficiant notamment d'une progression de recouvrement sur les loyers qu'il restait à percevoir au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Sur le solde de **4% non encaissés à date**, près de la moitié correspond à des reports de paiements accordés aux locataires, le reste faisant essentiellement l'objet de procédures de recouvrement de loyers et concerne marginalement des loyers abandonnés (c. 0,4%).

Cette performance confirme la tendance à la normalisation des rythmes de collecte des loyers engagée dès le second trimestre. Elle traduit également la solidité financière des locataires de Gecina comme le confirmait la classification utilisant les notations Dun & Bradstreet, précisant que 86% de nos locataires à fin juin appartiennent aux deux meilleurs catégories (risque très faible ou risque faible).

A date, notons également que le rythme d'encaissement des loyers sur le quatrième trimestre est à ce jour en avance sur celui observé pour les trimestres précédents et est globalement conforme à ce qui avait été observé lors de l'exercice précédent sur la même période.

### Loyers en hausse de +2,7% à périmètre constant, et de -0,7% à périmètre courant

Les revenus locatifs bruts ressortent à fin septembre à 496,9 M€, en légère baisse de -0,7% traduisant principalement une solide performance à périmètre constant et les effets des acquisitions et livraisons du pipeline de projets de développement compensant presque intégralement les effets des cessions et des transferts d'actifs à fort potentiel dans le pipeline en vue de leur mise en restructuration.

**La performance à périmètre constant atteint maintenant une hausse de +2,7%**, marquant une surperformance notable au-delà de l'indexation, provenant en partie d'une réversion locative positive, et de la commercialisation d'immeubles vacants sur le périmètre constant.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-19	30-sept-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	407,2	404,2	-0,7%	+3,5%
Résidentiel traditionnel	79,2	79,3	+0,2%	+0,9%
Résidences étudiants	14,3	13,4	-6,0%	-6,7%
<b>Total loyers bruts</b>	<b>500,6</b>	<b>496,9</b>	<b>-0,7%</b>	<b>+2,7%</b>

**A périmètre courant**, la croissance organique et la contribution des livraisons d'actifs en 2019 et début 2020 viennent globalement compenser les pertes de loyers provenant des cessions réalisées sur cette même période et des transferts au pipeline d'immeubles à fort potentiel de création de valeur.

En effet, le léger repli de -0,7% traduit à la fois l'impact de la croissance organique (+11 M€) et des acquisitions combinées aux livraisons d'actifs provenant du pipeline de développements (+23 M€), compensant les privations de loyers provenant des cessions d'actifs non stratégiques réalisées depuis début 2019 (-25 M€ de loyers bruts) et du transfert au pipeline d'immeubles destinés à être mis en restructurations (-12 M€).

Cette performance bénéficie d'une croissance à **périmètre constant de +2,7%**, reflétant une indexation à +1,7%, une réduction de la vacance immobilière du Groupe sur le périmètre constant ainsi que la matérialisation d'une réversion positive sur l'ensemble des métiers.

Il convient cependant de préciser que le contexte économique actuel pourrait amener la contribution notamment de l'indexation à la croissance à périmètre constant, à se contracter dans les semestres qui viennent, et que les effets des cessions et des transferts d'actifs au pipeline continueront d'avoir une incidence sur les revenus locatifs en 2021.

Notons que cette performance à périmètre constant n'intègre pas les effets de commercialisation des actifs récemment livrés après une opération de restructuration. En intégrant ces actifs, ce taux serait porté à près de +5%.

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

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-sept-19	30-sept-20	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>407,2</b>	<b>404,2</b>	<b>-0,7%</b>	<b>+3,5%</b>
<b>Paris intra-muros</b>	<b>215,7</b>	<b>218,7</b>	+1,4%	+2,5%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	105,6	107,5	+1,8%	+2,5%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	27,3	26,2	-4,1%	-0,5%
- Paris Autres	82,7	85,0	+2,7%	+3,8%
Croissant Ouest - La Défense	135,2	139,4	+3,1%	+5,8%
Autres Ile-de-France	40,1	32,3	-19,4%	+4,7%
Régions / Etranger	16,2	13,8	-14,7%	-2,7%

**A périmètre constant les loyers de bureaux s’inscrivent en hausse de +3,5%.**

Cette hausse traduit une **indexation à +1,8% ainsi que la matérialisation d’une réversion positive (+0,5%) notamment dans le QCA parisien (+1,3%)**, et une réduction de la vacance immobilière, principalement dans le Croissant Ouest et dans le reste de l’Ile-de-France avec la commercialisation de nouvelles surfaces notamment sur les immeubles Be Issy (Issy-les-Moulineaux), Portes de La Défense (Colombes) et Octant-Sextant (Levallois).

