



Résultats au 30 juin 2024

Surperformance durable

- Résultat Net Récurrent en forte hausse de **+8,4% par action**
- Stabilisation de la valeur du patrimoine (+0,2% à périmètre constant), NTA à 142,1€ par action
- Forte réversion locative capturée sur les bureaux (+14%) et le logement (+15%)
- Un bilan solide avec un LTV à 35% et des frais financiers en baisse
- 2 nouveaux grands projets de développements emblématiques et relatifs à Paris et Neuilly
- Guidance confirmée : RNR 2024 par action attendu entre 6,35€ et 6,40€ (+5,5% à +6,5% vs. 2023)

Forte croissance du Résultat Net Récurrent par action (+8,4%), pour la 3^{ème} année consécutive

- Centralité : **+6,3%** de croissance des **loyers** à périmètre constant
 - **Réversion locative** capturée au fil de la rotation des locataires sur le résidentiel (+15%) et le bureau (+28% in Paris, +14% en moyenne)
 - **Indexation** toujours favorable (+5,4%) et un taux d'occupation globalement stable
- Pipeline : contribution relative (+7 M€)
 - **Livraisons** d'immeubles de bureaux intégralement préloqués en 2023 et 2024 (Boétie-Paris QCA et Porte Sud-Montrouge) et d'un immeuble résidentiel à Ville d'Avray
- Un bilan de premier plan : frais financiers en baisse de -8 M€
 - **Coût de la dette tirée stable** à 1,1%, avec une couverture à taux fixe optimum (c.100% jusqu'à fin 2026, 84% en moyenne jusqu'à fin 2029)
 - Baisse de la dette nette de l'ordre de -0,8 Md€ depuis début 2023

Stabilisation de la valeur du patrimoine portée par les localisations centrales

- **Valorisation du patrimoine de bureaux en hausse de +0,4%** sur 6 mois
 - Revalorisation de **+2% dans Paris** ...
 - ... compensant la baisse en périphérie (-2% La Défense, -5% dans les localisations secondaires)
- **NTA stable** à 142,1€ par action (-1% en 6 mois)

Construire la croissance future

- Dans un contexte incertain, le Groupe s'appuie sur un bilan de premier plan qui apporte de l'agilité et assure le financement de nouveaux projets de développement
 - **LTV stable** à 35,0% (droits inclus) vs. 34,4% fin 2023
 - **ICR en hausse** à 6,7x (vs. 5,9x fin 2023)
 - **4,1 Md€ de liquidités excédentaires** couvrant l'ensemble des échéances d'ici fin 2028
- Nouveaux projets emblématiques dans les zones centrales avec un fort potentiel relatif
 - **2 nouveaux projets de redéveloppement à Paris et Neuilly : 55 000 m²** à livrer en 2027. Près de **280 M€ d'investissements** requis pour plus de **30 M€ de loyers** potentiels supplémentaires
 - La totalité du pipeline "engagé" et "à engager" représente environ **850 M€ d'investissements** entre 2024 et 2027 pour **c.100/120 M€ de loyers** potentiels additionnels
- Déploiement d'une nouvelle approche "prêt à l'usage" de bureaux et logements opérés
 - Yourplace, une offre « *plug and play* » de bureaux qui se déploie progressivement (5 000 m² à date), étage par étage sur près de 40 immeubles (**surperformance locative de plus de +20%**)
 - Une offre de logements intégralement aménagés et riches en services qui se déploie également progressivement (150 logements à date, 600 attendus d'ici 2025)
- Réduction de la consommation d'énergie de -3,4% au premier semestre, prolongeant une dynamique déjà forte en 2023, confortant le leadership de Gecina sur les sujets RSE

Guidance 2024 confirmée

Résultat Récurrent Net attendu entre 6,35€ et 6,40€ par action (soit une croissance entre **+5,5% et +6,5%** vs. 2023)

Beñat Ortega, Directeur général : « La performance embarquée sur ce premier semestre est particulièrement forte, et traduit la situation singulière de Gecina qui bénéficie à la fois d'une qualité et d'une localisation très favorable de son patrimoine qui génère de la croissance organique, d'un pipeline relatif qui accentue cette croissance, mais également d'un bilan particulièrement solide qui protège notre coût de la dette. En conséquence la croissance du RNR s'établit à un niveau rarement atteint de +8,4%.

Mais au-delà de cette très solide performance au premier semestre, la position stratégique de Gecina est opportune avec une structure financière capable à la fois de faire face aux incertitudes mais aussi de financer des projets de création de valeur et de croissance. Alors que la valorisation de notre patrimoine se stabilise sur ce premier semestre, que nous gagnons en visibilité et que les marchés locatifs des zones centrales sont favorables, notre bilan nous permet de lancer le développement de 2 opérations majeures, à Paris (Gamma) et à Neuilly (Carreau de Neuilly), qui nourriront la surperformance du Groupe à terme. Par ailleurs nous accélérons le déploiement de nouvelles offres « opérées » sur le bureau comme sur le logement qui viendront également nourrir la capacité du Groupe à délivrer une surperformance durable. »

En M€	juin-23	juin-24	Périmètre courant	Périmètre constant
Bureaux	266,6	279,3	+4,8%	+6,5%
Résidentiel	66,3	63,8	-3,8%	+5,4%
Loyers bruts	332,9	343,1	+3,1%	+6,3%
Résultat récurrent net part du Groupe par action (en €)	216,5 2,9	235,1 3,2	+8,6% +8,4%	
LTV (droits inclus)	déc-23 34,4%	juin-24 35,0%		
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	158,1	156,5	-1,0%	
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	143,6	142,1	-1,0%	
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	150,1	149,5	-0,4%	

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 un portefeuille unique au cœur de zones centrales de la région parisienne, avec plus de 1,2 million de m² de bureaux, et plus de 9 000 logements, dont près des trois quarts se situent dans Paris intra-muros ou à Neuilly-sur-Seine. Ce patrimoine est valorisé à 17,1 milliards d'euros à fin juin 2024.

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, 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

Attalia Nzouzi
Tél. : + 33 (0)1 40 40 18 44
attalianzouzi@gecina.fr

Relations presse

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

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

Résultat récurrent net : une dynamique de croissance qui se confirme depuis 3 années

En millions d'euros	30-juin-23	30-juin-24	Var (%)
Revenus locatifs bruts	332,9	343,1	+3,1%
Revenus locatifs nets	301,3	313,1	+3,9%
Marge opérationnelle des autres activités	1,0	0,8	-25,7%
Services et autres produits (net)	1,9	0,5	-71,7%
Frais de structure	(39,7)	(39,4)	-0,8%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	264,6	275,1	+4,0%
Frais financiers nets	(47,5)	(39,4)	-17,1%
Résultat récurrent brut	217,0	235,7	+8,6%
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,1	1,3	+17,3%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,9)	(1,0)	+5,9%
Impôts récurrents	(0,8)	(1,0)	+29,9%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	216,5	235,1	+8,6%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	2,93	3,18	+8,4%

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle, hors IFRIC 21

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort en hausse de + 8,4 % à 3,2 € par action combinant une solide dynamique locative à une bonne tenue des charges locatives, des frais de structure et des frais financiers.

Performance locative à périmètre constant : +19 M€

Une croissance portée par une dynamique locative particulièrement favorable sur les marchés de référence de Gecina, se traduisant par la capture d'une réversion locative positive et des effets favorables de l'indexation.

