

Résultats 2024

De la valeur durable : une nouvelle année de croissance



Mondo, Paris 17

| Points clés

- **Performance financière : le résultat récurrent net part du Groupe, en croissance pour la troisième année consécutive, ressort en hausse de + 6,7 % à 6,42 €, au-dessus de la guidance.** Cette performance est portée par la **croissance des revenus locatifs à périmètre constant de + 6,3 %** ; fruit d'une indexation qui reste élevée et de la réversion locative capturée au sein d'un marché toujours plus polarisé (+10 % sur le portefeuille bureaux, +12 % sur le portefeuille résidentiel), qui favorise les actifs prime et centraux au sein desquels le retour des salariés au bureau s'est confirmé
- **Une stratégie immobilière créatrice de valeur à court et long terme :**
 - De **nouveaux immeubles de bureau restructurés, livrés en 2024** (Mondo, 35 Capucines, Porte Sud) ou à livrer début 2025 (Icône) matérialisant **une création de valeur de près de + 30 %** (par rapport à l'investissement total initial) sur les actifs de bureaux parisiens y compris la nouvelle transaction emblématique sur Icône (Paris QCA)
 - **Poursuite de la stratégie de rotation du portefeuille avec la cession d'actifs matures** qui se traduit par **une prime de + 14 %** par rapport aux dernières expertises libres (5 actifs résidentiels entre le T1 2024 et le T1 2025, ainsi que la cession du portefeuille de résidences étudiants dont la finalisation est prévue au S1 2025)
 - **Lancement de 3 projets emblématiques dont la livraison est attendue en 2027** au sein des zones les plus recherchées par nos clients, représentant un **programme de près de 500 M€ de CAPEX restant à investir** pour un **loyer annuel de l'ordre de 60 M€ à 70 M€** en 2027-2028
- **Un bilan sain et solide permettant de financer les opérations et la croissance :**
 - **Un LTV de 35,4 %, ramené à 32,7 % après réalisation des cessions sécurisées à fin 2024**
 - Confirmation récente des **notes A-/A3** garantissant les meilleures conditions de financement avec **un coût moyen de la dette de 1,2 %** (dette tirée)

- **Un portefeuille de couvertures optimisé offrant une forte visibilité** sur le coût de la dette (environ **100 % couvert sur 2025-2026** et 85 % sur les cinq prochaines années, basé sur le niveau de dette de fin 2024, proforma des cessions réalisées à date)
- **Une performance énergétique et carbone qui s'inscrit sur la durée** avec une nouvelle étape franchie : **- 4,2 % de réduction de la consommation d'énergie** (- 31 % depuis 2019) ainsi qu'une **diminution de - 12,3 % des émissions de carbone** (- 60 % depuis 2019)
- Une **hausse du dividende de + 15 centimes à 5,45 € par action**, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires. Celui-ci sera versé **intégralement en numéraire** (paiement d'un acompte de 2,70 € le 5 mars, avec une date de détachement le 3 mars ; solde de 2,75 € versé le 4 juillet, avec une date de détachement le 2 juillet)
- **Guidance 2025 : résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,60 € et 6,70 € par action, marquant une nouvelle année de croissance de + 2,8 % à + 4,4 % par rapport à 2024.**

| Beñat Ortega, Directeur général : « C'est avec une grande fierté que nous présentons la performance remarquable de Gecina en 2024 sur l'ensemble de nos activités. Elle met en valeur l'étendue de notre expertise immobilière intégrée, qui est le socle de notre stratégie de développement. Développement du patrimoine en exploitation avec de nouvelles offres sur mesure répondant aux demandes du marché en matière de centralité et de services. Développement de projets complexes pour générer une croissance immédiate et préparer la création de valeur future. Développement de nouvelles initiatives pour relever les défis environnementaux du secteur de l'immobilier. Pour la troisième année consécutive, la croissance de nos résultats démontre la capacité de Gecina à assurer une trajectoire durable, tout en assurant l'excellence opérationnelle au quotidien pour créer de la valeur aujourd'hui et préparer celle de demain »

En millions d'euros	2023	2024	Variation périmètre courant	Variation périmètre constant
Bureaux	534,0	566,7	+ 6,1 %	+ 6,6 %
Résidentiel	132,9	127,8	- 3,8 %	+ 4,7 %
Loyers bruts	666,8	694,5	+ 4,1 %	+ 6,3 %
Résultat net consolidé part du Groupe	(1 787,2)	309,8	n.a.	-
Résultat récurrent net part du Groupe	444,2	474,4	+ 6,8 %	-
par action (en €)	6,01	6,42	+ 6,7 %	-
LTV (droits inclus)	34,4 %	35,4 %	+ 1,0 pt	-
LTV (droits inclus, après prise en compte des cessions sécurisées à fin 2024)	-	32,7 %	-	-
LTV (hors droits)	36,5 %	37,6 %	+ 1,1 pt	-
EPRA NRV en euros par action	158,1	157,6	- 0,3 %	-
EPRA NTA en euros par action	143,6	142,8	- 0,5 %	-
EPRA NDV en euros par action	150,1	147,3	- 1,9 %	-
Dividende par action en euros	5,30	5,45⁽¹⁾	+ 2,8 %	-

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale

Résultat récurrent net de 6,42 € par action (+6,7% vs. 2023), au-dessus de la guidance

En millions d'euros	31-déc-23	31-déc-24	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	666,8	694,5	+ 4,1 %
Revenus locatifs nets	609,5	638,7	+ 4,8 %
Autres produits nets	3,4	3,3	- 0,5 %
Frais de structure	(77,9)	(76,3)	- 2,0 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	535,0	565,7	+ 5,7 %
Frais financiers nets	(90,0)	(90,5)	+ 0,6 %
Résultat récurrent brut	445,1	475,2	+ 6,8 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	2,7	3,3	+ 21,5 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,0)	(2,0)	+ 4,1 %
Impôts récurrents	(1,6)	(2,1)	+ 26,9 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	444,2	474,4	+ 6,8 %
Résultat récurrent net part du Groupe par action	6,01	6,42	+ 6,7 %

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle

- **Résultat récurrent net en hausse, au-dessus de la guidance, avec une optimisation systématique de toutes les lignes du compte de résultat permettant à nouveau de bénéficier de l'ensemble des leviers de croissance des cash-flows cette année**
- **Croissance soutenue des loyers, en particulier dans les zones centrales, alimentée par l'indexation, la réversion locative et les nouvelles livraisons**, qui ont plus que compensé l'impact des cessions de 1,3 Md€ d'actifs matures à faibles rendements réalisées en 2023
- **Optimisation en continu de la structure de coûts : amélioration de la marge locative (+ 0,6 pt) grâce à une gestion plus efficace de la relation fournisseurs et de la qualité des prestations ; optimisation des frais de structure (- 2,0 % en 2024, après une baisse de - 2,3 % déjà enregistrée en 2023)**
- **Coût de la dette globale maîtrisé et stable** grâce à des maturités longues et un profil de couverture de la dette optimisé

