

Résultats au 30 juin 2025

Idéalement positionnés dans un marché polarisé



| Points clés

- **Alors que de plus en plus d'entreprises encouragent le retour au bureau de leurs employés,** elles privilégient les meilleurs mètres carrés (plus centraux, plus prime, plus verts)
- **Notre stratégie est conçue** pour aligner notre portefeuille avec les besoins de nos clients
- **Au premier semestre 2025, le Groupe a pris des décisions d'investissement stratégiques représentant un montant total de 1,3 milliard d'euros** pour renforcer le portefeuille sur les bureaux prime et les zones centrales, posant les bases de la création de valeur à venir :
 - **Cession de plus de 750 M€ d'actifs résidentiels matures**, dont le portefeuille de logements étudiants pour 538 M€ (hors droits, sur la base d'un taux de privation de 3,9 %).
 - **Acquisition simultanée d'un ensemble de bureaux prime dans le QCA parisien** pour 435 M€ (droits inclus), et un plan de capex de c. 40 M€ sur le bâtiment principal, visant un rendement de 6,3 %.
 - **Trois projets emblématiques du pipeline de bureaux créateur de valeur** (Quarter, Les Arches du Carreau, Mirabeau), tous situés dans des emplacements privilégiés par nos clients, pour un revenu locatif annuel attendu de 80 à 90 M€.
- **Cette stratégie délivre de solides résultats opérationnels :**
 - **Une activité locative record confirme notre position de leader sur les bureaux prime avec 94 600 m² loués ou renouvelés au S1 2025** sur l'ensemble des géographies, dépassant d'ores et déjà le total annuel 2024.
 - **+ 9 % de réversion**, portée par la hausse continue des loyers dans les marchés de bureaux cœur de cible (+ 29 % dans Paris QCA).
 - **Taux d'occupation du Groupe en amélioration de + 60 pb par rapport à fin 2024**, porté par la performance locative.
 - **Succès majeurs de pré-commercialisation : (1) 27 Canal** pré-loué à la branche digitale d'un grand distributeur français avant livraison au deuxième semestre 2025 (74 % de

l'actif) ; **(2) 162 Faubourg Saint-Honoré** : 3 300 m² intégralement pré-loués à un cabinet de conseil à un loyer prime du QCA (réversion de + 87 %).

- **Accélération de la commercialisation sur le segment résidentiel**, l'offre servicielle étant désormais déployée sur tous les plus gros actifs (environ 70 % du portefeuille parisien), et près de 700 baux signés au S1 2025 (déjà au-dessus du total annuel 2024) ; + 14 % de réversion sur les actifs parisiens.
- **Amélioration des principaux indicateurs du Groupe :**
 - **Solide dynamique de cash-flow**, avec un résultat récurrent net par action (part du Groupe) en hausse de + 6,4 % par rapport au S1 2024 (3,38 € par action vs 3,18 €), soutenu par des revenus locatifs bruts en hausse de + 4,9 % (359,9 M€), dont + 3,8 % à périmètre constant (+ 0,6 pt au-dessus de l'indexation), soutenus par la réversion dans les marchés de bureaux centraux et l'amélioration de l'occupation.
 - **Valeur des actifs en hausse de + 1,6 % sur six mois, portée principalement** par les hausses de valeur dans les zones centrales (où le marché de l'investissement se rouvre progressivement aux grandes transactions avec le retour des capitaux internationaux). Cela a contribué à une hausse de + 1,1 % de l'EPRA NTA depuis fin 2024.
 - **Ratio LTV résilient à 33,6 %** (droits inclus), et 34,9 % en tenant compte des transactions sous promesse (principalement l'acquisition de Rocher-Vienne). Le Groupe bénéficie d'un coût moyen de la dette tirée bas et stable à 1,2 %, avec une couverture optimisée assurant une visibilité à long terme (100 % des échéances 2025–2026 couvertes, 85 % jusqu'en 2029).
- **Le résultat récurrent net part du Groupe est désormais attendu en hausse de + 3,6 % à + 4,4 % pour 2025, dans le haut de la fourchette de prévisions (entre 6,65 € et 6,70 € par action).**

| Beñat Ortega, Directeur général : « Au premier semestre, nous avons franchi des étapes majeures qui illustrent la pertinence de notre stratégie d'un immobilier prime par la qualité, central par la localisation, et vert tant par sa conception qu'en exploitation. Ce positionnement, au bon endroit au bon moment, nous a permis de délivrer une performance locative exceptionnelle sur nos deux lignes de métier. Nous avons sécurisé 94 600 m² de bureaux, dépassant déjà notre activité annuelle 2024, et signé près de 700 baux résidentiels. Parallèlement, nous avons finalisé la cession de notre portefeuille mature de logements pour étudiants et réalisé l'acquisition stratégique d'un ensemble de bureaux majeur dans le QCA parisien. Ces actions décisives renforcent nos fondamentaux et posent les bases d'une croissance durable. »

En millions d'euros	30 juin 2024	30 juin 2025	Var. périm. courant	Var. périm. constant
Bureaux	279,3	298,0	+ 6,7 %	+ 4,1 %
Résidentiel	63,8	61,9	- 2,9 %	+ 2,0 %
Revenus locatifs bruts	343,1	359,9	+ 4,9 %	+ 3,8 %
Résultat net consolidé. part du Groupe ⁽¹⁾	101,5	301,0	na	-
Résultat récurrent net part du Groupe	235,1	250,4	+ 6,5 %	-
RRN part du Groupe (€/action)	3,18	3,38	+ 6,4 %	-

	31 déc. 2024	30 juin 2025		
LTV (droits inclus)	35,4 %	33,6 %	- 1,9 pt	-
LTV pro forma (droits inclus) ⁽²⁾	-	34,9 %		-
LTV (hors droits)	37,6 %	35,8 %	- 1,8 pt	-

EPRA NRV en € par action	157,6	159,5	+ 1,2 %	-
EPRA NTA en € par action	142,8	144,3	+ 1,1 %	-
EPRA NDV en € par action	147,3	148,3	+ 0,7 %	-

