



Activité au 30 septembre 2023

Une activité locative record au 3^{ème} trimestre Un pipeline 2023-2024 intégralement précommercialisé

- Loyers bruts en hausse de +7,3% à périmètre courant et +6,1% à périmètre constant
- Réversion positive sur les signatures 2023 de +26% sur le bureau à Paris (+14% au total) et de +13% sur le logement
- Pré-commercialisation de l'intégralité du pipeline 2023-2024 avec la commercialisation récente de 2 projets majeurs dans le QCA parisien : « Mondo » (30 000 m²) et « 35 Capucines » (6 300 m²)
- 111 M€ de cessions supplémentaires sous promesses (+7,7% au-dessus des expertises à fin 2022)
- 1^{ère} position parmi l'ensemble des 100 foncières cotées européennes au classement GRESB
- Confirmation de l'objectif de RRN par action 2023 entre 5,9 € et 6,0 €

Forte croissance des revenus locatifs sur les 9 premiers mois de l'année

- **Contribution croissante de l'indexation des loyers** (+4,6%)
- **Hausse du taux d'occupation** de +130 pb sur le bureau et +110 pb au total
- **Réversion locative capturée significative**, notamment au cœur de Paris (+26% dans Paris intra-muros et +14% au global sur le bureau) et +13% sur le logement
- **Contribution locative nette du pipeline de +16,4 M€**, traduisant les effets des livraisons des immeubles Ilve (Paris QCA) et 157-CdG (Neuilly) en 2022, Boétie (Paris QCA) en 2023 et un immeuble résidentiel à Ville d'Avray

Pré-commercialisations majeures dans Paris QCA du pipeline de projets à livrer en 2024

- Commercialisation de l'intégralité des surfaces de bureaux de l'immeuble « Mondo » (30 000 m²) à un Groupe du CAC 40
- Finalisation de la commercialisation des surfaces bureaux du « 35 capucines » (6 300 m²)
- L'intégralité des livraisons d'immeubles 2023-2024 déjà commercialisées ou précommercialisées

1,1 Md€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis le début de l'année

- 111 M€ de cessions additionnelles sous promesses depuis début juillet, en prime de +7,7% sur les expertises à fin 2022 et un taux de privation inférieur à 3%, avec deux immeubles parisiens occupés et deux actifs non stratégiques aujourd'hui vacants à Paris et en première couronne de la région parisienne.
- Des opérations qui renforcent le bilan du Groupe et consolident les perspectives à long terme dans un environnement de marché de l'investissement très ralenti

Guidance 2023 confirmée

- Le résultat Récurrent Net part du Groupe est attendu entre **5,9 € et 6,0 €** par action en 2023, soit une hausse de **+6% à +8%**

Avec la commercialisation de « Mondo », 136 000 m² commercialisés depuis le début de l'année (52 000 m² depuis fin juin 2023)

Depuis le début de l'année, Gecina a **loué, reloué ou renégocié près de 136 000 m²**, représentant près de 85 M€ de loyers faciaux dont 52 000 m² au troisième trimestre.

Ces transactions incluent des commercialisations emblématiques au cœur de Paris avec des loyers prime dans le QCA parisien autour de 1 000 €/m²/an aujourd'hui. Gecina a par exemple commercialisé l'intégralité de l'immeuble **35 Capucines** ou encore l'immeuble **24-26 Saint-Dominique**, venant compléter la liste des immeubles récemment commercialisés sur ces niveaux de loyers (**3 Opéra, 16 capucines, 44 champs Elysées**).

Sur le commerce, plusieurs transactions illustrent la bonne dynamique commerciale des secteurs centraux avec plusieurs baux signés ces derniers mois sur des emplacements premium des **Champs Elysées** ou du **boulevard des Capucines** à des enseignes du Luxe et de la Mode.

- **Près des 2/3 de ces transactions concernent des relocations ou renouvellements** de baux principalement dans la ville de Paris (en valeur), où une réversion locative significative est capturée (+26% à Paris, +14% au total).
- **Le 1/3 restant concerne des nouvelles signatures** sur des immeubles vacants, en cours de développement ou récemment livrés. Ces transactions locatives permettent notamment une augmentation significative du taux de pré-commercialisation des actifs en cours de développement.

Depuis le début du mois de juillet, Gecina a finalisé la pré-commercialisation de deux immeubles en cours de développement devant être livrés en 2024, avec :

- **La pré-commercialisation de l'intégralité des 30 000 m² de bureaux de « Mondo »** dans Paris QCA avec une durée ferme de plus de 11 ans auprès d'un Groupe du CAC 40. La livraison de « Mondo » est attendue au second semestre 2024 et bénéficiera des plus hautes certifications environnementales (HQE Excellent, LEED Gold, BiodiverCity, BBKA) mais également des labels WELL et WiredScore aux niveaux Gold.
- L'immeuble **« 35 Capucines »** dans Paris-QCA (6 300 m²) devant être livré au premier semestre 2024, est commercialisé auprès d'un groupe de luxe français et d'un cabinet d'avocats. La totalité des surfaces de bureaux sont maintenant précommercialisées.