Opérations liées au pipeline (livraisons et mises en restructuration) : variation nette des loyers +7 M€

Le résultat récurrent net part du Groupe bénéficie de l'**effet positif des actifs livrés à l'issue d'une restructuration** ou d'une rénovation longue. Au total **+7 M€** de loyers supplémentaires sont générés par **les livraisons récentes** d'immeubles de bureaux et de logements. Il s'agit notamment des immeubles Boétie-Paris QCA et Ville d'Avray, des immeubles recommercialisés à la suite d'une rénovation longue (3 Opéra et Horizons), et dans une moindre mesure par l'immeuble Montrouge-Porte Sud livré au cours du deuxième trimestre de cette année.

Cessions d'actifs : variation nette des loyers -16 M€

L'important volume de cessions réalisé en 2023 (1,3 Md€ de cessions avec un taux de privation de l'ordre de 2,5%), s'est en grande partie matérialisé à la fin du premier semestre, avec un effet négatif sur les loyers bruts du semestre, mais permettant également une importante baisse des frais financiers.

Marge locative en hausse de +80 pb

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 30/06/2023	90,5%	93,2%	79,6%
Marge locative au 30/06/2024	91,3%	93,6%	81,0%

La marge locative ressort en hausse de +80 pb sur 12 mois. Cette progression s'explique essentiellement par la progression du taux d'occupation moyen et une meilleure refacturation de charges.

Marge d'EBITDA en hausse de +70 pb : frais de structure sous contrôle

Dans un contexte qui est resté inflationniste ces 12 derniers mois, le Groupe a été particulièrement attentif à l'évolution de ses frais de structure. Une attention qui a porté ses fruits sur l'ensemble des lignes de dépenses de la société avec des frais de structure qui s'inscrivent en baisse. En conséquence la marge d'EBITDA est en nette progression de +70 pb sur un an.

Marge nette en hausse de +3,5 pt : des frais financiers favorablement orientés

Les frais financiers sont en baisse de -8 M€, reflétant la réduction du volume de dette nette consécutive aux cessions réalisées à la fin du premier semestre 2023, mais également la stratégie de couverture de la dette du Groupe que Gecina a bâtie ces dernières années. Avec un coût moyen de la dette tirée qui demeure à 1,1% (1,5% yc lignes de crédits non tirées) et une dette nette qui s'est réduite en moyenne de -800 M€ entre début 2023 et le premier semestre 2024, Gecina bénéficie d'une contribution relative de ses frais financiers à la croissance de son résultat récurrent net.

Loyers bruts en croissance, notamment à périmètre constant

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-23	30-juin-24	Variation (%)	
			Périm. courant en %	Périm. constant en %
Bureaux	266,6	279,3	+4,8%	+6,5%
Résidentiel	66,3	63,8	-3,8%	+5,4%
Total loyers bruts	332,9	343,1	+3,1%	+6,3%

A périmètre constant, la croissance locative ressort au-delà de celle -pourtant déjà élevée- publiée à fin 2023, avec une croissance de + 6,3 % au global (vs. +6,1% fin 2023) et de + 6,5 % sur le bureau.

La performance à périmètre constant est principalement le reflet de l'indexation et de la réversion locative capturée sur les zones centrales :

- **Les effets de l'indexation**, à hauteur de + 5,4 %
- **La réversion locative**, qui contribue à hauteur de + 1,2 %
- Contribution de la variation du **taux d'occupation** et des autres effets marginaux **est globalement stable** sur le semestre (-0,3%)

A périmètre courant, les loyers sont en hausse de + 3,1 %, bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant (+19 M€), mais aussi d'une **contribution locative nette significative du pipeline** (+7 M€) compensant les effets du volume de cessions essentiellement réalisées en fin de premier semestre 2023 (- 16 M€).

Bureaux : une dynamique locative favorable dans les zones centrales

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-23	30-juin-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	266,6	279,3	+4,8%	+6,5%
Zones Centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	194,2	203,6	+4,8%	+7,1%
Paris intra-muros	154,7	159,1	+2,9%	+6,0%
Core Croissant Ouest	39,5	44,5	+12,7%	+11,7%
La Défense	35,2	37,9	+7,7%	+7,7%
Autres localisations	37,2	37,8	+1,5%	+2,7%

Le marché locatif au premier semestre fait ressortir la surperformance des secteurs les plus centraux de la région parisienne. Le volume de transactions locatives sur le marché de la région parisienne au premier semestre 2024 est légèrement inférieur à celui enregistré un an auparavant (-5%), masquant cependant des tendances très contrastées selon les zones.

Dans Paris par exemple, la demande placée augmente de près de +12%, alors que l'offre est proche d'un plus bas historique (avec un taux de vacance de 2,7% dans Paris-QCA), alors que dans le reste de la région parisienne le volume de transactions locatives est en baisse de -18%.

Dans ce contexte de rareté de l'offre dans les zones centrales, le volume de transactions signées par Gecina depuis le début de l'année (près de 30 000 m²) est le reflet des surfaces disponibles à la commercialisation sur son patrimoine qui par conséquent favorise la capture d'une réversion locative importante dans les zones centrales.

La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +6,5% sur un an, bénéficiant de l'effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+6%), répercutant avec un effet retard le retour d'un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée (+1,1%).

Depuis le début de l'année, près de 30 000 m² ont ainsi été loués, reloués ou renégociés.

La très grande majorité des transactions réalisées au cours du premier semestre concernent des relocations ou renouvellements de baux.

- o Au global, la **réversion capturée est en moyenne de + 14 %**
- o Une performance notamment tirée par les zones centrales avec une réversion atteignant près de **+ 28 % dans Paris intra-muros**.
- **Dans les zones les plus centrales** (86 % 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 + 7,1 %. L'effet de la réversion locative sur ces secteurs est particulièrement important, contribuant à la croissance à périmètre constant à hauteur de +2%.

- **Sur le marché de La Défense** (7 % du patrimoine bureaux du Groupe) les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de + 7,7% à périmètre constant, essentiellement sous les effets de l'indexation et de l'occupation alors que la réversion locative est sans effet.
- **Dans les zones secondaires** (Péri-Défense, 1^{ère} et 2^{ème} Couronne et Régions), la croissance locative à périmètre constant (+2,7%) est portée par une indexation élevée (+5,1%) mais significativement limitée par des effets en matière d'occupation (-2,3%) et de baisse des loyers de marchés (-1%).

La croissance locative à périmètre courant ressort à + 4,8 % sur le bureau. La vigueur de la dynamique à périmètre constant ainsi que la contribution positive du pipeline venant plus que compenser l'effet plein des cessions réalisées en 2023.

Gecina continue le déploiement progressif de son offre de bureaux **Yourplace**

Depuis mi-2023, Gecina déploie progressivement son offre Yourplace de bureaux opérés, clés en mains (meublés, équipés avec une offre de service conséquente), dans les quartiers les plus centraux de la capitale. Cette offre répond à la demande croissante de petites et moyennes surfaces (inférieure à 1 000 m²) dans Paris QCA, flexibles et prêtes à l'usage.

Près de 5 000 m² ont d'ores et déjà été commercialisés sur ce format, permettant de capturer une marge opérationnelle pour Gecina significativement supérieure aux modes d'exploitation traditionnels. Ce modèle se développera étage par étage, sur près de 40 immeubles du Groupe répondant aux critères garantissant la pertinence de ce mode de commercialisation- dans les exercices qui viennent, au fil de la rotation des locataires sur la partie du patrimoine. **Dès 2025, près de 15 000 m² pourraient être commercialisés sur ce modèle.**

Logements : une dynamique opérationnelle confirmée

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-23	30-juin-24	Variation (%)	
			Périm. courant en %	Périm. constant en %
Résidentiel	66,3	63,8	-3,8%	+5,4%
YouFirst Residence	55,6	51,5	-7,4%	+4,0%
YouFirst Campus	10,7	12,4	+15,1%	+11,0%

Les revenus locatifs du pôle résidentiel sont en hausse à périmètre constant de + 5,4 %. Une performance tirée par les effets de l'**indexation, de l'occupation** et de la **réversion** locative capturée au fil de la rotation des locataires.

