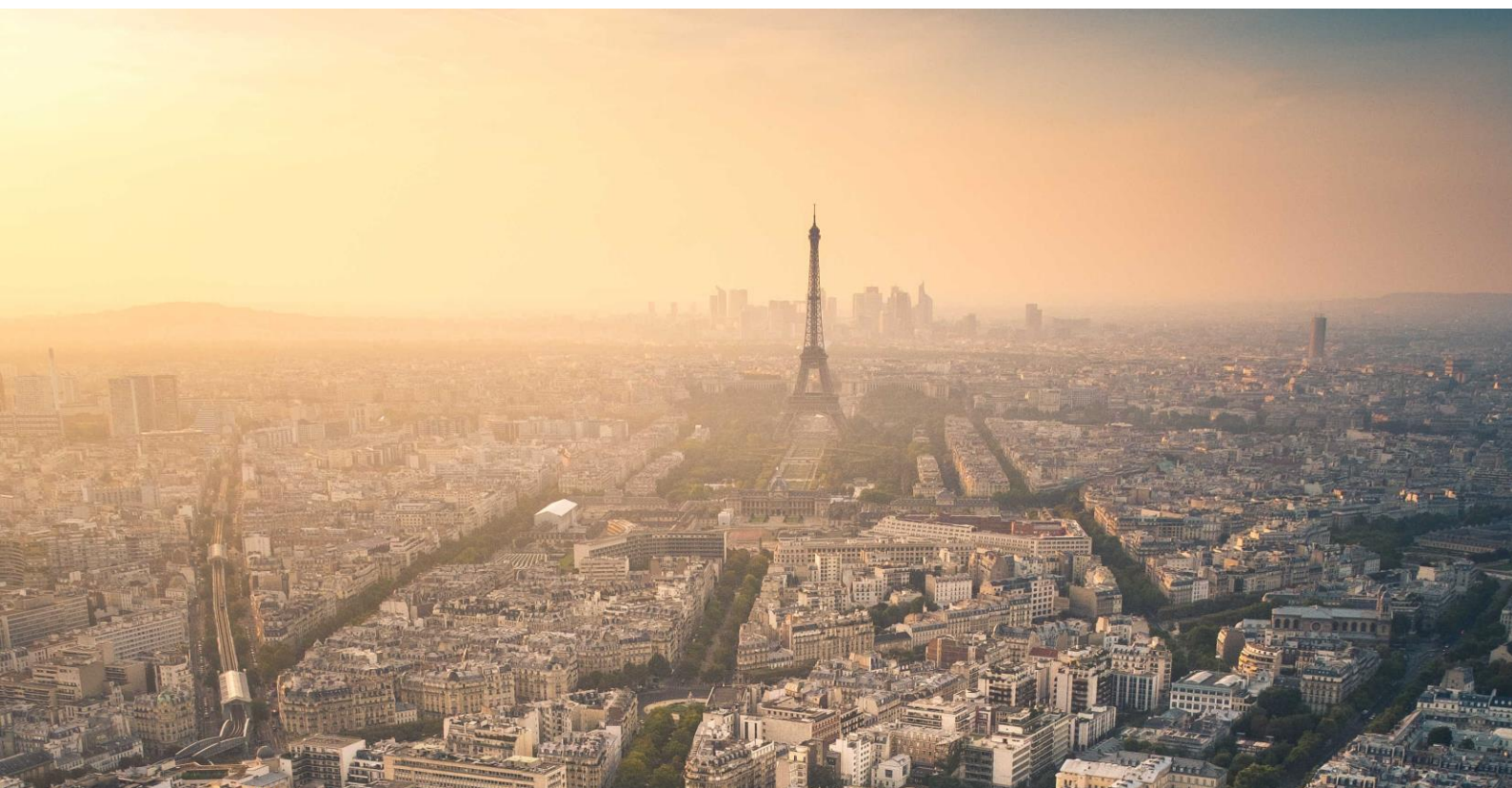


Résultats 2025 : Une année de croissance

Portée par l'excellence opérationnelle et des investissements créateurs de valeur



| Points clés

▪ Faire la différence avec les bons produits

- **Le Groupe crée des actifs « destination » pour les sièges sociaux et déploie avec succès son offre de bureaux opérés** pour les PME et les équipes projets, dans un contexte où le retour au bureau se confirme, avec une présence au bureau attendue à 4 jours par semaine à Paris en 2026

▪ Une dynamique opérationnelle solide

- **Excellente performance locative : 150 000 m² de bureaux loués en 2025**, à +8% de réversion en moyenne, confirmant notre capacité à commercialiser nos actifs en les positionnant sur le segment prime de chaque sous-marché, renforçant notre visibilité sur l'avenir. Côté résidentiel, 1 720 baux signés (soit le triple de 2024)
- **Occupation élevée et en hausse, à 94,1 %** notamment sur les bureaux dans le QCA et sur le logement
- **RSE : des objectifs intermédiaires 2025 dépassés**, avec – 33 % de consommation énergétique et – 63 % d'émissions de carbone depuis 2019

▪ Une allocation de capital dynamique et créatrice de valeur : 1,8 Md€ de rotation en 2025 et 3 Md€ de cessions à 2,9 % en moyenne depuis 5 ans

- **0,8 Md€ de cessions opportunes d'actifs résidentiels matures en 2025** (rendement de 2,1 % pour le résidentiel classique, 3,9 % pour les résidences pour étudiants), illustrant la capacité du Groupe à tirer parti de la qualité et de la liquidité du portefeuille pour cristalliser la valeur et capter la plus-value. **0,2 Md€ de cessions supplémentaires sécurisées devraient aboutir au T1 2026** et financer les capex de développement 2026
- **0,6 Md€ d'investissements créateurs de valeur**, portant sur des bureaux localisés dans des zones prime (rendement moyen 6,1 % et représentant c.10 % des loyers

bureaux du Groupe dans les zones centrales), 67 % sont déjà loués ou en cours de négociation, ce qui va au-delà de nos prévisions initiales

- **Avancement du pipeline**, avec des livraisons clés en 2025 dans les délais et les budgets à des loyers records (dont Icône) et lancement de quatre projets emblématiques à livrer entre le T4 2026 et le T3 2027, qui devraient générer 80-90 M€ de loyers chaque année et offrir des rendements à deux chiffres sur les capex engagés

▪ **Une croissance financière continue**

- **Résultat récurrent net (RRN) par action en hausse de + 4,2 %, et + 26 % depuis 2021.** Une performance portée par (1) une croissance des revenus de + 2,6 % à périmètre courant (+ 3,8 % à périmètre constant) ; (2) un pilotage fin de la base de coûts (marge locative améliorée de + 310 pb et ratio de coût réduit de - 270 pb depuis 2021, optimisation continue des coûts financiers)
- **Bilan toujours sain et solide** et une excellente notation financière (A-/A3) pour la huitième année consécutive
- **Dividende de 5,50 €** par action proposé à la prochaine Assemblée générale, marquant une **deuxième année de hausse consécutive, et un rendement attractif de près de 7 % (au cours actuel) avec un taux de distribution de 82 %** (acompte de 2,75 € payé le 12 mars 2026 ; solde de 2,75 € payé le 9 juillet 2026)

▪ **Confiance dans la croissance de long terme**

- **RRN/action attendu en progression en 2026, à 6,70-6,75 €** (+0,2 %/+1,0 % sur un an)
- Perspectives : un portefeuille bien positionné pour le prochain cycle de croissance, alimenté par les quatre projets structurants, l'optimisation opérationnelle continue, et la poursuite d'une stricte discipline sur les coûts
- **Rehaussement de nos ambitions RSE avec de nouveaux objectifs 2030** : émissions de carbone à moins de 5,5 kgCO₂/m²/an pour le portefeuille en exploitation (compensation des émissions résiduelles) et neutralité carbone à la livraison pour les actifs en développement ; réduction des consommations énergétiques à 130 kWh/m²/an en exploitation et 65 kWh/m²/an pour les développements
- **La croissance future des revenus locatifs donne de la visibilité sur la progression du RRN/action à moyen terme. Dans ce contexte, nous prévoyons un dividende de la société en croissance pour les années à venir (2026-2030)**

| Beñat Ortega, Directeur général :