(1) Hors IFRIC 21, (2) Droits inclus, pro forma des transactions sous promesses

Une stratégie en phase avec les attentes des clients

- **Une demande accrue de « meilleurs mètres carrés » dans le contexte du retour au bureau :**
 - **Plus centraux** – avec la priorité donnée aux hubs de transport et à l'accessibilité directe (Paris offre le 2^e réseau de transports publics urbains au monde), ainsi qu'aux quartiers vivants et mixtes avec de multiples offres de restauration, sport et culture.
 - **Plus prime** – amélioration de l'expérience au bureau pour le rendre plus attractif que le travail à la maison, grâce à un design de qualité, un équilibre intelligent entre espaces collaboratifs et postes de travail, et une offre de services enrichie.
 - **Plus verts** – avec une attention croissante portée aux bâtiments durables et économes en énergie.
- **Cette stratégie claire porte ses fruits.**

Résultat récurrent net en hausse de + 6,4 %

En millions d'euros	30 juin 2024	30 juin 2025	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	343,1	359,9	+ 4,9 %
Revenus locatifs nets	313,1	330,4	+ 5,5 %
Autres produits nets	1,3	3,7	+ 186,1 %
Frais de structure	(39,4)	(39,5)	+ 0,4 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	275,1	294,6	+ 7,1 %
Frais financiers nets	(39,4)	(44,1)	+ 11,9 %
Résultat récurrent brut	235,7	250,5	+ 6,3 %
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,3	1,3	- 1,5 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,0)	(0,9)	- 7,2 %
Impôts récurrents	(1,0)	(0,5)	- 45,0 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	235,1	250,4	+ 6,5 %
Résultat récurrent net part du Groupe par action	3,18	3,38	+ 6,4 %

(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, hors IFRIC 21.

- **Résultat récurrent net (par action) en hausse de + 6,4 %, traduisant l'optimisation continue de l'ensemble des leviers de performance** et la génération de cash-flows durables pour le Groupe.
- **Croissance solide des revenus locatifs sur l'ensemble du portefeuille**, portée par l'indexation, la réversion dans les zones centrales, et la contribution des livraisons 2024, qui compensent largement l'impact du transfert récent d'actifs vers le pipeline de développement et les cessions d'actifs résidentiels matures début 2025.
- **Poursuite de l'optimisation de la base de coûts**, se traduisant par une amélioration de + 0,5 point de la marge locative. Les frais de structure sont stables au S1 2025, tandis que les fonctions support sont progressivement rééquilibrées par des initiatives de digitalisation afin de concentrer les équipes sur le service aux clients, l'ingénierie et le développement.
- **Le coût de la dette reste maîtrisé**, avec une hausse technique liée à la baisse temporaire des intérêts capitalisés au S1 2025 (faisant suite à la livraison d'actifs majeurs du pipeline au S2 2024, tandis que la contribution des nouveaux projets lancés se matérialisera progressivement au cours des prochains mois).

Une performance solide dans un marché toujours plus polarisé

Revenus locatifs bruts	30 juin 2024	30 juin 2025	Variation (%)	
En millions d'euros			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	279,3	298,0	+ 6,7 %	+ 4,1 %
Résidentiel	63,8	61,9	- 2,9 %	+ 2,0 %
Total revenus locatifs bruts	343,1	359,9	+ 4,9 %	+ 3,8 %

| Revenus locatifs : hausse de + 3,8 % à périmètre constant (+ 11,8 M€)

- **Croissance des revenus locatifs de + 3,8 % vs S1 2024 (périmètre constant)**, portée par l'indexation (+ 3,2 %), bien qu'en décélération progressive et avec un effet différé sur les loyers ; la réversion, l'amélioration de l'occupation et les autres effets contribuent par ailleurs à hauteur de + 0,6 % supplémentaires.
- **Bureaux : revenus locatifs en hausse de + 4,1 % (+ 10,9 M€) à périmètre constant, toujours soutenus par l'indexation** (+ 3,4 %), 90 % des baux étant indexés sur l'ILAT (le dernier ILAT publié en juin 2025 est de 1,6 % après 2,7 % en mars 2025 et 3,8 % en décembre 2024), ainsi que par l'occupation. **Une réversion locative soutenue** (+ 9 % en moyenne sur les nouveaux baux et renouvellements) **continue à alimenter la croissance**. Elle s'élève jusqu'à **+ 25 % à Paris, et + 29 % dans le QCA**, illustrant la forte polarisation du marché et le potentiel de réversion des actifs prime localisés dans des zones centrales (78 % du portefeuille bureaux est situé à Paris/Neuilly), là où l'offre d'actifs recherchés reste limitée. Ces valeurs intègrent la performance des bureaux opérés qui génèrent des loyers 30 à 35 % au-dessus des valeurs locatives de marché.
- **Résidentiel : revenus locatifs en hausse de + 2,0 % (+ 0,9 M€) à périmètre constant, grâce à l'indexation** et à une réversion moyenne de +14 % à Paris, qui traduit le succès de la stratégie multi-offres (des logements avec services adaptés à l'évolution des besoins de nos clients).

| Périmètre courant : + 4,9 % de hausse des revenus locatifs (+ 16,8 M€)

- Au-delà de la croissance à périmètre constant (+ 3,8 %), la croissance des revenus locatifs est alimentée par **l'impact des livraisons importantes de 2024 et du S1 2025** (Mondo, Capucines, Porte Sud, Icône : + 15,2 M€), qui fait plus que compenser le transfert au pipeline ou en rénovation de certains actifs (Mirabeau, Les Arches du Carreau, Malakoff, 162 Faubourg Saint-Honoré : - 6,9 M€) ainsi que la cession d'actifs résidentiels matures en 2024 et au S1 2025 (Saint-Gilles, Sibuet, Bel Air, Py : - 3,2 M€).

| Focus Bureau : une performance commerciale record

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30 juin 2024	30 juin 2025	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	279,3	298,0	+ 6,7 %	+ 4,1 %
Zones centrales	168,3	183,0	+ 8,7 %	+ 8,0 %
Paris QCA & 5-6-7	98,8	121,4	+ 23,0 %	+ 10,5 %
Paris Autres	60,4	52,8	- 12,6 %	+ 3,1 %
Neuilly-sur-Seine	9,2	8,8	- 4,7 %	+ 9,6 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	35,3	36,7	+ 4,0 %	- 2,2 %
La Défense	37,9	39,7	+ 4,8 %	+ 4,7 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1re couronne, 2e couronne, autres régions)	37,8	38,6	+ 2,1 %	- 7,7 %

