

Allocation du capital

Acquisition stratégique d'un immeuble de bureaux dans le Quartier Central des Affaires de Paris



| Points clés

- **Signature d'une promesse portant sur l'acquisition d'un ensemble de bureau de 32 200 m² au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris.** Ayant bénéficié d'une restructuration intégrale récemment, l'actif dispose d'excellents fondamentaux RSE et de vastes plateaux de bureaux. L'investissement total représente **435 millions d'euros** (droits inclus, c. 13 300 €/m²)
- **Localisation prime**, à quelques pas de la gare Saint-Lazare, **l'un des principaux pôles de transport de Paris**, offrant une connectivité exceptionnelle
- **Gecina tirera parti de son expertise en matière de restructuration pour transformer cet actif en un centre d'affaires entièrement équipé**, en synergie avec l'actif adjacent, le 7 Madrid (qui appartient déjà au Groupe)
- **Profil financier attractif**, avec un impact relatif sur le résultat net récurrent à court terme, et le ratio de LTV du Groupe qui devrait rester stable d'ici fin 2025 par rapport à fin 2024, tout créant de la valeur à long terme

Acquisition stratégique d'un ensemble de bureaux dans le QCA parisien

- **Signature d'une promesse portant sur l'acquisition d'un ensemble de bureaux de 32 200 m² pour 435 millions d'euros** (droits inclus, c. 13 300 €/m²), comprenant deux immeubles de grande qualité :
 - “Rocher” (38-46, rue du Rocher) : immeuble de 25 000 m² construit en 2013, offrant des fondamentaux solides. Actuellement vide, l'actif offre une opportunité à court terme de création de valeur via l'amélioration de l'offre de services et une rénovation légère
 - “Hôtel Particulier” (19-23, rue de Vienne) : immeuble de 7 200 m² entièrement rénové en 2013. Intégralement loué, il complète le profil de cet investissement en générant des revenus supplémentaires à court terme
- **Localisation centrale prime, au cœur du Quartier Central des Affaires parisien, à 120 mètres du pôle de transport de la gare Saint-Lazare. Ce secteur bénéficie de solides dynamiques sur le marché locatif** – renforcées par l'extension récente de plusieurs lignes de métro et de trains régionaux, offrant un accès direct aux quatre principales gares parisiennes, à l'aéroport d'Orly et à La Défense
- **Ensemble moderne de grande qualité avec des fondamentaux solides.** Les deux bâtiments bénéficient d'équipements techniques récents, et ne contiennent pas d'amiante. Ils disposent de solides certifications environnementales, notamment BREEAM In-Use (Excellent/Good), NF HQE Rénovation (Haute Qualité Environnementale), LEED Gold et BBC (bâtiment basse consommation d'énergie). Le bâtiment « Rocher » offre de larges plateaux performants (env. 3 000 m² d'espace continu), une façade moderne qui maximise la lumière naturelle et une divisibilité verticale et horizontale permettant plusieurs stratégies de commercialisation

Générer de la valeur en créant un centre d'affaires modulaire tout équipé

- **Opportunité de repositionnement stratégique** : L'immeuble « Rocher » (vacant) offre un potentiel de création de valeur important sur la base d'un programme de rénovation d'environ 12-15 mois (30 à 40 millions d'euros). Le projet permettra de développer une offre de services conforme aux attentes du marché. Gecina a déjà démontré sa capacité à créer de la valeur dans ce secteur, tant en termes de revenus que de capital, sur le 7 Madrid en 2020 (12 900 m², sur la même parcelle) comme sur le 55 Amsterdam en 2017 (11 300 m²)
- **Synergies et flexibilité opérationnelles** avec la possibilité de **créer à terme un centre d'affaires serviciel** en mutualisant les services et en opérant en coordination avec l'immeuble 7 Madrid adjacent (déjà détenu par Gecina)
- **Profil financier attractif**, basé sur des hypothèses de loyer prudentes pour le QCA de Paris

Redéployer le capital pour renforcer le portefeuille dans les zones centrales

- **Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de Gecina de redéployer le produit des cessions d'actifs matures** (2 Md€ issus des cessions réalisées en 2023-2024 à un rendement moyen de 2,9 %) sur des opportunités à plus haut rendement (pipeline de développement, acquisition d'actifs à repositionner)
- **Consolidation de la présence de Gecina dans le Quartier Central des Affaires de Paris**
- **Impact financier positif** : L'acquisition sera relative pour le résultat net récurrent après l'achèvement des travaux de rénovation et la relocation complète de l'actif, le ratio LTV du Groupe devrait rester globalement stable d'ici fin 2025 par rapport à fin 2024

Agenda Financier

- 23.07.2025 : résultats du premier semestre 2025, après clôture du marché
- 14.10.2025 : activité au 30 septembre 2025, après clôture du marché

A propos de Gecina

Gecina est un opérateur immobilier intégré de premier plan, propriétaire, gestionnaire et développeur d'un patrimoine d'exception valorisé à 17,4 milliards d'euros au 31 décembre 2024. Stratégiquement situé dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne, son portefeuille comprend 1,2 million de m² de bureaux et plus de 9 000 logements. En alliant investissement de long terme et excellence opérationnelle, Gecina propose des espaces de vie et de travail durables et de qualité, adaptés aux nouveaux usages urbains.

En tant qu'opérateur engagé, Gecina valorise son patrimoine à travers une gamme de services premium et une gestion dynamique de ses immeubles, favorisant des lieux de vie animés et attractifs. Avec sa marque YouFirst, Gecina place l'expérience utilisateur au cœur de sa stratégie. Fidèle à ses engagements sociétaux, la Fondation Gecina soutient des initiatives autour de quatre piliers : l'inclusion des personnes en situation de handicap, la protection de l'environnement, la valorisation du patrimoine culturel et l'accès au logement.

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) et a pour ambition la réduction drastique de ses émissions de CO2 d'ici 2030.

www.gecina.fr

Gecina Contacts

Communication financière

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

Virginie STERLING
Tel.: +33 (0)1 40 40 62 48
virginiersterling@gecina.fr

Relations presse

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

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