

Être actionnaire

gec1na

#JUILLET 2025

Découvrir

L'offre de bureaux clés
en main
poursuit son
développement

_Page 5

Participer

Retour sur l'intervention
de Beñat Ortega,
Directeur général
de Gecina sur BFM
Business

_Page 6

Découvrir

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

_Page 3



19-23 rue de Vienne, Paris 8 - Nouvelle acquisition, vue du toit terrasse

Partager

“ **Au premier trimestre, nos revenus locatifs affichent une croissance solide, portée par une performance commerciale en accélération par rapport à l'année précédente** ”

Beñat ORTEGA

Philippe BRASSAC
*Président du Conseil
d'administration*



Beñat ORTEGA
Directeur général

Chers Actionnaires,

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons cette nouvelle édition de la Lettre aux actionnaires !

L'exercice est particulier puisque, à la suite de l'Assemblée générale du 17 avril dernier, le Conseil d'administration s'est doté d'un nouveau Président, en remplacement de Jérôme Brunel, dont le mandat arrivait à échéance et ne pouvait être renouvelé en raison de la limite d'âge prévue par les statuts. Permettez-nous de saluer à nouveau son engagement et de le remercier chaleureusement pour la qualité de sa présidence et l'empreinte qu'il a laissée sur les travaux du Conseil, auquel il continue de participer en tant qu'administrateur.

Notre dialogue demeure fondé sur une conviction partagée : dans un environnement en constante évolution, la solidité de Gecina repose sur la clarté de sa stratégie en faveur d'actifs prime situés dans des zones centrales, sur la rigueur de son exécution par des équipes de grande qualité, et sur la confiance de ses actionnaires.

Au premier trimestre, nos revenus locatifs affichent une croissance solide, portée par une performance commerciale en accélération par rapport à l'année précédente, avec 41 000 m² de bureaux loués sur les trois premiers mois.

Nous reviendrons également sur l'acquisition d'un ensemble de bureaux dans le Quartier Central des Affaires de Paris, près de la gare Saint-Lazare, qui permettra de créer des synergies avec l'un de nos actifs existants et de générer de la valeur dans les zones les plus recherchées par nos clients.

Cette acquisition permet de réinvestir en quelques semaines le produit de la cession du portefeuille de résidences pour étudiants – opération d'envergure qui vient d'être récompensée par le Prix Spécial du Jury lors des Grands Prix CF News Immo. Cela illustre parfaitement notre stratégie de rotation du capital d'actifs matures vers des actifs de bureaux à plus haut rendements, dans les zones privilégiées par nos clients.

Vous retrouverez également dans cette lettre l'essentiel de l'Assemblée générale du 17 avril dernier. Ce rendez-vous incontournable nous a permis d'échanger avec vous sur la performance opérationnelle et financière de Gecina en 2024, et bien sûr de revenir plus en détail sur les perspectives et la stratégie du Groupe.

Nous vous donnons rendez-vous le 23 juillet prochain, après la clôture des marchés, pour la publication des résultats du premier semestre.

**" la solidité de Gecina
repose sur la clarté
de sa stratégie en
faveur d'actifs prime
situés dans des zones
centrales "**

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



Caroline LEVEL-COTTARD
Directrice des Investissements

Caroline LEVEL-COTTARD, vous êtes Directrice des Investissements chez Gecina, pouvez-vous nous présenter cette opération ?

Le 15 mai dernier, Gecina a signé une promesse d'acquisition pour un ensemble immobilier de 32 200 m² situé au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, à proximité de la Gare Saint-Lazare. Le montant de l'opération est de 435 millions d'euros (droits inclus, soit un prix d'environ 13 300 €/m²). La transaction comprend en réalité deux immeubles complémentaires :

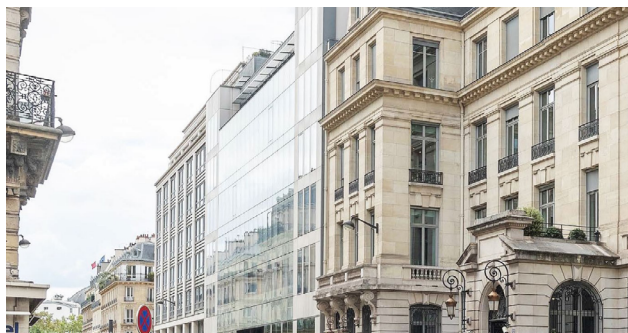
« Rocher » (38-46 rue du Rocher) : cet immeuble, construit en 2013, développe une surface de 25 000 m², anciennement occupé par Nexity et actuellement vide. Cet actif bénéficie d'excellents fondamentaux immobiliers et présente un potentiel de création de valeur à court terme.