- **Retour au bureau : une tendance confirmée par les données avec une présence moyenne de 3,5 jours/semaine au bureau**, devant Singapour et New York (c. 3,0), ou encore Sydney, Londres et Toronto (c. 2,7). Dans ce contexte, **les entreprises privilégient des environnements de travail modernes, bien situés et collaboratifs, essentiels pour stimuler la créativité**, la collaboration et le bien-être.
- **Des succès majeurs de pré-commercialisation : (1) 27 Canal** (pipeline de développement) : 11 500 m² (74 % de l'actif) pré-loués à la branche digitale d'un grand distributeur français avant livraison au S2 2025, dans le nord-est parisien, un secteur où la pré-commercialisation est peu fréquente ; **(2) 162 Faubourg Saint-Honoré** (actif en rénovation dans le quartier central des affaires (QCA), livraison prévue au S2 2026) : 3 300 m² intégralement pré-loués à un cabinet de conseil à un loyer prime du QCA, avec une réversion de + 87 %.
- **Solide performance locative globale sur l'ensemble des zones géographiques (94 600 m², soit près de 48 M€ de loyer annuel)**, dépassant d'ores et déjà le total de l'année 2024, correspondant à la fois à la commercialisation d'actifs restructurés (15 % du total), de nouveaux baux sur des actifs en exploitation (39 %) et à des renouvellements (46 %) :
 - **Paris : 45 300 m² loués (48 % du total, environ 31 M€ de loyer annuel)**, représentant 42 transactions pour une durée moyenne de 7 ans, incluant les deux pré-commercialisations déjà citées ainsi que des renouvellements avec Christie's ou Herbert Smith.

- **Core Croissant Ouest : 16 600 m² loués (18 % du total, environ 8 M€ de loyer annuel)**, représentant 7 transactions pour une durée moyenne de 6 ans, incluant de nouvelles signatures ou des renouvellements avec des clients majeurs (Mondelez sur Sources et Renault sur Horizons à Boulogne-Billancourt, Stream Interservices sur Octant-Sextant à Levallois-Perret, Thésée sur Be Issy à Issy-les-Moulineaux).
- **Autres localisations (incluant Péri-Défense, première couronne et régions) : 32 700 m² (35 % du total, environ 9 M€ de loyer annuel)**, représentant 11 transactions comprenant notamment des renégociations ou des nouveaux baux visant à sécuriser l'occupation des actifs à Péri-Défense et à Lyon.
- **Déploiement progressif du modèle de bureaux opérés sur 12 actifs situés en zones centrales** (9 000 m²), représentant un loyer annuel de 9,0 M€, avec des loyers nets supérieurs de plus de 30 % en moyenne aux références de marché.

| Focus Logement : une stratégie d'offres diversifiées qui porte ses fruits

- **Accélération significative de l'activité locative sur le portefeuille résidentiel**, avec près de 700 baux signés au premier semestre — déjà bien au-delà du total annuel 2024 — et un rythme mensuel de signature de baux ayant doublé d'une année sur l'autre. La réversion locative moyenne à Paris atteint + 14 %.
- **De la préparation à l'exécution : la transformation de notre modèle opérationnel est en cours, tous les principaux actifs étant désormais équipés de services tels que salle de sport et espace de coworking** (11 actifs, soit environ 70 % du portefeuille parisien) et environ 600 appartements ayant été rénovés avec des aménagements plus flexibles, un design moderne et meublés.
- **Une performance qui illustre la solidité de notre stratégie multi-offre** (appartements familiaux non meublés, studios clé-en-main, logements partagés) **dans un marché structurellement en sous-offre** — répondant aux besoins des étudiants, jeunes actifs urbains, entreprises et familles souhaitant vivre à proximité de leur lieu de travail, d'études ou de vie sociale, avec une excellente connectivité au reste de la ville.

| Marge locative en hausse de +0,5 pt

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 30 juin 2024	91,3 %	93,6 %	81,0 %
Marge locative au 30 juin 2025	91,8 %	94,0 %	81,0 %

- **Hausse de la marge locative à périmètre courant**, portée par la contribution des grands actifs de bureaux livrés en 2024 et entièrement loués (+ 0,4 point sur la marge locative bureaux) ainsi que par l'optimisation de la structure des charges au sein du portefeuille de logements étudiants (détenu jusqu'en juin 2025). À l'inverse, côté résidentiel, la montée en puissance plus progressive de l'occupation sur les livraisons récentes (Wood'Up, Dareau, Arsenal) a légèrement pesé sur la performance de la marge locative dans ce segment, la marge locative globale du portefeuille résidentiel restant stable.

| Occupation en amélioration continue depuis fin 2024

TOF moyen	30 juin 2024	30 sept. 2024	31 déc. 2024	31 mars 2025	30 juin 2025
Bureaux	93,8 %	93,7 %	93,4 %	93,8 %	94,2 %
Zones centrales	93,2 %	93,6 %	94,6 %	95,8 %	96,2 %
Paris QCA & 5/6/7	92,4 %	93,4 %	94,1 %	96,6 %	97,1 %
Paris Autres	95,6 %	95,8 %	95,9 %	93,9 %	94,1 %
Neuilly-sur-Seine	87,2 %	83,5 %	91,2 %	96,2 %	96,9 %
Core Croissant Ouest (Levallois et Boucle Sud)	97,4 %	94,9 %	88,5 %	89,6 %	89,7 %
La Défense	99,5 %	99,5 %	99,6 %	99,0 %	98,8 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1re couronne, 2e couronne, autres régions)	88,5 %	87,6 %	86,8 %	81,7 %	82,9 %
Résidentiel	95,2 %	93,6 %	93,2 %	92,3 %	93,1 %
YouFirst Residence	96,6 %	95,2 %	94,0 %	91,8 %	93,0 %
YouFirst Campus	90,6 %	88,5 %	90,5 %	94,6 %	94,6 %
Total Groupe	94,1 %	93,7 %	93,4 %	93,6 %	94,0 %