YouFirst Residence : une forte dynamique opérationnelle

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements s'inscrivent en hausse de **+ 4,0 %**. Cette croissance bénéficie d'un effet favorable significatif résultant de la **réversion** captée (+ 15 % en moyenne) lors de la rotation de nos locataires, en accélération régulière depuis 2 ans.

YouFirst Campus : très forte dynamique locative

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse à périmètre constant de + 11 % et de + 15 % à périmètre courant, principalement tirée par la capture d'une réversion positive conséquente permise par la rotation rapide des locataires sur ce type de produits, ainsi qu'une amélioration très sensible des processus de commercialisation notamment avec la possibilité offerte à des jeunes actifs de devenir locataires, améliorant en conséquence les taux d'occupation de nos résidences. A titre d'illustration, le nombre de baux signés au premier semestre 2024 est 40% au-delà de ce qui avait été signé sur la même période en 2023.

Gecina déploie progressivement une offre **YouFirst** « opérée » sur le logement

Fort de l'expérience de Gecina sur l'exploitation de résidences étudiants, le Groupe développe depuis mi-2023 une offre répondant à la demande croissante de logements « clés en mains » meublés, de dimensions adaptées aux nouveaux usages et riches en services partagés (coworking, fitness, espaces de réceptions, etc.).

La performance enregistrée sur le périmètre étudiants ces dernières années encourage donc le Groupe à déployer cette nouvelle offre « gérée » sur son patrimoine YouFirst Residence. A date, **près de 150 logements sont d'ores et déjà commercialisés ou en cours de commercialisation sur ce modèle. D'ici 2025, ce nombre pourrait être porté à près de 600 logements.**

Taux d'occupation financier en amélioration

TOF moyen Bureaux	31-déc-22	30-juin-23	31-déc-23	30-juin-24
Bureaux	92,8%	93,8%	93,7%	93,8%
Paris intra-muros	94,5%	93,5%	93,0%	93,5%
Core croissant Ouest	89,9%	93,9%	94,3%	95,2%
La Défense	91,2%	97,9%	98,3%	99,5%
Autres localisations (Péri-Défense, 1ère/2ème couronnes, autres régions)	90,5%	91,5%	91,9%	88,5%
Résidentiel	94,5%	94,4%	94,7%	95,2%
-YouFirst Residence	96,7%	96,3%	96,4%	96,6%
-YouFirst Campus	86,0%	86,8%	87,7%	90,6%
Total Groupe	93,1%	93,9%	93,9%	94,1%

Le **taux d'occupation financier moyen (TOF) du Groupe** s'établit à **94,1 % en hausse de + 20 pb sur 12 mois**.

Sur le périmètre du bureau, le taux d'occupation moyen est stable à 93,8%. Ce taux est impacté par la libération d'immeubles au cours de l'année dans Paris intra-muros, déjà recommercialisés mais comptabilisés dans la vacance financière pendant la durée de rénovation légère. En intégrant ces immeubles maintenant loués, comme occupés, le taux d'occupation normatif atteint 95,2 %.

Le taux d'occupation financier est en hausse sur un an sur les zones centrales (Paris, Neuilly, Boulogne), ainsi qu'à La Défense. Ces zones représentent 93% du patrimoine de bureaux du Groupe. Il n'est en repli que sur les zones secondaires et en région, représentant donc moins de 7% du patrimoine tertiaire.

Sur le logement, le taux d'occupation financier moyen progresse de +80 pb sur un an, principalement sous l'effet du portefeuille étudiants bénéficiant des nouvelles plateformes de commercialisation et de la montée en puissance de résidences livrées récemment.

RSE : Réduction supplémentaire de la consommation d'énergie après une année 2023 pourtant déjà particulièrement vertueuse

Un plan de performance énergétique déjà particulièrement efficace

Courant 2022, Gecina a lancé un plan de performance énergétique, visant une réduction rapide de la consommation d'énergie, en accompagnant ses locataires vers une utilisation plus sobre de leurs bureaux.

L'efficacité de ce plan de sobriété est déjà très significative en 2023. **La consommation moyenne d'énergie** sur le patrimoine tertiaire où Gecina gère directement les équipements techniques consommateurs d'énergie avait ainsi été réduite de près de **- 10 %**, contribuant à la **réduction des émissions carbone**.

A la suite d'une année 2023 pourtant déjà particulièrement forte en matière de réduction de la consommation d'énergie, Gecina a su prolonger encore cette dynamique avec une réduction de la consommation moyenne par m² de **-3,4% en 6 mois** sur les immeubles dont les équipements techniques sont directement gérés par Gecina. Ce rythme est d'autant plus significatif qu'il s'inscrit déjà au-delà du rythme de réduction annuel moyen observé avant la mise en place du plan de sobriété, soit entre 2008 et 2021 (-2,2% en moyenne annuelle).

Une performance largement obtenue par la mise en place de « task forces »¹ favorisant le dialogue continu avec les locataires du Groupe pour les accompagner dans la mise en place de mesures de sobriété et notamment sur la réduction des périodes et des températures de chauffe et de climatisation.

Depuis 2008, la tendance observée sur ce premier semestre permettrait d'anticiper à fin 2024 une réduction de près de -38% de la consommation moyenne d'énergie (par m² et par an) et de 74% des émissions carbone, sur l'ensemble du patrimoine de Gecina.

¹ Equipe dédiée sur site pour reconfigurer les équipements consommateurs d'énergie afin d'optimiser leur consommation en fonction de l'occupation et des spécificités de chaque immeuble

Valorisation du patrimoine en hausse dans les zones centrales

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant
	30-juin-24	30-juin-24	31-déc.-23	30-juin-24	Juin 2024 vs. Déc 2023
Bureaux (yc commerces)	13 551	5,2%	5,1%		+0,4%
Zones centrales	11 672	4,5%	4,4%		+1,1%
-Paris Intra-muros	9 695	4,2%	4,1%		+1,8%
-Core Croissant Ouest	1 977	6,3%	6,0%		-2,3%
La Défense	947	8,3%	8,0%		-2,0%
Autres localisations	932	10,0%	9,6%		-5,0%
Résidentiel (bloc)	3 540	3,6%	3,4%		-0,3%
Hôtel & CBI	39				
Total Groupe	17 130	4,9%	4,8%		+0,2%

Le patrimoine (bloc) ressort à 17,1 Md€ avec une variation de valeur à périmètre constant de +0,2% sur 6 mois, et de près de - 7 % sur 12 mois.

Cette variation inclut des tendances hétérogènes selon les zones, témoignant d'une polarisation des marchés, à la faveur des zones les plus centrales dont les valeurs s'inscrivent maintenant en hausse (+1,1%) et des valeurs stables sur le patrimoine résidentiel.

Cette stabilisation des valeurs traduit au global :

- o Un « effet taux » qui reste encore négatif avec un ajustement de rendements qui joue **négativement sur l'ensemble des secteurs** (de l'ordre de - 1,6 % sur 6 mois).
- o Il est complété par un « **effet loyers** » positif de l'ordre de +1,8%.

Ces tendances reflètent les observations faites sur le marché de l'investissement sur lequel les volumes - toujours très contraints- se concentrent sur les zones les plus centrales.

