

Activité au 30 septembre 2024 Des loyers toujours en croissance



Mondo, actif de bureaux de 30 100 m² dans Paris QCA (17^e arrondissement) livré au T3

| Principaux points à retenir

- **Polarisation forte et continue** tant du marché locatif que de l'investissement, qui favorise les zones de centralité
- **Croissance continue des revenus locatifs (+6,7 % à périmètre constant)**, tirée par une forte contribution de l'indexation (+5,4 %) ainsi que de la réversion (+1,0 %)
- **Réversion significative sur les nouveaux baux** (avec une augmentation moyenne de **+14 %** entre les baux arrivés à échéance et les nouveaux baux, dont **+18 %** dans les zones centrales du portefeuille de bureaux ; **+16,5 %** sur le portefeuille résidentiel)
- **Excellent score GRESB à nouveau (95/100), Gecina premier de son groupe de pairs**
- **Révision à la hausse de la prévision de RRN part du Groupe 2024, désormais attendu autour de 6,40 € par action**

| Beñat Ortega, Directeur général : « Nous avons réalisé un troisième trimestre solide, dans un contexte de polarisation du marché locatif, avec une recherche toujours croissante de centralité par les entreprises et un ralentissement de l'activité locative dû à une forme d'attentisme lié aux Jeux Olympiques et à la séquence électorale en France. Les livraisons d'immeubles redéveloppés ainsi que les transactions locatives réalisées nous permettent de relever nos prévisions de résultat récurrent net part du Groupe pour 2024 autour de 6,40 € par action. »

| Loyers : poursuite de la croissance des revenus locatifs

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-23	30-sept-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	398,3	422,9	+6,2 %	+6,9 %
Résidentiel	98,5	95,6	-2,9 %	+6,0 %
Total loyers bruts	496,9	518,5	+4,4 %	+6,7 %

- **Augmentation des revenus locatifs bruts de +6,7 % à périmètre constant**, principalement sous **l'effet persistant de l'indexation** (+5,4 %) ainsi que de la **réversion** captée sur les nouveaux baux (+1,0 %).
- **Croissance solide des loyers à périmètre courant** (+4,4 %, dont +6,2 % pour les bureaux) (détails en annexes).
- **Réversion significative sur les nouveaux baux de bureaux (+14 %)**, avec une augmentation de +18 % dans les zones de centralité et de +28 % dans Paris, sur 41 000 m² signés au cours des trois premiers trimestres – **ainsi que sur le portefeuille résidentiel (+16,5 %)**
- **Légère hausse du taux d'occupation** (93,7 % contre 93,6 % au T3 2023).

| Excellence confirmée en matière de performance extra-financière

- **Excellent score GRESB** à nouveau (95/100), **Gecina premier de son groupe de pairs**
- **100 % de la dette tirée et non tirée est désormais verte** (à la suite de la conversion en dette verte de la dernière ligne de crédit au cours du T3 2024)

| Actualisation du pipeline : des livraisons au 3^e trimestre conformes au calendrier

- **Mondo**, immeuble de bureaux de 30 100 m² situé dans le **Quartier central des affaires de Paris (17^e arrondissement)**, intégralement précommercialisé un an avant la livraison au Groupe Publicis, et bénéficiant des plus hautes normes de certification environnementale (HQE Excellent, LEED Gold, BiodiverCity, BBCA (construction bas carbone)), ainsi que des labels WELL et WiredScore avec une note Gold
- **35 Capucines**, immeuble de bureaux de 6 400 m² situé dans le **Quartier central des affaires de Paris (2^e arrondissement)**, intégralement précommercialisé à diverses entreprises du secteur du luxe et à un cabinet d'avocats, bénéficiant également de normes élevées de certification environnementale (HQE Excellent, BBCA (construction bas carbone) et Effinergie Rénovation), ainsi que des labels WiredScore avec une note Silver
- **Dareau** (5 500 m², 92 appartements), conversion d'un immeuble de bureaux en logements à **Paris (14^e arrondissement)**, visant les certifications NF HQE Excellent (Habitat Haute Qualité Environnementale), BBCA, BiodiverCity

| Révision à la hausse de la guidance du RRN part du Groupe 2024 : désormais attendu autour de 6,40 € par action