« L'année 2025 démontre notre solidité opérationnelle : nous avons fait croître nos loyers tout en réalisant des investissements majeurs qui ont renforcé la qualité du portefeuille et notre positionnement sur les marchés les plus résilients et structurellement sous-offreurs. Notre stratégie demeure simple et efficace — des actifs prime et performants sur le plan énergétique, des emplacements centraux, un bilan solide et une attention constante à ce qui compte le plus pour nos clients. À l'aube de 2026, nous mettons la même discipline dans l'exécution, la création de valeur et une croissance durable, tout en élevant encore notre ambition RSE avec de nouveaux objectifs 2030. L'objectif ? Construire un immobilier résilient et bas-carbone, pour accompagner les transformations à venir, et faire croître nos revenus pour assurer une progression graduelle de notre dividende. »

En millions d'euros	31 déc. 2025	31 déc. 2024	Var. périmètre courant	constant
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2 %	+ 3,7 %
Résidentiel	116,3	127,8	- 9,0 %	+ 4,5 %
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6 %	+ 3,8 %
Résultat net consolidé part du Groupe	448,2	309,8	na	-
Résultat récurrent net part du Groupe	494,5	474,4	+ 4,2 %	-
Par action (en €)	6,68	6,42	+ 4,2 %	-
LTV (droits inclus)	36,0 %	35,4 %	+ 0,6 pt	-
LTV (droits incl., yc cessions sécurisées)	35,2 %	-	-	-
LTV (hors droits)	38,3 %	37,6 %	+ 0,7 pt	-
EPRA NRV en euros par action	159,3	157,6	+ 1,1 %	-
EPRA NTA en euros par action	144,1	142,8	+ 0,9 %	-
EPRA NDV en euros par action	148,2	147,3	+ 0,7 %	-
Dividende par action en euros	5,50	5,45	+ 0,9 %	-

Faire la différence avec le bon produit immobilier

- **La dynamique de « retour au bureau » se confirme semestre après semestre** (vers une présence moyenne au bureau de 4 jours par semaine en 2026-2027, selon JLL). La baisse des transactions impliquant une réduction de surfaces illustre cela (35 % en 2025 vs 40 % en 2024 et 62 % en 2022 – Cushman & Wakefield), de même que la recherche de qualité dans un marché toujours plus sélectif, favorable aux actifs centraux, prime et performants sur le plan énergétique
- **Le Groupe s'attache à livrer des produits immobiliers pleinement alignés avec les attentes des entreprises**, se basant sur les retours quotidiens de plus de 500 clients tertiaires afin d'ajuster son offre :
 - **Des immeubles « destination » destinés aux sièges sociaux**, idéalement situés dans des zones centrales, à proximité des plus grands hubs de transport d'Île-de-France, offrant de grands plateaux horizontaux, des services premium et les meilleures performances environnementales. Au cours des dix dernières années, les surfaces de plus de 3 000 m² restructurées n'ont représenté qu'environ 15 % de l'offre totale
 - **Des espaces de travail entièrement gérés, destinés aux petites entreprises et aux équipes projet**, pour des utilisateurs cherchant flexibilité, simplicité opérationnelle, confidentialité et la possibilité d'être « chez eux ». Ce segment représente 22,8 % de la demande placée, alors qu'il ne constitue que 5,9 % du stock existant
- **La capacité de Gecina à créer les immeubles que recherchent les utilisateurs constitue un avantage compétitif clé, soutenant sa capacité à surperformer dans la durée et illustrant son aptitude à anticiper et accompagner les grandes transformations du marché**

Un résultat net récurrent en croissance

En millions d'euros	31 déc. 2025	31 déc. 2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6 %
Revenus locatifs nets	660,9	638,7	+ 3,5 %
Autres produits nets	1,8	3,3	- 45,6 %
Frais de structure	(73,1)	(76,3)	- 4,3 %
Excédent brut d'exploitation – EBITDA	589,7	565,7	+ 4,2 %
Frais financiers nets	(93,9)	(90,5)	+ 3,8 %
Résultat récurrent brut	495,7	475,2	+ 4,3 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,2	3,3	- 2,2 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,1)	(2,0)	+ 3,7 %
Impôts récurrents	(2,3)	(2,1)	+ 10,5 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	494,5	474,4	+ 4,2 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾ par action (€)	6,68	6,42	+ 4,2 %

(1) EBITDA après déduction des charges financières nettes, de l'impôt récurrent, des intérêts minoritaires, incluant la quote-part du résultat des sociétés mises en équivalence et retraité de certains éléments non récurrents.

- **Le RRN/action progresse de +4,2 %, en ligne avec les objectifs**, portant à +26 % la hausse depuis 2021. Cette hausse illustre l'activation rigoureuse de l'ensemble des leviers de performance pour sécuriser une croissance de long terme
- **Une performance portée à la fois par la croissance des revenus et par un pilotage fin de toute la base de coûts :**
 - **Revenus : un dynamisme soutenu (+2,6 % à périmètre courant, +18,1 M€)** porté par la croissance organique (+ 3,8 %, dont + 2,6 % d'indexation) et par la croissance externe (développements (+ 30,3 M€) et acquisitions (+ 2,8 M€) compensant l'impact sur les revenus de la cession d'actifs matures (- 19,4 M€) et des actifs transférés au pipeline (-19,2 M€)). Cette croissance reflète la solidité du portefeuille en termes

d'emplacement et de qualité des actifs, ainsi que la capacité du Groupe à attirer et fidéliser ses clients et faire progresser ses loyers dans le temps, tout en menant une politique active de cessions et d'investissements

- **Une discipline de coûts durable** : l'optimisation des charges immobilières contribue à l'amélioration de la marge locative (+ 80 pb vs fin 2024), tandis que les frais de structure restent strictement maîtrisés (- 4,3 %), améliorant notre ratio de coûts tout en maintenant des effectifs globalement stables et mieux alignés avec les besoins de l'entreprise (asset management, développement, ingénierie, commercialisation, relation clients)
- **Un coût de la dette toujours faible**, avec des charges financières nettes globalement stables : la légère hausse des charges financières brutes étant partiellement compensée par la montée en puissance des intérêts capitalisés liés au développement de quatre projets emblématiques

Revenus en croissance, **solide** performance opérationnelle

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31 déc. 2025	31 déc. 2024	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2 %	+ 3,7 %
Résidentiel	116,3	127,8	- 9,0 %	+ 4,5 %
Total revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6 %	+ 3,8 %

| Périmètre constant : loyers en hausse de +3,8 %, confirmant la capacité à surperformer l'indexation

- **Croissance solide des loyers à périmètre constant (+ 3,8 %, + 23,5 M€)**, soutenue par l'indexation (+ 2,6 %, + 16,3 M€), mais aussi par **la capacité du Groupe à surperformer l'indexation** grâce à la réversion locative (+ 0,6 %, + 3,6 M€), ainsi qu'à une meilleure occupation (occupation & autres : + 0,6 %, + 3,7 M€)
- **Bureau (+ 3,7 %) :**
 - **L'indexation contribue à hauteur de + 2,9 %, malgré la décélération de l'ILAT** (dernière publication autour de 0,0 %, après + 0,5 % en septembre, + 1,6 % en juin et + 2,7 % en mars 2025 ; pour rappel, l'ILAT s'applique à environ 90 % des baux bureaux)
 - **La performance opérationnelle continue de dépasser l'indexation**, notamment via une réversion positive soutenue à + 8 % en moyenne (contribution globale de la réversion : + 0,3 %). Elle reflète un mix favorable de hausses significatives de loyers dans les zones centrales (+ 29 % dans le QCA, soutenues par des renouvellements récents sur Vendôme, Matignon, Marceau, ainsi que par le déploiement des offres de bureaux opérés avec + 42 % de réversion), et des ajustements dans les autres localisations
 - **L'amélioration de l'occupation renforce la dynamique**, en particulier sur les actifs parisiens, où elle atteint des niveaux record. Cela fait plus que compenser l'impact négatif de la vacance sur certains actifs dans les autres localisations (Colombes, Malakoff), où l'exposition du Groupe est désormais limitée
- **Résidentiel (+ 4,5 %) :** au-delà de l'indexation (+ 1,3 %), la croissance sur 12 mois est portée par une solide réversion locative (+ 13 % en moyenne à Paris) et par une amélioration de l'occupation, favorisée par la diversification de l'offre, incluant désormais des appartements meublés et serviciels au sein d'immeubles dotés d'espaces et services dédiés

| Périmètre courant : croissance des loyers de + 2,6 % (+ 18,1 M€)