Bureaux : des tendances contrastées entre les zones – des zones centrales en légère hausse

A périmètre constant la valeur du patrimoine s'est légèrement appréciée au premier semestre (+0,4%), mais reste en repli sur un an de -8%.

- **Dans les zones centrales : hausse** des valeurs de l'ordre de +1,1% à périmètre constant sur 6 mois, et même de près de +2% dans Paris intra-muros. Cette revalorisation reflète un effet taux qui reste marginalement négatif sur ces zones mais compensé par un effet loyers favorablement orienté sur ces marchés de rareté de l'offre.
- **Sur La Défense : baisse modérée** des valeurs (-2% sur 6 mois), traduisant la combinaison d'un effet taux encore négatif (-2,7%) et d'un effet loyers marginalement positif (+0,8%)
- **Dans les zones périphériques : baisse plus marquée** des valeurs (-5% sur 6 mois) combinant des effets taux et loyers négatifs.

Logements : des valeurs résilientes

La valorisation du patrimoine résidentiel demeure assez stable sur le semestre (-0,3% sur 6 mois, -2,7% sur 12 mois).

ANR : ANR de continuation stabilisé - NTA à 142€ par action

- ANR EPRA de liquidation (**NDV**) ressort à **149,5 €** par action (-0.4%), et **156,9 €** en valeur lot pour le résidentiel.
- ANR EPRA de continuation (**NTA**) ressort à **142,1 €** par action (-1%) et à **149,5 €** en valeur lot pour le résidentiel.
- ANR EPRA de reconstitution (**NRV**) s'établit à **156,5 €** par action (-1%) et à **164,5 €** en valeur lot pour le résidentiel.

La stabilisation de l'ANR est essentiellement le reflet de la stabilisation des valeurs d'actifs à périmètre constant et peut être décomposée comme suit :

- | | |
|---|----------|
| - Dividende payé au premier semestre 2024 : | - 2,65 € |
| - Résultat récurrent : | + 3,2 € |
| - Variation de valeur provenant de l'effet taux : | - 3,8 € |
| - Variation de valeur provenant de l'effet « loyers » : | + 2,9 € |
| - Autres (incl. IFRS 16, IAS 17) : | - 1,1 € |

Bilan et structure financière : une structure agile permettant de saisir des opportunités dans un contexte incertain

Ratios	Covenant	30/06/2024
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60%	37,1%
Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets	> 2,0x	6,7x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	0,0%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	> 6,0	17,1

Gecina bénéficie d'une structure financière particulièrement avantageuse et souple dans le contexte actuel, qui favorise la flexibilité stratégique, en permettant à la fois une marge de manœuvre opportuniste mais aussi une visibilité longue sur le maintien de sa structure bilancielle actuelle.

Dans un environnement qui montre à la fois des signaux encourageants (baisse de l'inflation et des taux au cours du premier semestre) mais également des facteurs d'incertitudes économiques et politiques nationales et internationales, la structure du bilan de Gecina affirme l'agilité du Groupe à s'adapter à un contexte incertain. Le Groupe est donc à la fois en mesure de bénéficier d'une structure durablement précautionneuse de son bilan tout en étant capable d'orienter ses choix de manière potentiellement plus offensive comme le lancement de nouvelles opérations de développement à Paris et Neuilly-sur-Seine.

Accès favorable au financement et maintien ou amélioration de l'ensemble des indicateurs à d'excellents niveaux

Depuis début 2024, grâce à ses ratings financiers de qualité récemment confirmés (S&P A-, Moody's A3), Gecina a proactivement anticipé le refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature de 1,0 Md€ de nouvelles lignes de crédit bancaires avec une maturité moyenne de près de sept ans.

Une gestion proactive qui permet de préserver les principaux indicateurs à d'excellents niveaux

- La **maturité de la dette** s'élève à **7,1** années
- Le **LTV (droits inclus)** à **35,0%** (vs. 34,4% fin 2023), reste dans les meilleurs niveaux d'Europe continentale
- L'**ICR** ressort maintenant à **6,7x** (vs. 5,9x fin 2023)
- La dette est **couverte à c.100% à taux fixe jusqu'à fin 2026**, et à **84% en moyenne jusqu'à fin 2029**
- **4,1 Md€ de liquidité disponible** (y compris lignes de crédit non tirées) couvrant l'intégralité des échéances obligataires jusque fin 2028

Le **coût moyen de la dette tirée ressort à 1,1%**, stable par rapport à fin 2023, reflétant la pertinence de la stratégie de couverture des taux mise en place par Gecina lors des exercices précédents.

Allocation du capital :

280 M€ d'investissements supplémentaires engagés (nouveau pipeline)

Pour mémoire, le Groupe avait cédé en 2023, 1,3 Md€ d'actifs immobilier, à un taux de privation moyen de 2,5% :

- 10 immeubles de bureaux, pour plus d'1 Md€ avec un taux de privation de l'ordre de + 2,4 % et une prime sur les dernières expertises de l'ordre de + 10 %
 - o 7 immeubles de bureaux dans Paris intra-muros (129 Malesherbes, 142 Haussmann, 43 Friedland, 209 Université, Pyramides, 189 Vaugirard ainsi que le 101 Champs Elysées) représentant 21 400 m²
 - o 3 immeubles de bureaux situés dans des zones secondaires, représentant près de 15 000 m²
- 3 immeubles résidentiels et certaines ventes à l'unité pour un total de 258 M€, en prime de + 3 % sur les expertises et un taux de privation de 3,1 %

Utilisation des produits de cessions : accélération opportuniste du pipeline de développements

850 M€ (dont 159 M€ décaissés au premier semestre) **sont ou seront redéployés** entre début 2024 et 2027 dans des opérations de restructuration créatrices de valeur, avec un **potentiel locatif supplémentaire de l'ordre de 100 M€ à 120 M€**

600 M€ d'investissements récemment décaissés ou à décaisser au titre du pipeline engagé

- **313 M€ au titre d'opérations déjà engagées à fin 2023** et devant être livrées en 2024 ou 2025, dont 159 M€ ont déjà été décaissés au cours du premier semestre 2024².
- **Près de 300 M€ supplémentaires d'ici 2027, sur 2 nouveaux projets** de redéveloppement dans Paris et Neuilly (Carreau de Neuilly et Gamma) représentant 55 000 m² de bureaux. Ces projets sont fortement créateurs de valeur en capital comme en performance locative.

250 M€ d'investissements supplémentaires sur des opérations potentielles de redéveloppement devant être lancées dans les semestres qui viennent

Au titre de projets potentiels de redéveloppements aujourd'hui contrôlés, Gecina pourrait investir 250 M€ supplémentaires dans les années qui viennent. Ces projets, situés dans Paris intra-muros, devraient générer un rendement à livraison de l'ordre de 6%.

Réduction du volume de dette

Depuis début 2023, la dette nette du Groupe a été réduite de plus de 0,8 Md€, permettant ainsi au LTV de rester autour de 35%.

Pour mémoire, le produit de ces cessions a été utilisé pour se **substituer à des financements à court terme** (billets de trésorerie) portant un coût de l'ordre de 3,5 % en moyenne, avec par conséquent un impact **relatif** sur le résultat récurrent net par action. Ces cessions avaient également eu un **effet positif sur les agrégats de Gecina relatifs à la dette** (LTV, ICR, dette nette/EBITDA), mais aussi sur **le niveau de liquidités** disponibles.