- **Taux d'occupation moyen en hausse de + 60 pb depuis fin 2024, soulignant une forte dynamique** (93,4 % à fin 2024, 93,6 % au 31 mars et 94,0 % au 30 juin) :
 - **Le portefeuille de bureaux a atteint son plus haut niveau d'occupation depuis septembre 2019, porté par une performance record dans les localisations centrales.** Cette dynamique solide a plus que compensé la vacance temporaire dans la Boucle Sud (Boulogne), où plusieurs baux (initialement signés à la même période) arrivent à échéance dans le même horizon de temps. Les récentes réussites commerciales, totalisant 38 000 m² depuis 2023 (nouveaux baux et renouvellements), témoignent d'une demande qui se maintient dans ce sous-marché. Pour mieux différencier ces actifs dans un environnement concurrentiel, le Groupe a lancé une initiative innovante (FEAT – Pont de Sèvres), proposant un design qualitatif, une offre de services enrichie et une excellente performance RSE.
 - **Le résidentiel a également enregistré une progression solide, atteignant un taux d'occupation de 93,1 %, en hausse de 80 pb sur les trois derniers mois,** retrouvant ainsi son niveau de fin 2024, et une dynamique porteuse pour les mois à venir. Cette progression reflète le passage à la phase d'exécution du plan de transformation et la réduction progressive de la vacance stratégique. Cela marque les premiers résultats tangibles de la stratégie multi-offres — incluant la conversion de logements en studios, appartements partagés, appartements familiaux et l'intégration de services mutualisés.

Allocation du capital et stratégie de portefeuille

| Des décisions majeures d'allocation du capital (1,3 Md€) qui s'appuient sur le savoir-faire unique du Groupe

- **Cession d'un portefeuille de logements étudiants matures (538 M€, hors droits), sur la base d'un taux de privation de 3,9 %**, reflétant une prime de 23 % par rapport aux dernières expertises libres. Ce portefeuille, composé de 20 actifs en exploitation et de 2 projets en développement, démontre une trajectoire de création de valeur à long terme initiée en 2007, mettant en lumière l'expertise intégrée de Gecina dans la réalisation de performances opérationnelles durables jusqu'à la maturité du portefeuille (investissement, développement, gestion d'actifs et gestion immobilière).
- **Acquisition de l'ensemble de bureaux prime Rocher-Vienne (435 M€, droits inclus) au cœur du QCA parisien**, idéalement situé à proximité du hub de transport Saint-Lazare, bénéficiant ainsi d'une connectivité exceptionnelle. L'actif est destiné à être repositionné en centre d'affaires de référence (**rendement de 6,3 %** sur le bâtiment à repositionner), avec un profil financier attractif : relutif à court terme sur le résultat récurrent net (avec un bâtiment déjà entièrement loué), et créateur de valeur à long terme, avec un TRI à deux chiffres, supérieur au coût du capital du Groupe.
- **Exécution parfaitement synchronisée sur les deux volets, permettant une réallocation immédiate du capital et l'expansion du portefeuille de bureaux prime au cœur de Paris :** la cession a tiré parti d'un fort appétit du marché pour une plateforme intégrée opérateur/actifs immobiliers, tandis que l'acquisition a été sécurisée à un moment opportun (au début de la

phase de réouverture du marché de l'investissement pour les transactions de grande envergure), renforçant l'empreinte du Groupe sur les bureaux prime et centraux.

- **Une démonstration claire de l'expertise marché interne de Gecina et de ses capacités d'exécution**, depuis l'identification et le financement des transactions sans condition suspensive de financement jusqu'à la gestion de projets complexes de repositionnement et la création de valeur à long terme, tout en livrant des actifs en ligne avec les attentes du marché.

| Préparation d'un repositionnement prime pour la Tour T1

- **Discussions en cours pour préparer la fin du bail avec Engie**, actuellement prévue pour juin 2027. Résiliation anticipée possible en fonction des besoins du client selon l'avancement de son déménagement vers un nouveau siège, moyennant une indemnité de départ anticipé calculée sur la durée restante du bail. Une coordination étroite avec le locataire se poursuivra dans les mois à venir pour s'adapter à ses besoins.
- **Repositionnement de la tour en actif prime distinctif, en capitalisant sur les fondamentaux solides du bâtiment** : une construction moderne (2008), une localisation stratégique à La Défense (pôle de transport et commercial en développement), des plateaux efficaces, quatre étages de salles de marché minimum, absence d'amiante. La stratégie de repositionnement vise à créer une tour prime en optimisant l'investissement (façade conservée, améliorations sélectives des équipements techniques, enrichissement de l'offre de services et modernisation des espaces communs — montant des travaux estimé à c. 140 M€).
- **Aucune offre de bureaux prime de grande taille, neuf ou rénové, n'est attendue avant 2027-2028**, créant une dynamique favorable à l'avenir entre offre et demande à La Défense (les 180 000 m² de surfaces neuves ou restructurées à ce jour devraient être progressivement absorbés, avec seulement 7 000 m² et 6 000 m² supplémentaires projetés à date pour 2026 et 2027, respectivement). **Une fois rénovée, la tour ne représenterait que près de la moitié du volume annuel moyen de transactions sur le neuf ou le restructuré à La Défense et un tiers du volume annuel total des transactions sur ce marché (2020-2024).**
- **Commercialisation déjà en cours**, offrant une forte flexibilité dans les stratégies locatives (bail monolocataire, plusieurs grands locataires, ou un mix de locataires plus petits, selon la demande du marché et les profils des preneurs).

| 4 projets prime pour renforcer nos revenus locatifs de près de 90 M€

- **Quatre projets de premier plan, de haute qualité**, situés dans des zones très recherchées (Paris et Neuilly), dont la livraison est prévue entre fin 2026 et 2027. Ces développements devraient être relutifs à la fois en termes d'ANR (pour mémoire, + 34 % de valeur a été générée en moyenne sur chacun des 15 actifs livrés à Paris/Neuilly depuis 2018) et de résultat récurrent net, générant un **revenu locatif annuel estimé entre 80 et 90 millions d'euros**. Chaque actif présente une identité architecturale propre, une gamme complète de services pour les clients, et vise ou présente des certifications RSE de premier niveau.
- **500 millions d'euros restant à investir**, avec un rendement moyen attractif de 5,7 %, et un rendement incrémental (sur les capex seuls) attendu entre 10 et 11 %.
- **Commercialisation déjà lancée**, confortée par une optionnalité qui, compte tenu de la modularité et de la flexibilité de ces actifs, permettra de maximiser le potentiel de commercialisation et de s'adapter à la diversité des besoins des locataires.
- **Un pipeline stratégique qui sécurise le profil de revenus locatifs futurs du Groupe, porté par des repositionnements proactifs et une création de valeur à long terme** :
 - Fin 2026 : livraison de Rocher-Vienne (QCA parisien, 25 000 m²) et Quarter (Paris, Gare de Lyon, 19 100 m²), pour un loyer annuel attendu de 35 à 40 M€.
 - 2027 : livraison échelonnée des Arches du Carreau (Neuilly, T2 2027, 36 500 m²) puis de Mirabeau (Paris, T3 2027, 37 300 m²), pour un loyer annuel attendu de 45 à 50 M€.
 - Après 2028 : montée en puissance progressive de la commercialisation de la Tour T1 rénovée, contribuant progressivement à la croissance des revenus du Groupe.

