



Activité au 31 mars 2021

Une performance solide sur le premier trimestre

Loyers bruts à 158,1 M€

+1,3% à périmètre constant bénéficiant du rattrapage de loyers d'exercices antérieurs (-0,9% en excluant cet effet)

133 M€ de cessions en prime de +4,3% sur les valeurs à fin 2020

Neutralité Carbone Exploitation visée dès 2030 (CANOP-2030)

Objectif de requalification de la totalité de la dette obligataire en Green Bonds

Réversion positive de +8% réalisée au premier trimestre (+18% dans le QCA parisien)

43% du pipeline 2021-2022 pré-commercialisé, en hausse de 6 points depuis fin 2020

Prémices d'un redémarrage des marchés locatifs, encourageant pour le deuxième semestre

- Près de 39 000 m² commercialisés à date, dont 30 000 m² au cours du premier trimestre, avec une maturité ferme moyenne de 6,4 années sur les nouveaux baux signés, significativement supérieure à la maturité moyenne résiduelle ferme des baux de bureau du Groupe de 4,5 années
- Réversion matérialisée sur le trimestre sur le bureau de +8% au global dont +18% dans le QCA parisien
- Accélération des pré-commercialisations avec 43% des immeubles devant être livrés en 2021 et 2022 désormais pré-loués

Performance locative à périmètre constant solide en comparaison d'un premier trimestre 2020 pré-Covid

- Croissance des revenus locatifs à périmètre constant de +1,3% (-0,9% retraité du rattrapage de loyers des années 2017 à 2020 sur des surfaces de commerce perçu au cours du premier trimestre suite à une décision administrative)
- Surperformance de la croissance des loyers de bureaux à périmètre constant des zones les plus centrales (Paris intra-muros notamment) par rapport aux zones périphériques

Situation normalisée de la collecte de loyers

- 95% des loyers collectés à date sur les loyers dus au titre du premier trimestre 2021
- Rythme conforme à la situation pré-Covid sur les loyers dus au titre du deuxième trimestre 2021
- Stabilité du profil de risque de nos locataires dont 83% font partie des 2 meilleures catégories selon Dun & Bradstreet (stable par rapport à fin 2020)

133 M€ de cessions réalisées ou sous promesses à fin mars 2021

- 133 M€ de cessions finalisées ou sécurisées à fin mars 2021, +4,3% au-dessus des valeurs à fin décembre 2020, traduisant la bonne tenue des marchés de l'investissement

Feuille de route ambitieuse sur la RSE

- Lancement du plan CANOP-2030, visant la neutralité carbone du patrimoine en exploitation de Gecina dès 2030 vs 2050 précédemment
- Requalification de la totalité de la dette obligataire en Green Bonds (5,6 Md€) avec une approche globale et dynamique, soumise à l'approbation par les Assemblées Générales des porteurs d'obligations
- Pourcentage de ligne de crédits bancaires responsables porté à 49%
- Introduction d'un critère de performance environnementale pour 15% de la rémunération long terme
- Intégration de Gecina dans le nouvel indice CAC 40 ESG

Objectifs 2021 réitérés

- Confirmation de la guidance 2021 d'un Résultat Récurrent Net part du Groupe de l'ordre de 5,3 € par action, hors effets potentiels des cessions ou acquisitions non sécurisées à date

Performance solide en comparaison d'un premier trimestre 2020 pré-Covid

Par rapport à un premier trimestre 2020 pré-Covid, les revenus locatifs de Gecina ressortent en hausse de **+1,3% à périmètre constant** (-0,9% retraité du rattrapage de loyers sur des surfaces de commerce perçu au cours du premier trimestre suite à une décision administrative). Cette performance, solide en dépit du contexte sanitaire qui s'est révélé depuis, traduit la **pertinence des choix stratégiques** de Gecina ces dernières années (recentrage sur les zones de centralité, affirmation du résidentiel, rotation active du patrimoine, extraction de valeur sur les immeubles à forts potentiels, ...).