Sur le portefeuille de commerces situé dans le QCA parisien, les loyers baissent à périmètre constant de -0,5%, impactés par l’annulation des loyers du deuxième trimestre pour les TPE opérants sur les secteurs arrêtés lors du confinement.

Notons que sur les 9 premiers mois de 2020 encore, **les zones les plus centrales ont bénéficié d’un effet « réversion » plus important que sur les autres zones**. Cette surperformance est observée à la fois sur le premier semestre mais également au cours du troisième trimestre. Les signatures de baux réalisées sur la période font ressortir par exemple **une réversion faciale de l’ordre de +15% dont +25% sur le QCA et Paris 5/6/7** et +16% dans le reste de la ville de Paris, alors qu’elle est **moins importante voire négative sur les autres zones**.

**Pour 2020, les performances enregistrées** notamment sur les marchés les plus centraux de la Région parisienne permettent à Gecina de confirmer que la **croissance de ses loyers de bureaux à périmètre constant devrait être de l’ordre de +3%, et ce malgré la prudence requise face aux effets de la crise économique issue du choc sanitaire Covid-19**.

**A périmètre courant**, les revenus locatifs de bureaux s’inscrivent en baisse de **-0,7%**. En détail, cette variation traduit :

- l’effet des cessions d’actifs non stratégiques réalisées en 2019 et début 2020 (-25 M€, avec notamment les cessions de l’immeuble Le Valmy à Montreuil, Park Azur à Montrouge, Leclerc à Neuilly, et Foy à Paris),
- le transfert au pipeline d’immeubles à fort potentiel de création de valeur en vue de leur prochaine mise en restructuration (-12 M€),
- les effets des livraisons de 7 immeubles (+15 M€) dont 6 en 2019 (Ibox, MAP, Penthemont 2, Friedland et Pyramide à Paris, et Carré Michelet à La Défense) et la livraison au cours du troisième trimestre 2020 de l’immeuble situé rue de Madrid dans le QCA parisien,
- la performance à périmètre constant détaillée ci-dessus,
- et les effets des acquisitions réalisées (+7 M€), majoritairement Carreau de Neuilly.

En synthèse, la bonne dynamique à périmètre constant dans **Paris intra-muros** est essentiellement tirée par des **effets de réversion locative** illustrant la bonne tenue des marchés de bureaux au cœur de Paris, et une indexation qui reste encore élevée.

**YouFirst Residence (Résidentiel traditionnel) : visibilité et résilience**

**A périmètre constant** les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s’inscrivent en hausse de **+0,9%**.

Cette performance tient compte d’une indexation à +1,2%, mais également de la matérialisation d’une **réversion positive (+0,4%) sur les relocations d’appartements effectuées environ +7% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire** depuis le début de l’année. La variation du taux d’occupation est non significative mais contribue négativement à hauteur de -0,4% en raison de la crise sanitaire qui a temporairement augmenté le délai de recommercialisation des appartements vacants.

**A périmètre courant** les loyers sont en légère hausse de +0,2% à 79,3 M€, la dynamique organique compensant les effets de la poursuite du programme de cessions par unités vacantes.

#### YouFirst Campus (Logements étudiants) : solide bien qu'à l'épreuve face au virus

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en **baisse de -6% à périmètre courant et de -6,7% à périmètre constant**, traduisant l'impact temporaire sur le deuxième et le troisième trimestre de la crise sanitaire au travers de la fermeture des écoles et des universités ayant entraîné le départ de certains locataires.

La performance à périmètre constant sur les neuf premiers mois de l'année bénéficie d'une indexation positive (+0,8%) et d'une réversion encore positive bien que faible (+0,1%), mais souffre d'un effet Covid-19 (-7,7%), principalement expliqué par la baisse de l'occupation notamment liée au départ des locataires internationaux.

**La rentrée universitaire de septembre 2020 a été effectuée sur la base d'un taux de remplissage particulièrement satisfaisant avec 95% des chambres louées** (taux d'occupation spot à fin septembre et anticipé à fin octobre 2020), à des niveaux **très similaires à ce qui était observé lors de la rentrée universitaire de septembre 2019**, soit une situation encourageante pour l'ensemble de l'année universitaire 2020-2021.