² Près de 270 M€ avait été également décaissés au titre du pipeline en 2023

Pipeline de projets : 100/120 M€ de loyers potentiels annualisés supplémentaires d'ici 2027

Principaux mouvements attendus ou réalisés en 2024

7 projets livrés ou à livrer en 2024 (74 000 m²), représentant c.40 M€ de loyers potentiels annualisés

- Au premier semestre 2024, l'immeuble **Porte Sud** (Montrouge), a été livré. Il développe 12 600 m² et est intégralement loué au Groupe Edenred.
- **6 autres projets déployant près de 62 000 m²**, seront livrés au cours du second semestre 2024.
 - **2 immeubles de bureaux dans Paris-QCA** avec **Mondo (30 100 m²)** intégralement loué au Groupe Publicis et le **35-Capucines (6 400 m²)** intégralement loué à des acteurs de l'industrie du luxe et un cabinet d'avocats.
 - **4 immeubles résidentiels** (2 à Paris et 2 en région parisienne) représentant 25 000 m².

2 nouvelles opérations de développement dorénavant engagées (plus de 55 000 m²), seront livrées à partir de 2027, représentant plus de 30 M€ de loyers supplémentaires

Dans un contexte locatif favorable dans les quartiers centraux, Gecina lance 2 nouveaux projets, représentant plus de 55 000 m² dans les zones centrales de Paris et de Neuilly, avec le projet **Carreau de Neuilly (36 000 m²)** à Neuilly, et le projet **Gamma à Paris (19 000 m²)**.

Ces deux projets nécessiteront **280 M€ d'investissement** d'ici leurs livraisons attendues à partir de 2027, et pourraient apporter plus de **30 M€ de loyers supplémentaires potentiels**.

De nouvelles opérations d'envergure à lancer dans les semestres qui viennent

D'ici la fin de l'année, Gecina anticipe le lancement d'une nouvelle opération majeure dans Paris. Le projet représentant près de 40 000 m² pourrait être livré également à partir de 2027. Plusieurs autres projets pourraient également être lancés dans les semestres qui viennent, également dans Paris.

Le lancement de ces projets nécessite en amont le départ des locataires en place. Fin 2024, Gecina anticipe le départ de locataires représentant un volume locatif annualisé de l'ordre de 20 M€.

Un pipeline engagé ou à engager à date de 2,6 Md€ (2024-2027)

- 691 M€ restant à décaisser entre le second semestre 2024 et fin 2027
- Près de **100/120 M€ de loyers potentiels** supplémentaires
- Un rendement à livraison proche de **6%** sur les projets de bureaux
- Des projets de bureaux **exclusivement dans Paris et Neuilly**
- **220 000 m²** de projets attendus en livraisons d'ici 2027
 - 171 000 m² de projets engagés (70% bureaux, 30% résidentiel)
 - 51 000 m² à engager dans les semestres qui viennent (92% bureaux)

A fin juin, 437 M€ restent à investir sur un total d'investissement de 2 Md€ incluant le foncier (immeuble existant) au titre des projets engagés, dont 140 M€ d'ici fin 2024, 163 M€ en 2025, 101 M€ en 2026 et 32 M€ en 2027.

Guidance 2024 confirmée :

Croissance du RRN par action attendue entre +5,5 % et +6,5 % (soit entre 6,35 € et 6,40 €)

Les résultats publiés sur le premier semestre 2024 traduisent la bonne tenue des marchés locatifs dans les zones de prédilection de Gecina. Cette dynamique opérationnelle est renforcée par une indexation qui demeure élevée et la contribution positive du pipeline à la croissance des revenus locatifs du Groupe.

La bonne dynamique sur la croissance des revenus locatifs, l'amélioration de la marge opérationnelle et la visibilité en matière de frais financiers conforte Gecina dans l'atteinte de ses objectifs pour 2024.

Gecina confirme que la croissance du **Résultat récurrent net part du Groupe devrait être comprise entre + 5,5 % et + 6,5 % en 2024, soit entre 6,35 € et 6,40 € par action.**

Crédit photo : Brenac & Gonzalez

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante.

Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers, également disponibles sur notre site Internet.

Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.

1- ANNEXES

1.1 Etats financiers / actif net réévalué (ANR) / pipeline

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Jérôme Brunel le 23 juillet 2024, a arrêté les comptes au 30 juin 2024. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

En millions d'euros	30-juin-23	30-juin-24	Var (%)
Revenus locatifs bruts	332,9	343,1	+3,1%
Revenus locatifs nets	301,3	313,1	+3,9%
Marge opérationnelle des autres activités	1,0	0,8	-25,7%
Services et autres produits nets	1,9	0,5	-71,7%
Frais de structure	(39,7)	(39,4)	-0,8%
Excédent brut d'exploitation - récurrent	264,6	275,1	+4,0%
Frais financiers nets	(47,5)	(39,4)	-17,1%
Résultat récurrent brut	217,0	235,7	+8,6%
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,1	1,3	+17,3%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,9)	(1,0)	+5,9%
Impôts récurrents	(0,8)	(1,0)	+29,9%
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	216,5	235,1	+8,6%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	2,93	3,18	+8,4%
Résultat de cession d'actifs	76,5	(0,1)	na
Variation de valeur des immeubles	(862,9)	(133,1)	-84,6%
Amortissements & dépréciations	(5,7)	(5,4)	-6,0%
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(12,0)	7,6	na
Autres	(7,5)	(2,5)	-66,6%
Résultat net consolidé (part du Groupe) ⁽²⁾	(595,1)	101,5	na

⁽¹⁾ Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle

⁽²⁾ Hors effets de l'IFRIC 21

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-23	30-juin-24	PASSIF	31-déc-23	30-juin-24
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	17 174,9	17 169,2	Capitaux propres	10 599,5	10 293,4
Immeubles de placement	15 153,5	14 833,6	Capital	575,0	575,0
Immeubles en restructuration	1 398,4	1 722,3	Primes	3 307,6	3 307,6
Immeubles d'exploitation	81,8	81,8	Réserves consolidées	8 487,3	6 305,2
Autres immobilisations corporelles	9,3	9,6	Résultat net consolidé	(1 787,2)	89,5
Ecart d'acquisition	165,8	165,8			
Immobilisations incorporelles	12,8	11,5	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 582,7	10 277,3
Créances financières sur crédit-bail	32,8	29,5	Participations ne donnant pas le contrôle	16,7	16,1
Immobilisations financières	51,2	38,2			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	86,7	79,9	Passifs non courants	6 051,0	5 585,3
Instruments financiers non courants	181,9	196,1	Dettes financières non courantes	5 784,7	5 310,7
Actifs d'impôts différés	0,9	0,9	Obligations locatives non courantes	49,6	49,6
			Instruments financiers non courants	123,9	131,2
Actifs courants	473,9	790,5	Provisions non courantes	92,7	93,9
Immeubles en vente	184,7	231,0			
Clients et comptes rattachés	35,4	55,8	Passifs courants	998,3	2 081,0
Autres créances	82,9	91,3	Dettes financières courantes	599,6	1 429,1
Charges constatées d'avance	23,6	30,5	Dépôts de garantie	86,4	87,3
Instruments financiers courants	3,6	4,3	Fournisseurs et comptes rattachés	185,6	170,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	143,7	377,5	Dettes fiscales et sociales courantes	58,0	108,5
			Autres dettes courantes	68,7	286,1
TOTAL ACTIF	17 648,7	17 959,8	TOTAL PASSIF	17 648,7	17 959,8

ACTIF NET REEVALUE

	EPRA NRV Net Reinstatement Value	Au 30 juin 2024 EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Dissolution Value
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	10 277,3	10 277,3	10 277,3
Créance des actionnaires	195,8	195,8	195,8
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	-	-	-
ANR dilué	10 473,1	10 473,1	10 473,1
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	166,1	166,1	166,1
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,4	0,4	0,4
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	10 639,6	10 639,6	10 639,6
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(69,2)	(69,2)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,8)	(165,8)
Actifs incorporels	x	(11,5)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	605,3
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 034,4	140,6	x
ANR	11 604,7	10 533,7	11 079,2
Nombre d'actions totalement dilué	74 132 098	74 132 098	74 132 098
ANR par action	156,5 €	142,1 €	149,5 €
ANR lots par action ⁽²⁾	164,5 €	149,5 €	156,9 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 30 juin 2024.

