



# Activité au 31 mars 2024

## Une dynamique de croissance soutenue

- Loyers bruts en hausse de +6,2% à périmètre constant grâce à l'indexation (+5,2%) et la réversion locative (+1,2%)
- Réversion locative conséquente (+16% au global sur le bureau, près de +30% dans Paris)
- Croissance à périmètre courant élevée (+4,3%) malgré le volume important de cessions en 2023 (1,3 Md€)
- Gecina accélère le déploiement de ses offres « gérées » sur le bureau comme sur le logement
- Distribution d'un dividende de 5,3 € par action en numéraire au titre de 2023
- Confirmation de l'objectif de RRN / action 2024 entre 6,35€ et 6,40€, soit une hausse de +5,5% à +6,5%

### Forte croissance des revenus locatifs sur les 3 premiers mois de l'année

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-23	31-mars-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	133,2	141,2	+6,0%	+6,3%
Résidentiel	33,5	32,6	-2,8%	+5,8%
<b>Total loyers bruts</b>	<b>166,7</b>	<b>173,8</b>	<b>+4,3%</b>	<b>+6,2%</b>

- **Contribution de l'indexation des loyers dans la continuité de 2023** (+5,2%)
- **Réversion locative capturée significative** au premier trimestre (+16% au global sur le bureau), principalement captée au cœur de Paris
- **Taux d'occupation globalement stable à 94,3%**
- **Contribution locative nette du pipeline positive** bénéficiant des effets des livraisons de l'immeuble Boétie (Paris QCA) en 2023 et d'un immeuble résidentiel à Ville d'Avray
- Une croissance à périmètre courant qui reste élevée malgré le volume historiquement important de cessions réalisées en 2023 (1,3 Md€)

### Guidance 2024 confirmée

- Des perspectives du Groupe soutenues par un bilan solide, renforcé par les cessions en 2023 et le renouvellement de 0,7 Md€ de lignes de crédit non tirées depuis le début de l'année, ainsi qu'une dynamique favorable sur les marchés locatifs
- Le résultat Récurrent Net part du Groupe est attendu entre **6,35 € et 6,40 €** par action en 2024, soit une hausse de **+5,5% à +6,5%**

# Un début d'année qui confirme la performance de la stratégie de Gecina

- **Des marchés locatifs qui se polarisent encore au premier trimestre en faveur des zones privilégiées par Gecina**

Le marché locatif sur le premier trimestre 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 trimestre 2024 est globalement conforme à celui enregistré un an auparavant (+1%), mais cette stabilité masque des tendances très contrastées selon les zones.

Dans **les zones les plus centrales** (Paris intra-muros et à Neuilly/Levallois), **la demande placée augmente de près de +50%**, notamment du fait de la reprise des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, une performance d'autant plus marquée que le taux de vacance à Paris est pourtant historiquement bas (2,3% dans Paris-QCA, encore en baisse sur un an).

- **Gecina : une offre disponible rare dans les zones centrales et une réversion locative importante**

Dans ce contexte, le volume de transactions signées par Gecina au cours du premier trimestre est lié à la rareté de surfaces disponibles à la commercialisation sur son patrimoine. Depuis le début de l'année 11 500 m<sup>2</sup> ont ainsi été loués, reloués ou renégociés.

Gecina a continué de capturer **un potentiel de réversion locatif toujours très significatif** au premier trimestre **(+16% en moyenne, et proche de +30% dans Paris intra-muros)**.

La contribution de la réversion locative capturée sur les précédents semestres impacte ainsi favorablement la croissance des revenus à périmètre constant à hauteur de **+1,2%** au premier trimestre.

- **Une indexation favorable à la croissance des revenus locatifs du Groupe**

Les revenus locatifs bénéficient aussi d'une indexation toujours élevée, se transmettant mécaniquement et annuellement aux loyers en cours, et de manière durable dans les zones centrales où les loyers de marché s'inscrivent au-dessus des loyers indexés. Le dernier indice ILAT publié en mars ressort à +5,6%.