Cette performance traduit la capacité que Gecina a eu de remplacer les étudiants internationaux (notamment hors Schengen) qui n'ont toujours pas retrouvé leur mobilité internationale, par des étudiants majoritairement français. Elle bénéficie aussi de l'émancipation croissante de YouFirst Campus des plateformes externes de commercialisations, permettant le pilotage plus fin des remplissages et la mise en réseau des résidences étudiants du Groupe.

### **Des marchés de référence toujours bien orientés sur les secteurs de prédilection de Gecina**

#### Un marché locatif de bureaux dont les volumes se contractent mais des loyers de marchés qui se confirment dans Paris

La demande placée à fin septembre 2020 s'inscrit en baisse de près de -46% en comparaison des 9 premiers mois 2019. Cette contraction marquée masque cependant une activité locative qui s'est significativement redynamisée courant septembre avec une **reprise forte des visites** et des marques d'intérêts sur les surfaces à commercialiser par le Groupe.

Ce ralentissement du volume de transactions traduit cependant un allongement des processus décisionnels et un attentisme dans un contexte d'incertitude économique de nombreux locataires, privilégiant la conservation de leurs locaux actuels plutôt qu'un déménagement.

L'offre disponible reste cependant extrêmement limitée bien qu'en hausse modérée au **cœur de la ville de Paris où le taux de vacance reste durablement bas (2,9%)**. En conséquence **les loyers de marchés dans la ville de Paris présentent des tendances encore légèrement haussières**, traduisant ainsi la solidité et la résilience des marchés de bureaux les plus centraux en dépit du contexte. Ces tendances confirment ainsi un **potentiel de réversion significatif au cœur de QCA et dans le reste de Paris intra-muros** dans des marchés qui restent favorablement orientés pour les bailleurs. Pour mémoire, Gecina détient plus de **70% de son patrimoine de bureaux à Paris ou à Neuilly-sur-Seine/ Levallois**, où la rareté des actifs disponibles combinée à l'attractivité de la centralité procure une forte résilience pour les semestres qui viennent.

Pour les **zones périphériques** dans lesquelles Gecina a fortement réduit son exposition depuis 2015, **les valeurs locatives restent encore assez stables**. La situation y est cependant modérément moins favorable que dans le cœur de Paris, avec une légère hausse des franchises traduisant une légère modification du rapport de force entre les bailleurs et les locataires là où le taux de vacance était déjà élevé, confirmant ainsi le risque de réversion négative sur certaines zones que Gecina anticipait déjà fin 2019.

Cette évolution de marché n'est cependant pas spécifiquement la conséquence du choc Covid-19, mais la matérialisation et l'accélération d'une tendance attendue, qui avait amené Gecina à multiplier ces dernières années ses arbitrages en zones périphériques afin de renforcer l'exposition de son patrimoine sur les zones les plus centrales, et notamment Paris intra-muros et Neuilly-sur-Seine.

Le marché locatif montre donc une forme de polarisation, révélant des perspectives toujours favorables pour les zones centrales privilégiées par Gecina, et une visibilité dégradée sur les zones secondaires.

Notons à ce titre que **plus de 75% des échéances locatives du Groupe d'ici à fin 2021** concernent des immeubles situés **dans les villes de Paris et de Neuilly-sur-Seine**, ou des actifs dont la libération permettra la mise en restructuration sur des immeubles à fort potentiel de création de valeur.

### Un marché de l'investissement qui reste solide, surtout dans les zones les plus centrales

Bien que les volumes investis sur l'immobilier tertiaire en Région parisienne s'inscrivent en baisse par rapport à 2019, cela ne traduit pas une désaffection des investisseurs, dont l'appétit pour l'immobilier reste fort. Cette baisse traduit surtout une année 2019 exceptionnelle en matière d'investissements avec près de 30 Md€ sur la Région parisienne<sup>1</sup>. **Les volumes investis depuis le début de l'année restent d'ailleurs supérieurs de près de 7% à une moyenne décennale**, légèrement en deçà de ce qu'ils étaient en 2018 mais supérieurs à 2017, alors que ces deux années étaient déjà particulièrement dynamiques.

Il convient de noter que dans un environnement de **taux durablement bas**, l'appétit pour l'immobilier se trouve renforcé du fait d'une **prime de risque soutenable**. Mais là encore l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs les amènent à privilégier les segments faisant preuve de résilience **forte (« fly to safety »)**, **parmi lesquels les bureaux de qualité situés dans les zones les plus centrales, ou bien évidemment le logement**. Cette sélectivité croissante des investisseurs pourrait confirmer une polarisation des marchés, soutenant des tendances relativement favorables en matière de valorisation sur les segments de prédilection de Gecina.