- Forte croissance à périmètre constant (+ 3,8 %, + 23,5 M€), compensant largement l'impact lié aux actifs transférés dans le pipeline (- 19,2 M€) et aux cessions d'actifs résidentiels matures (y compris le portefeuille de logements étudiants ; impact total : - 19,4 M€). Cette dynamique est soutenue par l'impact en année pleine des livraisons récentes (Mondo, 35 Capucines et Montrouge en 2024 ; Icône et 27 Canal en 2025) et des acquisitions (« Hôtel Particulier » près de Saint-Lazare, finalisée le 23 juillet, et « Bloom » près de Gare de Lyon, finalisée le 16 décembre)
- **Une démonstration claire de la capacité du portefeuille à générer une croissance locative durable tout en assurant la rotation et le repositionnement de ses actifs**

| Bureaux : une performance commerciale solide sur l'ensemble des géographies

Revenus locatifs bruts - Bureaux	31 déc. 2025	31 déc. 2024	Variation (%)	
En millions d'euros			Périm. courant	Périm. Constant
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2 %	+ 3,7 %
Zones Centrales	381,0	350,4	+ 8,8 %	+ 5,7 %
Paris QCA & 5/6/7	256,0	211,4	+ 21,1 %	+ 7,5 %
Paris Autres	108,1	121,3	- 10,9 %	+ 2,2 %
Neuilly-sur-Seine	17,0	17,6	- 3,7 %	+ 4,9 %
Core Croissant Ouest	71,7	66,5	+ 7,8 %	+ 7,8 %
Levallois	15,8	15,7	+ 1,0 %	+ 1,0 %
Boucle Sud	55,9	50,8	+ 9,9 %	+ 9,9 %
La Défense	79,7	77,6	+ 2,7 %	+ 2,7 %
Autres localisations	63,9	72,2	- 11,5 %	- 9,3 %

- **150 000 m² de baux signés (près du double de 2024)**, tirés par une activité commerciale soutenue (visites, négociations, initiatives innovantes). Cette performance est ancrée dans des fondamentaux solides : (1) la surperformance des actifs prime, qui captent la demande des entreprises pour des espaces de travail de grande qualité, bien situés et performants sur le plan énergétique, (2) l'exceptionnelle diversité de la base de clients à Paris, qui renforce la profondeur et la résilience de la demande à travers les cycles
- **Une performance répartie sur l'ensemble des zones géographiques :**
 - **Zones centrales (Paris / Neuilly)** : 83 000 m² (55 % du total), durée ferme moyenne de 6 ans, 61,5 M€ de loyers annuels
 - **Croissant Ouest / La Défense** : 30 000 m² (20 %), durée ferme moyenne de 7 ans, 14,3 M€ de loyers annuels, y compris des extensions ou signatures avec des leaders mondiaux (industrie pharmaceutique à La Défense, Renault ou Mondelez à Boulogne)
 - **Autres localisations** : 38 000 m² (25 %), durée ferme moyenne de 6 ans, 9,9 M€ de loyers annuels, incluant des signatures majeures à Puteaux et Colombes (PepsiCo, entreprises de la logistique et de la communication)
- **Une visibilité renforcée sur le futur** avec 86 M€ de loyers annuels sécurisés, pour une durée ferme moyenne de 6 ans, et près de 50 % de renouvellements avec des locataires en place (sur des baux arrivant à échéance en 2025, 2026 et 2027), renforçant la résilience des revenus à moyen et long terme
- **Forte dynamique de pré-commercialisation** : 27 Canal, largement précommercialisé avant sa livraison fin 2025 ; 162 Faubourg Saint-Honoré (QCA, en rénovation) : entièrement pré-loué avec + 87 % de réversion avant sa livraison 2026 ; Sources, Boulogne : 59 % précommercialisé (Mondelez, Opco)
- **Les bureaux opérés gagnent en traction dans un segment de marché favorable** où la demande excède l'offre : avec 13 000 m² désormais déployés (dont 10 000 m² signés en 2025), cette offre génère 12 M€ de loyers annuels et surperforme les loyers de marché de + 40 % sans mesures d'accompagnement. Le déploiement se poursuit avec près de 20 000 m² attendus d'ici fin 2027 et 40 actifs centraux identifiés, illustrant notre capacité à créer davantage de valeur par m² grâce à des solutions flexibles, de qualité et centrées sur les utilisateurs

| Logement : une stratégie de diversification des offres qui porte ses fruits

- **Accélération forte de l'activité locative sur le portefeuille résidentiel** (1 720 baux signés sur 12 mois), avec un premier semestre équivalent à l'ensemble de l'année 2024 et un second semestre qui a représenté près de deux fois le volume de signatures du premier semestre et une réversion moyenne à Paris de + 13 %
- **Une démonstration claire de l'attractivité de nos nouvelles offres**, qui répondent aux besoins des étudiants, jeunes actifs, entreprises et familles dans un contexte de sous-offre structurelle en logements de qualité (surface adaptée, design optimisé, meublés, serviciels). Notre approche multi-offres (studios, appartements partagés, appartements familiaux non

meublés), associée à des implantations proches des lieux de travail, d'étude et de vie sociale, avec une connectivité exceptionnelle, continue de nourrir cette dynamique

- **Transformation réussie du modèle opérationnel et des actifs**, soutenue par le déploiement d'une plateforme digitale et de nouveaux services sur site (fitness, coworking, salles de réception, etc.) : cette offre servicielle (1 200 appartements) a déjà été déployée sur 12 actifs, représentant près de 70 % de la valeur du portefeuille résidentiel, et son développement se poursuivra en 2026

| Marge locative en forte hausse (+0,8 pt sur un an)

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 31/12/2024	92,0 %	94,7 %	79,7 %
Marge locative au 31/12/2025	92,7 %	94,9 %	81,8 %

- **Forte progression de la marge locative à périmètre courant**, portée par la contribution des grands actifs de bureaux livrés en 2024 et entièrement loués, soutenue par un taux d'occupation élevé sur ce portefeuille. Elle bénéficie également de l'optimisation de la structure des charges au sein du portefeuille de logements étudiants (détenu jusqu'en juin 2025), ainsi que de l'amélioration de l'occupation sur le portefeuille résidentiel (à la fois grâce à la montée en puissance des actifs récemment livrés et à la location des appartements avec services du portefeuille existant) en plus de la poursuite de l'optimisation des coûts de maintenance

| Taux d'occupation élevé et durable, démontrant un positionnement de marché solide

Taux d'occupation financier moyen	31 déc. 2024	31 mars 2025	30 juin 2025	31 sept. 2025	31 déc. 2025
Bureaux	93,4 %	93,8 %	94,2 %	94,2 %	94,2 %
Zones Centrales	94,6 %	95,8 %	96,2 %	96,6 %	96,7 %
Paris QCA & 5/6/7	94,1 %	96,6 %	97,1 %	97,2 %	97,1 %
Paris Autres	95,9 %	93,9 %	94,1 %	95,2 %	96,0 %
Neuilly-sur-Seine	91,2 %	96,2 %	96,9 %	97,4 %	94,8 %
Core Croissant Ouest (Levallois et Boucle Sud)	88,5 %	89,6 %	89,7 %	88,6 %	89,4 %
La Défense	99,6 %	99,0 %	98,8 %	98,7 %	98,7 %
Autres localisations	86,8 %	81,7 %	82,9 %	82,0 %	80,9 %
Résidentiel	93,2 %	92,3 %	93,1 %	93,1 %	93,7 %
YouFirst Residence	94,0 %	91,8 %	93,0 %	93,0 %	93,7 %
YouFirst Campus	90,5 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %
Total Groupe	93,4 %	93,6 %	94,0 %	94,0 %	94,1 %