La dynamique locative à périmètre constant reflète une **réversion locative positive** (+0,2%) sur le bureau des zones les plus centrales mais aussi sur le résidentiel, et une **indexation encore positive** (+0,8%). La dynamique bénéficie également d'un **rattrapage de loyers** relatifs à la période 2017 à 2020 sur des surfaces de commerces, à la suite d'une décision administrative statuant sur une revalorisation **locative avec effet rétroactif** (+2,2%). Ces effets positifs sont cependant impactés par l'**augmentation de la vacance immobilière** (-1,8%), conséquence du ralentissement transitoire du volume de transactions notamment sur les baux commerciaux et sur les logements étudiants.

Le **taux de collecte des loyers** au premier trimestre qui ressort à date à 95%, s'établit à un **niveau normalisé**. Le rythme de collecte à date au titre des loyers dus pour le second trimestre indique également une tendance à la normalisation. En conséquence, le niveau de provisionnement de créances clients ressort globalement en ligne avec ce qui était usuellement enregistré avant la crise sanitaire, ce qui traduit une nette amélioration par rapport à 2020.

Ce taux de collecte reflète la solidité de la base locative du Groupe, dans la mesure où 83% de cette base provient de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque très faible ou risque faible) sur la base des notations Dun & Bradstreet. Ce taux est stable par rapport à celui publié à fin décembre 2020.

En matière de transactions locatives, Gecina a enregistré au cours du premier trimestre un nombre de transactions en hausse significative avec plus de 30 000 m² (+22% par rapport au volume enregistré au dernier trimestre 2020¹), bien que ce volume reste encore en deçà du premier trimestre 2020. Cette reprise marque le **début d'un redémarrage qui devrait s'accroître au cours du deuxième semestre**, accompagnant l'amélioration progressive de la visibilité économique. Le nombre d'interactions commerciales, en nette reprise sur les derniers mois de 2020 soutenait le scénario d'une reprise potentielle des transactions locatives devant se confirmer sur le reste de l'exercice 2021. Ce sentiment est conforté avec un premier trimestre 2021 comparable au premier trimestre 2020 (avant crise) en matière d'activité commerciale, et même supérieur en termes de nombre de visites.

Preuve de cette amorce de reprise, **le taux de pré-commercialisation des projets devant être livrés en 2021 ou 2022 progresse depuis le début de l'année de 6 points, atteignant maintenant 43%**. Plusieurs discussions sont également en cours avec des locataires potentiels sur différents immeubles du pipeline de projets de développement.

Ce **début de reprise des transactions** est conforme aux observations faites sur les marchés immobiliers, avec l'amorçage d'une dynamique favorable sur les petites et moyennes surfaces, dans un contexte de **valeurs locatives globalement stables**, en dépit d'une progression du taux de vacance sur les marchés, conséquence directe du ralentissement temporaire du rythme de commercialisations depuis mars 2020. Notons que **sur les opérations de moins de 5 000 m² la demande placée dans le QCA parisien est stable** (-1%) par rapport à un premier trimestre 2020 peu impacté par le choc du coronavirus.

D'une manière générale, la baisse du volume de transactions en Ile-de-France au premier trimestre 2021 de -30% par rapport au premier trimestre 2020, est largement imputable à la signature l'an dernier à La Défense d'une transaction exceptionnelle portant sur plus de 120 000 m². **En excluant cette unique transaction « hors norme », la contraction de la demande placée se limite à -4%**, confirmant là encore le début de reprise des marchés locatifs en région parisienne, également sur les opérations de taille plus importante.