En conséquence, les données de marché remontées par Immostat pour la Région parisienne à fin septembre 2020, montrent une revalorisation des immeubles dans Paris intra-muros avec des hausses de valeurs comprises entre près de +2% et +5% en 3 mois, alors que les tendances semblent baissières sur les autres zones (-2% sur le Croissant Ouest et La Défense, -3% en première couronne et -7% en seconde couronne). Bien que ces données doivent être prises avec prudence, elles indiquent bien des évolutions contrastées entre les différentes zones, et l'orientation favorable des zones de prédilection de Gecina.

### **D'importantes transactions ont été finalisées ces dernières semaines, confirmant l'appétit des investisseurs domestiques et internationaux pour l'immobilier de bureau en Région parisienne et la bonne tenue des marchés les plus centraux.**

Certaines opérations emblématiques ont été actées ces dernières semaines, comme les cessions à Paris du projet Toko dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement et d'un immeuble occupé par Adidas dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement avec des taux de capitalisation moyen en deçà de 3%, ou encore la cession de l'immeuble One Monceau et des immeubles 144 Rivoli et 173 Haussmann dans le QCA parisien. Ces cinq transactions représenteraient à elles seules près de 1 Md€, alors que d'autres transactions seraient actuellement en cours de finalisations au cœur de la ville de Paris.

En dehors de la capitale, d'importantes transactions ont été également actées sur des immeubles emblématiques et/ou offrant une forte visibilité locative dans les zones les plus centrales du Croissant Ouest notamment, comme une partie de l'ensemble Citylights à Boulogne-Billancourt, ou encore l'immeuble Shift à Issy-les-Moulineaux. Ces deux seules transactions représentant un volume d'investissement supérieur à 1,1 Md€.

### Retour au bureau : déjà une réalité à Paris, en avance sur d'autres mégapoles

Les données publiques (Source : Google Mobility Workplaces) indiquent à fin septembre que le trafic sur les lieux de travail à Paris n'est plus dégradé que de -34% par rapport à une situation normalisée, alors qu'elle est encore inférieure de près de -58% à New York (Manhattan) et de -63% à Londres.

Cette indication de « retour au bureau » des collaborateurs des entreprises dont les bureaux sont localisés à Paris est conforme aux estimations indicatives du Groupe obtenues en questionnant un échantillon de clients et la fréquentation des restaurants d'entreprise de ses immeubles.

De plus, selon Apple (Source : Apple Mobility Transit), la fréquentation des transports en commun au 30 septembre était légèrement supérieure par rapport au début de l'année à Paris, alors qu'elle reste encore inférieure de -24% à Londres et de -49% à New York.

<sup>1</sup> Record historique depuis le suivi Immostat (2004)

### Marché résidentiel : preuves de résilience

Le marché résidentiel en France a fait preuve d'une **résilience au cours des 9 premiers mois, en dépit d'un contexte économique perturbé par la crise du coronavirus**. Les loyers de marchés ont continué à s'apprécier au deuxième trimestre, même si le rythme de progression a connu un léger tassement.

En revanche les prix moyens à la vente se sont appréciés significativement. La Chambre des Notaires de Paris note une hausse des valeurs pour les appartements parisiens de l'ordre de +8% sur un an à fin juin, et de +6,6% en Ile-de-France pour les logements anciens.

BNP Paribas Real Estate note dans une étude publiée en octobre 2020, que les volumes d'investissements se sont inscrits en baisse sur l'exercice, en partie en raison de la suspension temporaire de discussions avec des investisseurs institutionnels pendant la période de confinement, mais également du manque d'offre disponible à la vente. Le broker estime que cette classe d'actifs devient une véritable valeur refuge pour les investisseurs, laissant imaginer qu' «une baisse des taux prime dans les prochains mois est probable eu égard à l'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs résiliente et la rareté de l'offre ».

### Un taux d'occupation du Groupe toujours élevé

**Le taux d'occupation financier moyen (TOF) à fin septembre 2020, s'établit à 93,2% stable par rapport au 30 juin 2020** et en léger repli depuis fin 2019. Notons que le TOF moyen communiqué ici est à périmètre courant. A périmètre constant, il est en progression sur un an de +10 pb à 95,2%.