(2) En considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel

SYNTHESE DU PIPELINE DE DEVELOPPEMENTS

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m ²)	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu (Yield on cost)	% Pré-comm.
Paris - 35 Capucines	Paris QCA	T3-24	6 400	182				100%
Paris - Mondo	Paris QCA	T3-24	30 100	387				100%
Paris - Icône	Paris QCA	T1-25	13 500	210				12%
Paris - 27 Canal	Paris	T2-25	15 300	124				-
Paris - Tour Gamma	Paris	T1-27	19 200	214				-
Carreau de Neuilly	Croissant Ouest	T2-27	36 300	465				-
Total bureaux			120 800	1 582	1 207	375	5,6%	32%
Paris - Wood'up	Paris	T3-24	8 000	94				n.a
Paris - Dareau	Paris	T3-24	5 500	52				n.a
Rueil - Arsenal	Rueil	T3-24	6 000	47				n.a
Rueil - Doumer	Rueil	T3-24	5 500	45				n.a
Bordeaux - Belvédère	Bordeaux	T1-25	8 000	38				n.a
	La Garenne							
Garenne Colombes - Madera	Colombes	T1-25	4 900	42				n.a
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T3-25	5 500	26				n.a
Paris - Glacière	Paris	T3-25	800	10				n.a
Paris - Porte Brancion	Paris	T1-25	2 100	16				n.a
Paris - Vouillé	Paris	T1-25	2 400	24				n.a
Paris - Lourmel	Paris	T2-25	1 600	17				n.a
Total résidentiel			50 300	411	350	61	3,8%	
Total pipeline engagé			171 100	1 993	1 556	437	5,2%	
Contrôlé & certain bureaux			46 900	540	317	223	6,0%	
Contrôlé & certain résidentiel			4 200	31	0	31	4,5%	
Total Contrôlé & certain			51 100	571	317	254	5,9%	
Total Engagé + contrôlé			222 200	2 564	1 873	691	5,4%	
Total Contrôlé & probable			48 500	141	57	84	5,7%	
TOTAL PIPELINE			270 700	2 705	1 930	775	5,4%	

1.2 Reporting EPRA au 30 juin 2024

Gecina applique les recommandations de l'EPRA⁽¹⁾ relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Gecina publie l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les Best Practises Recommendations disponibles sur le site Internet de l'EPRA.

L'EPRA a, de plus, défini des recommandations portant sur des indicateurs liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE), les Sustainable Best Practices Recommendations.

(1) European Public Real Estate Association.

	30/06/2024	30/06/2023	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	229,7	211,3	2.2.1.
EPRA Earnings per share	3,11 €	2,86 €	2.2.1.
EPRA Net Tangible Asset Value (en millions d'euros)	10 533,7	10 638,1 ⁽¹⁾	2.2.2.
EPRA Net Tangible Asset Value par action (en euros)	142,1	143,6 ⁽¹⁾	2.2.2.
EPRA Net Initial Yield	4,0 %	3,9 % ⁽¹⁾	2.2.3.
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,4 %	4,2 % ⁽¹⁾	2.2.3.
EPRA Vacancy Rate	6,1 %	7,0 %	2.2.4.
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	20,9 %	22,3 %	2.2.5.
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	18,5 %	20,2 %	2.2.5.
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	211	160	2.2.6.
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	35,7 %	34,5 %	2.2.7.
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	37,8 %	36,6 %	2.2.7.

(1) Au 31 décembre 2023.

1.2.1 RESULTAT RECURRENT NET EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le résultat récurrent net communiqué par Gecina et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

En milliers d'euros	30/06/2024	30/06/2023
RESULTAT RECURRENT NET PART DU GROUPE⁽¹⁾	235 080	216 532
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	(5 351)	(5 199)
RESULTAT RECURRENT NET EPRA (A)	229 730	211 333
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution (B)	73 914 585	73 832 958
RESULTAT RECURRENT NET EPRA PAR ACTION (A/B)	3,11 €	2,86 €

(1) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

1.2.2 ACTIF NET REEVALUE

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe « Actif net réévalué ».

En euros par action	30/06/2024	31/12/2023
ANR EPRA NRV	156,5 €	158,1 €
ANR EPRA NTA	142,1 €	143,6 €
ANR EPRA NDV	149,5 €	150,1 €

1.2.3 RENDEMENT INITIAL NET ET RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le taux de rendement communiqué par Gecina et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

En %	30/06/2024	31/12/2023
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,9 %	4,8 %
Effet des droits et frais estimés	-0,3 %	- 0,3 %
Effet des variations de périmètre	0,1 %	0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	-0,7 %	- 0,6 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	4,0 %	3,9 %
Exclusion des aménagements de loyers	0,4 %	0,3 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,4 %	4,2 %

(1) Périmètre constant juin 2024.

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Rendement initial net et Rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)		Bureaux	Résidentiel	Total SI 2024
Immeubles de placement		13 551	3 540	17 091 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		-2 108	-324	-2 432
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION HORS DROITS		11 443	3 216	14 659
Droits de mutation		734	213	947
VALEUR DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION DROITS INCLUS	B	12 177	3 429	15 606
Loyers bruts annualisés		533	128	661
Charges immobilières non récupérables		16	23	39
LOYERS NETS ANNUALISES	A	517	105	622
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		57	0	57
LOYERS NETS ANNUALISÉS « TOPPED-UP »	C	575	105	680
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B	4,2 %	3,1 %	4,0 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B	4,7 %	3,1 %	4,4 %

(1) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(2) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Hors crédit-bail immobilier et hôtel.

1.2.4 TAUX DE VACANCE EPRA

En %	30/06/2024	30/06/2023
BUREAUX	6,0 %	6,9 %
RESIDENTIEL	6,5 %	7,2 %
• YouFirst Residence	5,8 %	5,8 %
• YouFirst Campus	9,4 %	13,2 %
TAUX DE VACANCE EPRA	6,1 %	7,0 %

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin de période, excepté pour YouFirst Campus où un taux d'occupation financier moyen est utilisé pour neutraliser la saisonnalité de l'activité. Le taux de vacance spot fin de période pour YouFirst Campus est de 23,8 % au 30 juin 2024 et de 32,0 % au 30 juin 2023.

Le taux de vacance EPRA est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels sur le patrimoine en exploitation.

Le taux de vacance EPRA n'inclut pas les baux signés ayant une date d'effet future.

Le taux d'occupation financier communiqué par ailleurs correspond au taux d'occupation financier moyen du patrimoine en exploitation.

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2024 (en %)
BUREAUX	36	593	6,0 %
RESIDENTIEL	9	135	6,5 %
• YouFirst Residence	6	107	5,8 %
• YouFirst Campus	3	28	9,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	44	728	6,1 %

1.2.5 RATIOS DE COUTS EPRA

En milliers d'euros/en %	30/06/2024	30/06/2023
Charges sur immeubles ^{(1) (2)}	(129 521)	(135 153)
Frais de structure ^{(1) (2)}	(42 521)	(44 888)
Charges refacturées	99 561	103 527
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	549	1 940
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(85)	(147)
Charges du foncier	0	0
COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A)	(72 016)	(74 720)
Coût de la vacance	8 255	7 086
COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B)	(63 762)	(67 634)
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	343 106	332 932
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	1 675	1 469
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	344 781	334 401
RATIO DE COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A/C)	20,9 %	22,3 %
RATIO DE COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B/C)	18,5 %	20,2 %

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 5,7 millions d'euros en 2024 et 7,2 millions d'euros en 2023.