Une performance opérationnelle robuste dans un marché toujours plus polarisé

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31-déc-23	31-déc-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	534,0	566,7	+ 6,1 %	+ 6,6 %
Résidentiel	132,9	127,8	- 3,8 %	+ 4,7 %
Total loyers bruts	666,8	694,5	+ 4,1 %	+ 6,3 %

| A périmètre constant : hausse des loyers de + 6,3 % (+ 38,2 M€)

- **Sur l'ensemble du portefeuille : une croissance des loyers alimentée par une indexation toujours soutenue (+ 5,2 %, + 31,4 M€) ainsi qu'une forte contribution de la réversion locative (+ 0,8 %, + 5,2 M€)**, confirmant la bonne performance enregistrée au premier semestre 2024 (+ 6,3 %).
- **Bureaux : une hausse des loyers de + 6,6 % (+ 33,1 M€) à périmètre constant**, toujours alimentée par l'indexation (+ 5,7 %) avec 90 % des baux indexés sur l'Indice ILAT (les autres baux étant indexés sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC)), et par l'impact de la réversion captée (+ 0,6 %), notamment sur plusieurs actifs parisiens centraux.
- **Résidentiel : une croissance des loyers de + 4,7 % (+ 5,1 M€) à périmètre constant**, tirée par l'effet persistant de l'indexation (+ 2,8 %) et la réversion locative (+ 2,0 %), dans un contexte de diversification du modèle avec des nouvelles solutions de logement et la bonne performance du portefeuille de logements étudiants (optimisation de l'occupation estivale grâce à des partenariats et à l'ouverture des logements étudiants aux jeunes professionnels).

| A périmètre courant : croissance des loyers de + 4,1 %

- En plus de l'impact de la croissance des loyers à périmètre constant, hausse des loyers à périmètre courant soutenue par **l'impact en année pleine des livraisons de 2023 d'actifs de bureaux et résidentiels ayant fait l'objet d'une restructuration complète** ou d'une rénovation (Boétie, 3 Opéra, Horizons, Ville d'Avray, Montsouris) et les **loyers déjà générés par les actifs livrés en 2024** (Mondo, 35 Capucines, Porte Sud) **(+ 17,2 M€)**
- Impact négatif de la **perte de loyers due au transfert d'actifs vers le pipeline (- 7,3 M€**, dont Les Arches du Carreau à Neuilly), et **des cessions de 2023** tant en bureau (cession de 10 actifs, dont le 101 Champs-Élysées) qu'en résidentiel (trois cessions en 2023, un actif supplémentaire cédé au premier trimestre 2024) **(- 20,4 M€)**. **Cet impact a été plus que compensé par la croissance organique et l'impact sur les revenus des actifs récemment livrés.**

| Focus bureau

Revenus locatifs bruts - Bureaux	31-déc-23	31-déc-24	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
En millions d'euros				
Bureaux	534,0	566,7	+ 6,1 %	+ 6,6%
Zones Centrales	386,8	416,9	+ 7,8 %	+ 8,9%
Paris intra-muros	304,9	332,7	+ 9,1 %	+ 10,1%
- Paris QCA & 5-6-7	193,3	211,4	+ 9,4 %	+ 10,5%
- Paris Autres	111,6	121,3	+ 8,7 %	+ 9,3%
Core Croissant Ouest	82,0	84,1	+ 2,6 %	+ 4,4%
- Neuilly-Levallois	34,2	33,3	- 2,6 %	+ 10,9%
- Boucle Sud	47,8	50,8	+ 6,3 %	+ 0,0%
La Défense	72,5	77,6	+ 7,1 %	+ 7,1%
Autres localisations				
(Péri-Défense, 1ère et 2ème couronnes et autres régions)	74,6	72,2	- 3,2 %	- 4,9%

| Forte réversion dans les zones centrales

- Confirmation du retour au bureau** après une transition post-Covid (3,5 jours par semaine au bureau, en hausse de +0,2 en 2024 (IFOP), soit le chiffre le plus élevé des métropoles européennes), illustrant le besoin d'environnements de travail bien situés, modernes et collaboratifs, irremplaçables pour faciliter la créativité, la collaboration et le bien-être des salariés
- Près de 83 000 m² commercialisés en 2024, représentant un loyer annuel de 52 M€**, incluant la pré-commercialisation d'Icône en amont de sa livraison (bail ferme de 9 ans portant sur près de 11 000 m² aux meilleurs niveaux de loyer), et 5 300 m² loués sous l'offre Yourplace (bureaux opérés)
- Bonne performance sur l'ensemble des secteurs**, avec à la fois des baux signés dans Paris intra-muros (53 baux, 36,5 M€), et en dehors de Paris (5 baux pour 9,6 M€ dans le Core Croissant Ouest ; 16 baux pour 6,1 M€ à La Défense et les autres localisations), incluant de nouveaux locataires, des renouvellements et des renégociations
- + 10 % de réversion locative sur le portefeuille de bureaux, dont + 28 % dans Paris intra-muros et +44 % dans le QCA** (y compris Yourplace) où l'offre d'actifs prime reste rare (vacance inférieure à 3,6 % dans le QCA – BNP RE), démontrant la polarisation toujours plus forte du marché locatif, favorisant la centralité. Les loyers de marché se sont ajustés dans le Croissant Ouest (en dehors de Neuilly-sur-Seine) ainsi que dans les zones secondaires (périphérie et autres régions)
- + 12 % de réversion locative sur le portefeuille résidentiel** dans un marché structurellement sous-offreur

| Marge locative en hausse de + 0,6 pt

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 31/12/2023	91,4 %	94,1 %	80,4 %
Marge locative au 31/12/2024	92,0 %	94,7 %	79,7 %

| Un taux d'occupation à un niveau élevé (93,4 %) reflétant la polarisation

TOF moyen	31-déc-23	31-mars-24	30-juin-24	30-sept-24	31-déc-24
Bureaux	93,7 %	93,9 %	93,8 %	93,7 %	93,4 %
Paris intra-muros	93,0 %	92,9 %	93,5 %	94,2 %	94,7 %
Core Croissant Ouest	94,3 %	95,1 %	95,2 %	92,5 %	89,0 %
La Défense	98,3 %	99,5 %	99,5 %	99,5 %	99,6 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1ère et 2ème couronne et autres régions)	91,9 %	91,5 %	88,5 %	87,6 %	86,8 %
Résidentiel	94,7 %	96,7 %	95,2 %	93,6 %	93,2 %
YouFirst Residence	96,4 %	97,2 %	96,6 %	95,2 %	94,0 %
YouFirst Campus	87,7 %	95,0 %	90,6 %	88,5 %	90,5 %
Total Groupe	93,9 %	94,3 %	94,1 %	93,7 %	93,4 %