La baisse de -120 pb sur 12 mois s'explique principalement par la livraison d'immeubles partiellement vacants dont certains baux -déjà signés- n'ont pas encore pris effets (Carré Michelet notamment) et par la cession d'immeubles intégralement occupés (Park Azur à Montrouge, Le Valmy à Montreuil), venant compenser l'avancée de la commercialisation d'immeubles partiellement vacants lors des 9 premiers mois de 2019 (Be Issy et Octant-Sextant par exemple), et l'acquisition d'immeubles presque intégralement occupés (dont Carreau de Neuilly). En conséquence, le taux d'occupation **sur le portefeuille de bureaux est en repli sur un an à 93,1%, bien que globalement stable sur 3 ou 6 mois**.

Sur le portefeuille de **résidences étudiants** le taux d'occupation financier est en repli de -6,4 pt sur un an à 79,0% traduisant les effets de la crise Covid-19 et le départ notamment des étudiants internationaux. Notons cependant que l'occupation spot des résidences étudiants à la rentrée de septembre 2020 s'approche du remplissage habituel à cette période de l'année, soit autour de 95%.

Sur le portefeuille **résidentiel traditionnel**, le taux d'occupation financier est en légère baisse à 97,1%, reflétant le ralentissement des processus de commercialisation lors de la période de confinement.

TOF moyen (périmètre courant)	30-sept-19	31-déc-19	31-mars-20	30-juin-20	30-sept-20
<b>Bureaux</b>	<b>94,2%</b>	<b>93,8%</b>	<b>93,0%</b>	<b>93,2%</b>	<b>93,1%</b>
Résidentiel traditionnel	97,7%	97,6%	97,7%	97,6%	97,1%
Résidences étudiants	85,4%	88,0%	93,9%	82,1%	79,0%
<b>Total Groupe</b>	<b>94,4%</b>	<b>94,1%</b>	<b>93,6%</b>	<b>93,4%</b>	<b>93,2%</b>

### Une activité commerciale en repli mais qui conforte les valeurs locatives des zones les plus centrales

Si le volume de transactions locatives est en baisse notable par rapport à 2019, naturellement impacté par la période de confinement et par le rallongement des processus décisionnels des entreprises dans un contexte d'incertitude économique, **l'activité commerciale marque une nette reprise depuis le mois de septembre notamment en termes de nombre de visites** et des marques d'intérêts sur un certain nombre de surfaces en cours de commercialisation.

### Plus de 87 000 m<sup>2</sup> commercialisés depuis le début de l'année 2020

Depuis le début de l'année 2020 **Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 87 000 m<sup>2</sup>**, représentant **près de 61 M€ de loyers** annualisés faciaux.

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 liée aux conséquences éventuelles de la crise sanitaire.

La **réversion faciale** réalisée sur les transactions signées au cours des neufs premiers mois (relocations, renouvellement et renégociations) s'élève en moyenne à **plus de +15%, tirée à la hausse par les transactions réalisées au cœur de Paris** et notamment sur les recommercialisations (approchant

+30% dans le QCA et +20% dans le reste de la ville). La réversion matérialisée est significativement positive sur les renouvellements de baux au cœur de Paris, mais elle est **moindre, voire négative dans les zones périphériques de la Région parisienne**.

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.

## **473 M€ de cessions finalisées ou sous promesse depuis le début de l'année en prime de près de +5% sur les dernières expertises**

Depuis le début de l'année **Gecina a cédé ou sécurisé 473 M€** de cessions (dont **356 M€ étaient déjà actées** à fin septembre), avec une **prime sur les dernières expertises de l'ordre de +5%** et un taux de privation moyen de l'ordre de 3,3%.

Plus de la moitié des cessions actées à fin septembre correspond à la cession de l'immeuble Le Valmy, situé à la limite de Paris et de la ville de Montreuil dans l'Est de Paris, le reste des cessions réalisées étant principalement constitué d'actifs de bureaux provenant du périmètre historique d'Eurosic qui restaient à céder, à Paris et en Région parisienne.

## **Une stratégie qui se dessine avec une ambition croissante sur le résidentiel**

Le 1<sup>er</sup> octobre, **Gecina et Nexity** ont signé un **partenariat stratégique** visant à développer jusqu'à 4 000 nouveaux logements sur 4 ans à Paris, en Région parisienne et dans les grandes métropoles régionales françaises, pour le compte de la filiale résidentielle de Gecina.