- **Le taux d'occupation moyen progresse de + 70 pb (périmètre courant) depuis fin 2024**, confirmant une dynamique globale robuste (de 93,4 % fin 2024 à 94,1 % fin 2025), portée par :
 - **Portefeuille bureaux** : un niveau d'occupation élevé et résilient, reflétant la polarisation du marché, avec un niveau record de 97,1 % dans le QCA élargi (vs 94,6 % pour l'ensemble du marché sur cette géographie). Cette performance est soutenue par de nouveaux baux signés sur plusieurs actifs ainsi que sur des coques commerciales, et la contribution positive des livraisons 2024–2025, toutes précommercialisées (Mondo, 35 Capucines, Icône). Cela compense largement la hausse de vacance dans les « Autres localisations » où l'exposition du Groupe est limitée (Colombes, Malakoff)
 - **Portefeuille résidentiel** : progression solide tout au long de l'année, la transformation du modèle étant désormais en phase d'exécution (des appartements plus petits, meublés et serviciels, idéalement situés dans des zones centrales). L'amélioration de l'occupation est également portée par la montée en puissance des actifs récemment livrés (Dareau, Ponthieu, Rueil Arsenal, Bordeaux Belvédère, La Garenne-Colombes). Une convergence progressive vers le taux d'occupation normatif de cette classe d'actifs s'opère, avec un taux d'occupation spot de 96,4 % sur le résidentiel à périmètre constant

| Tour T1 : préparer la prochaine étape

- **Accord-cadre avec le locataire** pour accompagner la fin de bail et sécuriser le revenu locatif (environ 40 M€ par an) au travers d'un calendrier jalonné par une série de rendez-vous jusqu'à mi-2027
- **Programme de rénovation ciblé** (environ 150 M€) capitalisant sur les fondamentaux de l'actif : emplacement prime près du hub de transports de La Défense, qualité architecturale et environnementale, efficacité des plateaux, luminosité naturelle. L'opération vise la création d'un immeuble prime multi-locataires, articulé en trois blocs disposant chacun de sa base de services (sky lobby, business center, offres de restauration)
- **Perspectives de marché favorables** : une demande qui se concentre sur les espaces prime, et qui devrait être supérieure à l'offre disponible sur ce segment d'ici fin 2027

Allocation du capital et stratégie de portefeuille **en action**

| 1,8 Md€ de décisions de rotation d'actifs en 2025

- **0,8 Md€ de cessions d'actifs résidentiels matures au premier semestre 2025**, y compris le portefeuille de logements pour étudiants (26 actifs et une réserve foncière dans une métropole régionale), ainsi que la poursuite de nos programmes de ventes par lots (776 M€ à un rendement net de 2,1 % pour le résidentiel traditionnel et de 3,9 % pour les résidences pour étudiants)
- **0,6 Md€ réinvestis au second semestre 2025 dans l'acquisition de trois grands actifs de bureaux situés dans des marchés structurellement sous-offreurs**, à proximité immédiate de pôles de transport majeurs :
 - **Rocher-Vienne (Signature)**, offrant un rendement potentiel de 6,3 % après 12 mois de rénovation ciblée
 - **Hôtel Particulier**, destiné à être intégré avec Rocher-Vienne et l'actif 7 Madrid adjacent, pour former un hub tertiaire cohérent et riche en services
 - **Bloom**, dans le quartier d'affaires établi de la Gare de Lyon, entièrement loué pour une durée moyenne ferme de 8 ans et générant un loyer annuel de 8,9 M€ (6,6 % de rendement)
- **0,2 Md€ déployés dans le pipeline de développement**, pour repositionner quatre projets emblématiques de bureaux offrant de vastes plateaux très qualitatifs (une offre rare dans les sous-marchés les plus recherchés). Ces développements devraient être créateurs de valeur en termes d'ANR et de RRN, générant 80–90 M€ de loyers annuels après livraison (du T4 2026 au T3 2027). Avec environ 430 M€ de capex restant à investir, ils offrent un rendement moyen attractif de 5,8 %, et un rendement des capex investis attendu entre 10 % et 11 %
- **0,2 Md€ supplémentaires de cessions d'actifs résidentiels matures sous promesse en décembre 2025** (Lourmel, Dumas, Bagnolet, Bordeaux Belvédère ainsi que de nouvelles ventes par lots), pour un rendement de 2,9 %. Ces cessions devraient être finalisées au T1 2026 et seront **réinvesties dans les capex de développement créateurs de valeur**

| Performance sur l'ensemble du cycle (investissement, opérations de développement)

- **3,0 Mds€ de cessions sur 5 ans, à un taux de sortie moyen de 2,9 %, démontrant la forte capacité à tirer parti de la qualité et de la liquidité du portefeuille pour cristalliser la valeur et générer des plus-values** (prime moyenne de 9 %, soit 229 M€ au total). Cette performance illustre la capacité unique de Gecina à cibler les investisseurs même dans des environnements de marché complexes (en combinant appels d'offres ouverts et ventes de gré à gré), et à saisir les dynamiques de marché — qu'elles soient liées à l'appétit pour les actifs à rendement élevé, pour des bureaux core matures pendant les phases de forte compression des taux prime, ou plus récemment pour le résidentiel et les résidences pour étudiants. La taille moyenne des actifs de près de 75 M€ (hors actifs de plus de 200 M€) est déterminante pour comprendre la liquidité et l'attractivité du portefeuille

- **0,6 Md€ d'acquisitions proactives, réalisées selon une discipline stricte**, à un rendement moyen de 6,1 %, représentant plus de 10 % des loyers du portefeuille de bureaux à Paris / Neuilly. 67 % des surfaces sont déjà louées ou sous offre ferme six mois après l'acquisition. Cette performance est soutenue par :
 - Une connaissance granulaire du marché locatif, permise par la densité du portefeuille de Gecina dans les zones centrales
 - Un engagement continu avec les investisseurs pour sourcer les opportunités
 - La capacité à structurer des solutions agiles, y compris des swaps d'actifs par le passé
 - Une capacité reconnue à exécuter des transactions avec fiabilité et rapidité
- **Une capacité unique à mener des projets de repositionnement complexes** (2,8 Mds€ investis sur 10 ans pour transformer 55 % du portefeuille de bureaux, dont 1,3 Md€ sur la période 2021-2025), atteignant les meilleurs loyers de marché et générant une création de valeur moyenne de + 33 % (sur les 16 derniers projets livrés à Paris / Neuilly)

| Une expertise unique qui génère de forts rendements et une qualité accrue du portefeuille

- **Un cadre d'allocation du capital rigoureux**, orientant les produits de cessions vers une phase de désendettement entre 2022 et 2024 afin de maintenir un ratio d'endettement soutenable et ouvrir un nouveau cycle d'investissement qui a permis de réaliser des acquisitions ciblées d'actifs à haut rendement et d'investir dans un pipeline de développement créateur de valeur (rendement à deux chiffres des capex investis)
- **Au fil du temps, ce savoir-faire unique s'est traduit par une amélioration des rendements (sur la base d'un profil de risque amélioré) et par une amélioration significative de la qualité du portefeuille** : une plus forte exposition sur les meilleures localisations (près de 80 % à Paris / Neuilly), davantage d'actifs prime (92 % des espaces de travail classés prime dans le portefeuille bureaux), et davantage de performance environnementale (100 % du patrimoine de bureaux en exploitation est certifié)

