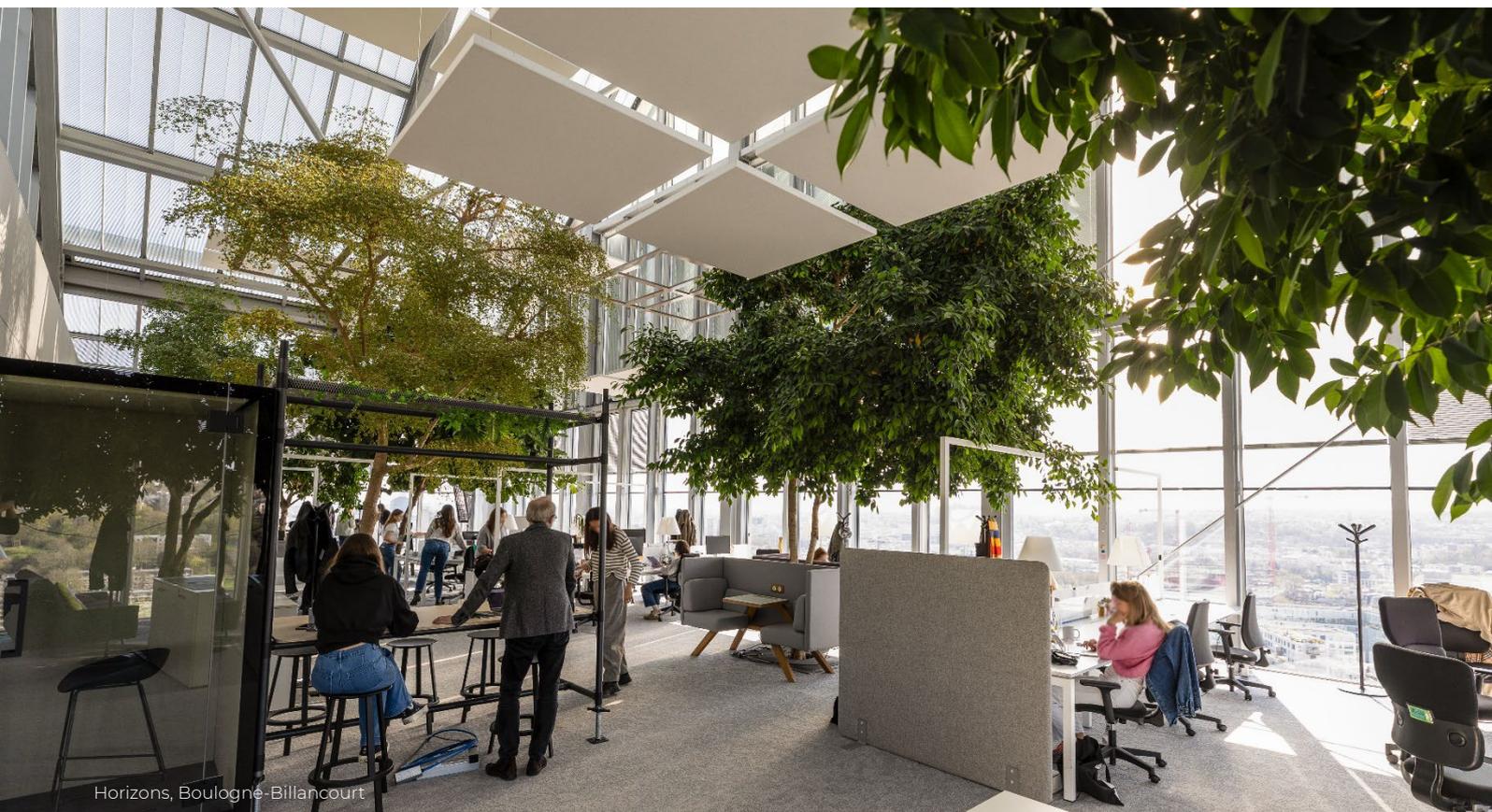


Activité au 31 mars 2025

## Cap sur une nouvelle année de croissance



Horizons, Boulogne-Billancourt

### | Points clés

- **Revenus locatifs en hausse de +3,6% par rapport au T1 2024 à périmètre courant, sous l'effet d'une croissance des revenus locatifs à périmètre constant (+3,3% vs T1 2024)**, qui continue de bénéficier de l'impact durable de l'indexation et de la réversion captée sur les nouveaux baux ou les renouvellements dans les zones centrales
- **Une activité locative solide avec 41 000 m<sup>2</sup> reloués ou renouvelés sur l'ensemble de nos géographies** et une **réversion locative moyenne de +9%** (+17% dans Paris, +27% dans le Quartier Central des Affaires)
- **Avancement des projets du pipeline comme prévu** (livraison d'Icône au T1 2025, entièrement loué avant sa livraison) et **poursuite de la rotation du portefeuille** (y compris la finalisation du projet de cession du résidentiel étudiant, attendue au premier semestre 2025)
- **Guidance confirmée, démontrant la solidité du modèle de Gecina** : résultat net récurrent (part du Groupe) pour 2025 toujours attendu en croissance **entre 6,60€ et 6,70€ par action** (+2,8%/+4,4% par rapport à 2024)

**| Beñat Ortega, Directeur général :** « Avec +3,6% de croissance des revenus locatifs, ce premier trimestre pose de bonnes bases pour une nouvelle année de croissance en 2025, conformément à la guidance que nous avons communiquée. Délivrer chaque jour la performance opérationnelle attendue reste au cœur de l'engagement de nos équipes. Nous adaptions nos offres en continu afin de répondre aux évolutions des besoins de nos clients. La performance locative, solide, concerne l'ensemble de nos géographies. Elle démontre à nouveau le double phénomène de polarisation qui favorise à la fois les zones les plus centrales et les immeubles de meilleure qualité. Dans un contexte macroéconomique complexe, la création de valeur et la poursuite d'une trajectoire de croissance continuent d'être au cœur de notre stratégie. »

## | Revenus locatifs

- **+3,6% de croissance des revenus locatifs à périmètre courant par rapport au T1 2024**, avec une solide contribution du périmètre constant et l'impact année-pleine des immeubles livrés en 2024 (+7,1 M€ : Mondo, 35 Capucines, Porte Sud), compensant l'impact du transfert vers le pipeline de développement d'immeubles précédemment loués (-4,8 M€ : Mirabeau, Arches du Carreau) et de la cession d'actifs résidentiels matures (-1,1 M€ : Sibuet, Bel Air, Py au T1 2025 et Saint-Gilles au T1 2024).
