

Solide dynamique locative dans les zones centrales



Mirabeau, Paris 15

| Points clés

- **176 M€ de revenus locatifs au T1 2026, en croissance de +2,3 % à périmètre constant**, surperformant l'indexation (+1,3 %), grâce à la réversion locative et à la consolidation de l'occupation.
- **Solide performance commerciale avec c. 23 000 m² loués sur le patrimoine bureaux, soit 18,0 M€ de loyers annuels sécurisés**, dont une transaction de référence avec JLL portant sur 6 600 m² sur l'immeuble Signature (Rocher-Vienne). Réversion locative soutenue, à +18 % en moyenne (dont +28 % à Paris QCA), témoignant de la forte demande pour les actifs prime et centraux (90 % des locations à Paris/Neuilly) et du succès du déploiement de notre offre de bureaux opérés.
- **Croissance des flux de trésorerie futurs sécurisée sans dette supplémentaire** : 199 M€ de cessions finalisées (rendement 3,5 %) et 50 M€ de cessions supplémentaires sécurisées (rendement 2,2 %), pour financer les 265 M€ de capex 2026 du pipeline de développement avec un rendement des capex investis attendu au-dessus de 10 %.
- **Leadership ESG confirmé avec une notation MSCI ESG relevée de AA à AAA, et A au classement CDP.**
- **Guidance 2026 confirmée**, avec un RRN (part du Groupe) de 6,70–6,75 € par action.

| Beñat Ortega, Directeur général :

« Dans un marché qui évolue rapidement, nos locataires prennent des décisions stratégiques de long terme – en particulier quand il s'agit de choisir leur nouveau siège social. Notre priorité est de leur proposer des actifs taillés sur mesure pour répondre à l'ensemble de leurs besoins. Plusieurs discussions sont en cours sur l'ensemble de nos projets en développement, des actifs prime, centraux et offrant une large gamme de services, qui viendront soutenir la croissance future de notre résultat. Parallèlement, nous poursuivons notre stratégie stricte d'allocation du capital, activant systématiquement tous les leviers de création de valeur tout en maintenant un bilan solide et résilient. »

Revenus locatifs en hausse de + 2,3 % (périmètre constant)

- **Revenus locatifs à périmètre constant en hausse de + 2,3 % au T1 2026**, surperformant l'indexation qui ralentit en France (+ 1,3 %), sous l'effet de la réversion et de l'occupation. La croissance organique atteint + 1,5 % sur les bureaux et + 7,5 % sur le résidentiel.
- **Revenus locatifs à périmètre courant en baisse de – 2,2 % (176,0 M€), reflétant la rotation active du portefeuille résidentiel en 2025** (-7,3 M€), y compris la cession de 18 résidences pour étudiants et d'actifs résidentiels matures (Sibuet, Py, Bel Air, Belvédère C) ainsi que la poursuite des programmes de vente par lots. **Cet impact est partiellement compensé par la croissance organique (+ 3,6 M€)**, par la contribution des livraisons de bureaux 2025 (Icône et 27 Canal : 5,5 M€) et les récentes acquisitions de bureaux (Hôtel Particulier et Bloom : 3,4 M€), qui absorbent l'impact de la libération d'actifs au S1 2025 (Malakoff et Colombes) qui, comme indiqué précédemment, font l'objet d'études de faisabilité en vue de leur reconversion totale ou partielle en logements ou autres, et qui étaient déjà exclus des loyers annualisés à fin 2025.
- **Occupation toujours élevée à 93,5 %**, surperformant les tendances de marché, malgré une hausse temporaire de la vacance dans les marchés en transition (Boucle Sud), où l'intérêt reste fort pour les meilleurs produits mais où les délais de prise de décision se sont allongés dernièrement.

Performance locative : solide au T1 2026

- **c. 23 000 m² loués, représentant 18,0 M€ de loyers annuels sécurisés** (20 baux signés, maturité moyenne de 7 ans), principalement à Paris/Neuilly (90 %), dont 38 % concernent des renouvellements consolidant l'occupation en amont des prochaines échéances locatives. Les demandes se concentrent toujours sur les actifs prime et centraux avec plus de 300 visites depuis le début de l'année et des discussions actives sur les projets du pipeline.
- **Réversion locative toujours solide à + 18 % en moyenne**, portée par Paris/Neuilly, avec + 28 % dans Paris QCA, parfaitement alignée avec les trimestres précédents, et c. 10 % au-dessus des loyers de marché.
- **Transaction de référence avec le leader de l'immobilier JLL portant sur 6 600 m² de l'immeuble Signature** (9 ans fermes), marquant le lancement de la commercialisation des projets en développement et confirmant l'attractivité de nos bureaux nouvelle génération. En tenant compte des négociations en cours, l'actif est maintenant sécurisé à près de 60 %.
- **Surperformance continue des bureaux opérés : 2 000 m² signés au T1 2026 avec + 59 % de réversion ; 16 000 m² déployés au total, représentant désormais c. 16 M€ de loyer annuel.**
- **Forte dynamique locative sur le résidentiel : 335 baux signés** (+ 12 % vs T1 2025), confirmant la solidité de la plateforme de logements avec services et la pertinence de la diversification de l'offre.