¹ En excluant les transactions de renouvellement avec le Groupe Orange sur près de 50 000 m²

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

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-20	31-mars-21	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	136,3	127,3	-6,6%	+2,0%
Résidentiel traditionnel	26,4	26,3	-0,5%	+1,0%
Résidences étudiants	5,3	4,4	-15,8%	-15,1%
Total loyers bruts	168,1	158,1	-5,9%	+1,3%

A périmètre courant, les loyers s'inscrivent en baisse de -5,9% principalement sous les effets des cessions réalisées sur le bureau depuis début 2020 (-4,4 M€), et d'immeubles mis en restructurations ou devant l'être prochainement (-4,4 M€), d'une contribution à périmètre constant de +1,8 M€ et de l'immobilisation de certains immeubles sur une durée inférieure à un an en vue d'une rénovation légère.

A périmètre constant, la performance enregistrée atteint +1,3% à fin mars 2021. Cette performance bénéficie d'une **progression de l'indexation (+0,8%)**, ainsi que de **l'effet positif de la réversion locative (+0,2%)** se matérialisant sur les bureaux (avec une **réversion faciale de +8%** comme sur les logements (de +7,3%), mais elle est impactée par une détérioration **de la vacance locative** (-1,8%) en grande partie attribuable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerce du patrimoine de bureaux. Cette performance bénéficie également d'un **rattrapage de loyers** des années 2017 à 2020 **sur des surfaces de commerce (+2,2%)** suite à une décision administrative dont l'effet important sur le premier trimestre sera lissé sur l'ensemble de l'exercice.

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

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-20	31-mars-21	Variation (%)		
			Périm. courant	Périm. constant	retraité ²
Bureaux	136,3	127,3	-6,6%	+2,0%	-0,7%
Paris intra-muros	75,4	73,5	-2,5%	+4,3%	-0,4%
- Paris QCA & 5-6-7	44,7	46,8	+4,8%	+6,4%	-1,0%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	35,6	35,6	+0,1%	+1,0%	+1,0%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	9,1	11,2	+23,5%	+27,7%	-8,8%
- Paris Autres	30,8	26,7	-13,2%	+0,6%	+0,6%
Croissant Ouest - La Défense	45,6	40,2	-11,8%	-0,4%	-0,4%
Autres Ile-de-France	10,7	9,1	-15,0%	-4,5%	-4,5%
Régions / Etranger	4,6	4,5	-3,1%	+2,0%	+2,0%

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -6,6% principalement en raison de l'important volume de cessions réalisées en 2020 (-4,2 M€ avec Le Valmy dans l'Est parisien et plusieurs immeubles à Antony, Boulogne-Billancourt et Vincennes) et des actifs à fort potentiel de création de valeur qui ont été transférés ou qui restent à transférer prochainement au pipeline engagé (-4,4 M€).

Notons en outre que cette variation tient compte de la contribution des immeubles restructurés récemment livrés (pour près de +2 M€), d'une contribution locative à périmètre constant (+2,3 M€) et de surfaces vacantes immobilisées en vue d'un programme de rénovation légère.

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,0% à fin mars 2021, faisant ressortir la surperformance des zones centrales qui affichent des taux de croissance organiques en **hausse dans Paris intra-muros (+1% dans le QCA parisien et +0,6% sur Paris intra-muros hors QCA)** alors qu'elle apparaît en **baisse modérée dans le Croissant Ouest (-0,4%)** et en **contraction plus marquée dans le reste de la région parisienne (-4,5%)** 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 (+18% dans le QCA, +13% sur le reste de Paris)** mais négative sur les zones moins centrales (-7% sur le Croissant Ouest).

² Périmètre constant excluant l'effet d'un rattrapage de loyers sur des surfaces de commerce enregistré au cours du premier trimestre
Gecina – Activité au 31 mars 2021 – Paris, le 22 avril 2021

Sur le périmètre des commerces du QCA parisien, le taux de croissance à périmètre constant s'élève à +27,7%. Il bénéficie du rattrapage de loyers expliqué ci-dessus, corrigeant à posteriori une situation de sous loyers à la suite d'une décision administrative. En excluant cet effet, le taux de croissance à périmètre constant ressortirait en repli de -8,8% intégralement attribuable au départ de 3 locataires sur le périmètre.