| RSE : en ligne avec les objectifs 2025

- **Consommation énergétique en baisse de - 3,7 % sur l'ensemble du portefeuille au S1 2025, en ligne avec les objectifs 2025.** Cette performance résulte de la poursuite d'une stratégie de pilotage rigoureux au quotidien et du plan d'efficacité énergétique lancé en 2022, incluant des partenariats étroits avec les clients. Exemple de contribution d'un actif nouvellement livré : avec 18 mois de recul en conditions réelles d'exploitation, 37 Boétie – un immeuble de bureaux de 10 000 m² situé dans le 8^e arrondissement de Paris, premier actif certifié bas carbone du QCA – a enregistré une réduction de - 63 % de sa consommation énergétique, dépassant largement la moyenne du marché grâce à sa conception éco-performante.
- **100 % du portefeuille bureaux certifié au S1 2025** (contre 26 % en moyenne sur le marché – source CBRE).

Un bilan toujours sain et solide

| Valeur des actifs en hausse de + 1,6 % sur six mois

Répartition par segment	Valeurs expertisées		Pér. constant ⁽¹⁾	Taux de cap. nets	
En millions euros	30 juin 2025	31 déc. 2024	Juin 2025 vs déc. 2024	30 juin 2025	31 déc. 2024
Bureaux	13 967	13 719	+ 1,8 %	5,2 %	5,2 %
Zones centrales	10 933	10 628	+ 2,9 %	4,1 %	4,2 %
- Paris QCA & 5/6/7	7 441	7 214	+ 3,3 %	3,9 %	4,0 %
- Paris Autres	2 761	2 712	+ 1,5 %	4,8 %	4,7 %
- Neuilly-sur-Seine	731	702	+ 2,2 %	4,7 %	4,7 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	1 276	1 289	- 0,6 %	7,1 %	6,9 %
La Défense	867	886	- 1,7 %	9,5 %	9,2 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{re} couronne, 2 ^e couronne, autres régions)	891	916	- 2,3 %	9,3 %	9,4 %
Résidentiel	2 949	3 621	+ 0,8 %	3,4 %	3,4 %
Hôtel & crédit-bail	35	37			
Total Groupe	16 952	17 377	+ 1,6 %	4,9 %	4,9 %

(1) Variation avant impact de la hausse des droits de mutation. Après droits, le périmètre constant augmente de + 1,2 %.

- **Valeur du portefeuille en hausse de + 1,6 % depuis fin 2024 à périmètre constant** (hors impact des changements dans les droits de mutation. Une fois cet ajustement intégré, les valeurs progressent de +1,2 % à périmètre constant)), soit **un patrimoine total de 17,0 Md€** en tenant compte à la fois de l'évolution des valorisations et de l'impact des cessions (avant l'acquisition d'un nouvel ensemble de bureaux dans le QCA parisien).
 - Stabilisation de l'effet taux dans les zones centrales confortée par des signes de réouverture du marché de l'investissement sur les transactions de bureaux de grande surface dans les localisations core de Paris, alors que la décompression des taux ralentit dans les autres zones.
 - L'effet loyer reste positif, bien qu'il se stabilise. La croissance des loyers continue de soutenir les valeurs dans les zones centrales (Paris, Neuilly), tandis qu'une dynamique plus modérée persiste dans les zones secondaires où les valeurs locatives continuent de s'ajuster.
- **Des valeurs en hausse de + 2,3 % depuis leur point bas** confirmant les mêmes tendances observées sur plusieurs semestres depuis fin 2023 – avec des hausses à Paris et Neuilly, qui ont compensé les ajustements en cours dans les autres localisations.

| Stratégie financière : prêt pour opérer et croître

Ratios	Covenant	30.06.25
LTV (dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits))	< 60%	35,8 %
ICR (Excédent Brut d'Exploitation / frais financiers nets)	> 2.0x	6,4x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	> €6.0bn	17,0 Md€

- **Un rating financier de qualité** : confirmation récente des notations A-/A3 de Gecina par S&P et Moody's (perspective stable), fondée sur la capacité du Groupe à générer des flux de revenus réguliers grâce à sa stratégie d'investissement ciblée, et garantissant les meilleures conditions de financement.
- **Un coût moyen de la dette tirée faible, à 1,2 %**, stable par rapport à 2024 (coût total de la dette : 1,5 %). Le profil de couverture optimisé 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 du niveau de dette à fin juin 2025, proforma de l'acquisition d'un ensemble de bureaux sous promesse.
- **Un profil de liquidité offrant sécurité et flexibilité à court, moyen et long termes** (liquidité nette de 3,7 Md€ – lignes de crédit non tirées nettes des billets de trésorerie – couvrant les échéances jusqu'en 2029 toutes choses égales par ailleurs).
- **Un volume de dette de 6,1 Md€** (-0,5 Md€ vs fin 2024, en raison principalement de la cession du portefeuille étudiant), avec une maturité de 6,4 années.
- **100% des financements du Groupe sont verts**, à la suite du verdissement de la dernière ligne de crédit au troisième trimestre 2024.

