

Une dynamique locative toujours soutenue



Quarter, Paris 12

| Points clés

- **Accélération des commercialisations :** 140 000 m² renouvelés ou reloués en neuf mois, dont 92 000 m² sur le seul troisième trimestre. Les clients continuent de privilégier les localisations les plus centrales et les meilleurs immeubles. Deux baux long terme ont été signés sur le Bâtiment B et Adamas, sécurisant les loyers et l'occupation à partir de 2028 à Paris La Défense.
- **Consolidation des revenus et du taux d'occupation :** une croissance locative à périmètre constant de 1,7 %, bien au-dessus de l'indexation, avec une contribution à la fois des bureaux et du résidentiel. Le taux d'occupation reste élevé, à 94,0 %.
- **Optimisation continue de la structure financière :** les travaux des projets à haut rendement du pipeline de développement sont financés par les cessions d'actifs matures.
- **Guidance 2026 confirmée :** résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,70 € et 6,75 € par action.

| Beñat Ortega, Directeur général :

« Les équipes ont réalisé l'une de nos meilleures performances locatives de ces 10 dernières années, en anticipant les renouvellements et en commercialisant activement nos immeubles. Ces résultats sont le fruit de notre discipline et notre constance dans l'exécution. Nous captions la croissance grâce à nos produits différenciants, consolidons l'occupation et les revenus sur l'ensemble du patrimoine, maîtrisons nos coûts et continuons d'optimiser notre financement dans un marché en constante évolution. Nous restons concentrés sur notre objectif : délivrer de la croissance à partir de 2028, aujourd'hui comme sur le long terme. »

Accélération des commercialisations, consolidation des revenus et du taux d'occupation

- **140 000 m² du patrimoine de bureaux signés auprès de c. 80 clients sur les neuf premiers mois de 2026, en nette accélération depuis le deuxième trimestre** (92 000 m² signés sur le seul troisième trimestre). Il s'agit de l'une des meilleures performances sur neuf mois enregistrées depuis dix ans. Deux tiers de ces signatures portent sur des actifs parisiens, un tiers sur des actifs en dehors de Paris. Le mix est équilibré avec 55 % de nouveaux clients qui louent nos immeubles plus en adéquation avec leurs besoins d'une part, et 45 % de clients existants qui s'engagent sur du plus long terme d'autre part. Les baux conclus depuis janvier représentent près de 91 M€ de loyers annuels sécurisés avec une maturité moyenne de 6 ans, renforçant encore la visibilité des revenus locatifs.
- **Des actifs prime toujours résilients et attractifs** : les clients privilégient les localisations les plus centrales (connectivité, mixité des usages, dynamisme du quartier) et les immeubles de grande qualité (architecture et conception des espaces, services, performance RSE), confirmant la polarisation dans un marché en transition.
- **Signature de deux baux long terme (plus de 11 ans) à Paris La Défense** sur le Bâtiment B (date d'effet mi-2028) et Adamas, deux actifs adjacents à la Tour T1/Shape. Ces transactions importantes portent l'occupation de ces deux immeubles à 100% et confirment la solidité des fondamentaux de marché à Paris La Défense pour les meilleurs actifs, là où Gecina a sécurisé 32 000 m² au total depuis janvier.
- **40 000 m² additionnels font actuellement l'objet de discussions avancées**, dont certaines portent sur des actifs du pipeline de développement.
- **Portefeuille résidentiel : 1 050 baux signés**, portés par le déploiement des nouvelles offres désormais en vitesse de croisière : appartements meublés avec services (1 250 appartements déployés) et appartements partagés.

Croissance soutenue des revenus locatifs au T3

- **Croissance des revenus à périmètre constant de + 1,7 % (+ 8,2 M€), sensiblement supérieure à l'indexation (+ 0,7 %)**, avec une contribution positive des deux classes d'actifs (+ 1,0 % pour les bureaux et + 6,7 % pour le résidentiel). Les récentes livraisons et les acquisitions d'actifs immédiatement générateurs de loyers (+ 19,8 M€ avec Icône et 27 Canal livrés en 2025 ; Hôtel Particulier et Bloom acquis en 2025) compensent partiellement l'impact des cessions d'actifs résidentiels matures et des actifs transférés au S1 vers le pipeline de développement (incluant SOCO (Colombes) et Malakoff, ainsi que 16 M€ de perte de loyers correspondant aux cessions d'actifs résidentiels matures). La variation des revenus locatifs à périmètre courant (- 1,4 %) reflète comme anticipé la dynamique de rotation du patrimoine.
- **L'indexation continue de ralentir, telle qu'attendue**, à mesure que le recul de l'inflation observé en 2025 se répercute progressivement sur les loyers dans un contexte de croissance toujours modérée. Compte tenu du décalage mécanique entre inflation et loyers, la récente reprise de l'inflation ne devrait être visible dans les loyers qu'à partir de fin 2027 ou début 2028.
- **La réversion reflète la polarisation du marché**. Les loyers sont en hausse de + 11,0 % sur les renouvellements et relocations dans les zones les plus centrales, là où se concentre notre patrimoine (81 % à Paris et Neuilly). 14 baux ont été signés à plus de 1 000 €/m², représentant près de la moitié des surfaces signées dans le QCA élargi de Paris, preuve que les actifs prime dans les zones les plus centrales atteignent des valeurs de loyer élevées dans un marché toujours plus sélectif. Dans les autres zones, là où les loyers de marché évoluent plus lentement que l'indexation, les loyers s'ajustent progressivement pour atteindre les niveaux de marché en contrepartie d'engagements plus longs lors des signatures, pesant mécaniquement sur la réversion moyenne.
- **L'occupation reste élevée à 94,0 %** (en moyenne, à périmètre courant), avec un record de 97,4 % sur les bureaux dans les zones centrales (Paris et Neuilly), alors que l'occupation se consolide plus progressivement dans le Core Croissant Ouest et dans les autres localisations (respectivement à 79 % et 85 %). Sur le portefeuille résidentiel, l'occupation a augmenté pour le 6^e trimestre consécutif, à 95,2 % en moyenne, depuis le début de l'année (+ 210 pb vs T3 2025) et à 96,6 % en spot.