(2) Hors IFRIC 21

1.2.6 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS REALISES

En millions d'euros	30/06/2024			30/06/2023		
	Groupe	Joint Ventures	Total	Groupe	Joint Ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline	159	n.a.	159	115	n.a.	115
dont intérêts capitalisés	8	n.a.	8	4	n.a.	4
Capex de maintenance ⁽¹⁾	52	n.a.	52	45	n.a.	45
Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Sans création de surfaces	47	n.a.	47	41	n.a.	41
Avantages commerciaux	5	n.a.	5	3	n.a.	3
Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	211	n.a.	211	160	n.a.	160
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	- 13	n.a.	- 13	7	n.a.	7
TOTAL CAPEX DECAISSES	197	n.a.	197	166	n.a.	166

(1) Capex correspondant à : (i) des travaux de rénovations des appartements ou des surfaces privatives permettant de capter les loyers de réversion, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs.

1.2.7 EPRA LOAN-TO-VALUE

En millions d'euros	Groupe	Quote-part dans les sociétés contrôlées conjointement	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure					
Emprunts bancaires	165		13	-	178
Billets de trésorerie (NEU CP) ⁽¹⁾	911		-	-	911
Instruments hybrides	-		-	-	-
Emprunts obligataires	5 645		-	-	5 645
Produits dérivés sur devises	-		-	-	-
Dettes nettes d'exploitation	135		1	(2)	134
Immeubles occupés par le propriétaire (dettes)	-		-	-	-
Comptes courants d'associés minoritaires	15		-	(15)	0
Exclure					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(378)		(3)	2	(378)
DETTE NETTE (A)	6 494		12	(15)	6 490
Inclure					
Immeubles occupés par le propriétaire	235		-	-	235
Immeubles de placement à la juste valeur	14 862		89	(30)	14 921
Immeubles en vente	231		-	-	231
Immeubles en restructuration	1 722		-	-	1 722
Immobilisations incorporelles	12		-	-	12
Actifs financiers	34		0	(0)	35
PATRIMOINE HORS DROITS (B)	17 096		90	(31)	17 155
Droits de mutation	1 034		7	(2)	1 039
PATRIMOINE DROITS INCLUS (C)	18 131		96	(33)	18 194
EPRA LTV HORS DROITS (A/B)	38,0 %				37,8 %
EPRA LTV DROITS INCLUS (A/C)	35,8 %				35,7 %

1.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

1.3.1 ÉTAT LOCATIF

Les locataires de Gecina sont issus de secteurs d'activité très diversifiés répondant à des facteurs macroéconomiques divers.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers faciaux annualisés)

	Groupe
Industrie	37 %
Conseil/Services	20 %
Technologie	11 %
Institution publique	8 %
Retail	7 %
Média-Télévision	6 %
Activité Financière	5 %
Hospitalité	5 %
TOTAL	100 %

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés)

Répartition pour le bureau seulement (non significatif pour le portefeuille Résidentiel) :

Locataire	Groupe
Engie	7 %
Boston Consulting Group	3 %
Lagardère	3 %
WeWork	3 %
Solocal Group	2 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
Eight Advisory	1 %
Ipsen	1 %
Renault	1 %
LVMH	1 %
Lacoste	1 %
Arkema	1 %
Edenred	1 %
Salesforce	1 %
Jacquemus	1 %
Orange	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
TOP 10	25 %
TOP 20	35 %

1.3.2 LOYERS ANNUALISES

Les loyers annualisés sont en hausse de + 9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023, reflétant principalement la dynamique locative à périmètre constant (+ 8 millions d'euros) et la livraison d'immeubles au cours du premier semestre (+ 5 millions d'euros), compensées par l'effet marginal des cessions (- 1 million d'euros) et la libération d'actifs en vue de leur mise en restructuration (- 3 millions d'euros).

Notons que dans ces loyers annualisés, 22 millions d'euros proviennent d'actifs destinés à être libérés en vue de leur mise en restructuration.

En outre, les loyers annualisés ci-dessous n'incluent pas encore les revenus locatifs qui proviendront des projets engagés ou contrôlés, pouvant représenter près de 137 millions d'euros de loyers faciaux potentiels, dont près de 35 millions d'euros au titre d'actifs non encore engagés.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2024	31/12/2023
BUREAUX	546	534
RESIDENTIEL	129	132
• YouFirst Residence	104	106
• YouFirst Campus	26	26
TOTAL	675	666

1.3.3 FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE CONSTANT DU PREMIER SEMESTRE 2024 VS LE PREMIER SEMESTRE 2023

Groupe

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,3 %	+ 5,4 %	+ 1,2 %	- 0,3 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,5 %	+ 6,0 %	+ 1,1 %	- 0,5 %

Résidentiel

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 5,4 %	+ 2,7 %	+ 1,9 %	+ 0,7 %

1.3.4 VOLUME DES LOYERS PAR ECHEANCES TRIENNALES ET FIN DES CONTRATS DES BAUX

Échéance des baux tertiaires <i>(en millions d'euros)</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	> 2030	Total
<i>Break-up option</i>	38	95	76	137	43	43	31	130	594
Fin de bail	38	47	41	98	40	49	70	211	594

1.4 Ressources financières

Le premier semestre 2024 a été marqué par une première baisse des taux directeurs de 25 pb après dix hausses successives depuis juillet 2022, faisant passer le taux de dépôt à 3,75 %, le taux de refinancement à 4,25 % et le taux marginal à 4,50 %. Cette baisse étant largement anticipée par le marché, une baisse légère des taux longs a été amorcée dès fin 2023 avec des taux en moyenne stables sur le premier semestre 2024.

Dans ce contexte toujours incertain et volatil, Gecina a pu s'appuyer sur ses forces – la solidité et la flexibilité de son bilan, son faible endettement, un important volume de liquidités, un accès profond aux différentes sources de financement et un rating élevé – pour poursuivre sur ce premier semestre, l'anticipation du refinancement de ses lignes de crédit non tirées avec la signature à date de 1,0 milliard d'euros de RCF (lignes de crédit bancaires) avec une maturité moyenne de près de sept ans, toutes sous format responsable.

Ainsi, au 30 juin 2024, Gecina dispose d'une liquidité immédiate de 5,0 milliards d'euros, soit 4,1 milliards d'euros nette des NEU CP (billets de trésorerie), significativement au-dessus de la cible long terme de minimum 2,0 milliards d'euros. Cet excès de liquidité permet notamment de couvrir l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2028 (et en particulier les échéances obligataires de 2025, 2027 et 2028).

Cette gestion proactive et dynamique de la structure financière du Groupe renforce encore sa solidité, sa résilience et sa visibilité pour les prochaines années. Elle a également pour conséquence un maintien des principaux indicateurs de crédit du Groupe à un excellent niveau. La maturité de la dette s'élève à 7,1 ans, la couverture de la dette au risque de taux à près de 100 % jusqu'à fin 2026 et à 84 % en moyenne jusqu'à fin 2029, et la maturité moyenne de cette couverture à 5,8 années. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 35,0 %, et l'ICR à 6,7x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée est stable par rapport à 2023 à 1,1 %.