Portefeuilles résidentiels : performance organique tirée par la réversion positive

Les loyers du portefeuille résidentiel traditionnel sont en hausse de +1,0% 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 +7,3%, contribuant ainsi à hauteur de +1,0% à la performance locative de ce portefeuille à périmètre constant. Par ailleurs l'indexation s'inscrit à +0,7%. 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 -0,9%, largement attribuable au contexte sanitaire.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en légère baisse de -0,5%, 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.

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en contraction significative de -15,1% à périmètre constant et -15,8% à périmètre courant, traduisant les effets de la crise sanitaire et des fermetures des universités et grandes écoles qui étaient encore ouvertes au premier trimestre 2020. Cette baisse traduit donc la dégradation temporaire du taux d'occupation des résidences étudiants dans un contexte de crise sanitaire malgré l'amélioration observée sur le deuxième semestre 2020. L'environnement reste à ce jour dégradé à la mesure des restrictions sanitaires qui se sont récemment de nouveau durcies.

Un taux d'occupation toujours élevé en dépit d'une baisse transitoire liée au ralentissement des transactions dans le contexte altéré par la crise sanitaire

Le taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe s'établit encore à un haut niveau à 92,0%, en repli cependant de -160 pb sur un an.

Sur le périmètre du bureau, la baisse de -1,3 pt sur un an est imputable au départ de 3 locataires sur des surfaces de commerces dans le QCA parisien. En excluant les baux de commerces, le taux d'occupation sur le bureau s'établit à 93,0%, stable sur un an, et ce malgré le ralentissement du rythme de commercialisation, bénéficiant de l'amélioration de l'occupation d'immeubles partiellement vacants comme Carré Michelet par exemple. 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.

Sur le logement traditionnel, la contraction est également attribuable au ralentissement des process de commercialisations dans le contexte sanitaire actuel.

Sur le périmètre des résidences étudiants, l'occupation financière demeure dégradée, toujours en raison de la fermeture des universités et écoles supérieures, le durcissement récent des restrictions compensant l'amélioration observée au cours du deuxième semestre 2020. Pour mémoire le taux d'occupation financier moyen s'élevait à 92% sur le seul dernier trimestre 2020.

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

Une activité sur le front des commercialisations révélant une réversion positive significative dans les zones les plus centrales au premier trimestre

Au premier trimestre, Gecina a **loué, reloué ou renégocié plus de 30 000 m²**, représentant près de 16 M€ de loyers faciaux annualisés, dont près des 2/3 ont été réalisés dans le Croissant Ouest et à La Défense, le reste dans Paris intra-muros.

Le volume de transactions est en baisse, comparé à un premier trimestre 2020 pré-Covid. Il fait cependant ressortir **une tendance de reprise des transactions**, avec un volume supérieur de 22% à celui enregistré au dernier trimestre 2020 (hors renouvellement exceptionnel avec Orange sur près de 50 000 m²). Il semble également intéressant de noter la faiblesse relative lors du premier trimestre 2021 du mois de janvier en comparaison des **mois plus actifs de février et de mars** en matière de transactions locatives.

Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones de prédilection de Gecina et notamment de Paris intra-muros. **La réversion faciale obtenue sur les relocations, renouvellements et renégociations atteint ainsi +8%.**

La réversion réalisée s'élève ainsi à **+18% dans le QCA parisien** et +13% dans le reste de la ville de Paris. Elle est cependant négative dans le Croissant Ouest et La Défense (-7%).

