



# Activité au 31 mars 2023

## Croissance soutenue des revenus

- Loyers bruts en hausse de +8,7% à périmètre courant et +7,3% à périmètre constant (vs. +4,4% en 2022)
- Taux d'occupation en hausse de +280 pb sur 1 an à près de 95%
- Réversion positive de plus de +30% sur le bureau à Paris (+7% au total) et de +11% sur le logement
- Progression de la contribution de l'indexation à la croissance des loyers à périmètre constant (à +4,2% vs. +2,1% en 2022)
- Contribution nette positive du pipeline sur les loyers
- 147 M€ de cessions réalisées ou sécurisées, +6% au-dessus des dernières expertises
- Solidité financière du Groupe confirmée avec plusieurs financements levés ou renouvelés confirmant un bon accès à la liquidité bancaire et obligataire
- Objectif de RRN par action 2023 confirmé entre 5,80€ et 5,90€

### **Hausse du taux d'occupation**

- Un taux d'occupation financier moyen qui progresse (+280 pb sur 1 an et +340 pb sur le bureau) traduisant une demande active pour les actifs de Gecina dans les zones centrales, mais aussi l'amélioration des process de commercialisation sur le logement

### **Réversion locative capturée significative, notamment au cœur de Paris**

- Une réversion locative sur le bureau qui atteint depuis le début de l'année plus de +30% dans Paris intra-muros et +7% au global
- Réversion locative positive en progression depuis début 2022 sur le logement atteignant +11% en moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre

### **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 +4,2% sur le premier trimestre (vs +2,1% au titre de l'année 2022)

### **147 M€ de cessions réalisées ou sécurisées (sous promesse) depuis le début de l'année**

- Avec une prime sur les dernières expertises de +6,4% sur les deux classes d'actifs de Gecina
- Plus de 70% des cessions en dehors de Paris

### **Contribution nette positive du pipeline sur les loyers**

- Contribution locative nette de +4 M€, traduisant les effets des livraisons des immeubles Ilve dans Paris QCA et 157-CdG à Neuilly en 2022 (intégralement loués), compensant les libérations des actifs Icône-Marbeuf (Paris-QCA) et Flandre (Paris) préalablement à leur mise en restructuration

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

- 175 M€ de lignes de crédits responsables levées ou renouvelées sur le trimestre avec une durée moyenne de 7 ans et une marge comparable aux lignes précédentes
- Coût de la dette couvert à hauteur de 90% jusqu'en 2025 et en moyenne à près de 80% jusqu'en 2028
- Liquidités excédentaires couvrant actuellement la totalité des échéances de dette tirée jusqu'en 2027

### **Guidance 2023 confirmée**

Le résultat Récurrent Net part du Groupe est attendu entre **5,80€ et 5,90€** par action en 2023, soit une hausse de **+4,3% à +6,1%**.

## Loyers bruts à 167 M€, en hausse de +7% à périmètre constant (vs. +4,4% fin 2022)

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-22	31-mars-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>121,2</b>	<b>133,2</b>	<b>+9,8%</b>	<b>+7,9%</b>
Résidentiel traditionnel	26,7	27,7	+3,9%	+4,7%
Résidences étudiants	5,4	5,8	+6,6%	+6,6%
<b>Total loyers bruts</b>	<b>153,3</b>	<b>166,7</b>	<b>+8,7%</b>	<b>+7,3%</b>

**A périmètre constant**, l'accélération de la performance ressort au-delà de la performance publiée à fin 2022, avec une croissance des loyers de +7,3% au global (vs. +4,4% à fin 2022) et de +7,9% sur le bureau (vs. +4,6% à fin 2022).

L'ensemble des composants de la croissance des loyers à périmètre constant sur ce premier trimestre sont orientés à la hausse, sur tous les métiers de Gecina.