Des valeurs en hausse, portées par les zones centrales

| Hausse de +2,3 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant

Répartition par segment	Valeurs expertisées		Variation périm. constant ⁽¹⁾	Taux de capitalisation nets	
En millions d'euros	31 déc. 2025	31 déc. 2024	Déc. 2025 vs. Déc. 2024	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Bureaux	14 743	13 719	+ 2,7 %	4,9 %	5,0 %
Zones Centrales	11 841	10 628	+ 4,6 %	4,1 %	4,2 %
- Paris QCA & 5/6/7	8 126	7 214	+ 5,5 %	3,9 %	4,0 %
- Paris Autres	2 959	2 712	+ 2,3 %	4,7 %	4,7 %
- Neuilly-sur-Seine	756	702	+ 2,1 %	4,8 %	4,7 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	1 268	1 289	- 1,2 %	7,0 %	6,9 %
La Défense	793	886	- 4,8 %	8,2 %	7,7 %
Autres localisations (Peri-Défense, 1 ^{ère} et 2 ^{ème} couronne, autres régions)	842	916	- 7,1 %	9,6 %	9,4 %
Résidentiel	2 846	3 621	- 0,1 %	3,6 %	3,3 %
Hôtel & crédit-bail	34	37	-	-	-
Total Groupe	17 624	17 377	+ 2,3 %	4,7 %	4,7 %

(1) Variation avant l'impact de l'augmentation du coût de transaction. Après ce changement, les valeurs augmentent de +1,9 % (périmètre constant)

- **Les valeurs du portefeuille progressent de +2,3 % depuis fin 2024 à périmètre constant** (hors évolution du taux des droits de mutation au premier semestre 2025), portant la valeur totale du portefeuille à 17,6 Mds€. Cette évolution reflète à la fois les tendances sous-jacentes positives en termes de valorisation et l'impact de la stratégie d'investissement active du Groupe
 - **Effet rendement légèrement positif**, soutenu par les premiers signaux d'une réouverture du marché de l'investissement pour les grandes transactions de bureaux dans les emplacements prime parisiens (hausse de + 54 % des volumes globaux d'investissement vs 2024). La décompression des taux continue de ralentir dans les autres zones où l'activité reste plus modérée
 - **Effet loyer toujours porteur**, en particulier dans les zones centrales. Les anticipations de croissance locative soutiennent les valeurs à Paris et Neuilly, tandis que les dynamiques restent plus contrastées dans les zones secondaires où les valeurs locatives poursuivent leur ajustement
- **Valeurs en hausse de +3,0 % depuis le point bas**, confirmant la tendance haussière continue observée chaque semestre depuis fin 2023 — portée par les progressions enregistrées à Paris et à Neuilly, qui continuent de compenser les ajustements encore en cours dans les autres localisations compte tenu du faible volume d'investissement et de l'ajustement des loyers pour sécuriser l'occupation

| ANR EPRA (NTA) en hausse de + 0,9 % vs fin 2024, à 144,1 €/action

- **ANR EPRA (NTA) en hausse de + 1,3 € par action depuis le 31 décembre 2024**, pour atteindre 144,1 €, sous l'effet notamment de la croissance des valeurs du portefeuille sur un an, à périmètre constant. Cette hausse a été en partie compensée par l'impact non récurrent lié à la modification du taux des droits de mutation (déjà comptabilisé au premier semestre 2025), dans un contexte où les projets du pipeline ne sont pas encore suffisamment avancés pour que la création de valeur soit matérialisée, et où le plein effet des acquisitions récentes n'est pas encore totalement capturé :
 - Dividende versé en 2025 : - 5,45 €
 - Résultat récurrent net : + 6,68 €
 - Valeur du portefeuille : + 2,2 €
 - Autres (incluant IFRS 16 et changement des droits de mutation) : - 2,2 €

Une plateforme de financement robuste face aux cycles

Ratios	Covenant	31 déc. 2025
LTV (dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits))	< 60 %	38,3 %
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 Mds€	17,6 Mds€

| Une structure financière solide et saine

- **Un excellent profil de crédit**, avec une notation (A-/A3) réitérée pour la huitième année de suite, reflétant la capacité du Groupe à générer des flux de trésorerie réguliers et une gestion disciplinée de ses investissements et de ses financements. Cette notation permet d'accéder à des conditions de financement plus compétitives (écart moyen vs BBB+ de l'ordre de 30 pb en conditions normales)
- **Un des meilleurs ratios d'endettement du secteur** (36,0 % droits inclus, ramené à 35,2 % après la réalisation des cessions sécurisées à fin 2025, quasi-stable par rapport à l'an dernier). L'EPRA LTV de Gecina enregistre un écart de près de 660 pb en-dessous de la moyenne des EPRA LTV de ses pairs en Europe continentale au 30 juin.

- **Une dette nette globalement stable** à 6,8 Mds€ (+0,2 Md€), soutenue par une maturité moyenne longue de 6,2 ans,
- **Liquidité abondante** avec 4,4 Mds€ de lignes de crédit non tirées et de liquidités disponibles, offrant une flexibilité de financement forte à court, moyen et long terme, et couvrant l'intégralité des échéances obligataires jusqu'en 2029

| Profil de couverture robuste et de grande qualité

- **485 M€ de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers à fin 2025**, témoignant de la qualité de la stratégie de couverture (à la fois par volume élevé de dette couverte et par le taux attractif auquel elle est couverte)
- Ce montant représente 7,2 % de notre dette nette contre 3,3 % en moyenne pour nos pairs d'Europe continentale, garantissant une forte visibilité sur les coûts de financement futurs
- **Coût moyen de la dette faible** (1,6 % au total, 1,3 % sur la dette tirée), sécurisé par anticipation avant la remontée des taux, et protégé sur des maturités longues

| Réussite de l'émission 2025, confirmant la confiance du marché dans la qualité de la signature

- Emission obligataire verte de 500 M€ sur 10 ans, réalisée en juillet 2025, à un **spread très attractif de 85 pb au-dessus du midswap 10 ans**, avec un coupon de 3,375 %, proche du taux de l'OAT française pour la même maturité
- **Forte demande des investisseurs, avec une émission sursouscrite à hauteur de 7x** par un ensemble large et diversifié de partenaires financiers
- **Renforcement de la visibilité financière** du fait de cette opération et consolidation du profil de crédit du Groupe via une optimisation proactive de l'échéancier de remboursement, incluant le rachat anticipé d'une partie des maturités 2027 et 2028

Performance environnementale

| Objectifs 2025 atteints

- **Poursuite de la stratégie en trois piliers**
 - **Réduire** : programmes d'efficacité énergétique au niveau des actifs, incluant des audits sur site, des plans d'action adaptés et un renforcement des partenariats avec les locataires
 - **Décarboner** : 80 % d'énergie renouvelable approvisionnée via des contrats d'électricité verte, des réseaux urbains de chaleur et de climatisation et des solutions de biogaz
 - **Transformer** : critères RSE intégrés dans les décisions de capex ciblées, et un pipeline de développement à faible consommation d'énergie et bas carbone, améliorant la qualité globale du patrimoine
- **Objectifs 2025 dépassés en énergie et carbone**
 - **Réduction de 33 % de la consommation d'énergie depuis 2019** (148,5 kWh/m²/an contre un objectif initial de 150 kWh/m²/an)
 - **Réduction de 63 % des émissions de carbone depuis 2019** (7,5 kgCO₂/m²/an contre l'objectif 2025 de 8,5 kgCO₂/m²/an)
 - **100 % des immeubles de bureaux certifiés**, à la fois en exploitation et en développement

| Des objectifs RSE rehaussés pour 2030

- **Portefeuille en exploitation :**
 - Objectif de réduction des émissions carbone : < 5,5 kgCO₂/m²/an (soit – 75 % par rapport à 2019), avec un plan de compensation des émissions résiduelles
 - Objectif de performance énergétique : 130 kWh/m²/an (soit – 41 % par rapport à 2019)
 - 100 % des actifs de bureaux certifiés, avec amélioration continue des niveaux de certification
- **Actifs en développement :**
 - Zéro carbone net à la livraison
 - Objectif de performance énergétique : 65 kWh/m²/an
 - Obtention de certifications les plus ambitieuses et à des niveaux les plus élevés