- **Maintien du taux d'occupation financier moyen à un niveau élevé (93,4 %)**, la légère variation sur 12 mois (-0,5 pt) reflétant l'impact de délais de location plus longs pour des surfaces disponibles dans le Croissant Ouest (Boulogne) et Puteaux, ainsi que la cession en 2023 d'actifs entièrement loués (101 Champs Elysées, Pyramides, 142 Haussmann, etc.).
- **Taux d'occupation sur le périmètre bureaux (93,4 %)**, atteignant 94,7 % à Paris, 89,0 % dans le Core Croissant Ouest et 99,6 % à La Défense, globalement stable sur un an (- 0,3 pt), avec des baux arrivés à leur terme sur des actifs du Croissant Ouest (Boulogne) et Puteaux, partiellement compensés par la signature de nouveaux baux dans Paris QCA, Boulogne et Courbevoie
- **Taux d'occupation sur le portefeuille résidentiel (93,2 %)**, combinant la forte performance locative du portefeuille étudiant (90,5 % à fin 2024 contre 87,7 % à fin 2023) et l'impact du transfert d'appartements classiques vers le nouveau modèle serviciel d'appartements meublés et équipés

| Valeur du patrimoine en hausse de + 0,7 % : résilience d'un portefeuille prime et central

Répartition par segment	Valeurs expertisées		Variation périm. Constant ⁽¹⁾	Taux de capitalisation nets	
	31-déc.-24	31-déc.-23	Déc 2024 vs. Déc 2023	31-déc.-24	31-déc.-23
Bureaux	13 719	13 476	+ 1,0 %	5,3 %	5,1 %
Zones centrales	11 917	11 548	+ 2,6 %	4,5 %	4,4 %
- Paris intra-muros	9 925	9 481	+ 4,1 %	4,1 %	4,0 %
- Core Croissant Ouest	1 991	2 067	- 4,5 %	6,4 %	6,0 %
La Défense	886	966	- 6,9 %	9,2 %	8,1 %
Autres localisations	916	961	- 7,0 %	10,1 %	9,6 %
Résidentiel	3 621	3 565	- 0,4 %	3,6 %	3,4 %
Hôtel & crédit-bail	37	42			
Total Groupe	17 377	17 082	+ 0,7 %	4,9 %	4,8 %

(1) hors résidences étudiants

- **Un marché de l'investissement encore calme avec des transactions concentrées sur les actifs de 50 M€ à 150 M€ situés dans les zones centrales parisiennes**, et une concurrence accrue qui tire les rendements à la baisse : 3,4 Md€ de transactions enregistrées en Île-de-France en 2024, marquant le retour des transactions sur les bureaux à Paris (2,1 Md€ dans le QCA et 0,7 Md€ dans le reste de Paris, soit plus de 80 % des transactions concentrées dans la capitale), contribuant à conforter les valeurs du Groupe
- **Valeur du portefeuille (bloc) de 17,4 Md€** (79 % bureaux, 21 % résidentiel), y compris une augmentation de +0,7 % à périmètre constant (vs un ajustement de -10,6 % en 2023), confirmant la **solidité des fondamentaux du portefeuille**, soutenus par la croissance des loyers, une gestion proactive des actifs et un contexte économique plus stable
- **Dynamiques contrastées reflétant la polarisation des marchés qui favorise les zones centrales :**
 - **Valeurs en hausse de + 4,1 % dans Paris** : effet taux stabilisé et complètement compensé par l'effet loyer, avec des loyers moyens et prime toujours en hausse

- **Poursuite de l'ajustement des valeurs en dehors de Paris** (- 5,7 % au total, - 6,9 % à La Défense), à l'exception de Neuilly (+ 1,0 %) qui suit toujours la même tendance positive que Paris

Stratégie du patrimoine : création de valeur immédiate et future grâce à des actifs plus rentables et plus vertueux

| Optimisation des loyers en exploitation grâce à des offres clés en main

- **Yourplace (bureaux opérés) : forte activité locative sur la plateforme de bureaux opérés de Gecina, désormais déployée sur 10 actifs parisiens centraux soit environ 7 000 m² à fin 2024** (loyer annuel net de 6,8 M€). Yourplace répond aux besoins des locataires pour de petites surfaces de bureaux bien situés, clés en main, créant de la valeur avec des loyers nets de + 30 % à + 40 % supérieurs aux loyers de marché (après coûts de rénovation). Le Groupe prévoit de continuer à déployer ce modèle en 2025 au rythme des libérations d'espaces sur les actifs pertinents, avec l'ambition de poursuivre le plan de développement
- **Appartement clés en main : application des leviers de performance du résidentiel étudiants au reste du patrimoine résidentiel**, avec une approche multi-offres incluant des espaces de vie repensés, optimisés et meublés pour des étudiants, des entreprises, des jeunes professionnels et des familles à la recherche d'un logement moderne dans Paris, à proximité de leurs lieux de travail ou d'études. Ce modèle est désormais déployé sur 300 appartements, générant un loyer annuel de près de 4,0 M€

| Livraison d'actifs restructurés créateurs de valeur en 2024 et 2025

- Trois projets de bureaux (Mondo, 35 Capucines, Porte Sud, représentant un loyer annuel total de 35,3 M€) ainsi qu'un projet résidentiel (Dareau) **livrés avec succès en 2024, dans les délais et dans le budget**, démontrant la capacité de Gecina à créer des espaces de travail et de vie de haute qualité, bien situés et durables
- Près de **+ 30 % de valeur créée en moyenne (vs. investissement total) sur les projets de bureaux à Paris livrés en 2024-début 2025**, représentant **2 € de valeur créée pour 1 € de CAPEX investi, malgré la décompression des taux depuis le lancement de ces projets**. Cela prouve la forte attractivité des actifs prime restructurés situés dans les zones centrales parisiennes, en particulier dans un contexte de rareté de l'offre et d'une polarisation accrue du marché des bureaux.

Mondo

Des retours premium obtenus sur ce projet de 30 100 m² situé dans le QCA, entièrement pré-commercialisé un an avant sa livraison au groupe Publicis. Ce projet comprend la création de plus de 3 500 m² et une large gamme de services

Obtention des certifications environnementales les plus élevées

35 Capucines

Restructuration optimisée d'un actif patrimonial au cœur du QCA (6 400 m²), entièrement pré-loué un an avant sa livraison à une entreprise de luxe et un cabinet d'avocats

Obtention des certifications environnementales les plus élevées

Dareau

Transformation d'un actif de bureaux obsolète en un actif résidentiel prime, offrant une large gamme de services (salle de sport, espace de coworking) dans Paris intra-muros, illustrant **le savoir-faire unique du Groupe** en matière d'exploitation de différentes classes d'actifs à Paris