Sur le premier trimestre, l'indexation contribue à la croissance à périmètre constant à hauteur de **+5,2%**.

- **Un taux d'occupation globalement stable sur le patrimoine**

A fin mars 2024, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine de Gecina reste globalement stable à 94,3%, légèrement en-deçà du niveau à fin mars 2023, mais légèrement au-dessus du taux à fin 2023.

- **Forte croissance des loyers à fin mars 2024 à périmètre constant comme à périmètre courant**

En conséquence, les revenus locatifs du Groupe sont en hausse de **+6,2% à périmètre constant et de +4,3% à périmètre courant** en tenant compte de l'effet des cessions réalisées depuis début 2023 (1,3 Md€ avec une prime moyenne de +8% sur les expertises et un taux de privation de 2,5%).

- **Gecina s'attache aujourd'hui à optimiser son potentiel de croissance à moyen terme**

Avec une **structure financière robuste** et largement renforcée en 2023, Gecina se projette sereinement à moyen et long terme (LTV à 34%, ICR à 5,9x, 4,1 Mds€ de liquidités excédentaires, coût de la dette couverte à taux fixe à 92% en moyenne pour les 5 prochaines années, rating A- confirmé).

Au premier trimestre Gecina a encore renforcé son profil de liquidités avec 0,7 Md€ de nouvelles lignes de crédit bancaires renouvelées, avec une maturité moyenne de 7 ans.

Le Groupe ambitionne ainsi de pouvoir lancer **3 projets de restructurations emblématiques** au cœur des zones les plus centrales (Paris et Neuilly) au cours des 12 prochains mois, qui augmenteront le potentiel de croissance du cashflow et exploiteront une réserve de création de valeur. Ces projets représentent près de 500 M€ d'investissements à réaliser pour un potentiel locatif net supplémentaire à terme de 35 M€ à 40 M€.

En outre, **Gecina développe depuis fin 2023 des solutions d'immobilier opéré**, sur le logement comme sur le bureau, dont le déploiement devrait permettre la capture d'un potentiel de croissance supplémentaire. A ce stade les nouvelles solutions se sont déjà commercialisées sur 3 900 m<sup>2</sup> de bureaux, et Gecina envisage le déploiement à court terme sur près de 13 000 m<sup>2</sup> déjà identifiés. Sur le résidentiel près de 450 logements sont à date concernés.

---

## 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 m<sup>2</sup> 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 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'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](http://www.gecina.fr)

---

## CONTACTS GECINA

### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22  
[samuelhenry-diesbach@gecina.fr](mailto:samuelhenry-diesbach@gecina.fr)

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

### Relations presse

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

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

## Annexes

### Loyers bruts en hausse de +6,2% à périmètre constant

Une forte dynamique organique et une contribution du pipeline

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-23	31-mars-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	133,2	141,2	+6,0%	+6,3%
Résidentiel	33,5	32,6	-2,8%	+5,8%
<b>Total loyers bruts</b>	<b>166,7</b>	<b>173,8</b>	<b>+4,3%</b>	<b>+6,2%</b>

**A périmètre constant**, l'accélération de la performance ressort légèrement au-delà de la performance publiée à fin 2023, avec une croissance des loyers de +6,2% au global et de +6,3% sur le bureau. Cette tendance s'inscrit dans la continuité des précédents trimestres.

- **Effets de l'indexation** à hauteur de +5,2%
- **Capture d'une réversion locative**, sur le bureau comme sur le logement qui impacte à hauteur de +1,2% la croissance organique des loyers.
- Contribution de la variation du **taux d'occupation, globalement stable** sur le trimestre (-0,2%)

**A périmètre courant**, les loyers sont en hausse de +4,3% (+6,0% sur le bureau), bénéficiant non seulement de la vigueur locative à périmètre constant, mais aussi d'une forte contribution locative nette du pipeline, avec les livraisons de l'immeuble « Boétie » dans Paris-QCA et de l'immeuble résidentiel « Ville d'Avray » en 2023. La variation des loyers à périmètre courant est également le reflet des cessions importantes réalisées au cours de 2023 pour près de 1,3 Md€ avec un taux de privation moyen de l'ordre de 2,5%.