Poursuite d'une stratégie disciplinée de rotation d'actifs

- **199 M€ de cessions réalisées à un rendement de 3,5 %**, portant principalement sur 3 actifs résidentiels matures (Lourmel, Dumas, Bagnolet) ainsi que des ventes par lot.
- **50 M€ de cessions supplémentaires sécurisées au T1 2026** à un rendement de 2,2 %.
- **Des produits de cessions destinés à financer les 265 M€ de travaux en 2026 du pipeline sur les quatre projets majeurs en développement** (Signature / Rocher-Vienne, Quarter, Les Arches du Carreau, Mirabeau) pour un rendement attendu à deux chiffres sur les capex investis ; et le repositionnement en parallèle de la Tour T1, dont les travaux doivent débiter avant l'été.
- **Ceci illustre la stratégie disciplinée de création de valeur du Groupe** qui vise à optimiser le rendement pour les actionnaires via l'évaluation systématique de toutes les options d'allocation du capital (développement, acquisitions, partenariats, et le cas échéant, les rachats d'actions), tout en préservant un profil d'endettement pérenne et résilient.

Guidance confirmée

- **Guidance 2026 confirmée**, avec un résultat récurrent net (part du Groupe) attendu à 6,70–6,75 € par action.

Annexes

Revenus locatifs bruts : + 2,3 % à périmètre constant (vs T1 2025)

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31 mars 2026	31 mars 2025	Variation (%)	
			Pér. courant	Pér. constant
Bureaux	149,5	148,2	+ 0,8 %	+ 1,5 %
Résidentiel	26,6	31,8	- 16,4 %	+ 7,5 %
Total revenus locatifs bruts	176,0	180,0	- 2,2 %	+ 2,3 %

Focus : revenus locatifs des bureaux en hausse de + 1,5 %

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31 mars 2026	31 mars 2025	Variation (%)	
			Pér. courant	Pér. constant
Bureaux	149,5	148,2	+ 0,8 %	+ 1,5 %
Zones Centrales	102,5	90,4	+ 13,3 %	+ 4,4 %
Paris QCA & 5-6-7	66,5	59,7	+ 11,3 %	+ 4,5 %
Paris Autres	32,4	26,4	+ 22,8 %	+ 6,9 %
Neuilly-sur-Seine	3,6	4,3	- 16,2 %	- 13,6 %
Core Croissant Ouest	15,0	20,6	- 27,1 %	- 8,0 %
Levallois	4,0	3,9	+ 1,3 %	+ 1,3 %
Boucle Sud	11,0	16,7	- 33,8 %	- 10,9 %
La Défense	19,9	19,8	+ 0,6 %	+ 0,6 %
Autres localisations	12,0	17,4	- 30,8 %	- 5,7 %

Taux d'occupation financier moyen toujours élevé

	31 mars 2025	30 juin 2025	30 sept. 2025	31 déc. 2025	31 mars 2026
Bureaux	93,8 %	94,2 %	94,2 %	94,2 %	93,4 %
Résidentiel	92,3 %	93,1 %	93,1 %	93,7 %	94,3 %
Total Groupe	93,6 %	94,0 %	94,0 %	94,1 %	93,5 %

- **Bureaux** : occupation maintenue à un niveau élevé, en particulier dans les zones centrales où notre exposition est la plus forte (Paris/Neuilly : 96,6 %, quasi stable vs T4 2025) ; hausse de la vacance temporaire dans les marchés en transition (Boucle Sud), où l'intérêt reste fort pour les bons produits mais les délais de prise de décision se sont allongés ; impact de l'arrivée à maturité de baux au S1 2025 sur deux actifs à Malakoff et Colombes, qui font actuellement l'objet d'études de faisabilité de reconversion totale ou partielle en logements ou autres, et qui étaient déjà exclus des loyers annualisés à fin 2025.
- **Résidentiel** : forte hausse de l'occupation en raison du succès de la diversification de l'offre et au déploiement du résidentiel opéré (meublés, appartements avec services).

Calendrier financier

- 22.07.2026 Résultats du 1^{er} semestre 2026, après clôture du marché
- 14.10.2026 Activité au 30 septembre 2026, 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 17,6 milliards d'euros au 31 décembre 2025. 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 près de 5 300 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 et CAC Large 60. 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

Contacts Gecina

Communication financière

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

Antoine DUBOIS
Tél. : +33 (0)1 40 40 63 13
antoinedubois@gecina.fr

Relations Presse

Godefroy DAUBIN
Tél. : + 33 (0)1 40 40 63 14
godefroydaubin@gecina.fr

Armelle MICLO
Tél. : + 33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr