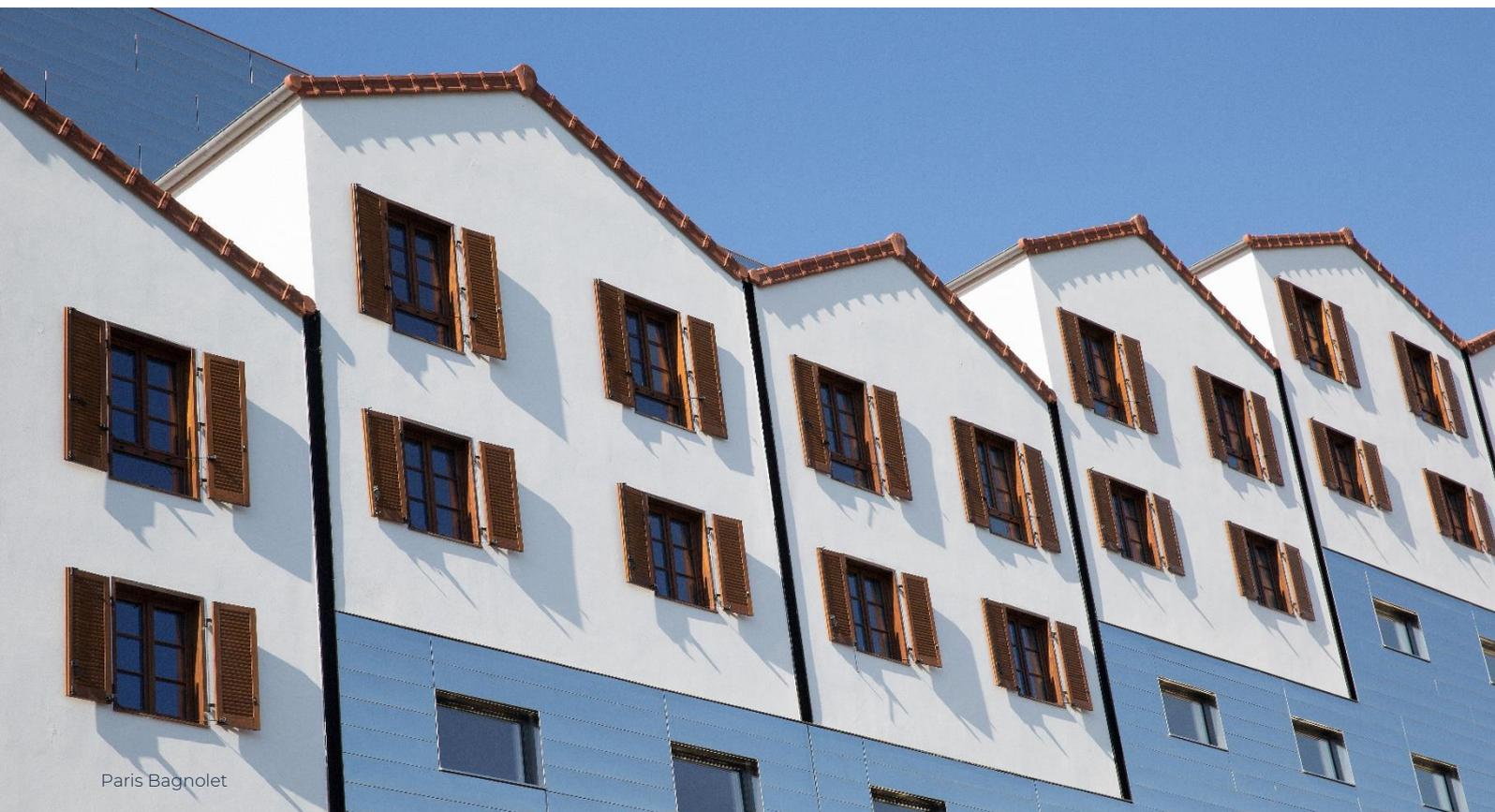


## Portefeuille résidentiel: signature par Nuveen Real Estate et Global Student Accommodation (GSA) d'un engagement ferme d'acquisition des actifs de résidentiel étudiant



