Activité au 30 septembre 2025

Solide performance au T3 2025

Rocher-Vienne (Signature), Paris 8

| Points clés

- **Hausse des revenus locatifs de + 4,0 %**, portée par une croissance organique de + 3,7 % et l'impact positif des livraisons récentes
- **Une performance opérationnelle solide** : 114 000 m² de bureaux loués depuis le début de l'année (+ 9 % de réversion totale et + 28 % dans le QCA élargi), 1 300 baux résidentiels signés, un taux d'occupation stable
- **Structure financière renforcée** : succès de l'émission obligataire verte de fin juillet à des conditions très attractives et rachat anticipé de près de 530 M€ sur les maturités 2027 et 2028, optimisant ainsi le profil de dette
- **Signature d'un accord avec Engie sur la Tour T1** afin d'accompagner le locataire dans sa transition tout en sécurisant les revenus locatifs et en réduisant la période de vacance liée aux travaux
- **GRESB : Gecina ressort 1ère dans son groupe de pairs**, et 2e parmi plus de 100 foncières européennes cotées, confirmant notre leadership d'un immobilier adapté aux défis du futur
- **Guidance 2025 confirmée :** Résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,65 € et 6,70 € par action, soit une hausse de + 3,6 % à + 4,4 % vs 2024

| Beñat Ortega, Directeur général : *"Nous continuons à exécuter notre stratégie avec discipline et cohérence. Elle vise à améliorer en continu le rendement de notre capital et proposer des actifs qui correspondent à l'évolution des besoins de nos locataires – centralité, qualité des services, efficacité en termes d'énergie et de carbone. Dans un contexte complexe sur le plan politique et économique, nous avons la ferme conviction que les bureaux restent une infrastructure clé dans une économie tertiaire, où le mouvement de retour au bureau favorise les actifs les plus qualitatifs et les mieux situés, en particulier près des principaux hubs de transport ».*

| Revenus locatifs en hausse de + 4,0 % sur un an (périmètre courant)

- **Augmentation de + 4,0 % des revenus locatifs à périmètre courant (539 M€, +21 M€ vs T3 2024)**, portée par une croissance organique de + 3,7 %, et par la contribution positive des actifs livrés en 2024 et 2025
- **Modération progressive de l'impact de l'indexation** sur l'ensemble des zones conformément aux derniers indices ILAT publiés
- **Solide activité locative sur nos deux portefeuilles :**
  - **Bureau : solide performance locative** sur les neufs premiers mois de 2025 dans un contexte de retour progressif au bureau : c. 114 000 m² commercialisés (77 transactions : c. 35 % de renouvellements et renégociations, c. 65 % de relocations ou de nouvelles locations), représentant 60,1 M€ de revenus locatifs annuels avec une durée ferme moyenne des baux de 6 ans. Répartition géographique : Paris/Neuilly : 51 % des surfaces louées (40,6 M€ de loyers annuels), Core Croissant Ouest et La Défense : 18 % (10,1 M€), autres localisations : 31 % (9,3 M€)
  - **Résidentiel** : près de 1 300 baux signés, reflétant la solide activité locative de l'été et la pertinence de la transformation de notre offre résidentielle afin de proposer des appartements plus efficaces, conviviaux et modernes aux jeunes professionnels, aux étudiants, aux familles et aux entreprises
- **Réversion locative toujours élevée, avec + 9 % sur le portefeuille bureau**, dont + 28 % pour le QCA élargi et + 23 % à Paris, démontrant ainsi notre capacité à surperformer l'indexation dans la durée
- **Occupation stable au global à un niveau élevé de 94,0 %** (depuis le début de l'année, taux d'occupation moyen, périmètre courant, vs S1-2025)

| Structure financière renforcée par la dernière émission obligataire

- **Emission obligataire verte à 10 ans de 500 M€ réalisée avec succès à des conditions de financement attractives**, notamment grâce à nos excellentes notations de crédit (A-/A3). L'émission obligataire verte a été négociée à des niveaux proches de l'OAT à 10 ans, avec un spread de 85 pb
- **Rachat d'environ 530 M€ sur les maturités 2027 et 2028** (247,4 M€ et 280,2 M€ respectivement), réalisé par anticipation afin d'optimiser le profil de dette
- Cette double opération conduit à :
  - **Une optimisation du profil de maturité de la dette**, réduisant significativement les volumes à refinancer en 2027 et 2028
  - **Des conditions de financement sécurisées sur le long terme**, sans impact significatif de l'opération sur les frais financiers 2025–2027
  - **Un volume de liquidité nette toujours important**, avec 3,1 Md€ au 30 septembre 2025

| Stratégie de portefeuille

- **Signature du protocole d'accord avec Engie sur la Tour T1**
  - **Le locataire envisage d'emménager dans son nouveau siège au printemps 2026**, et aura la possibilité d'activer une clause de départ anticipé (contre le paiement d'une indemnité de départ anticipé). **Le revenu locatif attendu jusqu'à la fin du bail en cours (juin 2027) est sécurisé** à travers une série de jalons permettant un pilotage minutieux de la transition au sein de la tour et l'anticipation de 6 à 12 mois des travaux (réduisant d'autant la période de vacance)
  - Un programme de travaux estimé à 140 M€ est prévu pour **transformer la tour en un actif prime, multi-locataires, dans un marché où les grands ensembles de bureaux prime devraient être rares d'ici 2027-2028**