« Hôtel Particulier » (19-23 rue de Vienne), de facture plus ancienne (fin XIXe s.) mais entièrement restructuré en 2013 pour une surface de 7 200 m². Intégralement loué aujourd'hui à plusieurs locataires dont le principal est Ralph Lauren. Il complète le profil de cet investissement en sécurisant des revenus immédiatement.

Dans un contexte où l'accessibilité et la centralité sont des critères majeurs pour les entreprises, cet ensemble bénéficie d'une localisation stratégique à seulement 120 mètres de la gare Saint-Lazare, un des hubs de transports les plus puissants de la région parisienne (métro, RER, trains régionaux) avec un accès qui s'est récemment renforcé aux quatre grandes gares parisiennes, à La Défense et à l'aéroport d'Orly.

Quel est le projet pour cet actif après son entrée dans le patrimoine de Gecina ?

La stratégie sur cet actif est de créer un centre d'affaires entièrement équipé, serviciel et performant, en s'appuyant sur les caractéristiques complémentaires des deux immeubles, mais également du 7 Madrid qui appartient déjà à Gecina et qui leur est adjacent.



9-23 rue de Vienne, Paris 8

Pour cela, Gecina pourra capitaliser sur les excellents fondamentaux immobiliers de ces actifs : de larges plateaux (3 000 m², ce qui est rare dans le QCA), une très bonne divisibilité verticale comme horizontale (ce qui ouvre la possibilité de le louer à un seul client ou à plusieurs), ainsi que de très bons niveaux de certification RSE. Le Groupe tirera aussi parti de son expertise en matière de restructuration pour créer de la valeur et aller chercher les meilleurs loyers sur l'immeuble « Rocher » en améliorant les circulations et le capacitaire (le nombre de salariés que l'immeuble pourra accueillir à terme), mais également en retravaillant l'offre de services (restauration, salles de sport, business center). Cela représente un investissement complémentaire de l'ordre de 1 200 à 1 600 €/m².

Comment cette opération s'inscrit-elle dans la stratégie de portefeuille du Groupe ?

Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de portefeuille de Gecina, qui vise à optimiser la rentabilité de ses actifs tout en renforçant son empreinte dans les zones les plus stratégiques, notamment le QCA de Paris. Le Groupe met en œuvre une stratégie de rotation d'actifs qui le conduit à céder des actifs matures, à faible rendement (2,9 % en moyenne sur 2 milliards d'euros cédés en 2023-2024), pour réinvestir dans des actifs à plus haut rendement. La cession du portefeuille de résidences pour étudiants quelques semaines avant cette acquisition illustre parfaitement cela. L'acquisition contribuera au résultat net récurrent à court terme puisqu'un des deux immeubles est d'ores et déjà loué. La contribution à la croissance des loyers montera ensuite en puissance après l'achèvement des travaux de rénovation de l'autre immeuble, et sa commercialisation complète.

Quelles évolutions notez-vous sur le marché de l'investissement, de façon plus générale ?

Alors que Paris en général et le QCA en particulier continuent de concentrer une partie importante de l'investissement dans des immeubles de bureaux, le regain d'intérêt des investisseurs pour les immeubles de plus grande taille (au-delà de 200 M€) semble s'esquisser depuis le début de l'année et marquer les prémices d'un retour de liquidités. C'est sans doute l'une des évolutions qu'il faudra suivre dans les mois à venir !



3 questions à

Nicolas DUTREUIL

Directeur général adjoint en
charge des Finances

**"L'activité locative est
solide avec 41 000 m² loués
ou renouvelés depuis début
janvier "**

Que retenir de ce premier trimestre ?