- **Effets de la hausse du taux d'occupation sur toutes les classes d'actifs** contribue à hauteur de +1,7% à la croissance à périmètre constant, bénéficiant de la forte reprise des transactions en 2022. L'amélioration du taux d'occupation s'étant progressivement matérialisée en 2022 et notamment au second semestre, l'effet de base devrait mécaniquement légèrement s'atténuer au second semestre 2023.
- **Les effets progressifs de l'accélération de l'indexation** contribuent à hauteur de +4,2%. Comme anticipé, cet effet participe de manière progressive à la dynamique locative à périmètre constant au fur et à mesure de l'indexation des baux à leur date anniversaire de signature.
- **Capture d'une réversion locative**, sur le bureau comme sur le logement. La capture de cette réversion et certaines indemnités de départ contribuent à hauteur de +1,4% à la croissance organique des loyers.

**A périmètre courant**, les loyers sont en hausse de près de +9%, bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant expliquée ci-dessus, mais aussi d'une forte contribution locative nette du pipeline, avec notamment 2 importantes livraisons d'immeubles de bureaux en 2022 à Paris et Neuilly.

### ➤ **Bureaux** : dynamique favorable sur les zones centrales confirmée

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-22	31-mars-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>121,2</b>	<b>133,2</b>	<b>+9,8%</b>	<b>+7,9%</b>
<b>Zones Centrales</b> (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	<b>88,9</b>	<b>97,1</b>	<b>+9,2%</b>	<b>+6,1%</b>
Paris intra-muros	71,2	77,6	+8,9%	+6,6%
- Paris QCA & 5-6-7	43,7	49,7	+13,5%	+5,7%
- Paris Autres	27,5	27,9	+1,7%	+7,9%
Core Croissant Ouest	17,7	19,5	+10,3%	+4,0%
<b>La Défense</b>	<b>15,1</b>	<b>17,5</b>	<b>+15,9%</b>	<b>+15,9%</b>
<b>Autres localisations</b> (Péri-Défense, 1 <sup>ère</sup> /2 <sup>ème</sup> couronne et autres régions)	<b>17,2</b>	<b>18,5</b>	<b>+7,8%</b>	<b>+9,1%</b>

### **Une réversion locative capturée**, toujours supérieure à +30% dans Paris au premier trimestre

Depuis le début de l'année, Gecina a **loué, reloué ou renégocié plus de 32 000 m<sup>2</sup>**, représentant près de 17 M€ de loyers faciaux. Cette dynamique s'inscrit dans la continuité de 2022, avec une surperformance notable des zones les plus centrales.

- **Près des 2/3 de ces transactions concernent des relocations ou renouvellements** de baux, dont près de la moitié (en valeur locative) **au cœur de la ville de Paris où la réversion capturée est en moyenne de +31%**, dans la continuité de 2022. Le reste (en Péri-Défense notamment) matérialise en revanche une réversion négative, amenant la réversion locative captée en moyenne sur ces opérations à +7%.
- Le 1/3 restant concerne des nouvelles signatures sur des immeubles vacants, en cours de développement ou récemment livrés.

Un taux d'occupation qui progresse encore

La hausse du **taux d'occupation financier moyen** sur le bureau s'élève à **+340 pb** pour atteindre **94,5%** (vs. 91,1% à fin mars 2022), reflétant l'amélioration continue de l'occupation de nos immeubles tout au long de 2022.

Cette amélioration concerne l'ensemble des secteurs tertiaires de la région, et notamment La Défense où il atteint 98% bénéficiant de l'arrivée attendue des derniers locataires sur l'immeuble Carré Michelet au milieu de second semestre 2022.

Accélération de la croissance à périmètre constant qui précise une tendance favorable pour 2023

**La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +7,9% sur un an (vs. +4,6% à fin 2022)**, bénéficiant pour +1,9% d'une amélioration du taux d'occupation de nos immeubles, d'un effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+4,8%), répercutant le retour d'un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée ces dernières années.