Guidance, perspectives & dividende

| Guidance 2026 : un RRN/action attendu entre 6,70 € et 6,75 €

- **Macroéconomie : faible indexation** (effet retard lié au ralentissement de l'inflation), dans un contexte où l'économie française verrait sa croissance se consolider, soutenue par la demande domestique et l'investissement, et un climat des affaires qui s'améliorerait (dernier indice PMI repassé en zone d'expansion)
- **Commercialisation :** confirmation de la préférence des utilisateurs pour les immeubles prime, bien connectés, de haute qualité et riches en services, quels que soient les sous-marchés. Ce mouvement accentue la polarisation du marché et soutient la hausse des loyers à Paris, renforcée par l'essor de nos modèles d'immobilier opéré et serviciel
- **Revenus :** croissance organique reflétant le contexte d'indexation, la dynamique de réversion et la hausse temporaire de la vacance dans des marchés en transition ; effet en année pleine des livraisons 2025 (Icône, 27 Canal) et des acquisitions récentes (Hôtel Particulier : 5,6 M€ de loyers / an depuis juillet ; Bloom : 8,9 M€ depuis décembre 2025) ; impact des cessions réalisées en 2025 et des cessions supplémentaires attendues début 2026 (trois actifs résidentiels matures, environ 214 M€ à 2,9 %)
- **Discipline sur les coûts :** contrôle strict des charges immobilières et des frais de structure. Les frais financiers devraient rester globalement stables, soutenus par une politique de couverture robuste et un mix équilibré entre frais financiers bruts et intérêts capitalisés, dans un contexte où les livraisons de projets en développement de 2024/2025 sont compensées par la montée en charge de nouveaux projets
- **Résultat récurrent net – part du Groupe par action attendu en hausse de +0,2 % à +1,0 %, entre 6,70–6,75 €**

| Perspectives à moyen terme : vers un nouveau cycle de croissance

- **2027 – Se préparer :** reprise progressive de l'indexation, capacité continue à capter la réversion dans les localisations centrales, impact semestriel du départ d'Engie de la tour T1 (40 M€ de loyers annuels) progressivement compensé par la contribution locative des quatre actifs phares livrés entre fin 2026 et T3 2027 (80–90 M€ de loyers annuels une fois loués). Près de 85 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs), début de la baisse des intérêts capitalisés avec l'accélération des livraisons du pipeline
- **2028 – Libérer la croissance :** contexte de normalisation de l'indexation et de l'occupation ; pleine contribution des quatre actifs livrés en 2026–2027, commercialisation progressive de la tour T1 sur 24 mois dans un marché de La Défense caractérisé par une faible disponibilité de grands plateaux de qualité et serviciels. Près de 70 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs)
- **2029 – Accélérer :** poursuite de la croissance sur la base d'une indexation normalisée, soutenue par la reconstitution potentielle du pipeline et la montée en puissance de la contribution locative de la tour T1 (environ 30 M€ de loyers annuels une fois entièrement livrée)

louée). Près de 58 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs)

- **Frais de structure** : gestion rigoureuse des coûts et réallocation ciblée des ressources vers l'asset management, la commercialisation, l'ingénierie et l'expérience client

| Dividende : capacité à soutenir la distribution dans le temps et à la faire croître graduellement

- **Dividende de 5,50 € par action, versé entièrement en numéraire, en hausse pour la deuxième année consécutive** (+ 5 ct€, + 1 %), reflétant un taux de distribution soutenable de 82 %, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires
- **Calendrier** :
 - **Acompte sur dividende** : 2,75 €, versé le 12 mars 2026 (date de détachement : 10 mars, date d'enregistrement : 11 mars)
 - **Solde** : 2,75 € versé le 9 juillet 2026 (détachement : 7 juillet ; enregistrement : 8 juillet)
- **Rendement attractif d'environ 7 % (sur la base du cours actuel), soutenu par un modèle d'activité résilient et capable de traverser les cycles, permettant de maintenir la politique de distribution tout en offrant un potentiel de croissance du dividende.** Cette solidité repose sur une génération de trésorerie régulière, portée par le développement actif des revenus, une gestion rigoureuse des coûts (immobiliers et structure) et une stratégie de financement conçue pour assurer une robustesse de long terme
- **La croissance future des revenus locatifs donne de la visibilité sur la progression du RRN/action à moyen terme. Dans ce contexte, nous prévoyons une croissance graduelle du dividende de la société pour les années à venir (2026-2030)**

Calendrier financier

- 22.04.2026 Assemblée générale
- 22.04.2026 Activité au 31 mars 2026, après clôture du marché
- 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

Glenn DOMINGUES
Tél. : + 33 (0)1 40 40 63 86
glenn Domingues@gecina.fr

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

Annexes

États financiers, actif net réévalué (ANR) et pipeline

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Philippe Brassac le 10 février 2026, a arrêté les comptes au 31 décembre 2025. 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. 2025	31 déc. 2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6 %
Revenus locatifs nets	660,9	638,7	+ 3,5 %
Autres revenus (nets)	1,8	3,3	- 45,6 %
Frais de structure	(73,1)	(76,3)	- 4,3 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	589,7	565,7	+ 4,2 %
Frais financiers nets	(93,9)	(90,5)	+ 3,8 %
Résultat récurrent brut	495,7	475,2	+ 4,3 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,2	3,3	- 2,2 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,1)	(2,0)	+ 3,7 %
Impôts récurrents	(2,3)	(2,1)	+ 10,5 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	494,5	474,4	+ 4,2 %
Résultat de cessions d'actifs	2,9	0,7	na
Variation de valeur des immeubles	(23,0)	(127,3)	na
Amortissements et dépréciations	(7,5)	(11,7)	na
Éléments non récurrents	(2,1)	0,0	na
Variation de valeur des instruments financiers	(25,0)	(24,7)	na
Autres	8,4	(1,5)	na
Résultat net consolidé part du Groupe	448,2	309,8	+ 44,7 %

(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

Bilan consolidé

ACTIFS	31 déc. 2025	31 déc. 2024	PASSIF	31 déc. 2025	31 déc. 2024
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	17 363,4	16 602,4	Capitaux propres	10 577,8	10 522,3
Immeubles de placement	15 465,7	14 828,2	Capital	575,9	575,5
Immeubles en restructuration	1 354,3	1 212,0	Primes	3 316,5	3 312,8
Immeubles d'exploitation	79,5	80,6	Réserves consolidées	6 220,8	6 307,8
Autres immobilisations corporelles	5,2	10,1	Résultat net consolidé	448,2	309,8
Ecart d'acquisition	165,6	165,8			
Autres immobilisations incorporelles	12,0	11,7	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 561,5	10 506,0
Créances financières sur crédit-bail	24,4	27,6	Participations ne donnant pas le contrôle	16,3	16,3
Participations dans les sociétés mises en équivalence	84,4	82,0			
Autres immobilisations financières	33,2	35,9	Passifs non courants	4 921,6	5 569,3
Instruments financiers non courants	138,9	147,7	Dettes financières non courantes	4 742,0	5 315,7
Actifs d'impôts différés	0,0	0,9	Obligations locatives non courantes	49,3	49,6
			Instruments financiers non courants	103,3	108,0
			Provisions non courantes	26,9	96,0
Actifs courants	651,8	1 315,5	Passifs courants	2 515,9	1 826,3
Immeubles en vente	451,3	990,4	Dettes financières courantes	2 089,6	1 397,0
Clients et comptes rattachés	23,4	31,5	Dépôts de garantie	90,5	87,9
Autres créances	97,3	112,0	Fournisseurs et comptes rattachés	169,4	160,6
Instruments financiers actifs courants	1,9	2,6	Dettes fiscales et sociales courantes	48,4	58,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	77,9	179,0	Autres dettes courantes	117,9	122,2
TOTAL ACTIF	18 015,2	17 918,0	TOTAL PASSIF	18 015,2	17 918,0

| Actif net réévalué

	31 décembre 2025		
	EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	EPRA NTA (Net Tangible Asset Value)	EPRA NDV (Net Disposal Value)
Capitaux propres IFRS - Part du Groupe	10 561,5	10 561,5	10 561,5
Créance des actionnaires	-	-	-
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	-	-	-
ANR dilué	10 561,5	10 561,5	10 561,5
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	177,6	177,6	177,6
Réévaluation des immeubles en restructuration	-	-	-
Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,7	0,7	0,7
Réévaluation des stocks	-	-	-
ANR dilué à la juste valeur	10 739,8	10 739,8	10 739,8
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(37,5)	(37,5)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,6)	(165,6)
Actifs incorporels	x	(12,0)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	447,8
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 145,7	188,2	x
ANR	11 848,0	10 712,9	11 022,1
Nombre d'actions totalement dilué	74 352 175	74 352 175	74 352 175
ANR par action	159,3 €	144,1 €	148,2 €