Objectif d'obtention des meilleures certifications

- **Îcône** (livraison au premier semestre 2025), **entièrement précommercialisé à un unique locataire** (gestionnaire d'investissement international) en amont de sa livraison : **+ 60 % de création de valeur (vs. investissement total) avec cette nouvelle transaction de référence dans l'hypercentre de Paris**, à deux pas des Champs-Élysées, aux niveaux de loyer les plus élevés pour la zone. Ces près de 11 000 m² de bureaux prime répondent aux attentes des locataires en termes de services sur-mesure et de performance environnementale (six labels obtenus, parmi les plus exigeants)

| 3 nouveaux projets pour soutenir la croissance des loyers en 2027-2028

- **3 projets de développement majeurs lancés** dans les zones les plus prisées par nos clients (Paris, Neuilly) et dont la **livraison est prévue pour 2027**, représentant un **programme total de travaux de près de 500 M€** restant à investir à fin décembre 2024 pour un **loyer annuel estimé entre 60 M€ et 70 M€** à horizon 2027-2028
 - **Quarter, Paris** (ex-Gamma : 19 100 m², investissement de 227 M€, livraison : T1-2027) : bureaux prime clés en main à deux pas de la Gare de Lyon
 - **Les Arches du Carreau, Neuilly-Sur-Seine** (ex-Carreau de Neuilly : 36 500 m², investissement de 483 M€, livraison : T2-2027) : une transformation visionnaire d'un actif à usage mixte en un actif emblématique sur l'axe principal de Neuilly.
 - **Mirabeau, Paris** (37 300 m², investissement de 445 M€, livraison : T3-2027) : un actif hautement performant avec une nouvelle façade iconique qui viendra bientôt embellir la ligne d'horizon parisienne
- **Pipeline total "engagé" ou "à engager"** représentant un investissement total de 1,8 Md€ (dont un **programme de travaux de c. 650 M€** restant à investir¹) à un taux de rendement moyen de 5,4 %

| Recycler le capital d'actifs matures en nouveaux projets créateur de valeur

- Accélération de la stratégie de rotation d'actifs du Groupe depuis 2022 par **des cessions d'actifs matures en prime par rapport aux expertises et à des taux de privation modérés**, permettant de libérer des capitaux pour la **consolidation de son bilan** (avec un impact positif sur le LTV, l'ICR, la dette nette/EBITDA), le financement de **projets créateurs de valeur et plus durables, aux rendements élevés** (+ 5,7 % de rendement sur le pipeline de bureaux), et des **marges de manœuvre supplémentaires** pour financer des acquisitions opportunistes tout en respectant sa discipline d'investissement (actifs à fort potentiel dans les zones centrales)
- **Création de valeur via le projet de cession du portefeuille de logements étudiants** (18 actifs, environ 3 300 lits, 25,6 M€ de loyer brut et 20,8 M€ de loyer 2024 net des coûts de plateforme et 4 actifs en développement, environ 400 lits) **au prix de 567 M€ (droits inclus)**, dont la finalisation est prévue pour le premier semestre 2025
- **Poursuite de la stratégie de rotation du patrimoine en 2024** avec la vente d'actifs résidentiels matures (56 M€) au T1 2024 et d'actifs résidentiels supplémentaires sous promesse au 31 décembre 2024 (200 M€ dont Sibuet et Bel Air (Paris 12), Py (Paris 20) et Reuil Doumer (Reuil Malmaison)), faisant suite aux cessions de 1,3 Md€ de 2023
- **Prime globale de + 14 % sur les cessions 2024** (vendues ou sécurisées au 31 décembre 2024)

| Energie et carbone : une performance qui s'inscrit sur la durée

- **Une nouvelle étape franchie dans la réduction drastique de la consommation d'énergie (- 4,2 %) et des émissions de carbone (- 12,3 %, à 8,0 kgCO₂/m² en moyenne, en avance sur l'objectif de 2025), consolidant le travail engagé en 2008** (- 31% de baisse de consommation d'énergie et - 60 % d'émissions de carbone depuis 2019), avec des objectifs d'économie encore accrus pour les actifs utilisant les sources d'énergie les plus carbonées
- **L'impact d'une méthode en trois axes :**
 - **Mieux piloter au quotidien** les équipements et les températures dans les bâtiments grâce au déploiement systématique d'équipes sur site pour identifier et mettre en œuvre 800 actions d'efficacité énergétique (reprogrammation des équipements de chauffage, ventilation et climatisation, désormais suivis via un système de gestion du bâtiment et des capteurs pour l'optimisation de l'éclairage, etc.)
 - **Utiliser des sources d'énergie plus vertueuses** avec l'accélération de l'utilisation d'énergies renouvelables, y compris pour la connexion aux réseaux urbains (chauffage et climatisation) et des approches innovantes pour renforcer la décarbonation en changeant la source d'énergie avant toute intervention structurelle sur le bâtiment (ex. : partenariat avec Accenta et IDEX pour le plus grand projet de géothermie avec stockage d'énergie sur un actif résidentiel de Gecina à Ville d'Avray)

¹ 646 M€ au total (sur le pipeline engagé et à engager) : 206 M€ en 2025, 284 M€ en 2026, 143 M€ en 2027 et 14 M€ en 2028

- **Mieux investir avec une approche ciblée des CAPEX** et maximiser leur impact sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone lorsque cela est possible
- **Mise en place de partenariats avec les clients pour un maximum d'impact dans la réduction des consommations**, les clients de 5 actifs déjà bas carbone se voyant offrir la possibilité de compenser entièrement les émissions résiduelles grâce à un projet impliquant la reforestation de plus de 12 hectares
- **La RSE intégrée dans les opérations au quotidien, selon les meilleurs standards du marché, avec des niveaux de certification élevés sur l'ensemble du patrimoine** : 100% du portefeuille de bureaux certifié (contre 26 % sur le marché – CBRE), avec plus d'un bureau sur deux bénéficiant des niveaux de certification les plus élevés, au-dessus de "très bon", et la norme internationale ISO 50001 pour le système de gestion de l'énergie obtenue en 2024
- **Excellent score GRESB obtenu à nouveau (5 étoiles, 95/100), Gecina première parmi son groupe de pairs**

Un bilan toujours sain et solide

| Amélioration continue de la qualité de la dette

Ratios	Covenant	31/12/2024
LTV (dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits))	< 60%	37,6 %
ICR (excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets)	> 2,0x	6,3x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	> 6,0 Md€	17,4 Md€