- **Dans les zones les plus centrales (85% 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 **+6,1%**, bénéficiant à la fois :
  - o d'une amélioration du taux d'occupation (+0,3%)
  - o d'une indexation positive (+4,4%), et qui se renforcera dans les trimestres qui viennent
  - o et d'autres effets incluant notamment une réversion locative positive (+1,4%)
- **Sur le marché de La Défense (8% du patrimoine bureaux du Groupe)** les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de **+15,9%** à périmètre constant,
  - o les 2/3 de cette performance proviennent 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)
  - o Le 1/3 restant provient de l'indexation
  - o L'effet de la réversion est nul sur ce secteur

**La croissance locative à périmètre courant** ressort à près de +10% sur le bureau, reflétant l'effet de la contribution nette positive du pipeline (+4 M€ net des départs de locataires sur des immeubles destinés à être mis en restructuration), tenant compte notamment de la livraison de l'immeuble Ilve dans le QCA parisien au second semestre 2022 et du 157-CDG à Neuilly intégralement loués, venant largement compenser les libérations des immeubles aujourd'hui en restructuration (Icône-Marbeuf et Flandre dans Paris).

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

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-22	31-mars-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Résidentiel</b>	<b>32,1</b>	<b>33,5</b>	<b>+4,4%</b>	<b>+5,1%</b>
Résidentiel traditionnel	26,7	27,7	+3,9%	+4,7%
Résidences étudiants	5,4	5,8	+6,6%	+6,6%

YouFirst Residence (Logements traditionnels) : accélération des performances opérationnelles

**A périmètre constant**, les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+4,7%**, marquant une accélération par rapport à fin 2022 (+2,0%), sous l'effet d'une **indexation** qui se matérialise progressivement (+2,4%), d'une augmentation modérée de l'**occupation** et d'une **réversion** locative qui s'accroît (+1,7%). Les loyers des nouveaux arrivants sont ainsi supérieurs d'environ **+11%** en moyenne aux loyers des précédents locataires depuis le début de l'année. Une performance obtenue grâce à la capacité du Groupe à adapter en continu son offre locative aux besoins de ses clients, et notamment les jeunes actifs.

**A périmètre courant**, les revenus locatifs sont en hausse de +3,9%, légèrement en deçà de la performance à périmètre constant en raison des quelques cessions réalisées depuis début 2022.

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

**Les revenus locatifs des résidences étudiants** sont en hausse significative à périmètre constant à +6,6%, principalement tirés par la capture rapide d'une réversion positive conséquente en raison d'une rotation rapide des locataires sur ce type de produits.

## Taux d'occupation : une progression continue depuis début 2022

TOF moyen Bureaux	31-mars-22	30-juin-22	30-sept-22	31-déc-22	31-mars-23
<b>Bureaux</b>	91,1%	91,8%	92,3%	92,8%	<b>94,5%</b>
Zones centrales	93,2%	93,3%	93,3%	93,6%	94,5%
La Défense	82,8%	86,0%	88,7%	91,2%	97,9%
Autres localisations	89,0%	89,9%	90,3%	90,5%	91,4%
Résidentiel traditionnel	96,9%	96,8%	96,5%	96,7%	<b>97,1%</b>
Résidences étudiants	92,6%	86,3%	82,7%	86,0%	<b>93,4%</b>
<b>Total Groupe</b>	<b>92,0%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,5%</b>	<b>93,1%</b>	<b>94,9%</b>

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) du Groupe progresse chaque trimestre depuis plus d'un an, il s'établit maintenant à près de 95%, en hausse de +280 pb par rapport à fin mars 2022, et est supérieur au taux d'occupation moyen à fin 2022 de +180 pb.

**Sur le bureau**, le taux d'occupation moyen atteint **94,5%** se rapprochant d'un niveau normalisé. Ce taux est en progression de **+340 pb sur un an**, témoignant de la solide dynamique locative observée sur les marchés de Gecina depuis 2021.