Mondo, Paris 17



35 Capucines, Paris 2

A date, 100% des surfaces de bureaux du pipeline livrées en 2023 ou devant être livrées en 2024 sont maintenant précommercialisées, à des niveaux de loyers supérieurs aux attentes initiales.

Les principaux enjeux locatifs du pipeline de bureaux concernent maintenant des opérations qui seront livrées en 2025 dans la ville de Paris (Icône-Marbeuf et 27 Canal-Flandre).

Loyers bruts en hausse de +7,3% (vs. +2% en 2022)

Une forte dynamique organique et une contribution du pipeline

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-22	30-sept-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	368,5	398,3	+8,1%	+6,5%
Résidentiel traditionnel	80,1	82,7	+3,2%	+4,3%
Résidences étudiants (Campus)	14,7	15,8	+7,8%	+7,1%
Total loyers bruts	463,2	496,9	+7,3%	+6,1%

A périmètre courant, les loyers sont en hausse de +7,3% (+8,1% sur le bureau), en accélération par rapport à 2022 (+2%), bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant, mais aussi d'une forte contribution locative nette du pipeline, avec deux importantes livraisons d'immeubles de bureaux en 2022 à Paris (11^{ve}) et Neuilly (157 CdG), mais également de l'immeuble « Boétie » dans le QCA parisien et de l'immeuble résidentiel « Ville d'Avray » en 2023.

A périmètre constant, l'accélération de la performance ressort au-delà de la performance publiée à fin 2022, avec une croissance des loyers de +6,1% au global (vs. +4,4% à fin 2022) et de +6,5% sur le bureau (vs. +4,6% à fin 2022).

Cette tendance s'inscrit dans la continuité des précédents trimestres. L'ensemble des composants de la croissance des loyers à périmètre constant sont orientés à la hausse.

- **Les effets progressifs de l'accélération de l'indexation** contribuent à hauteur de +4,6%
- **La hausse du taux d'occupation** contribue à hauteur de +0,7%. L'amélioration du taux d'occupation s'étant progressivement matérialisée en 2022 et notamment au second semestre, l'effet de base s'atténue naturellement sur la deuxième partie de l'année.
- **La capture d'une réversion locative**, sur le bureau comme sur le logement contribue à hauteur de +0,8% à la croissance organique des loyers.

Cette dynamique favorable, permet d'envisager un taux de croissance à périmètre constant des loyers de bureaux de l'ordre de +6% sur l'année 2023.

Guidance confirmée : croissance du RRN 2023 attendue entre +6% et +8% (entre 5,90 € et 6,00 €)

Les résultats publiés à fin septembre 2023 traduisent la très bonne tenue des marchés locatifs dans les zones de prédilection de Gecina. Cette dynamique opérationnelle est renforcée par la dynamique de l'indexation, et la contribution positive du pipeline à la croissance des revenus locatifs du Groupe. En parallèle, 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.

En conséquence, Gecina réitère sa prévision de croissance en 2023 du **Résultat récurrent net part du Groupe entre 5,90 € et 6,00 € par action**, soit une croissance comprise entre **+6% et +8%**.

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 18,5 milliards d'euros à fin juin 2023.

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'UtileEnsemble, 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, CAC 40 ESG. 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

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

Relations presse

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

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

Annexes

Bureaux : une dynamique locative toujours favorablement orientée

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-sept-22	30-sept-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	368,4	398,3	+8,1%	+6,5%
Zones centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	268,5	289,0	+7,6%	+4,7%
Paris intra-muros	214,5	228,4	+6,5%	+4,9%
- Paris QCA & 5-6-7	132,1	145,4	+10,0%	+5,9%
- Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	107,0	122,4	+14,3%	+6,0%
- Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	25,1	23,0	-8,3%	+5,2%
- Paris Autres	82,4	83,0	+0,7%	+3,5%
Core Croissant Ouest	54,0	60,6	+12,2%	+3,8%
- Neuilly-Levallois	20,7	25,5	+23,0%	+3,0%
- Boucle Sud	33,3	35,0	+5,4%	+4,2%
La Défense	47,6	53,6	+12,7%	+12,7%
Autres localisations (Péri-Défense, 1ère/2ème couronnes, autres régions)	52,4	55,7	+6,5%	+8,7%

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +6,5% sur un an (vs. +4,6% à fin 2022), bénéficiant de l'effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+5,1%), répercutant le retour d'un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée ces dernières années (+0,5%) et d'une amélioration du taux d'occupation de notre patrimoine, principalement atteint en 2022 et confirmé depuis (+0,8%).