- **Un rating financier de qualité** : confirmation récente des notations A-/A3 de Gecina, fondée sur la capacité du Groupe à générer des flux de revenus réguliers dans le temps grâce à sa stratégie d'investissement ciblée, et garantissant les meilleures conditions de financement (A- par S&P en août 2024, A3 par Moody's en juillet 2024)
- **Un coût moyen de la dette qui reste modéré à 1,2 %** (dette tirée), en légère hausse par rapport à 2023 (+ 0,1 pt), pour un coût moyen de la dette total à 1,5 % (dette tirée et non tirée). Le profil de couverture de Gecina offre **une visibilité à long terme sur le coût de la dette**, avec près de 100 % des échéances 2025-2026 couvertes et 85 % des échéances 2025-2029 sur la base de la dette à fin 2024, proforma des cessions réalisées à date
- **Un profil de liquidité encore renforcé** offrant sécurité et flexibilité à court, moyen et long terme (3,8 Md€ de liquidité nette – lignes de crédit non tirées hors billets de trésorerie – couvrant les échéances jusqu'en 2029 toutes choses égales par ailleurs). En 2024, Gecina a sécurisé 1,3 Md€ de financements avec une maturité moyenne de près de 7 ans auprès de banques historiques et de nouvelles banques, pour renouveler par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2025, 2026 et 2027
- **6,5 Md€ de dette nette** (+ 0,3 Md€ par rapport à 2023, principalement en raison du financement du pipeline), avec une maturité proche de 7 ans
- **100 % de la dette désormais verte** (tirée et non tirée), à la suite du « verdissement » de la dernière ligne de crédit au troisième trimestre 2024

| Un LTV de 35,4 % permettant de financer les opérations et la croissance

- **LTV maintenu à un niveau modéré de 35,4 %** (droits inclus, avant prise en compte des projets de cession sous promesse) en dépit de l'ajustement significatif des valeurs dernières années (2022-2024), compensé par une dette nette maîtrisée et la récente reprise des valeurs
- **LTV s'élevant à 32,7 % (droits inclus) après les cessions** sécurisées d'actifs matures à fin 2024

| Un ANR (NTA) à 142,8 € par action, matérialisant la valeur créée depuis le premier semestre

- **NAV (NTA) en hausse de + 0,7 € par action depuis le 30 juin 2024** à 142,8 € par action, reflétant principalement la valeur créée aussi bien par les livraisons du pipeline que par la stratégie de rotation des actifs (cessions matérialisées ou sécurisées) :
 - Dividende payé au second semestre 2024 : - 2,7 €
 - Résultat récurrent net : + 3,2 €
 - Livraisons du pipeline et cessions : + 0,9 €
 - Juste valeur et autres effets (y compris IFRS 16) : - 0,7 €

Perspectives 2025, Dividende & Guidance

| Perspectives : poursuivre le développement

- **Poursuite du ralentissement progressif de l'indexation, qui resterait au-dessus de sa moyenne décennale**
- **Demande toujours soutenue de bureaux situés en zones centrales**
- **Une étape supplémentaire franchie dans la stratégie du Groupe** sur une trajectoire de croissance pérenne, d'excellence opérationnelle, de discipline financière et de création de valeur dans les zones centrales, incluant :
 - la poursuite du développement de nos offres opérées et servicielles (tant sur le portefeuille bureau que sur le portefeuille résidentiel) ;
 - la livraison de deux nouveaux actifs restructurés (dont Icône, déjà entièrement précommercialisé)
 - le lancement de trois nouveaux projets emblématiques dans les zones les plus recherchées par nos locataires à Paris et à Neuilly (Quarter, Les Arches du Carreau et Mirabeau)
- **Relever les défis locatifs de 2025-2027 avec des initiatives innovantes**, telles que le projet FEAT – Pont de Sèvres (Boulogne-Billancourt) dans l'un des pôles du Grand Paris, pour offrir aux entreprises et à leurs collaborateurs des espaces correspondant à leur mode de vie, renforcer leur marque et aider à attirer des talents au sein des quatre actifs de bureaux de Gecina situés dans ce quartier d'affaires établi

| Dividende 2024 en hausse de + 15 centimes à 5,45 € par action

- **Un dividende de 5,45 € par action sera soumis à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025, reflétant une croissance de + 15 centimes.** Cette proposition est basée sur la performance opérationnelle, durable et financière robuste réalisée en 2024, après trois années consécutives de croissance des résultats.
- **Dividende entièrement payé en numéraire**, avec le versement d'un acompte de 2,70 € par action le 5 mars 2025 (date de détachement : 3 mars 2025), le solde de 2,75 € sera payé le 4 juillet 2025 (date de détachement : 2 juillet 2025) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

| Guidance 2025 : RRN attendu entre 6,60 € et 6,70 € par action

- **Résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,60 € et 6,70 € par action, marquant une quatrième année de croissance consécutive (entre + 2,8 % et + 4,4 %) et une croissance annuelle moyenne d'environ + 6 % au cours des 4 dernières années**

Calendrier financier

- 17.04.2025 : Assemblée générale
- 17.04.2025 : Activité au 31 mars 2025, après clôture du marché
- 23.07.2025 : Résultats du 1^{er} semestre 2025, après clôture du marché
- 16.10.2025 : 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.

gecina.fr

CONTACTS GECINA

Communication financière

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

Attalia NZOUZI
Tel.: + 33 (0)1 40 40 18 44
attalianzouzi@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

Annexes

| Etats financiers, actif net réévalué (ANR) et pipeline

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Jérôme Brunel le 13 février 2025 a arrêté les comptes au 31 décembre 2024. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis. Les comptes consolidés sont intégralement disponibles sur le site internet du Groupe.

| Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	31-déc-23	31-déc-24	Change (%)
Revenus locatifs bruts	666,8	694,5	+ 4,1 %
Revenus locatifs nets	609,5	638,7	+ 4,8 %
Autres revenus (nets)	3,4	3,3	- 0,5 %
Frais de structure	(77,9)	(76,3)	- 2,0 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	535,0	565,7	+ 5,7 %
Frais financiers nets	(90,0)	(90,5)	+ 0,6 %
Résultat récurrent brut	445,1	475,2	+ 6,8 %
Résultat net récurrent des sociétés mise en équivalence	2,7	3,3	+ 21,5 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,0)	(2,0)	+ 4,1 %
Impôts récurrents	(1,6)	(2,1)	+ 26,9 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	444,2	474,4	+ 6,8 %
Résultat de cessions d'actifs	67,0	0,7	n.a.
Variation de valeur des immeubles	(2 186,4)	(127,3)	n.a.
Amortissements et dépréciations	(29,7)	(11,7)	n.a.
Eléments non récurrents	0,0	0,0	n.a.
Variation de valeur des instruments financiers	(66,2)	(24,7)	n.a.
Autres	(16,0)	(1,5)	n.a.
Résultat net consolidé part du Groupe	(1 787,2)	309,8	n.a.