Tout d'abord, une croissance de nos revenus locatifs de +3,6% (périmètre courant), qui continue de bénéficier de l'impact de l'indexation des loyers (+4,2%), ainsi que de la réversion locative captée sur les nouveaux baux (+0,1%), en particulier dans les zones centrales. La réversion est, pour mémoire, le gain de loyers entre un locataire sortant et un locataire entrant, lorsqu'un bail est renouvelé ou qu'un espace est loué à un nouveau locataire.

L'effet en année pleine des immeubles livrés en 2024 est aussi venu alimenter la croissance des revenus locatifs (+7,1 M€) : Mondo, 35 Capucines et Porte Sud. Il compense, à l'inverse, l'impact sur nos loyers du transfert de certains immeubles précédemment loués vers le programme de redéveloppement (-4,8 M€ : Mirabeau à Paris 15, Arches du Carreau à Neuilly) et des cessions d'actifs résidentiels matures réalisées l'an passé ou au tout début du premier trimestre (-1,1 M€).

Que faut-il retenir de cette performance commerciale en ce début d'année ?

L'activité locative est bonne avec 41 000 m² loués ou renouvelés depuis début janvier, sur l'ensemble de nos géographies, ce qui représente en trois mois quasiment la moitié de ce que nous avons fait sur l'ensemble de l'année dernière.

- 15 200 m² à Paris, y compris une solide performance sur les surfaces commerciales (6 900 m²) et le développement de l'offre Yourplace de bureaux opérés dans les zones centrales dans un contexte où les surfaces disponibles restent rares sur le portefeuille.

- 14 400 m² dans le Core Croissant Ouest. L'initiative « FEAT – Pont de Sèvres » livre ses premiers résultats pour améliorer l'expérience et l'offre servicielle sur les actifs de Boulogne, et nous avons également enregistré de nouvelles signatures ou des renouvellements avec des clients de premier plan à Levallois-Perret et Issy-les-Moulineaux.

- 11 500 m² dans les autres localisations, sécurisant l'occupation sur ces actifs

Quelles avancées ont été réalisées concernant le pipeline et la rotation du portefeuille ?

Au premier trimestre 2025 l'immeuble Icône a été livré conformément au budget et au calendrier prévu, ce qui témoigne du savoir-faire des équipes de Gecina en la matière, pour anticiper et accompagner les demandes de nos clients. L'immeuble a été loué avant sa livraison, à des niveaux de loyers qui ont constitué une nouvelle référence pour le marché sur les produits les plus qualitatifs et les localisations les plus centrales (il se situe à quelques pas des Champs-Élysées).

La cession du portefeuille résidentiel étudiant a avancé conformément au calendrier prévu, avec une finalisation réalisée le 25 juin (538 M€ hors droits). D'autres actifs résidentiels matures ont été cédés pour un total de 205 M€.

Ces cessions s'inscrivent pleinement dans la stratégie de Gecina : elle consiste, très simplement, à renforcer son exposition aux zones les plus centrales et à réallouer le produit de cession d'actifs matures vers des actifs plus profitables, à la fois en finançant le redéveloppement de certains actifs ou à travers des acquisitions, telles que celle d'un ensemble de bureau de 32 200 m² au cœur du Quartier Central des Affaires de Paris en mai.

**+
Téléchargez
l'Activité
au 31 mars
2025**

Découvrir

yourplace, l'offre de bureaux clés en main poursuit son développement

Pour continuer à mieux répondre aux évolutions du marché, Gecina a développé depuis 2023 un modèle flexible de bureaux « clés en main » entièrement gérés et personnalisables. Ces bureaux clés en main proposent des services sur mesure, des espaces de travail confidentiels, déjà aménagés ou personnalisables, avec des services flexibles inclus ou à la carte. L'offre Yourplace initialement déployée sur trois actifs, poursuit son développement ! Ce sont désormais douze immeubles et près de 7 000 m²

principalement situés dans l'hypercentre de Paris, qui proposent des espaces Yourplace, mêlant qualité architecturale et haut niveau de prestations, offrant des loyers en moyenne de 30 % au dessus des références de loyers dans les zones concernées.

Différente, dans sa conception du modèle de « coworking », cette offre permet à nos clients de se concentrer sur l'essentiel : leurs équipes, leurs clients, et leur croissance !