| ANR (NTA) en hausse de + 1,1 % vs fin 2024, à 144,3 € par action

- **ANR (NTA) en hausse de +1,5 € par action depuis le 31 décembre 2024 à 144,3 €**, reflétant principalement la valeur créée aussi bien par les livraisons du pipeline que la stratégie de rotation des actifs :
 - Dividende payé au premier semestre 2025 : - 2,7 €
 - Résultat récurrent net : + 3,4 €
 - Variation de valeur provenant de l'effet taux : + 1,3 €
 - Variation de valeur provenant de l'effet loyers : + 1,0 €
 - Autres (inclus IFRS 16) : - 1,4 €

| Perspectives & confirmation de la fourchette haute de la guidance

- **Perspectives de marché :**
 - Une indexation qui devrait continuer de ralentir.
 - Une demande pour des bureaux centraux qui devrait rester forte (polarisation des marchés), avec une création d'emplois tertiaires qui continue d'augmenter en région parisienne, et des sociétés qui favorisent les espaces de bureaux prime, accessibles et centraux.
 - Les revenus locatifs : (1) impact des cessions d'actifs matures résidentiels dont notamment le portefeuille de résidences étudiants (c. 10,4 M€ de loyers nets sur 6 mois après coûts de plateforme), (2) impact positif des livraisons d'actifs redéveloppés en 2024 (Mondo, 35 Capucines, Montrouge Porte Sud, Dareau) et en 2025 (Icône, 27 Canal), (3) 20 M€ de pertes de loyers sur l'ensemble de l'année 2025 du fait du transfert d'immeubles vers le pipeline, (4) contribution du bâtiment loué de l'actif en cours d'acquisition, après finalisation de cette opération (c. 5-6 M€ de loyer annualisé).
 - Discipline maintenue de la base des coûts et visibilité sur les frais financiers.
- **Guidance 2025 confirmée : résultat récurrent net part du Groupe désormais attendu entre 6,65 € et 6,70 € par action (+ 3,6 % à + 4,4 % vs RRN 2024)**

Calendrier financier

- 14.10.2025 : 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 17,0 milliards d'euros au 30 juin 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

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

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Philippe Brassac le 23 juillet 2025, a arrêté les comptes au 30 juin 2025. Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

| Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	30 juin 2024	30 juin 2025	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	343,1	359,9	+ 4,9 %
Revenus locatifs nets	313,1	330,4	+ 5,5 %
Autres revenus (nets)	1,3	3,7	+ 186,1 %
Frais de structure	(39,4)	(39,5)	+ 0,4 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	275,1	294,6	+ 7,1 %
Frais financiers nets	(39,4)	(44,1)	+ 11,9 %
Résultat récurrent brut	235,7	250,5	+ 6,3 %
Résultat récurrent net des sociétés mise en équivalence	1,3	1,3	- 1,5 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,0)	(0,9)	- 7,2 %
Impôts récurrents	(1,0)	(0,5)	- 45,0 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	235,1	250,4	+6,5%
Résultat de cessions d'actifs	(0,1)	0,8	na
Variation de valeur des immeubles	(133,1)	68,5	na
Amortissements et dépréciations	(5,4)	(3,2)	na
Variation de valeur des instruments financiers	7,6	(17,1)	na
Autres	(2,5)	1,5	na
Résultat net consolidé part du Groupe ⁽²⁾	101,5	301,0	+ 196,4 %

(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, (2) Hors IFRIC 21

| Bilan consolidé

ACTIF	31 déc. 2024	30 juin 2025	PASSIF	31 déc. 2024	30 juin 2025
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	16 602,4	16 838,3	Capitaux propres	10 522,3	10 413,4
Immeubles de placement	14 828,2	15 431,2	Capital	575,5	575,5
Immeubles en restructuration	1 212,0	871,4	Primes	3 312,8	3 312,8
Immeubles d'exploitation	80,6	80,2	Réserves consolidées	6 307,8	6 220,7
Autres immobilisations corporelles	10,1	6,1	Résultat net consolidé	309,8	289,1
Écart d'acquisition	165,8	165,8			
Immobilisations incorporelles	11,7	11,1	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 506,0	10 398,1
			Participations ne donnant pas le contrôle	16,3	15,3
Créances financières sur crédit-bail	27,6	25,6	Passifs non courants	5 569,3	5 399,1
Participations dans les sociétés mises en équivalence	82,0	80,7	Dettes financières non courantes	5 315,7	5 221,4
Autres immobilisations financières	35,9	36,2	Obligations locatives non courantes	49,6	49,4
Instruments financiers non courants	147,7	129,0	Instruments financiers non courants	108,0	102,6
Actifs d'impôts différés	0,9	0,9	Provisions non courantes	96,0	25,6
Actifs courants	1 315,5	1 229,4	Passifs courants	1 826,3	2 255,2
Immeubles en vente	990,4	301,0	Dettes financières courantes	1 397,0	1 571,1
Clients et comptes rattachés	31,5	54,1	Dépôts de garantie	87,9	85,0
Autres créances	83,3	113,5	Fournisseurs et comptes rattachés	160,6	187,7
Charges constatées d'avance	28,7	31,1	Dettes fiscales et sociales courantes	58,5	101,8
Instruments financiers courants	2,6	2,0	Autres dettes courantes	122,2	309,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	179,0	727,6			
TOTAL ACTIF	17 918,0	18 067,7	TOTAL PASSIF	17 918,0	18 067,7

| Actif net réévalué

	30 juin 2025		
	EPRA NRV (Net Reinstatement Value(EPRA NTA (Net Tangible Asset Value(EPRA NDV (Net Disposal Value(
Capitaux propres IFRS - Part du Groupe	10 398,1	10 398,1	10 398,1
Créance des actionnaires	203,5	203,5	203,5
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
ANR dilué	10 601,7	10 601,7	10 601,7
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	175,3	175,3	175,3
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	10 777,7	10 777,7	10 777,7
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(28,5)	(28,5)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,8)	(165,8)
Actifs incorporels	x	(11,1)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	410,9
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 107,0	155,6	x
ANR	11 856,3	10 728,0	11 022,9
Nombre d'actions totalement dilué	74 323 379	74 323 379	74 323 379
ANR par action	159,5 €	144,3 €	148,3 €
ANR lots par action ⁽²⁾	167,5 €	151,8 €	155,8 €