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle

| Bilan consolidé

ACTIF	31-Dec 2023	31-Dec 2024	PASSIF	31-Dec 2023	31-Dec 2024
<i>En million euros</i>			<i>En million euros</i>		
Actifs non courants	17 174,9	16 602,4	Capitaux propres	10 599,5	10 522,3
Immeubles de placement	15 153,5	14 828,2	Capital	575,0	575,5
Immeubles en restructuration	1 398,4	1 212,0	Primes	3 307,6	3 312,8
Immeubles d'exploitation	81,8	80,6	Réserves consolidées	8 487,3	6 307,8
Autres immobilisations corporelles	9,3	10,1	Résultat net consolidé	(1 787,2)	309,8
Ecart d'acquisition	165,8	165,8			
Immobilisations incorporelles	12,8	11,7	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 582,7	10 506,0
			Participations ne donnant pas le contrôle	16,7	16,3
Créances financières sur crédit-bail	32,8	27,6	Passifs non courants	6 051,0	5 569,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	86,7	82,0	Dettes financières non courantes	5 784,7	5 315,7
Autres Immobilisations financières	51,2	35,9	Obligations locatives non courantes	49,6	49,6
Instruments financiers non courants	181,9	147,7	Instruments financiers non courants	123,9	108,0
Actifs d'impôts différés	0,9	0,9	Provisions non courantes	92,7	96,0
Actifs courants	473,9	1 315,5	Passifs courants	998,3	1 826,3
Immeubles en vente	184,7	990,4	Dettes financières courantes	599,6	1 397,0
Clients et comptes rattachés	35,4	31,5	Dépôts de garantie	86,4	87,9
Autres créances	82,9	83,3	Fournisseurs et comptes rattachés	185,6	160,6
Charges constatées d'avance	23,6	28,7	Dettes fiscales et sociales courantes	58,0	58,5
Instruments financiers courants	3,6	2,6	Autres dettes courantes	68,7	122,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	143,7	179,0			
TOTAL ACTIF	17 648,7	17 918,0	TOTAL PASSIF	17 648,7	17 918,0

| Actif net réévalué

	31 Décembre 2024		
	EPRA NRV Net Reinstatement Value	EPRA NTA Net Tangible Asset Value	EPRA NDV Net Disposal Value
Capitaux propres IFRS - Part du Groupe	10 506,0	10 506,0	10 506,0
Créance des actionnaires	-	-	-
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	-	-	-
ANR dilué	10 506,0	10 506,0	10 506,0
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	170,4	170,4	170,4
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,2	0,2	0,2
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	10 676,5	10 676,5	10 676,5
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(42,3)	(42,3)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,8)	(165,8)
Actifs incorporels	x	(11,7)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	X	416,3
Réévaluation des actifs incorporels	-	X	x
Droits de mutation	1 059,3	139,5	x
ANR	11 693,5	10 596,3	10 927,1
Nombre d'actions totalement dilué	74 196 991	74 196 991	74 196 991
ANR par action	157,6 €	142,8 €	147,3 €
ANR lots par action ⁽²⁾	165,6 €	150,3 €	154,8 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 31 décembre 2024.

(2) En considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel.

| Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m ²)	Invest. total (M€)	Déjà investis. (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu YoC (est.)	% pré-comm.
Paris – Icône	Paris QCA	T1-25	13 500	213				100 %
Paris - 27 Canal	Paris	T3-25	15 600	127				0 %
Paris - Quarter (Gamma)	Paris	T1-27	19 100	227				0 %
	Croissant							
Neuilly – Les Arches du Carreau	Ouest	T2-27	36 500	483				0 %
Paris – Mirabeau	Paris	T3-27	37 300	445				0 %
Total Bureaux			122 000	1 495	940	555	5,7 %	11 %
Rueil – Arsenal	Rueil-M.	T1-25	6 000	47				n.a
Bordeaux – Belvédère	Bordeaux	T1-25	8 000	39				n.a
Garenne Colombes – Madera	La Garenne Colombes	T1-25	4 900	43				n.a
Bordeaux – Brienne	Bordeaux	T3-25	5 500	27				n.a
Total Résidentiel			24 400	156	138	18	3,7 %	
Total pipeline engagé			146 400	1 652	1 078	574	5,5 %	
Contrôlé & Certain Bureaux			9 400	128	85	43	4,6 %	
Contrôlé & Certain Résidentiel			4 200	29	0	29	4,8 %	
Total Contrôlé & Certain			13 600	157	85	72	4,6 %	
Total engagé et Contrôlé & Certain			160 000	1 809	1 163	646	5,4 %	
Total Contrôlé et probable			121 350	609	328	281	4,9 %	
TOTAL PIPELINE			281 350	2 418	1 490	927	5,3 %	

1.2 Reporting EPRA au 31 décembre 2024

Gecina applique les recommandations de l'EPRA ⁽¹⁾ relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Gecina publie l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les Best Practices Recommendations disponibles sur le site Internet de l'EPRA. Lorsqu'elles ne sont pas applicables, les lignes des tableaux définis par l'EPRA n'apparaissent pas ci-dessous.

L'EPRA a, de plus, défini des recommandations portant sur des indicateurs liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE), les Sustainable Best Practices Recommendations.

(1) European Public Real Estate Association.

	31/12/2024	31/12/2023	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	463,4	433,0	1.2.1
EPRA Earnings per share (en euros)	6,27 €	5,86 €	1.2.1
EPRA Net Tangible Asset Value (en euros par action)	142,8 €	143,6 €	1.2.2
EPRA Net Initial Yield	4,1 %	3,9 %	1.2.3
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,4 %	4,2 %	1.2.3
EPRA Vacancy Rate	7,0 %	5,7 %	1.2.4
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	19,7 %	21,6 %	1.2.5
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	17,8 %	19,8 %	1.2.5
EPRA Property related Capex (en millions d'euros)	445	383	1.2.6
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	36,4 %	35,7 %	1.2.7
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	38,6 %	37,9 %	1.2.7

1.2.1 Résultat récurrent net EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le résultat net consolidé et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé part du Groupe	309 763	(1 787 184)
Exclure :		
Variation de valeur des immeubles	(127 282)	(2 186 389)
Résultat de cession	673	66 968
Impôts liés aux cessions d'immeubles	-	(141)
Sorties et dépréciations de l'écart d'acquisition	-	(17 462)
Variation de valeur des instruments financiers	(24 732)	(66 200)
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	(717)	(1 319)
Ajustements ci-dessus liés aux sociétés mises en équivalences	(2 841)	(23 528)
Ajustements ci-dessus liés aux intérêts minoritaires	1 293	7 862
Résultat récurrent net EPRA (A)	463 369	433 025
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 937 919	73 848 175
Résultat récurrent net EPRA par action	6,27 €	5,86 €
Ajustements spécifiques au Groupe :		
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	11 020	11 135
Résultat récurrent net part du Groupe	474 389	444 160
Résultat récurrent net part du Groupe par action	6,42 €	6,01 €

1.2.2 Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe Actif net réévalué.

En euros par action	31/12/2024	31/12/2023
ANR EPRA NRV	157,6 €	158,1 €
ANR EPRA NTA	142,8 €	143,6 €
ANR EPRA NDV	147,3 €	150,1 €

1.2.3 Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le taux de rendement communiqué par Gecina et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

En %	31/12/2024	31/12/2023
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,9 %	4,8 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,3 %	- 0,3 %
Effet des variations de périmètre	+ 0,1 %	+ 0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,6 %	- 0,6 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	4,1 %	3,9 %
Exclusion des aménagements de loyers	+ 0,3 %	+ 0,3 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,4 %	4,2 %

(1) Périmètre constant décembre 2024.