Optimiser la structure financière sur le long terme

- **Les cessions continuent de financer les travaux des actifs en développement** : les 302 M€ de travaux du pipeline prévus pour 2026 sont déjà intégralement financés tandis que les 274 M€ prévus pour 2027 le sont partiellement, avec un total de 333 M€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis début 2026 pour un impact dilutif net moyen de 2,9 %.
- Alors que l'environnement de taux plus élevés devrait continuer à peser sur le marché à court et moyen termes, **nous activons tous les leviers de notre stratégie avec discipline et constance dans l'exécution** (gestion active des immeubles, commercialisation, livraison des nouveaux projets dans les délais et dans le budget, maîtrise des coûts et du financement) afin de sécuriser cette période de transition et préparer la croissance future à partir de 2028.

Gecina première au classement GRESB

- **Une note 5 étoiles et un score de 94,3/100** : Gecina première de son groupe de pairs dans le **Global Real Estate Sustainability Benchmark** (GRESB), le classement mondial de référence pour l'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers. Ce résultat confirme Gecina comme leader en Europe d'un immobilier adapté aux défis futurs.
- **Gecina est également notée AAA par MSCI et B par ISS**, la note la plus élevée donnée par ISS à une société du secteur immobilier.
- **Ces notations reflètent la résilience du modèle d'affaires de Gecina, conçu pour répondre aux challenges futurs en matière de gestion des risques, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions carbone.** Le Groupe gère un patrimoine d'actifs performants et bas carbone, aligné sur les attentes des locataires et des investisseurs aujourd'hui, et prêt pour répondre à celles du futur.

Guidance confirmée

- **Guidance 2026 confirmée** : résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,70 € et 6,75 € par action.

Annexes

| Revenus locatifs bruts : + 1,7 % à périmètre constant (vs T3 2025)

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-sept-26	30-sept-25	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	454,4	451,5	+ 0,6 %	+ 1,0 %
Résidentiel	77,3	87,7	- 11,8 %	+ 6,7 %
Total revenus locatifs bruts	531,7	539,2	- 1,4 %	+ 1,7 %

| Focus : loyers de bureaux en hausse de + 1,0 %

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30-sept-26	30-sept-25	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	454,4	451,5	+ 0,6 %	+ 1,0 %
Zones Centrales	305,8	283,3	+ 7,9 %	+ 2,8 %
Paris QCA & 5-6-7	200,6	190,1	+ 5,5 %	+ 3,7 %
Paris Autres	94,0	80,0	+ 17,4 %	+ 3,5 %
Neuilly-sur-Seine	11,2	13,2	- 15,1 %	- 12,8 %
Core Croissant Ouest	48,6	57,1	- 14,9 %	- 7,5 %
La Défense	62,4	59,7	+ 4,5 %	+ 4,5 %
Autres localisations	37,6	51,3	- 26,7 %	- 8,3 %

| Taux d'occupation financier moyen maintenu à un haut niveau

	30-sept-25	31-déc-25	31-mars-26	30-juin-26	30-sept-26
Bureaux	94,2 %	94,2 %	93,4 %	93,7 %	93,8 %
Résidentiel	93,1 %	93,7 %	94,3 %	94,7 %	95,2 %
Total Groupe	94,0 %	94,1 %	93,5 %	93,8 %	94,0 %

Calendrier financier

- 10.02.2027 Résultats 2026, après bourse
- 21.04.2027 Assemblée générale des actionnaires
- 21.04.2027 Activité au 31 mars 2027, après bourse
- 21.07.2027 Résultats du 1er semestre 2027, après bourse

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 30 juin 2026. 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 5 000 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. 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 et CAC Mid 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

Codefroy 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