(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 2025

| Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m²)	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu YoC (est.)	% Pré-comm.
Paris – Rocher (Signature)	Paris QCA	T4-26	24 900	377				
Paris - Quarter	Paris	T1-27	19 100	229				
Neuilly - Les Arches du Carreau	Croissant Ouest	T2-27	36 200	478				
Paris - Mirabeau	Paris	T3-27	37 300	438				
Total bureaux			117 500	1 522	1 095	427	5,8 %	-
Total résidentiel			-	-	-	-	-	-
Total pipeline engagé			117 500	1 522	1 095	427	5,8 %	-
Contrôlé & Certain bureaux			76 400	581	373	208	6,3%	-
Contrôlé & Certain résidentiel			4 200	29	0	29	4,8%	-
Total Contrôlé & Certain			80 600	610	373	237	6,2%	-
Total engagé + Contrôlé & Certain			198 100	2 132	1 468	664	5,9%	-
Total Contrôlé & probable			103 200	519	255	264	5,5%	-
TOTAL PIPELINE			301 300	2 651	1 723	928	5,8%	-

Discussions
en cours

Reporting EPRA au 31 décembre 2025

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.

	31/12/2025	31/12/2024
EPRA Earnings (en millions d'euros)	481,9	463,4
EPRA Earnings per share (en euros)	6,51 €	6,27 €
EPRA Net Tangible Asset Value (en euros par action)	144,1	142,8
EPRA Net Initial Yield	4,0 %	4,1 %
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,4 %	4,4 %
EPRA Vacancy Rate	5,8 %	7,0 %
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	18,6 %	19,7 %
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	14,9 %	17,8 %
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	961	445
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	37,0 %	36,4 %
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	39,5 %	38,6 %

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	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé part du Groupe	448 202	309 763
Exclure		
Variation de valeur des immeubles	(22 992)	(127 282)
Résultat de cession	2 909	673
Impôts liés aux cessions d'immeubles	(237)	–
Sorties et dépréciations de l'écart d'acquisition	(187)	–
Variation de valeur des instruments financiers et primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(21 013)	(24 732)
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	4 310	(717)
Ajustements ci-dessus liés aux sociétés mises en équivalences	2 729	(2 841)
Ajustements ci-dessus liés aux intérêts minoritaires	810	1 293
Résultat récurrent net EPRA (A)	481 872	463 369
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 998 097	73 937 919
Résultat récurrent net EPRA par action	6,51 €	6,27 €
Ajustements spécifiques au Groupe :		
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	12 654	11 020
Résultat récurrent net part du Groupe	494 526	474 389
Résultat récurrent net part du Groupe par action	6,68 €	6,42 €

Actif net réévalué

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

En euros par action	31/12/2025	31/12/2024
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	159,3 €	157,6 €
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA)	144,1 €	142,8 €
ANR EPRA de liquidation (NDV)	148,2 €	147,3 €

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 %	31/12/2025	31/12/2024
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,7 %	4,7 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,3 %	- 0,3 %
Effet des variations de périmètre	+ 0,2 %	+ 0,3 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,7 %	- 0,6 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	4,0 %	4,1 %
Exclusion des aménagements de loyers	+ 0,4 %	+ 0,3 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,4 %	4,4 %

(1) Périmètre constant décembre 2025.

(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 2025
Immeubles de placement		14 617	2 846	17 464
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières		(1 667)	(85)	(1 752)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits		12 951	2 761	15 712
Droits de mutation		873	178	1 051
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B	13 824	2 939	16 764
Loyers bruts annualisés IFRS		594	106	700
Charges immobilières non récupérables		18	18	36
Loyers nets annuels	A	576	88	664
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer		65	0	65
Loyers nets annuels « Topped-up »	C	641	88	729
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B	4,2 %	3,0 %	4,0 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B	4,6 %	3,0 %	4,4 %

(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.

| Taux de vacance EPRA

En %	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux	5,9 %	7,1 %
Résidentiel	4,8 %	6,2 %
• YouFirst Residence	4,8 %	6,5 %
• YouFirst Campus	n.a	4,9 %
TAUX DE VACANCE EPRA	5,8 %	7,0 %

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 2025 (en %)
Bureaux	39	660	5,9 %
Résidentiel	5	109	4,8 %
• YouFirst Residence	5	109	4,8 %
• YouFirst Campus	0	0	n.a
TAUX DE VACANCE EPRA	44	769	5,8 %

| Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros/en %	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(195 852)	(201 214)
Frais de structure ⁽¹⁾	(81 641)	(83 672)
Charges refacturées	144 147	145 428
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	901	1 996
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(663)	(294)
COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A)	(133 108)	(137 756)
Coût de la vacance	25 962	13 530
COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B)	(107 147)	(124 226)
Revenus locatifs bruts	712 614	694 481
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	4 444	4 141
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	717 057	698 622
RATIO DE COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A/C)	18,6 %	19,7 %
RATIO DE COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B/C)	14,9 %	17,8 %

(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 18,4 millions d'euros en 2025 et 18,8 millions d'euros en 2024

Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	563	n.a.	563	0	n.a.	0
Pipeline	235	n.a.	235	310	n.a.	310
Dont intérêts capitalisés	14	n.a.	14	16	n.a.	16
Capex de maintenance ⁽¹⁾	163	n.a.	163	135	n.a.	135
Avec création de surfaces		n.a.	0	0	n.a.	0
Sans création de surfaces	155	n.a.	155	124	n.a.	124
Avantages commerciaux	7	n.a.	7	11	n.a.	11
Autres dépenses		n.a.	0	0	n.a.	0
Intérêts capitalisés		n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	961	n.a.	961	445	n.a.	445
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	9	n.a.	9	- 25	n.a.	- 25
TOTAL CAPEX DECAISSES	970	n.a.	970	420	n.a.	420

(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.

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)	1 483	-	-	1 483
Emprunts obligataires	5 168	-	-	5 168
Besoin en fonds de roulement net	215	3	(3)	215
Comptes courants d'associés minoritaires	14	-	(14)	-
Exclure				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(78)	(7)	3	(82)
Dette nette (A)	6 968	9	(14)	6 963
Inclure				
Immeubles occupés par le propriétaire	244	-	-	244
Immeubles de placement à la juste valeur	15 490	93	(29)	15 554
Immeubles en vente	451	-	-	451
Immeubles en restructuration	1 354	-	-	1 354
Immobilisations incorporelles	12	-	-	12
Actifs financiers	29	-	-	29
Patrimoine hors droits (B)	17 581	93	(29)	17 645
Droits de mutation	1 146	7	(2)	1 151
Patrimoine droits inclus (C)	18 727	100	(32)	18 796
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	39,6 %			39,5 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	37,2 %			37,0 %

Informations complémentaires sur les revenus locatifs

| 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	33 %
Conseil/Services	25 %
Retail	11 %
Technologie	9 %
Média-Télévision	6 %
Activité financière	6 %
Hospitalité	5 %
Institution publique	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 %
QRT	2 %
LVMH	2 %
Eight Advisory	1 %
Renault	1 %
Lacoste	1 %
Jacquemus	1 %
Edenred	1 %
Salesforce	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
Beaumanoir	1 %
Latham & Watkins	1 %
TOP 10	26 %
TOP 20	36 %

| Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en baisse de –17 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024, reflétant principalement l'impact des cessions résidentielles (– 34 millions d'euros, dont le portefeuille de résidences pour étudiants) et les pertes de loyers relatives à des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration ou ayant vocation à l'être (– 24 millions d'euros), partiellement compensées par les livraisons d'actifs (+ 16 millions d'euros) et les acquisitions (+ 14 millions d'euros), ainsi que la dynamique de la croissance organique (incluant l'indexation, la réversion enregistrée sur les nouveaux baux et renouvellement et les effets de la vacance).