Parmi les transactions emblématiques, notons la progression de la commercialisation de l'immeuble **Carré Michelet à La Défense**, livré fin 2019 et maintenant **loué à près de 90%**, mais également la commercialisation de près de **4 000 m² sur l'immeuble Anthos**, portant à **43% le taux de pré-commercialisation des opérations du pipeline devant être livrées en 2021 ou 2022.**

133 M€ de cessions réalisées ou sous promesses à fin mars en prime de 4,3% par rapport à leurs valeurs à fin décembre 2020

Depuis le début de l'année **Gecina a cédé ou sécurisé 133 M€** de cessions, avec une **prime sur les dernières valeurs de l'ordre de +4,3%**, dont **76 M€ étaient alors sous promesses de vente** à fin mars 2021.

Plus de la moitié des cessions réalisées ou sous promesse concernent des immeubles de bureaux, le reste étant principalement composé de logements cédés sous la forme d'un portefeuille de lots diffus. Les deux catégories d'actifs ayant été cédées sur la base de primes sur les dernières valeurs.

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

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

Pour atteindre son objectif Gecina mise sur plusieurs leviers opérationnels :

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

Pour réaliser ses ambitions, la Société poursuit le déploiement des leviers de création de valeur partagée d'ores et déjà mis en place avec notamment **l'instauration d'une « taxe » carbone** interne applicable aux émissions de CO₂ de chacune des directions opérationnelles, l'intégration **d'un critère de performance environnemental sur les plans de rémunération long terme** de ses collaborateurs, la **création en 2020 d'un Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale** au sein de son Conseil d'administration et l'intégration de la RSE dans tous les métiers de l'entreprise (acculturation, formation, responsabilisation et outillage des collaborateurs).

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

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

- **l'ensemble de l'encours obligataire a vocation à devenir des *Green Bonds*** : les émissions existantes (soit 5,6 milliards d'euros) grâce à leur requalification³ ainsi que toutes les émissions obligataires futures qui seront émises sous ce format ;
- **l'approche dynamique** avec des critères d'éligibilité au financement ou de refinancement en *Green Bonds* des immeubles revus tous les ans et de plus en plus exigeants pour être en ligne avec l'objectif de neutralité carbone 2030 de la Société ;
- la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique et carbone de l'ensemble des immeubles avec une vision globale dans la mesure où la totalité du patrimoine existant, bureau comme résidentiel, est testée chaque année et postule à être éligible.

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

Des cessions réalisées ou sécurisées à fin mars sans effets sur une guidance 2021 maintenue

Sous l'effet des cessions réalisées en 2020 ainsi que des libérations d'actifs destinés à être restructurés, d'un ralentissement de l'indexation en 2021 et de l'allongement des délais de commercialisation notamment pour les actifs du pipeline, le Résultat Récurrent Net part du Groupe par action est attendu en baisse en 2021, et devrait être de l'ordre de 5,3 € par action.⁴

Bien que le volume de cessions réalisées depuis le début de l'année ou sous promesse à date s'élève à 133 M€, Gecina maintient sa guidance inchangée pour l'année, traduisant la confiance permise par un premier trimestre solide.

A plus long terme, les projets du pipeline engagé et à engager (contrôlés et certains) et la normalisation du rythme de commercialisation sur les actifs livrés en 2019 et 2020 devraient permettre de dégager 120 M€ à 130 M€ de loyers annualisés supplémentaires (IFRS), grâce à cette dynamique exclusivement interne au Groupe.

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 19,7 milliards d'euros à fin 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 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 CAC 40 ESG, SBF 120, CAC Next 20, CAC Large 60, Euronext 100. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP).

www.gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

Virginie Sterling
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48
virginiesterling@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

³ La requalification des émissions obligataires existantes en *Green Bonds* sera soumise au vote des porteurs obligataires qui seront convoqués pour l'occasion en Assemblée Générale pour chaque souche en circulation. Tous les documents relatifs à la convocation des porteurs obligataires sont disponibles sur [le site internet de Gecina](http://le_site_internet_de_Gecina).

⁴ Cette estimation pourrait être revue à la baisse ou à la hausse en fonction des acquisitions et cessions éventuelles non sécurisées à fin mars 2021