- **+3,3% de croissance des revenus locatifs à périmètre constant**, portée par l'indexation (+4,2%) et la réversion locative (+0,1%) captée sur les nouveaux baux ou les renouvellements, en particulier dans les zones centrales, y compris l'impact des offres d'immobilier opéré et serviciel sur nos deux classes d'actifs.

## | Actualité locative

- **Une activité locative solide avec 41 000 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés** (33 transactions, 18,9 M€ de loyer annuel) depuis début janvier, sur l'ensemble de nos géographies :
  - 15 200 m<sup>2</sup> à Paris (37%), y compris une solide performance sur les surfaces commerciales (6 900 m<sup>2</sup>) et le développement de l'offre de bureau opérés dans les zones centrales (122 Réaumur, 155 Haussmann) dans un contexte où les surfaces disponibles restent rares sur le portefeuille.
  - 14 400 m<sup>2</sup> dans le Core Croissant Ouest<sup>1</sup> (35% ; avec une maturité moyenne de 7 ans), y compris l'initiative « FEAT – Pont de Sèvres » qui livre ses premiers résultats pour améliorer l'expérience et l'offre servicielle sur les actifs de Boulogne, avec de nouvelles signatures ou des renouvellements avec des clients de premier plan (Mondelez sur Sources à Boulogne-Billancourt, Stream Interservices sur Octant-Sextant à Levallois-Perret, Thésée sur Be Issy à Issy-les-Moulineaux : ces trois signatures représentent près de 12 200 m<sup>2</sup>)
  - 11 500 m<sup>2</sup> (28%) dans les autres localisations, sécurisant l'occupation sur ces actifs, y compris une signature sur 6 500 m<sup>2</sup> avec PepsiCo sur Forest, à Colombes
- **Une activité commerciale solide sur le patrimoine résidentiel également** avec (1) un nombre moyen de signatures au T1 2025 supérieur à la moyenne mensuelle de l'année 2024 et (2) et un taux d'occupation au T1 2025 supérieur à la moyenne annuelle 2024, démontrant une dynamique positive.
- **Une réversion moyenne de +9%** (+17% à Paris et +27% dans le Quartier Central des Affaires).