Annexes

| Loyers bruts : +6,7 % à périmètre constant

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-23	30-sept-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	398,3	422,9	+6,2 %	+6,9 %
Résidentiel	98,5	95,6	-2,9 %	+6,0 %
Total loyers bruts	496,9	518,5	+4,4 %	+6,7 %

Périmètre constant : +6,7 %

- **Hausse des revenus locatifs à périmètre constant** (+6,7 %), dont +6,9 % sur le portefeuille bureau
- Croissance principalement soutenue par la poursuite de **l'effet de l'indexation** (+5,4 %) et la capture d'une **réversion** sur les nouvelles locations (+1,0 %)

A périmètre courant : +4,4 % (dont +6,2 % sur les bureaux)

- Loyers portés par la **croissance à périmètre constant** (voir ci-dessus)
- **Contribution positive des livraisons 2023 et 2024** incluant Boétie (Paris QCA), 35 Capucines (Paris QCA), Porte Sud (Montrouge), un actif résidentiel à Ville d'Avray et la résidence pour étudiants Montsouris (Paris), **compensant l'impact sur les loyers du volume historique de cessions réalisées en 2023** (1,3 Md€) ainsi que les mises en restructurations d'actifs (dont Carreau de Neuilly)

| Bureaux : +6,9 % à périmètre constant

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-sept-23	30-sept-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	398,3	422,9	+6,2 %	+6,9 %
Zones centrales (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	289,0	309,9	+7,3 %	+8,4 %
Paris intra-muros	228,4	243,9	+6,8 %	+8,8 %
Core Croissant Ouest	60,6	66,0	+9,0 %	+6,7 %
La Défense	53,6	57,7	+7,6 %	+7,6 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1ère/2ème couronnes, autres régions)	55,7	55,3	-0,8 %	-1,2 %

- Contribution de **l'indexation** à la croissance des loyers de bureaux **(+6,0 %)**
- Impact sur la **performance locative** à périmètre constant de l'effet de la réversion **(+0,7 %)** capturée sur les nouveaux baux signés au cours du troisième trimestre, tant dans les zones centrales que sur le Core Croissant Ouest et La Défense : 3 350 m² loués à une société de communication à Boulogne-Billancourt, c. 2 000 m² à une université dans le 7^e arrondissement de Paris et c. 1 350 m² commercialisés auprès d'une société de conseil à Courbevoie

| Résidentiel : +6,0 % à périmètre constant

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-23	30-sept-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Résidentiel	98,5	95,6	-2,9 %	+6,0 %
YouFirst Residence	82,7	76,7	-7,3 %	+3,8 %
YouFirst Campus	15,8	18,9	+19,6 %	+15,4 %

- **Croissance locative positive sur l'ensemble du patrimoine résidentiel** à périmètre constant
- Loyers en hausse de +6,0 % à périmètre constant bénéficiant d'une **indexation positive** (+2,7 %), de l'impact significatif de la **réversion** (+2,2 %) et de la **baisse du taux de vacance financier**

| Taux d'occupation : légère hausse (93,7 %) vs T3 2023, toujours à un niveau élevé

TOF moyen	30-sept-23	31-déc-23	31-mars-24	30-juin-24	30-sept-24
Bureaux	93,6 %	93,7 %	93,9 %	93,8 %	93,7 %
Résidentiel	93,6 %	94,7 %	96,7 %	95,2 %	93,6 %
Total Groupe	93,6 %	93,9 %	94,3 %	94,1 %	93,7 %

Agenda financier

Communiqué des Résultats 2024 :

13 février 2025, après bourse

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

Nicolas BROBAND
Tél. : +33 (0)1 40 40 18 46
nicolasbroband@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
glenn Domingues@gecina.fr

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