- **Dans les zones les plus centrales (85% du patrimoine de bureaux de Gecina)** la croissance des loyers à périmètre constant reste dynamique. Dans le QCA parisien la croissance à périmètre constant des loyers s'élève à **+6%**. En incluant Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy, elle s'élève à +4,7%, principalement sous les effets combinés de l'indexation des loyers et d'une réversion positive capturée à l'échéance des baux.
- **Sur le marché de La Défense (8% du patrimoine bureaux du Groupe)** les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de près de **+13%** à périmètre constant,
 - o Plus de la moitié de cette performance provient d'une forte augmentation du taux d'occupation des immeubles du Groupe, conséquence d'importantes transactions locatives sécurisées en 2021 et 2022 sur des immeubles vacants jusqu'alors (Carré Michelet, Adamas) et qui ont progressivement dynamisé les revenus locatifs du Groupe sur ce secteur au cours de 2022.
 - o Le reste provient principalement de l'indexation. L'effet de la réversion n'est que marginalement positif sur ce secteur, dans la mesure où le portefeuille de Gecina sur cette zone est intégralement loué et ne fait donc pas l'objet de rotation de locataires.

La croissance locative à périmètre courant ressort à près de +8% sur le bureau, reflétant l'effet de la **contribution nette positive du pipeline**, particulièrement importante cette année (+16,4 M€ net des départs de locataires sur des immeubles destinés à être mis en restructuration), tenant compte de la livraison des immeubles Ilve et Boétie dans le QCA parisien et 157 CdG à Neuilly.

Ces livraisons viennent largement compenser les libérations mi-2022 des immeubles aujourd'hui en restructuration et devant être livrés en 2025 (Icône-Marbeuf et Flandre-27 Canal dans Paris).

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

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-22	30-sept-23	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Résidentiel	94,8	98,5	+3,9%	+4,8%
Résidentiel traditionnel	80,1	82,7	+3,2%	+4,3%
Résidences étudiants (Campus)	14,7	15,8	+7,8%	+7,1%

YouFirst Residence (Logements traditionnels) : accélération des performances opérationnelles

A périmètre constant, les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de **+4,3%**, marquant une accélération par rapport à 2022 (+2,0%), sous l'effet d'une **indexation** qui se matérialise (+2,7%), et d'une **réversion** locative qui s'accroît (+1,6%). Les loyers des nouveaux arrivants sont ainsi supérieurs d'environ **+13%** 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.

A périmètre courant, les revenus locatifs sont en hausse de +3,2%, légèrement en deçà de la performance à périmètre constant en raison de cessions réalisées cette année (à Courbevoie notamment).

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

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse significative à périmètre constant à +7,1%, principalement tirés par la capture d'une réversion positive conséquente permise par la rotation rapide des locataires sur ce type de produits.

Taux d'occupation : une progression depuis début 2022

TOF moyen (YTD)	30-sept-22	2022	S1 2023	30-sept-23
Bureaux	92,3%	92,8%	93,8%	93,6%
Résidentiel traditionnel	96,5%	96,7%	96,3%	95,9%
Résidences étudiants	82,7%	86,0%	86,8%	84,2%
Total Groupe	92,5%	93,1%	93,9%	93,6%

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) s'établit à 93,6%, **en hausse de +110 pb sur un an**, essentiellement sous l'effet d'une progression sur le bureau de +130 pb. Cette amélioration sur le patrimoine de bureaux concerne l'ensemble des secteurs tertiaires, et notamment La Défense où il atteint 98% bénéficiant de l'arrivée des derniers locataires sur l'immeuble Carré Michelet au milieu de second semestre 2022.

Notons également que le taux d'occupation spot des résidences étudiant est à fin septembre de 97% (en hausse du +2,5 pt par rapport à fin septembre 2022).

Cessions : 111 M€ de cessions supplémentaires sous promesse

Après avoir finalisé près d'1 Md€ de cessions au cours du premier semestre, Gecina a sécurisé **111 M€ de cessions supplémentaires, aujourd'hui sous promesses avec une prime sur les expertises à fin 2022 de l'ordre de +7,7% en moyenne**, et un taux de privation locative moyen inférieur à 3% sur les immeubles occupés.

Ces nouvelles cessions concernent deux immeubles parisiens occupés et deux actifs non stratégiques aujourd'hui vacants à Paris et en première couronne de la région parisienne.

Depuis le début de l'année, Gecina a donc cédé ou sécurisé la cession d'immeubles pour un montant de **1,1 Md€** avec une prime moyenne de l'ordre de **+9,4% sur les expertises à fin 2022** et un **taux de privation de l'ordre de +2,5%**.