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel	Total 2024
Immeubles de placement	13 719	3 621	17 340 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	(2 346)	(510)	(2 856)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	11 373	3 111	14 484
Droits de mutation	771	199	970
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B	12 144	3 310
Loyers bruts annualisés IFRS	538	133	671
Charges immobilières non récupérables	16	27	43
Loyers nets annuels	A	522	106
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	51	0	51
Loyers nets annuels « Topped-up »	C	572	107
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B	4,3 %	3,2 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B	4,7 %	3,2 %

(1) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(2) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Hors crédit-bail immobilier et hôtel.

| 1.2.4 Taux de vacance EPRA

En %	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	7,1 %	6,2 %
Résidentiel	6,2 %	3,9 %
◆ YouFirst Residence	6,5 %	3,8 %
◆ YouFirst Campus	4,9 %	4,1 %
TAUX DE VACANCE EPRA	7,0 %	5,7 %

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin d'année. Il est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels sur le patrimoine en exploitation.

Le taux d'occupation financier communiqué par ailleurs correspond au taux d'occupation financier moyen du patrimoine en exploitation.

Le taux de vacance EPRA n'inclut pas les baux signés ayant une date d'effet future.

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin 2024 (en %)
Bureaux	47	662	7,1 %
Résidentiel	8	135	6,2 %
◆ YouFirst Residence	7	105	6,5 %
◆ YouFirst Campus	1	30	4,9 %
TAUX DE VACANCE EPRA	55	797	7,0 %

| 1.2.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros/en %	31/12/2024	31/12/2023
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(201 214)	(209 594)
Frais de structure ⁽¹⁾	(83 672)	(88 992)
Charges refacturées	145 428	152 303
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	1 996	2 127
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(294)	(561)
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A)	(137 756)	(144 717)
Coût de la vacance	13 530	12 247
COÛTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B)	(124 226)	(132 470)
Revenus locatifs bruts	694 481	666 835
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	4 141	3 785
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	698 622	670 620
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A/C)	19,7 %	21,6 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B/C)	17,8 %	19,8 %

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 18,8 millions d'euros en 2024 et 21,7 millions d'euros en 2023 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.4.1 et 5.5.5.5. dans les comptes consolidés).

1.2.6 Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	31/12/2024			31/12/2023		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0		n.a.	
Pipeline ⁽¹⁾	310	n.a.	310	256	n.a.	256
Dont intérêts capitalisés	16	n.a.	16	9	n.a.	9
Capex de maintenance ⁽¹⁾	135	n.a.	135	127	n.a.	127
Avec création de surfaces		n.a.	0		n.a.	
Sans création de surfaces	124	n.a.	124	98	n.a.	98
Avantages commerciaux	11	n.a.	11	29	n.a.	29
Autres dépenses		n.a.	0		n.a.	
Intérêts capitalisés		n.a.	0		n.a.	
TOTAL CAPEX	445	n.a.	445	383	n.a.	383
Différence entre Capex comptabilisés et décaissés	-25	n.a.	-25	9	n.a.	9
TOTAL CAPEX DECAISSES	420	n.a.	420	392	n.a.	392

(1) Capex correspondant à (i) des travaux de rénovation d'appartements ou de surfaces privatives tertiaires permettant de capter la réversion locative, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs.

1.2.7 EPRA Loan-to-Value

En millions d'euros	Groupe	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure :				
Emprunts bancaires	165	13		178
Billets de trésorerie (NEU CP)	838			838
Emprunts obligataires	5 692			5 692
Besoin en fonds de roulement net	198	1	(3)	197
Comptes courants d'associés minoritaires	14		(14)	0
Exclure :				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(179)	(5)	2	(181)
Dette nette (A)	6 729	10	(15)	6 724
Inclure :				
Immeubles occupés par le propriétaire	238			238
Immeubles de placement à la juste valeur	14 855	89	(30)	14 914
Immeubles en vente	990			990
Immeubles en restructuration	1 212			1 212
Immobilisations incorporelles	12			12
Actifs financiers	32			32
Patrimoine hors droits (B)	17 339	89	(30)	17 399
Droits de mutation	1 059	7	(2)	1 064
Patrimoine droits inclus (C)	18 398	96	(32)	18 463
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	38,8 %			38,6 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	36,6 %			36,4 %

1.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

| 1.3.1 État locatif

Les locataires de Gecina sont issus de secteurs d'activité très diversifiés répondant à des facteurs macroéconomiques divers.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers faciaux annualisés)

	Groupe
Industrie	37 %
Conseil/Services	24 %
Technologie	9 %
Retail	8 %
Média – Télévision	6 %
Activité financière	6 %
Institution publique	5 %
Hospitalité	5 %
TOTAL	100 %

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés)

Locataire	Groupe
Engie	7 %
Publicis	3 %
WeWork	3 %
Boston Consulting Group	3 %
Lagardère	3 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
Arkema	1 %
Eight Advisory	1 %
Renault	1 %
Lacoste	1 %
LVMH	1 %
Edenred	1 %
Jacquemus	1 %
Salesforce	1 %
CGI France	1 %
Orange	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
Latham & Watkins	1 %
TOP 10	25 %
TOP 20	34 %

| 1.3.2 Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en hausse de + 60 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023, reflétant principalement la dynamique locative à périmètre constant (+ 27 millions d'euros), les bénéfices des livraisons d'immeubles au cours de l'année nets des pertes de loyers relatives à des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration ou ayant vocation à l'être (+ 33 millions d'euros) et d'autres facteurs incluant la commercialisation d'immeubles immobilisés plus d'un an pour rénovation (+ 1 million d'euros).

Notons que dans ces loyers annualisés, 21 millions d'euros proviennent d'actifs destinés à être libérés en vue de leur mise en restructuration.

En outre, les loyers annualisés ci-dessous n'incluent pas encore les revenus locatifs qui proviendront des projets engagés ou contrôlés, pouvant représenter près de 98 millions d'euros de loyers faciaux potentiels, dont près de 7 millions d'euros au titre d'actifs non encore engagés.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	592	534
Résidentiel	133	132
◆ YouFirst Residence	106	106
◆ YouFirst Campus	27	26
TOTAL	726	666

| 1.3.3 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant de l'année 2024 vs l'année 2023

Groupe

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,3 %	+ 5,2 %	+ 0,8 %	+ 0,3 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,6 %	+ 5,7 %	+ 0,6 %	+ 0,4 %

Résidentiel

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 4,7 %	+ 2,8 %	+ 2,0 %	- 0,2 %

| 1.3.4 Volume des loyers par échéances triennales et fin des contrats des baux

Échéance des baux tertiaires (en millions d'euros)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	> 2031	Total
Break-up options	81	65	145	61	53	41	37	139	621
Fin de bail	67	26	102	36	51	77	55	206	621

1.4 Ressources financières

L'année 2024 a été caractérisée par une transition progressive dans la politique monétaire des banques centrales, après plusieurs mois de taux élevés destinés à contenir l'inflation. Le taux de dépôt de la BCE, qui avait atteint 4,00 % en 2023, a progressivement diminué au cours de l'année, atteignant 3,00 % à la fin de 2024. Cet assouplissement monétaire a conduit à une baisse des taux à long terme, apportant un certain soulagement aux marchés financiers malgré une persistance de l'incertitude économique dans un contexte de croissance modérée.