### Bureaux : une dynamique locative toujours favorablement orientée

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	31-mars-23	31-mars-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>133,2</b>	<b>141,2</b>	<b>+6,0%</b>	<b>+6,3%</b>
<b>Zones Centrales</b> (Paris, Neuilly, Boucle Sud)	<b>97,1</b>	<b>101,5</b>	<b>+4,5%</b>	<b>+6,5%</b>
Paris intra-muros	77,6	79,1	+2,0%	+5,0%
Core Croissant Ouest	19,5	22,3	+14,3%	+12,4%
<b>La Défense</b>	<b>17,5</b>	<b>18,9</b>	<b>+8,1%</b>	<b>+8,1%</b>
<b>Autres localisations</b> (Péri-Défense, 1ère et 2ème couronne et autres régions)	<b>18,5</b>	<b>20,8</b>	<b>+12,5%</b>	<b>+3,9%</b>

**La croissance des loyers de bureaux à périmètre constant s'élève à +6,3% sur un an**, bénéficiant de l'effet positif de l'indexation qui s'accroît encore (+5,8%), répercutant avec un effet retard le retour d'un contexte inflationniste, mais également des effets d'une réversion positive capturée (+1,0%).

- **Dans les zones les plus centrales (86% du patrimoine de bureaux de Gecina)** la croissance des loyers à périmètre constant s'élève à **+6,5%**, 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 (7% du patrimoine bureaux du Groupe)** les revenus locatifs de Gecina sont en hausse de près de **+8,1%** à périmètre constant, reflétant essentiellement le bénéfice de l'indexation et de la hausse de l'occupation financière avec la commercialisation des derniers plateaux non occupés du patrimoine sur cette zone.

**La croissance locative à périmètre courant ressort à +6%** sur le bureau, soutenue par la solide dynamique à périmètre constant mais reflétant également les effets de la **contribution nette positive du pipeline** (avec les immeubles Boétie-Paris QCA et Ville d'Avray livrés en 2023), compensant l'effet des cessions réalisées en 2023 (pour 1,3 Md€).

### Logements : une dynamique portée par l'occupation, la réversion et l'indexation

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-mars-23	31-mars-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Résidentiel</b>	<b>33,5</b>	<b>32,6</b>	<b>-2,8%</b>	<b>+5,8%</b>
Résidentiel traditionnel	27,7	26,0	-6,3%	+4,8%
Résidences étudiants	5,8	6,6	+13,8%	+9,5%

Sur le patrimoine résidentiel, l'ensemble des composants de la **croissance à périmètre constant** sont favorablement orientés. Le taux de croissance des loyers à périmètre constant s'élève à +5,8%, bénéficiant à la fois d'une indexation favorable (+2,7%), de l'effet d'une réversion locative conséquente (+1,9%) et d'une réduction de la vacance financière (+1,3%).

**A périmètre courant** les loyers sont en baisse de -2,8%, principalement sous l'effet des cessions réalisées depuis début 2023 à Courbevoie et à Paris.

## Taux d'occupation : stable, à un niveau élevé

TOF moyen	31-mars-23	30-juin-23	30-sept-23	31-déc-23	31-mars-24
Bureaux	94,5%	93,8%	93,6%	93,7%	93,9%
Résidentiel	96,4%	94,4%	93,6%	94,7%	96,7%
<b>Total Groupe</b>	<b>94,9%</b>	<b>93,9%</b>	<b>93,6%</b>	<b>93,9%</b>	<b>94,3%</b>

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) s'établit à 94,3%, en amélioration légère par rapport à fin 2023.

## Cessions : 44 M€ de cessions supplémentaires sous promesse

Depuis le début de l'année, Gecina a sécurisé ou finalisé **44 M€ de cessions supplémentaires** à un taux de privation locative moyen strictement inférieur à 3% et au-delà des dernières expertises. Ces cessions concernent principalement la vente d'un immeuble de logements dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris cédé à un institutionnel français.