(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 30 juin 2025

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

| Synthèse du pipeline de développements

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m²)	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu YoC (est.)	% pré-comm.
Paris - 27 Canal	Paris	T3-25	15 600	128				74 %
Paris - Rocher-Vienne (Solstys)	Paris QCA	T4-26	25 000	358				0 %
Paris - Quarter (Gamma)	Paris	T4-26	19 100	229				0 %
Neuilly - Les Arches du Carreau	Neuilly-sur-Seine	T2-27	36 500	479				0 %
Paris - Mirabeau	Paris	T3-27	37 300	439				0 %
Total Bureaux			133 500	1 632	1 116	516	5,8 %	9 %
Bordeaux - Brienne	Bordeaux	T4-25	5 500	27				n.a
Total Résidentiel			5 500	27	23	3	3,8 %	
Total pipeline engagé			139 000	1 659	1 140	519	5,7 %	
Contrôlé & Certain Bureaux			9 300	129	85	44	5,0 %	
Contrôlé & Certain Résidentiel			4 200	29	0	29	4,8 %	
Total Contrôlé & Certain			13 500	158	85	73	5,0 %	
Total engagé et Contrôlé & Certain			152 500	1 817	1 225	592	5,7 %	
Total Contrôlé et probable			121 350	587	306	282	5,2 %	
TOTAL PIPELINE			273 850	2 404	1 530	874	5,6 %	

Reporting EPRA au 30 juin 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.

	30/06/2025	30/06/2024
EPRA Earnings (en millions d'euros)	245,2	229,7
EPRA Earnings per share (en euros)	3,31 €	3,11 €
EPRA Net Tangible Asset Value (en euros par action)	144,3	142,8 ⁽¹⁾
EPRA Net Initial Yield	3,8 %	4,1 % ⁽¹⁾
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,2 %	4,4 % ⁽¹⁾
EPRA Vacancy Rate	5,6 %	6,1 %
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	20,0 %	20,9 %
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	17,6 %	18,5 %
EPRA Property related Capex (en millions d'euros)	177	211
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	34,4 %	35,7 %
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	36,7 %	37,8 %

(1) Au 31 décembre 2024.

| 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	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net consolidé part du Groupe	289 057	89 544
Exclure		
Variation de valeur des immeubles	68 550	(133 129)
Résultat de cession	765	(108)
Variation de valeur des instruments financiers	(17 057)	7 586
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	(9 904)	(11 947)
Ajustements ci-dessus liés aux sociétés mises en équivalence	898	(3 040)
Ajustements ci-dessus liés aux intérêts minoritaires	628	453
Résultat récurrent net EPRA (A)	245 178	229 730
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 983 789	73 914 585
Résultat récurrent net EPRA par action	3,31 €	3,11 €
Ajustements spécifiques au Groupe		
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	5 213	5 351
Résultat récurrent net part du Groupe	250 391	235 080
Résultat récurrent net part du Groupe par action	3,38 €	3,18 €

| Actif net réévalué

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

En euros par action	30/06/2025	31/12/2024
ANR EPRA NRV	159,5 €	157,6 €
ANR EPRA NTA	144,3 €	142,8 €
ANR EPRA NDV	148,3 €	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 %	30/06/2025	31/12/2024
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,9 %	4,9 %
Effet des droits et frais estimés	– 0,3 %	– 0,3 %
Effet des variations de périmètre	+ 0,1 %	+ 0,1 %
Effet des ajustements sur les loyers	– 0,8 %	– 0,6 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	3,8 %	4,1 %
Exclusion des aménagements de loyers	+ 0,4 %	+ 0,3 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,2 %	4,4 %

(1) Périmètre constant juin 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 SI 2025
Immeubles de placement	13 967	2 949	16 916 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	(1 333)	(369)	(1 702)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	12 634	2 581	15 215
Droits de mutation	853	187	1 040
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B 13 487	2 768	16 255
Loyers bruts annualisés IFRS	563	99	662
Charges immobilières non récupérables	17	21	38
Loyers nets annuels	A 546	78	624
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	61	0	61
Loyers nets annuels « Topped-up »	C 607	78	685
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B 4,0 %	2,8 %	3,8 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B 4,5 %	2,8 %	4,2 %

(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.

| Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2025	30/06/2024
Bureaux	5,1 %	6,0 %
Résidentiel	8,2 %	6,5 %
◆ YouFirst Residence ⁽¹⁾	8,2 %	5,8 %
◆ YouFirst Campus	n.a.	9,4 %
TAUX DE VACANCE EPRA	5,6 %	6,1 %

(1) Retraité des deux livraisons récentes en cours de remplissage, le taux de vacance au 30 juin 2025 est de 6,6 %.

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin de période. 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 juin 2025 (en %)
Bureaux	33	642	5,1 %
Résidentiel	9	105	8,2 %
◆ YouFirst Residence	9	105	8,2 %
◆ YouFirst Campus	-	-	-
TAUX DE VACANCE EPRA	42	746	5,6 %

| Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros / en %	30/06/2025	30/06/2024
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(126 903)	(129 521)
Frais de structure ⁽¹⁾	(42 689)	(42 521)
Refacturations aux locataires	97 389	99 561
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	122	549
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(231)	(85)
COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A)	(72 313)	(72 016)
Coût de la vacance	8 778	8 255
COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B)	(63 535)	(63 762)
Revenus locatifs bruts	359 892	343 106
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	1 777	1 675
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	361 669	344 781
RATIO DE COUTS EPRA (Y COMPRIS COUT DE LA VACANCE) (A/C)	20,0 %	20,9 %
RATIO DE COUTS EPRA (HORS COUT DE LA VACANCE) (B/C)	17,6 %	18,5 %

(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 8,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025 et 5,7 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024.

| Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros

	30/06/2025			30/06/2024		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline	110	n.a.	110	159	n.a.	159
dont intérêts capitalisés	5	n.a.	5	8	n.a.	8
Capex de maintenance ⁽¹⁾	68	n.a.	68	52	n.a.	52
avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
sans création de surfaces	62	n.a.	62	47	n.a.	47
avantages commerciaux	5	n.a.	5	5	n.a.	5
autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	177	N.A.	177	211	N.A.	211
Différence entre Capex comptabilisés et décaissés	11	n.a.	11	-13	n.a.	-13
TOTAL CAPEX DECAISSES	188	N.A.	188	197	N.A.	197