[Cliquez ici pour connaître les offres "clés en main" sur le site YouFirst Bureau](#)



35 avenue de l'opéra, Paris 2

Les espaces proposés articulent bureaux privés, espaces collaboratifs et salons adaptés à la réflexion comme au travail au calme.

Cession du portefeuille d'actifs résidentiels étudiants

Gecina a finalisé le 25 juin, la cession à Nuveen Real Estate, pour le compte de la société TIAA, et Global Student Accommodation (GSA) du portefeuille de résidences pour étudiants pour un montant de 538 millions d'euros (hors droits).

Cette transaction comprend 20 actifs en exploitation (près de 3 300 lits) et 2 actifs supplémentaires en développement.

Développé à partir de 2007, ce portefeuille, désormais mature, reflète le savoir-faire de Gecina en matière de développement, d'asset management et de gestion opérationnelle. Fort de son expérience sur l'exploitation des résidences pour étudiants, le Groupe peut ainsi appliquer les leviers de performance de cette activité au reste du patrimoine résidentiel. Enfin, cette cession permet de cristalliser la valeur et de redéployer

le capital. Elle permettra notamment de réallouer le produit de cessions vers le pipeline de développement ou l'acquisition d'actifs à plus fort rendement, à l'image de l'acquisition de l'ensemble de bureaux de 32 200 m² près de la gare Saint-Lazare. Ce repositionnement permet à Gecina de renforcer son profil de rendement tout en maintenant une structure financière solide, avec un ratio LTV (Loan-to-Value) parmi les meilleurs du secteur.

Participer

Retour sur l'intervention de Beñat Ortega Directeur général de Gecina sur BFM Business

Le 1er juillet 2025, Beñat Ortega, Directeur général de Gecina, a participé à l'émission « Les Experts de l'immo » animée par Marie Cocurderoy sur BFM Business, aux côtés de Guillaume Poitrinal. Elle était consacrée aux foncières cotées — un sujet qui n'avait pas encore été abordé par l'émission !

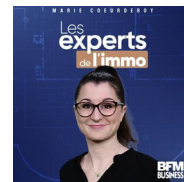
Cette intervention a été l'occasion de mettre en avant les fondamentaux du modèle Gecina. D'abord, la stabilité de la performance, avec un rendement tangible de près de 6 % aujourd'hui, soutenu par des baux fermes de 6 à 9 ans

conclus avec des locataires de qualité et une progression des revenus de +25 % depuis 2021. Ensuite, la qualité du patrimoine d'exception auquel une action Gecina donne d'une certaine façon accès, dans les plus beaux quartiers de Paris : Place Vendôme, Champs-Élysées ou encore Opéra. L'expertise intégrée enfin, de la gestion d'actifs à l'ingénierie et la relation client, de l'investissement au redéveloppement des immeubles : Gecina ne délègue pas la création de valeur et maîtrise ainsi complètement la chaîne immobilière pour sécuriser ses résultats et assurer la pérennité de ses rendements.



[Accéder au replay de l'émission cliquez ici](#)

[Début du débat à 8'06.](#)



[Accéder au Podcast audio cliquez ici](#)

Gecina reçoit le Prix Spécial du Jury lors des Grands Prix CFNEWS IMMO

Gecina eu le privilège de recevoir le Prix Spécial du Jury lors des Grands Prix CFNEWS IMMO, récompensant la vente du portefeuille de résidences pour étudiants pour un montant de 538 millions d'euros, conclue avec Nuveen Real Estate (pour le compte de sa société-mère TIAA) et Global Student Accommodation (GSA).

Ce prix souligne la capacité de Gecina à générer de la valeur tout au long du cycle immobilier : depuis l'investissement initial, en passant par la gestion des actifs, jusqu'à leur cession stratégique pour réinvestir dans des actifs de bureaux à plus hauts rendements, dans le centre de Paris. Cette opération complexe (cession de 22 actifs et des fonds de commerce à un groupe d'acquéreurs nouveaux sur le marché français) a nécessité plusieurs mois d'exécution. Elle récompense la capacité des équipes du Groupe à se mobiliser autour de grands projets.