En 2024, Gecina a pu s'appuyer sur ses forces – la solidité et la flexibilité de son bilan, son faible endettement, un important volume de liquidités, un accès profond aux différentes sources de financement et un rating élevé – pour poursuivre sa stratégie de refinancement des lignes de crédit non tirées en signant 1,3 milliard d'euros de nouvelles lignes de crédit responsables avec une maturité moyenne de près de sept ans. Avec ces refinancements, 100 % des lignes de crédit du Groupe sont désormais responsables. De plus, Gecina a continué d'ajuster et d'optimiser sa stratégie de couverture, en renforçant le moyen et long terme de son profil de couverture.

Au 31 décembre 2024, Gecina disposait d'une liquidité immédiate de 4,6 milliards d'euros, ou 3,8 milliards d'euros nette des NEU CP (billets de trésorerie), significativement au-dessus de la cible interne long terme de minimum c. 2,0 milliards d'euros. Cette liquidité excédentaire couvre notamment toutes les échéances obligataires jusqu'en 2029 (et donc en particulier les échéances de 2025, 2027 et 2028).

Cette gestion proactive et dynamique de la structure financière du Groupe renforce encore sa solidité, sa résilience et sa visibilité pour les années à venir. Elle a également pour conséquence un maintien des principaux indicateurs de crédit du Groupe à un excellent niveau. La maturité de la dette s'élève à 6,7 ans, la couverture de la dette au risque de taux d'intérêt est proche de 100 % sur les deux prochaines années et de 85 % en moyenne jusqu'à fin 2029 (proforma des cessions réalisées), et la maturité moyenne de cette couverture est de 5,4 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 35,4 % (32,7 % proforma des promesses de vente et du projet de transaction du portefeuille étudiant), et l'ICR s'établit à 6,3x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée a augmenté de 0,1 % par rapport à 2023, à 1,2 %.

1.4.1 Structure de l'endettement au 31 décembre 2024

La dette financière nette s'élève à 6 531 millions d'euros à fin décembre 2024.

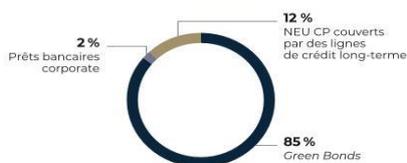
Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2024	31/12/2023
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 710	6 380
Dette financière nette (en millions d'euros)	6 531	6 236
Dette nominale brute (en millions d'euros)	6 755	6 445
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 428	4 535
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	6,7	7,4
LTV (droits inclus)	35,4 %	34,4 %
LTV (hors droits)	37,6 %	36,5 %
ICR	6,3 x	5,9 x
Dette gagée/patrimoine	–	–

(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers.

Dette par nature

Répartition de la dette nominale Brute (6,8 milliards d'euros)



Répartition des financements autorisés (10,3 milliards d'euros, dont 4,4 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2024)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 85 % de la dette nominale et 56 % des financements autorisés du Groupe.

Au 31 décembre 2024, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6 755 millions d'euros et est constituée de :

- ◆ 5 750 millions d'euros de Green Bonds (obligations vertes long terme) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- ◆ 165 millions d'euros de *Green Term Loans* (prêts bancaires responsables) ;
- ◆ 840 millions d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

| 1.4.2 Liquidité

Les principaux objectifs de la liquidité sont de fournir la flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisition et de cession, de couvrir le refinancement des échéances court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions optimales, de satisfaire aux critères des agences de notation ainsi que de financer les projets d'investissement du Groupe.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées depuis le début de l'année 2024 se sont élevées à 1,3 milliard d'euros, et ont porté principalement sur la mise en place de 11 Green RCF (lignes de crédit responsables) avec une maturité moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2025, 2026 et 2027. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de renouveler par anticipation une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031.

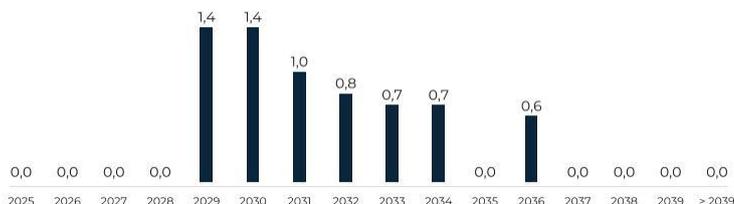
En 2024, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 31 décembre 2024, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 840 millions d'euros.

| 1.4.3 Échéancier de la dette

Au 31 décembre 2024, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 6,7 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2024 :

Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées (en milliards d'euros)



L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2029, et notamment les échéances obligataires de 2025, 2027 et 2028, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2024 et de la trésorerie.

| 1.4.4 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,2 % à fin décembre 2024 (et 1,5 % pour la dette globale), légèrement supérieur par rapport à 2023.

| 1.4.5 Notation financière

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui sur le second semestre 2024 ont maintenu :

- ◆ la notation A- perspective stable pour Standard & Poor's ;
- ◆ la notation A3 perspective stable pour Moody's.

| 1.4.6 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

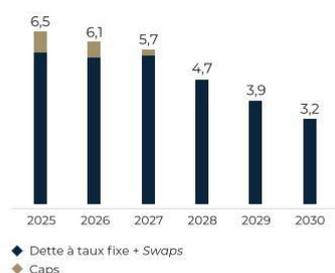
La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux. Pour cela, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et maîtriser le coût de la dette.

En 2024, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

- ◆ conserver un taux de couverture optimal ;
- ◆ conserver une maturité moyenne des couvertures élevée (dette à taux fixe et instruments dérivés) ;
- ◆ sécuriser sur le long terme des taux d'intérêt favorables.

Au 31 décembre 2024, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 5,4 années. Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 100 % jusqu'à fin 2026 et de 85 % en moyenne jusqu'à fin 2029 (proforma des cessions réalisées).

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures (en milliards d'euros) :



La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est mise en place au niveau global et à long terme ; elle n'est pas spécifiquement affectée à certains financements.

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée en 2025 est couverte en totalité en cas de hausse des taux d'intérêt.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2024 et de la dette anticipée en 2025, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base, ou une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, par rapport à la courbe de taux *forward* du 31 décembre 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2025.

| 1.4.7 Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2024 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2024
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,6 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2.0 x	6,3 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Minimum 6 Md€	17,4 Md€

Les méthodes de calcul des indicateurs financiers présentés ci-dessus sont celles des covenants inclus dans l'ensemble des conventions de crédit du Groupe.