(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)	1 456	-	-	1 456
Emprunts obligataires	5 155	-	-	5 155
Besoin en fonds de roulement net	162	1	(3)	160
Comptes courants d'associés minoritaires	14	-	(14)	0
Exclure				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(728)	(2)	2	(728)
Dette nette (A)	6 226	12	(15)	6 222
Inclure				
Immeubles occupés par le propriétaire	243	-	-	243
Immeubles de placement à la juste valeur	15 457	90	(29)	15 517
Immeubles en vente	301	-	-	301
Immeubles en restructuration	871	-	-	871
Immobilisations incorporelles	11	-	-	11
Actifs financiers	32	-	-	32
Patrimoine hors droits (B)	16 915	90	(29)	16 976
Droits de mutation	1 107	7	(2)	1 112
Patrimoine droits inclus (C)	18 022	97	(32)	18 088
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	36,8 %			36,7 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	34,5 %			34,4 %

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	35 %
Conseil/services	25 %
Technologie	9 %
Retail	8 %
Activité Financière	6 %
Média-Télévision	6 %
Institution publique	5 %
Hospitalité	5 %
TOTAL	100 %

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

Locataires	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 %
Edenred	1 %
Jacquemus	1 %
Salesforce	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
Latham & Watkins	1 %
ESMA	1 %
TOP 10	27 %
TOP 20	37 %

| Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en baisse de –55 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 (– 33 millions d'euros), partiellement compensées par les livraisons d'actifs (+ 13 millions d'euros).

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 80-90 millions d'euros de loyers faciaux potentiels.

En millions d'euros	30/06/2025	31/12/2024
Bureaux	571	592
Résidentiel	100	133
◆ YouFirst Residence	100	106
◆ YouFirst Campus	0	27
TOTAL	670	726

| 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	32	68	143	75	56	42	49	155	621
Fin de bail	29	31	96	33	48	78	54	252	621

Ressources financières

Le premier semestre 2025 a été marqué par la poursuite de l'assouplissement monétaire amorcé en 2024. Face à un processus de désinflation en bonne voie, la Banque centrale européenne a poursuivi la baisse progressive de son taux de dépôt, qui est passé de 3,00 % à 2,00 % sur le semestre. Cette orientation a contribué à détendre davantage les taux longs, favorisant un regain de confiance sur les marchés financiers. Toutefois, la croissance économique française reste modérée, freinée par une demande intérieure encore fragile et un contexte géopolitique incertain.

Au 30 juin 2025, Gecina disposait d'une liquidité immédiate de 5,2 milliards d'euros, ou 3,7 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.

La 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 6,4 ans, la couverture de la dette au risque de taux d'intérêt est totalement couverte jusqu'à la fin 2026 et de 85 % en moyenne jusqu'à la fin 2029 (proforma de l'acquisition d'un ensemble de bureau sous promesse), et la maturité moyenne de cette couverture est de 5,3 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 33,6 %, et l'ICR s'établit à 6,4x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée est stable et s'établit à 1,2 %.

| Structure de l'endettement au 30 juin 2025

La dette financière nette s'élève à 6,1 milliards d'euros à fin juin 2025 en baisse de 468 millions d'euros par rapport à fin décembre 2024 du fait des cessions réalisées sur le semestre.

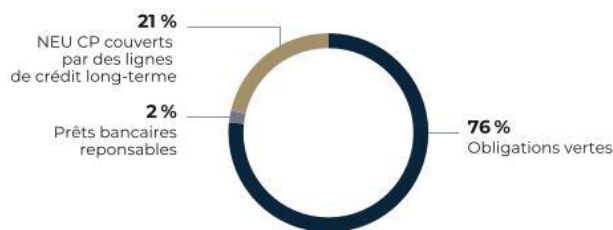
Les principales caractéristiques de la dette sont :

	30/06/2025	31/12/2024
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 791	6 710
Dette financière nette (en millions d'euros)	6 063	6 531
Dette nominale brute (en millions d'euros)	6 880	6 755
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 428	4 428
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	6,4	6,7
LTV (droits inclus)	33,6 %	35,4 %
LTV (hors droits)	35,8 %	37,6 %
ICR	6,4 x	6,3 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.

Dettes par nature

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



Répartition des financements autorisés (9,8 milliards d'euros, dont 4,4 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 53 % des financements autorisés du Groupe.

Au 30 juin 2025, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6,9 milliards d'euros et est constituée de :

- ◆ 5,3 milliards d'euros 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 30 juin 2025, Gecina dispose de 5,2 milliards d'euros de liquidité (dont 4,4 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées et 0,7 milliard d'euros de trésorerie en lien avec le produit de cession du portefeuille étudiant réalisée fin juin et qui feront l'objet d'un réemploi courant juillet pour l'acquisition d'un ensemble de bureau), 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 3,7 milliards d'euros.

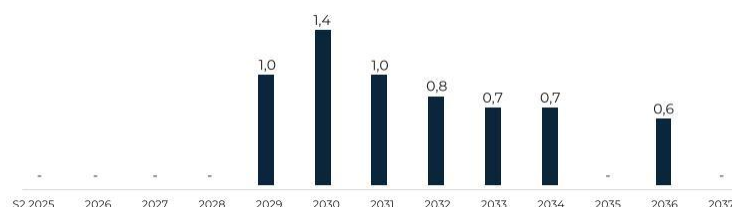
Au premier semestre, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 30 juin 2025, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1,5 milliard d'euros.

| Échéancier de la dette

Au 30 juin 2025, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 6,4 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 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 30 juin 2025 et de la trésorerie.

| Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,2 % à fin juin 2025 (et 1,5 % pour la dette globale), stable par rapport à 2024.

| 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.

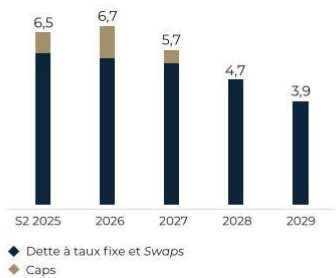
Au cours du premier semestre, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

- ◆ 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 30 juin 2025, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 5,3 années.

Sur la base du niveau de dette actuel (proforma de l'acquisition d'un ensemble de bureau sous promesse), le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 100 % sur les deux prochaines années, et à 85 % en moyenne jusqu'à fin 2029.

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 30 juin 2025 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 30 juin 2025 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2025.

| Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 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 30/06/2025
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	35,8 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	6,4 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€	17,0 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.