## | Actualité du portefeuille

- **Icône livré au T1 2025**, pour être mis à disposition du client dans les semaines à venir conformément au calendrier et au budget prévus.
- **Projet de cession du portefeuille étudiant** toujours en cours pour une finalisation attendue au premier semestre 2025 conformément au calendrier prévu (539 M€ hors droits, 567 M€ droits inclus), après la levée des conditions suspensives habituelles
- Cession des autres actifs résidentiels matures, précédemment sous promesse, désormais réalisée (205 M€ y compris Sibuet, Bel-Air, Py et Rueil Doumer).

## Guidance confirmée

- Résultat net récurrent (part du Groupe) pour 2025 toujours attendu **entre 6,60€ et 6,70€ par action**, constituant une quatrième année de croissance (+2,8%/+4,4% par rapport à 2024)

---

<sup>1</sup> Neuilly-Levallois, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux

## Annexes

### | Revenus locatifs bruts : +3,3% à périmètre constant (vs T1 2024)

| Revenus locatifs bruts<br>En millions d'euros | 31-mars-24   | 31-mars-25   | Variation (%)  |                 |
|---|--------------|--------------|----------------|-----------------|
|   |              |              | Périm. courant | Périm. constant |
| Bureaux                                       | 141,2        | 148,2        | +5,0%          | +3,7%           |
| Résidentiel                                   | 32,6         | 31,8         | -2,4%          | +1,1%           |
| <b>Total loyers bruts</b>                     | <b>173,8</b> | <b>180,0</b> | <b>+3,6%</b>   | <b>+3,3%</b>    |

#### ▪ A périmètre constant :

- **Effet toujours soutenu de l'indexation (+4,2 %)**, avec un indice ILAT moyen de +5,0 % sur le patrimoine tertiaire au T1 2025. Cela inclut l'impact des indices des trimestres précédents (pour mémoire, l'ILAT s'applique à 90 % des baux tertiaires). Côté résidentiel, l'IRL moyen était de +2,8 %.
- **Effet à nouveau positif de la réversion (+0,1 %)**, sous l'effet des hausses de loyers captées sur les nouveaux baux ou les renouvellements dans les zones centrales et du développement de nos offres d'immobilier opéré sur les portefeuilles tertiaire et résidentiel.
- **Amélioration de l'occupation au début de l'année** (93,6 %) par rapport à la moyenne 2024 (93,4 %) grâce à la solide dynamique locative des derniers mois, qui ne se traduit toutefois pas encore dans les autres effets y compris occupation sur le périmètre constant (-1,0 %).