1.4.1 STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 30 JUIN 2024

La dette financière nette s'élève à 6 359 millions d'euros à fin juin 2024.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

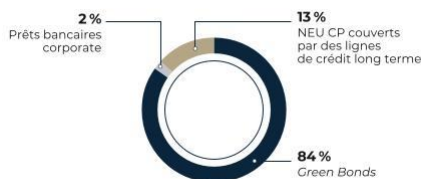
	30/06/2024	31/12/2023
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 736	6 380
Dette financière nette (en millions d'euros) ⁽²⁾	6 359	6 236
Dette nominale brute (en millions d'euros)	6 835	6 445
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 615	4 535
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	7,1	7,4
LTV (droits inclus)	35,0 %	34,4 %
LTV (hors droits)	37,1 %	36,5 %
ICR	6,7 x	5,9 x
Dette gagée/patrimoine	-	-

(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers.

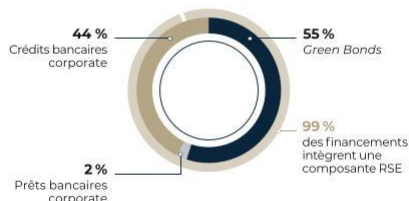
(2) Hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic, 6 362 millions d'euros y compris ces éléments.

Dette par nature

REPARTITION DE LA DETTE NOMINALE BRUTE (6,8 MILLIARDS D'EUROS)



REPARTITION DES FINANCEMENTS AUTORISES (10,5 MILLIARDS D'EUROS, DONT 4,6 MILLIARDS D'EUROS DE LIGNES DE CREDIT NON UTILISEES AU 30 JUIN 2024)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 84 % de la dette nominale et 55 % des financements autorisés du Groupe.

Au 30 juin 2024, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6 835 millions d'euros et est constituée de :

- 5 750 millions d'euros de *Green Bonds* (obligations vertes long terme) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- 165 millions d'euros de *Green Term Loans* (prêts bancaires corporate) ;
- 920 millions d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

1.4.2 LIQUIDITE

Les principaux objectifs de la liquidité sont de fournir la flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisition et de cession, de couvrir le refinancement des échéances court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions optimales, de satisfaire aux critères des agences de notation ainsi que de financer les projets d'investissement du Groupe.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées depuis le début de l'année 2024 se sont élevées à 1,0 milliard d'euros, et ont porté principalement sur :

- la mise en place de huit *Green RCF* (lignes de crédit responsables) pour un montant cumulé de 993 millions d'euros (dont 328 millions d'euros en juillet 2024) avec une maturité moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2026. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de renouveler par anticipation une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031 ;
- la signature de 20 millions d'euros de prêts bancaires responsables, avec une durée moyenne de six ans.

Gecina a mis à jour son programme EMTN auprès de l'AMF en juin 2024 et son programme NEU CP (billets de trésorerie) auprès de la Banque de France en mai 2024, avec des plafonds respectivement de 8 et de 2 milliards d'euros.

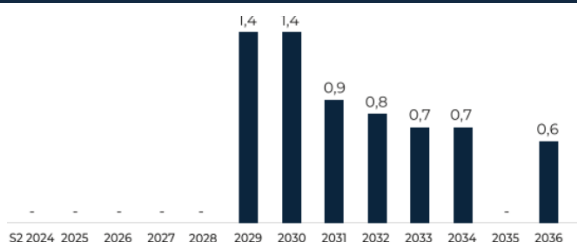
Au premier semestre 2024, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 30 juin 2024, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 920 millions d'euros.

1.4.3 ÉCHEANCIER DE LA DETTE

Au 30 juin 2024, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 7,1 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2024 pro forma des lignes de crédits signées en juillet 2024 :

ÉCHEANCIER DE LA DETTE APRES PRISE EN COMPTE DES LIGNES DE CREDIT NON TIREES (en milliards d'euros)

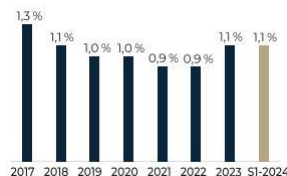


L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2028, et notamment les échéances obligataires de 2025, 2027 et 2028, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2024 (pro forma des signatures de juillet 2024) et de la trésorerie.

1.4.4 COUT MOYEN DE LA DETTE

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,1 % à fin juin 2024 (et 1,5 % pour la dette globale), le coût de la dette tirée est stable par rapport à 2023. Cette stabilité du coût moyen de la dette, malgré la très forte hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers, s'explique par la structure financière du Groupe et notamment sa politique de couverture.

COUT MOYEN DE LA DETTE TIREE



Les intérêts capitalisés sur les projets en développement s'élèvent à 8,6 millions d'euros à fin juin 2024 (contre 4,0 millions d'euros en juin 2023).

1.4.5 NOTATION FINANCIERE

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui respectivement en 2023 et 2024 ont maintenu :

- la notation A- perspective stable pour Standard & Poor's ;
- la notation A3 perspective stable pour Moody's.

1.4.6 GESTION DE LA COUVERTURE DU RISQUE DE TAUX D'INTERET

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux. Pour cela, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et maîtriser le coût de la dette.

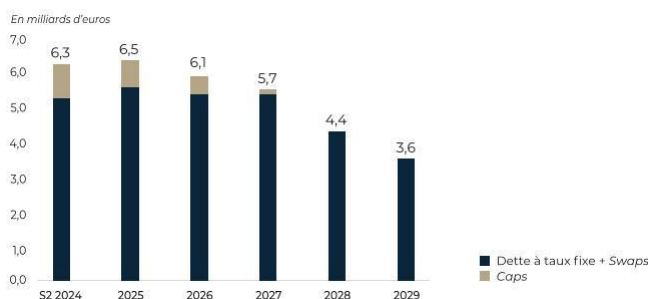
Au premier semestre 2024, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

- conserver un taux de couverture optimal ;
- conserver une maturité moyenne des couvertures élevée (dette à taux fixe et instruments dérivés) ;
- sécuriser sur le long terme des taux d'intérêt favorables.

Au 30 juin 2024, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 5,8 années.

Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 100 % jusqu'à fin 2026 et à 84 % jusqu'à fin 2029.

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures :



La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est mise en place au niveau global et à long terme ; elle n'est pas spécifiquement affectée à certains financements.

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée en 2024 est couverte en totalité en cas de hausse des taux d'intérêt (en fonction des niveaux de taux Euribor constatés, du fait des *caps*).

Sur la base du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2024 et de la dette anticipée au second semestre 2024, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base, ou une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, par rapport à la courbe de taux forward du 30 juin 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2024.

1.4.7 STRUCTURE FINANCIERE ET COVENANTS BANCAIRES

La situation financière de Gecina au 30 juin 2024 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit :

	Norme de référence	Situation au 30/06/2024
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,1 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	6,7 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), <i>(en milliards d'euros)</i>	Minimum 6 Md€	17,1 Md€

Les méthodes de calcul des indicateurs financiers présentés ci-dessus sont celles des covenants inclus dans l'ensemble des conventions de crédit du Groupe.

Le LTV hors droits se situe à 37,1 % au 30 juin 2024 (36,5 % à fin 2023). L'ICR s'établit à 6,7 x (5,9 x en 2023).

1.4.8 GARANTIES DONNEES

À fin juin 2024, le Groupe n'a aucune dette garantie par des sûretés réelles (hypothèques, privilèges de prêteur de deniers, promesses d'affectation hypothécaire).

Ainsi, au 30 juin 2024, il n'existe pas de financements garantis par des actifs sous forme d'hypothèque, pour une limite maximale d'encours de 25 % de la valeur totale bloc du patrimoine détenu autorisée dans les différentes conventions de crédit.