### | Finalisation du projet de transaction avec Nuveen Real Estate et GSA attendue au cours du premier semestre 2025 (sous réserve de la levée des conditions suspensives habituelles)

- **Engagement ferme d'acquisition signé sur la base d'une valorisation implicite de c. 567 millions d'euros** droits inclus (539 M€ hors droits) pour un portefeuille de **18 actifs en exploitation (près de 3 300 lits) et 4 actifs supplémentaires en développement (près de 400 lits)** dont le transfert aura lieu à la livraison en 2025 (30 M€ de CAPEX restant à décaisser à fin 2023)
- **La joint-venture entre Nuveen Real Estate, pour le compte de sa société-mère TIAA, et GSA a été sélectionnée à l'issue d'un processus de vente compétitif lancé en 2024**, après examen de plusieurs offres solides de divers investisseurs institutionnels et opérateurs de résidences pour étudiants, démontrant le **fort intérêt du marché pour ce portefeuille**
- **Nuveen Real Estate est un investisseur américain de long terme qui a mis en place un partenariat stratégique avec GSA, gestionnaire d'actifs d'envergure internationale spécialisé dans le logement étudiant**, qui n'est pas encore présent sur le marché français
- **Finalisation du projet de transaction attendue au cours du premier semestre 2025**, sous réserve de la levée des conditions suspensives habituelles, de la consultation des instances représentatives du personnel de Gecina et de l'information des employés concernés conformément aux réglementations applicables

- **Gecina, s'appuyant sur son expertise et sa plateforme, accompagnera l'acquéreur et son partenaire opérationnel Yugo dans l'exploitation du portefeuille pendant la période de transition jusqu'à la fin de 2025**

### | Un exemple de création de valeur à long terme reflétant le savoir-faire de Gecina en matière de développement/investissement, de gestion d'actifs et de performance opérationnelle

- **Gecina exploite un portefeuille résidentiel de 3,5 Md€ fortement concentré sur Paris, avec une plateforme opérationnelle efficace intégrant l'ensemble des expertises immobilières** (gestion d'actifs, commercialisation, gestion immobilière, maintenance et ingénierie), et des processus B2C entièrement digitalisés afin de garantir des **taux d'occupation élevés et des loyers sur le haut de la fourchette du marché**
- **Ce portefeuille logements étudiants prime** représente c. 2,5 % du patrimoine global de Gecina et c. 11,9 % de son patrimoine résidentiel, toujours localisé dans des zones centrales ou à proximité des principaux campus universitaires français
- **Ce patrimoine est le fruit de la création d'une offre répondant aux demandes** du marché en matière de centralité et d'accessibilité (hubs de transports), aux attentes en matière de services, et avec des démarches simplifiées et digitalisées pour les clients, ce qui a permis de **porter les loyers bruts de 16,8 M€ en 2018 (avant la pandémie) à 25,6 M€ attendus en 2024** (soit un loyer net après coûts de plateforme attendu à 20,8 M€ en 2024)
- **Fort de son expérience sur l'exploitation des résidences pour étudiants, Gecina applique désormais les leviers de performance de cette activité au reste du patrimoine résidentiel** (à travers une approche multi-offres incluant des appartements clés en main, meublés et serviciels) pour alimenter sa croissance dans les années à venir

### | Une opportunité de cristalliser la valeur et de redéployer le capital sur notre pipeline créateur de valeur

**Beñat Ortega, Directeur général :** « Ce projet de transaction remarquable illustre l'expertise de Gecina dans la création de valeur grâce à une stratégie proactive de développement, d'asset management et de rotation des actifs. La valeur cristallisée nous permettra de consolider davantage notre bilan, de financer notre pipeline tertiaire et résidentiel créateur de valeur, et de nous donner des marges de manœuvre supplémentaires pour financer des acquisitions opportunistes tout en respectant notre discipline d'investissement ».

---

## 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 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 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](http://www.gecina.fr)

## Contacts Gecina

### Communication financière

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