[Retrouvez le compte-rendu, les photos de la soirée et les interviews filmées](#)



Participer

L'ensemble des résolutions approuvées par l'Assemblée générale

L'Assemblée générale mixte de Gecina s'est réunie le 17 avril 2025 sous la présidence de M. Jérôme Brunel.

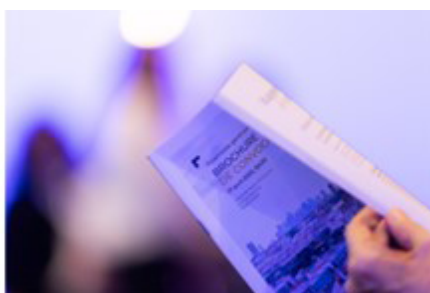
L'ensemble des résolutions ont été approuvées par les actionnaires, notamment le versement au titre de l'exercice 2024 d'un dividende par action de 5,45 euros, en hausse de 15ct par rapport aux années précédentes. Un acompte de 2,70 euros par action a déjà été versé le 5 mars dernier. Le solde du dividende de 2,75 euros par action sera détaché le 2 juillet 2025 pour une mise en paiement en numéraire, le 4 juillet 2025.

À l'issue de l'Assemblée générale, le Conseil d'administration de Gecina a décidé de nommer M. Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration, en remplacement de M. Jérôme Brunel, dont le mandat de Président arrivait à échéance et ne pouvait être renouvelé en raison de la limite d'âge prévue par les statuts. Le Conseil a tenu à saluer l'engagement de Jérôme Brunel et à le remercier chaleureusement pour la qualité de sa présidence et la rigueur qu'il a apportée aux travaux du Conseil. M. Jérôme Brunel conserve ses fonctions d'administrateur assurant ainsi une continuité au sein de l'instance de gouvernance.

[Accéder au replay de l'AG cliquez ici](#)



Philippe Brassac Diplômé de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), Philippe Brassac a construit, au fil d'une carrière de plus de 40 ans au sein du Groupe Crédit Agricole, une vision fine des enjeux économiques et financiers. Officier de la Légion d'Honneur, Officier dans l'Ordre national du Mérite et Officier du Mérite Agricole, il incarne un leadership éclairé et engagé.



Participer

Club des actionnaires visite de l'Opéra-Comique

En lien avec la Fondation de Gecina, le 23 juin dernier les actionnaires ont eut le privilège de visiter les coulisses de l'Opéra-Comique.

Cette rencontre qui a suscité un vif intérêt fut l'occasion d'échange sur la stratégie de la société mais aussi de présenter notre partenariat avec l'Opéra-comique à travers la Fondation Gecina.

Vous voulez participer à nos prochains évènements veuillez nous adresser un mail à l'adresse suivante :

contact@actionnaire.gecina.fr



**OPÉRA
COMIQUE**

Actionnaire au nominatif pur connectez-vous à votre espace Uptevia

L'équipe de la Relation Investisseurs Uptevia est disponible et à votre écoute, de 9h à 18h (heure de Paris) :

Paris : 0 800 000 070

Depuis l'étranger : +33 (1) 49 37 82 25

Accédez à votre espace en ligne sur le site :

www.gecina.uptevia.com

Uptevia

Relation Investisseurs

90-110 Esplanade du Général de Gaulle

92931 Paris la Défense Cedex - France

Rejoignez le Club des Actionnaires !

Dédié aux actionnaires individuels, le Club des Actionnaires Gecina, vient renforcer la relation de proximité avec les investisseurs individuels.

Le Club des Actionnaires de Gecina est ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur (justificatif de détention).

Destiné à renforcer la relation privilégiée entre le Groupe et ses actionnaires, le Club permet d'être informé

des publications et des grands événements de l'année, de participer à des présentations à l'occasion de la parution des résultats de la société, d'assister à des visites d'actifs ou à des visites en lien avec les partenariats de la Fondation d'entreprise. L'adhésion au Club est facultative et gratuite.