Ce partenariat se traduira par la création d'une société commune de co-promotion détenue à 60% par Nexity et à 40% par Gecina. L'identification des opportunités et le lancement des opérations en ligne avec l'ambition et les exigences des deux partenaires, permettra à chacun des groupes d'enrichir son savoir-faire, en donnant à Gecina la possibilité de s'impliquer dès le stade de la promotion aux côtés de Nexity. Les immeubles ainsi construits seront acquis par la filiale résidentielle de Gecina sur la base des conditions qui seront définies entre les deux parties pour chaque immeuble qui sera proposé.

Après la création de la filiale rassemblant l'ensemble des actifs résidentiels traditionnels du Groupe – YouFirst Residence – au cours du premier semestre, Gecina se dote ainsi d'un **deuxième outil non exclusif** complémentaire visant à **favoriser son ambition de faire croître la taille de son patrimoine de logements, afin de pouvoir bénéficier d'effets d'échelles**.

## **Autres informations concernant le troisième trimestre 2020**

### **Règlement d'un litige fiscal datant de 2003 en faveur de Gecina**

Le Conseil d'Etat puis la Cour administrative d'appel de Versailles en renvoi ont donné satisfaction à Gecina pour ce qui concerne les modalités de calcul de l'impôt sur les sociétés de 2003 préalablement à l'entrée dans le régime SIIC.

Il sera ainsi restitué à Gecina une somme de l'ordre de 14 M€, comptabilisée sur le deuxième semestre 2020 (hors Résultat Récurrent Net).

### **Décision défavorable pour Gecina dans le cadre d'un litige l'opposant à Abanca : le Groupe a l'intention de se pourvoir en cassation**

Dans le cadre de la procédure engagée par Abanca à Madrid en 2015, relative à la demande de versement par Gecina de 48,7 M€ au titre de lettres d'engagements de garantie qui auraient été signées en 2008 et 2009 par M. Joaquín Rivero (ancien dirigeant de Gecina), la Cour d'Appel de Madrid a confirmé le jugement par lequel le Tribunal de première instance de Madrid avait condamné Gecina au paiement de cette somme et des intérêts de retard au profit de Abanca. Cette décision entraînera la comptabilisation, hors Résultat Récurrent Net (RRN), d'une provision d'environ 60 M€ (y compris intérêts de retard) sur le deuxième semestre 2020.

Gecina considère que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de Joaquín Rivero et conteste la décision des tribunaux Espagnols. Le Groupe se pourvoit donc en cassation en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France tant au civil qu'au pénal dans cette affaire.

### Arlette Dome : l'ensemble des risques résiduels définitivement éteints

Pour mémoire, et comme détaillé dans le Document d'Enregistrement Universel (URD), Gecina avait découvert en 2012 l'existence de 4 billets à ordre émis frauduleusement entre 2007 et 2009 en son nom, donnés par la société espagnole Arlette Dome à Banco de Valencia en garantie de prêts accordés par cette entité bancaire. Gecina avait alors porté plainte auprès de la justice espagnole qui a officiellement reconnu en janvier 2020 le caractère frauduleux de ces billets à ordre, dégageant ainsi Gecina de toute responsabilité.

A date, la totalité du risque résiduel est par conséquent intégralement et définitivement éteint.

### **Gecina relève ses objectifs pour 2020**

L'amélioration de la visibilité du Groupe dans le contexte d'une année 2020 perturbée, et la confirmation de la résilience et de l'adaptabilité opérationnelle de Gecina ainsi que la flexibilité financière permettent de relever les objectifs de Résultat Récurrent Net pour 2020.

Gecina anticipe maintenant que son **RRN par action en 2020 devrait se situer à 5,70 €** relevant ainsi son objectif en le situant dans le haut de la fourchette communiquée en juillet dans le cadre de la publication des résultats semestriels et qui anticipait initialement un RRN part du Groupe par action compris entre 5,55 € et 5,70 €.

Le relèvement de l'objectif 2020 traduit la solide performance enregistrée depuis le début de l'année ainsi que de la bonne tenue des marchés immobiliers sur les zones les plus centrales, mais également le recouvrement de loyers qui est maintenant globalement conforme aux standards habituels ainsi qu'un contexte qui devrait rester durablement favorable en matière de taux d'intérêt.

---

### **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 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 2020.

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](http://www.gecina.fr)

---

### **CONTACTS GECINA**

#### **Communication financière**

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

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

#### **Relations presse**

Julien Landfried  
Tél : + 33 (0)1 40 40 65 74  
[julienlandfried@gecina.fr](mailto:julienlandfried@gecina.fr)

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