## Cessions : 147 M€ réalisées ou sous promesse, en prime sur les dernières expertises

Depuis le début de l'année, Gecina a finalisé ou sécurisé **147 M€** de cessions **avec une prime de +6,4%** en moyenne au-delà des dernières valeurs expertisées.

- **28 M€ ont d'ores et déjà été finalisées** au cours du premier trimestre, principalement au travers d'un immeuble tertiaire intégralement occupé dans le QCA parisien, et de logements vacants vendus à l'unités.
- **118 M€ de cessions font aujourd'hui l'objet de promesses de ventes** et concernent principalement la vente de logements en bloc, pour partie des ventes de logements par unité vacantes, et un actif tertiaire.

Notons que 60% de ces cessions concernent des actifs résidentiels et près de 75% sont en dehors de Paris.

## Un bilan solide : une liquidité encore renforcée au premier trimestre

Ratios	Covenant	31/12/2022
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60%	35,7%
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, droits inclus)		33,7%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	5,6x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0	20,1

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

Au cours du premier trimestre le Groupe a encore renforcé sa position en matière de liquidité avec :

- Près de 175 M€ de lignes de crédits signées en partie avec une nouvelle banque européenne avec une maturité de 7 années ...
- ... qui viennent renouveler par anticipation 130 M€ arrivant à échéance en 2024, à des conditions financières (marge) équivalentes

Depuis début 2022, Gecina a donc signé pour près de 2,0 Md€ de nouvelles lignes de crédit non tirées avec une maturité moyenne de 7 ans.

Gecina dispose donc à fin mars de 4,9 Md€ de liquidités (principalement des lignes de crédit non tirées). La liquidité disponible nette des financements à court terme est de 3,1 Md€, au-delà de la politique financière du Groupe requérant au minimum 2,0 Md€, et permettant à date de couvrir les échéances obligataires jusqu'en 2027.

### Un coût de la dette couvert en moyenne à 90% jusqu'en 2025 et 80% jusqu'à fin 2028<sup>1</sup>

En matière de sensibilité du coût moyen de la dette du Groupe, la politique de couverture des taux de Gecina se singularise par une maturité longue des instruments de couverture (7 années) permettant de protéger durablement le coût moyen de la dette.

**Entre 2023 et 2025, la dette est couverte à environ 90% en moyenne** contre les variations de l'Euribor. La politique de couverture du Groupe s'inscrit également à plus long terme avec en moyenne près de 80% **de la dette couverte jusqu'à fin 2028<sup>1</sup>**.

## **Perspectives et Guidance :** croissance du RRN 2023 attendue entre +4% et +6% (entre 5,80€ et 5,90€)

Les résultats publiés à fin 2022 et les tendances encore observées au premier trimestre traduisent la très bonne tenue des marchés locatifs dans les zones de prédilection de Gecina. Cette dynamique opérationnelle est renforcée par la reprise progressive de l'indexation.

Par ailleurs, la contribution positive du pipeline à la croissance du résultat récurrent net devrait s'accroître avec les importantes livraisons d'immeubles en 2022 et 2023, renforçant ainsi la confiance de Gecina.

Enfin, la maturité longue de la dette et la politique active de couverture des taux, permettra à Gecina de limiter en 2023 l'impact de la remontée des taux d'intérêts sur les frais financiers du Groupe.

Dans un contexte qui nécessite donc de la prudence, Gecina anticipe un **Résultat récurrent net part du Groupe entre 5,80 € et 5,90 € par action en 2023**, soit une hausse comprise entre **+4,3% et +6,1%**.

---

### **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 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, 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](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)

Sofiane El Amri  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 74  
[sofianeelamri@gecina.fr](mailto:sofianeelamri@gecina.fr)

#### **Relations presse**

Glenn Domingues  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 63 86  
[glenndomingues@gecina.fr](mailto:glenndomingues@gecina.fr)

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

---

<sup>1</sup> Sur la base du volume de dette à fin décembre 2022