En outre, les loyers annualisés ci-dessous n'incluent pas encore les revenus locatifs qui proviendront des projets engagés, pouvant représenter près de 80- 90 millions d'euros de loyers faciaux potentiels.

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux	602	592
Résidentiel	106	133
• YouFirst Residence	106	106
• YouFirst Campus	0	27
TOTAL	708	726

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

Échéance des baux tertiaires (en millions d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	> 2032	Total
Break-up options	61	137	69	72	48	58	33	152	629
Fin de bail	45	102	26	41	70	55	54	236	629

Ressources financières

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité de l'assouplissement monétaire engagé en 2024, avec une Banque centrale européenne poursuivant la baisse graduelle de son taux de dépôt, désormais fixé à 2,00 % en fin d'exercice. Cette orientation a contribué à maintenir des conditions de financement attractives et à limiter les tensions sur les taux longs.

Dans ce contexte, Gecina a su saisir une fenêtre favorable fin juillet en réalisant avec succès une émission obligataire verte de 500 millions d'euros, échéance août 2035, assortie d'un coupon annuel de 3,375 % et d'un spread de 85 points de base, proche des niveaux OAT. L'opération, largement sursouscrite, illustre la confiance des investisseurs dans la qualité de crédit et la stratégie du Groupe. Elle s'est accompagnée d'un rachat sur deux souches obligataires (2027 pour 247,4 millions d'euros et 2028 pour 280,2 millions d'euros), optimisant le profil d'échéances de dette du Groupe, tout en poursuivant une gestion stratégique de son passif.

Au 31 décembre 2025, Gecina disposait d'une liquidité immédiate de 4,4 milliards d'euros, ou 2,9 milliards d'euros nette des NEU CP, très au-dessus de la cible interne de minimum c. 2,0 milliards d'euros. Cette liquidité couvre l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2029, renforçant la visibilité financière du Groupe.

La maturité moyenne de la dette s'établit à 6,2 ans, avec une couverture du risque de taux 92 % sur les deux prochaines années et 78 % en moyenne jusqu'à fin 2029, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 4,8 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) ressort à 36,0 %, ramené à 35,2 % après réalisations des cessions sécurisées à fin 2025, et l'ICR à 6,3x, traduisant une marge confortable vis-à-vis des covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée demeure compétitif à 1,3 %.

Cette gestion active et anticipative conforte la solidité financière et la résilience du Groupe, tout en renforçant sa capacité à saisir les opportunités de marché.

Structure de l'endettement au 31 décembre 2025

La dette financière nette s'élève à 6,8 milliards d'euros à fin 2025.

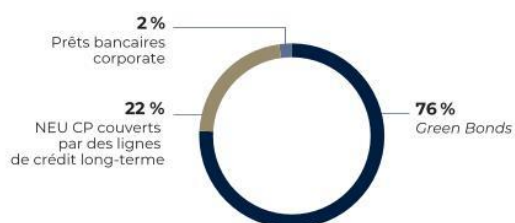
Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2025	31/12/2024
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 831	6 710
Dette financière nette (en millions d'euros)	6 753	6 531
Dette nominale brute (en millions d'euros)	6 898	6 755
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 328	4 428
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	6,2	6,7
LTV (droits inclus)	36,0 %	35,4 %
LTV (hors droits)	38,3 %	37,6 %
ICR	6,3 x	6,3 x
Dette gagée/patrimoine	–	–

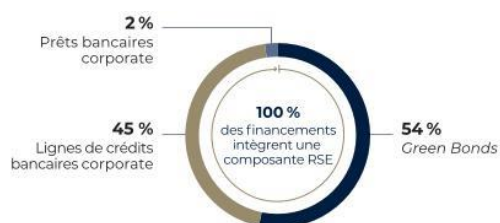
(1) Dette financière brute = Dette nominale brute ajustée des effets du coût amorti + intérêts courus non échus

Dette par nature

Répartition de la dette nominale brute (6,9 milliards d'euros)



Répartition des financements autorisés (9,7 milliards d'euros, dont 4,3 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 76 % de la dette nominale et 54 % des financements autorisés du Groupe.

Au 31 décembre 2025, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6,9 milliards d'euros et est constituée de :

- 5,2 milliards d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- 0,2 milliard d'euros de prêts bancaires responsables (*Green Term Loans*) ;
- 1,5 milliard d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit responsables confirmées à moyen et long terme.

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.

Au 31 décembre 2025, Gecina dispose de 4,4 milliards d'euros de liquidité (dont 4,3 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées et 0,1 milliard d'euros de trésorerie), couvrant toutes les échéances obligataires jusqu'en 2029 (et donc en particulier les échéances de 2027, 2028 et 2029). Nette des ressources court terme et avec la trésorerie disponible, la liquidité s'élève à 2,9 milliards d'euros.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours de l'année 2025 ont porté sur :

- l'émission en juillet 2025 d'un nouvel emprunt obligataire sous format de 500 millions d'euros avec une durée de dix ans et un coupon de 3,375 % ;
- le rachat obligataire, simultanément à l'émission, pour 247,4 millions d'euros sur un emprunt obligataire arrivant à échéance le 30 juin 2027 et 280,2 millions d'euros sur un emprunt obligataire arrivant à échéance le 26 janvier 2028 ;
- le renouvellement et la prorogation de 1,3 milliard d'euros de lignes de crédit responsables.

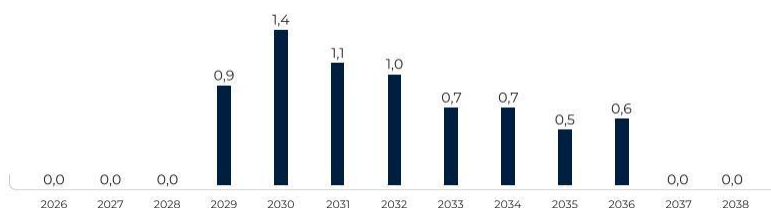
En 2025, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 31 décembre 2025, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1,5 milliard d'euros.

Échéancier de la dette

Au 31 décembre 2025, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 6,2 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2025 :

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 2027, 2028 et 2029, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2025 et de la trésorerie.

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,3 % à fin décembre 2025 (et 1,6 % pour la dette globale).

Notation financière

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui au premier semestre 2025 ont maintenu :

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

| 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.

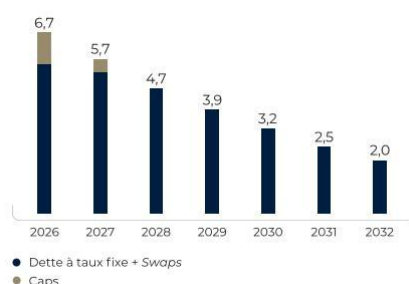
Au cours de l'année, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

- 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 2025, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 4,8 années.

Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 92 % sur les deux prochaines années, et à 78 % en moyenne jusqu'à fin 2029.

Le graphique ci-dessous présente le volet moyen terme du profil de couverture, illustrant les maturités jusqu'en 2032 (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 2026 est couverte jusqu'à 99 % en cas de hausse des taux d'intérêt. Compte tenu du portefeuille de couvertures en vigueur, des conditions contractuelles et de la dette au 31 décembre 2025, une variation des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2026.

| Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2025 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 31/12/2025
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	38,3 %
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€	17,6 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.