[Télécharger le formulaire d'adhésion](#)

Agenda Financier 2025

13 février 2025

Activité et résultats 2024⁽¹⁾

17 avril 2025

Assemblée générale des actionnaires

17 avril 2025

Activité au 31 mars 2025⁽¹⁾

23 juillet 2025

Activité et résultats du 1^{er} semestre 2025⁽¹⁾ 2025⁽¹⁾

14 octobre 2025

Activité au 30 septembre 2025⁽¹⁾

(1) Après clôture de Bourse

+

**Pour recevoir nos
prochaines
communications**

www.gecina.fr

L'action Gecina

Au 30 juin 2025

◆ NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION

76 738 691

◆ CAPITALISATION BOURSIERE

6,703 Md€

◆ DIVIDENDE VERSÉ EN 2025

5,45 € par action
- acompte de 2,70 € versé le 5 mars 2025

- solde du dividende de 2,75 € versé le 4 juillet 2025

◆ CODE ISIN

FR0010040865

◆ COTATION

Euronext Paris
Compartiment A
(large cap)

Admis au service
à règlement différé (SRD)

Principaux Indices

SBF 120
CAC Next 20
CAC Large 60
FTSE4Good
STOXX Global ESG Leaders
EPRA
GPR 250
IEIF REITS
Euronext Vigeo Eiris

Notation

◆ STANDARD & POOR'S

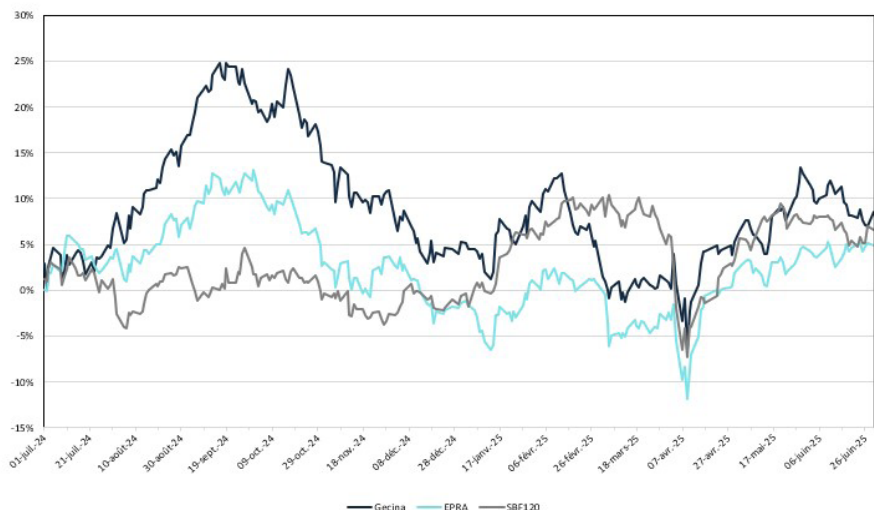
A- / perspective stable

◆ MOODY'S

A3 / perspective stable

BOURSE (au 30 juin 2025)

Evolution sur 12 mois de l'action Gecina et des indices SBF120 et EPRA dividendes réinvestis

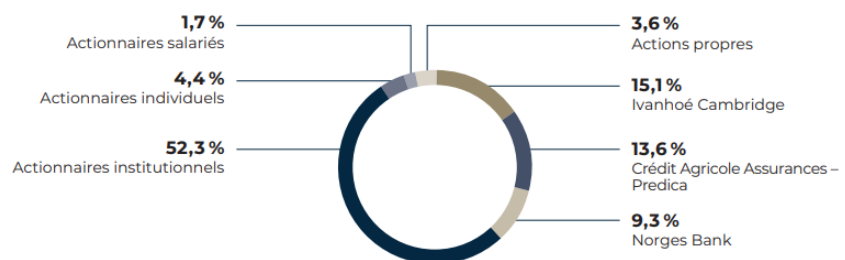


PERFORMANCES DIVIDENDES RÉINVESTIS

	GEICINA	EPRA* Office	EPRA
2025	+3,2 %	+5,3 %	+6,4 %
1 mois	-3,7 %	+0,2 %	+0,2 %
6 mois	+3,2 %	+5,3 %	+ 6,4 %
12 mois	+8,6 %	-1,0 %	+4,9 %
5 ans	+15,2 %	-16,5 %	-11,5 %

*European Public Estate Association

ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2024)



CONTACTS

L'équipe des Relations Actionnaires de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement :

Tél. + 33 (0) 1 40 40 50 79

Mail actionnaire@gecina.fr