### | Bureaux : +3,7% à périmètre constant (vs T1 2024)

| Revenus locatifs bruts - Bureaux<br>En millions d'euros   | 31-mars-24   | 31-mars-25   | Variation (%)  |                 |
|---|--------------|--------------|----------------|-----------------|
|   |              |              | Périm. courant | Périm. constant |
| <b>Bureaux</b>  | <b>141,2</b> | <b>148,2</b> | <b>+5,0%</b>   | <b>+3,7%</b>    |
| <b>Zones centrales</b> (Paris, Neuilly, Boucle Sud)   | <b>101,5</b> | <b>111,1</b> | <b>+9,5%</b>   | <b>+9,3%</b>    |
| Paris intra-muros   | 79,1         | 86,1         | +8,8%          | +7,3%           |
| - Paris QCA & 5-6-7   | 49,2         | 59,7         | +21,4%         | +9,9%           |
| - Paris Autres  | 30,0         | 26,4         | -11,9%         | +2,3%           |
| Core Croissant Ouest  | 22,3         | 25,0         | +11,7%         | +16,3%          |
| <b>La Défense</b>   | <b>18,9</b>  | <b>19,8</b>  | <b>+4,7%</b>   | <b>+4,7%</b>    |
| <b>Autres localisations</b> (Péri-Défense, 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> couronne et autres régions) | <b>20,8</b>  | <b>17,4</b>  | <b>-16,5%</b>  | <b>-25,0%</b>   |

- **Croissance des revenus locatifs sur l'ensemble des géographies à périmètre constant**, sous l'effet de l'indexation, de la réversion et d'une amélioration de l'occupation dans les zones centrales (Quartier Central des Affaires de Paris, reste de Paris, Core Croissant Ouest), tandis que les autres localisations sont marquées à la fois par des réductions de surfaces ou la fin de baux.
- **A périmètre courant, les variations sont principalement liées au pipeline** : pertes de loyers liées au transfert vers le pipeline d'actifs qui étaient loués au T1 2024 et sont désormais vidés de leurs occupants (Mirabeau, Arches du Carreau), en partie compensé par la pleine contribution des actifs livrés en 2024 : Mondo, 35 Capucines, Porte Sud.

### | Résidentiel : +1,1% à périmètre constant (vs T1 2024)

| Revenus locatifs bruts<br>En millions d'euros | 31-mars-24  | 31-mars-25  | Variation (%)  |                 |
|---|-------------|-------------|----------------|-----------------|
|   |             |             | Périm. courant | Périm. constant |
| <b>Résidentiel</b>                            | <b>32,6</b> | <b>31,8</b> | <b>-2,4%</b>   | <b>+1,1%</b>    |
| YouFirst Residence                            | 26,0        | 25,1        | -3,3%          | +1,1%           |
| YouFirst Campus                               | 6,6         | 6,6         | +1,0%          | n,a,            |

- **Impact temporaire sur les revenus locatifs bruts d'une baisse modérée de l'occupation sur le patrimoine résidentiel** compte tenu de la commercialisation progressive d'actifs livrés en 2024,

après redéveloppement ou rénovation (Dareau, Ponthieu), ainsi que du déploiement progressif des offres meublées et servicielles qui induisent la transformation d'appartements devenus vacants.

## | Occupation : légère hausse (+0,2 pt) par rapport à fin 2024

| TOF moyen           | 31-mars-24   | 30-juin-24   | 30-sept-24   | 31-déc-24    | 31-mars-25   |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bureaux             | 93,9%        | 93,8%        | 93,7%        | 93,4%        | 93,8%        |
| Résidentiel         | 96,7%        | 95,2%        | 93,6%        | 93,2%        | 92,3%        |
| <b>Total Groupe</b> | <b>94,3%</b> | <b>94,1%</b> | <b>93,7%</b> | <b>93,4%</b> | <b>93,6%</b> |

- **Occupation en augmentation au T1 2025 (+0,2 pt, à 93,6 %) par rapport à la moyenne 2024 (93,4 %)**, grâce à la solide dynamique locative des derniers mois, en dépit d'une légère baisse par rapport au T1 2024 (qui inclut l'impact du déploiement progressif des nouvelles offres sur le portefeuille résidentiel).

---

## Agenda Financier

- 23.07.2025: résultats du premier semestre 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.gecina.fr)

## Gecina Contacts

### Financial communications

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

Virginie STERLING  
Tel.: +33 (0)1 40 40 62 48  
[virginiesterling@gecina.fr](mailto:virginiesterling@gecina.fr)

### Press relations

Glenn DOMINGUES  
Tel.: + 33 (0)1 40 40 63 86  
[glenndomingues@gecina.fr](mailto:glenndomingues@gecina.fr)

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