  - Commercialisation déjà en cours, très en amont de la livraison de l'immeuble, afin de **préparer proactivement sa recommercialisation progressive à partir de 2028 et s'assurer que la tour contribue à la croissance future des revenus locatifs du Groupe**
  - **Poursuite des développements pour livrer les quatre actifs entre fin 2026 et fin 2027** (Rocher-Vienne (Signature), Quarter, Les Arches du Carreau, Mirabeau). Ils devraient générer entre 80 M€ et 90 M€ de revenus locatifs annuels, après livraison et location, surcompensant sensiblement le départ de l'actuel locataire de la Tour T1

- **Exécution rapide des décisions de rotation du patrimoine sur les neufs premiers mois de l'année**. Cela recouvre la cession d'actifs résidentiels matures (rendements de 3 à 4 %), notamment celle du portefeuille de logements étudiants (cession finalisée en juin 2025), et le réinvestissement rapide des produits de cession dans l'acquisition stratégique de l'ensemble de bureaux Rocher-Vienne (rendement de 6,3 %) et "Hôtel Particulier" (transaction finalisée en juillet 2025), ainsi que dans le pipeline de développements de bureaux (rendement attendu à 5,8%, et rendement incrémental à deux chiffres par rapport au montant des capex investis)
- **Commercialisation en cours sur les quatre actifs de bureaux du pipeline de développements** (Rocher-Vienne (Signature), Quarter, Les Arches du Carreau, et Mirabeau), situés chacun dans des sous-marchés solides avec une demande soutenue et une offre limitée de grandes surfaces de bureaux prime. Ces développements visent à proposer des produits différenciants et prime, en ligne avec les attentes de nos clients

| GRESB : Gecina encore première parmi son groupe de pairs

- **Gecina a maintenu son score exceptionnel de 95/100 (note 5 étoiles) au classement GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark1), confirmant sa première place parmi son groupe de pairs** et deuxième parmi plus de 100 foncières cotées européennes
- **Gecina confirme sa position de leader européen d'un immobilier adapté aux défis du futur**, soulignant la résilience de son modèle d'affaires, conçu pour répondre aux challenges à venir en termes de gestion des risques, d'efficacité énergétique, de réduction des émissions carbone. Le Groupe **gère un portefeuille d'actifs performants et bas carbone, aligné avec les attentes des locataires et des investisseurs**

| Guidance confirmée

- Résultat récurrent net part du Groupe 2025 attendu entre **6,65 € et 6,70 € par action** (de + 3,6 % à + 4,4 % vs RRN 2024 par action)

[1] GRESB est le classement mondial de référence pour l'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers, utilisé par les investisseurs institutionnels pour évaluer les sociétés sur des critères de performance environnementaux, sociétaux et de gouvernance.

Annexes

| Revenus locatifs bruts : + 3,7 % à périmètre constant

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30 sept. 2024	30 sept. 2025	Variation (%) Périm. courant	 Périm. constant
Bureaux	422,9	451,5	+ 6,8 %	+ 3,7 %
Résidentiel	95,6	87,7	- 8,3 %	+ 3,5 %
Total revenus locatifs bruts	**518,5**	**539,2**	**+ 4,0 %**	**+ 3,7 %**

- **Hausse de + 4,0 % des revenus locatifs à périmètre courant vs T3 2024, à 539 M€ (+ 21 M€ sur un an)**. Cette performance reflète les contributions de la croissance à périmètre constant et l'impact en année pleine des livraisons 2024 (+ 23,4 M€ avec Mondo, 35 Capucines, et Porte Sud), ainsi que les premiers revenus locatifs sur Icône (livré au S1 2025) et l'acquisition récente de l'actif "Hôtel Particulier" entièrement loué (+ 1,1 M€ ; cet actif, adjacent à Rocher-Vienne, fait partie du complexe de bureaux récemment acquis près de la Gare Saint-Lazare). Ces gains locatifs font plus que compenser la perte de loyers sur les actifs transférés au pipeline (- 9,5 M€ de Mirabeau et Les Arches du Carreau) et la cession d'actifs résidentiels matures (- 11,3 M€ incluant Sibuet, Bel Air, Py, le portefeuille de logements étudiants au S1 2025 et, marginalement Saint-Gilles début 2024)
- **Croissance de + 3,7 % des revenus locatifs à périmètre constant (+ 17,0 M€)**, portée par une réversion positive soutenue dans les zones centrales (+ 0,5 %), ainsi que l'indexation (+ 2,9 %)
- **Ralentissement attendu de l'ILAT**, le dernier indice ressortant à 0,5 % (septembre 2025), qui impactera pour 12 mois les baux se renouvelant au cours du prochain trimestre. Ce ralentissement se traduira progressivement sur les revenus locatifs de 2026, par une contribution plus modérée de l'indexation l'année prochaine qu'en 2025

| Bureaux : + 3,7 % à périmètre constant

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30 sept. 2024	30 sept. 2025	Variation (%) Périm. courant	 Périm. constant
Bureaux	**422,9**	**451,5**	**+ 6,8 %**	**+ 3,7 %**
Zones centrales	**257,2**	**283,3**	**+ 10,1 %**	**+ 6,5 %**
Paris QCA & 5-6-7	153,0	190,1	+ 24,2 %	+ 8,3 %
Paris autres	90,9	80,0	- 12,0 %	+ 2,8 %
Neuilly-sur-Seine	13,3	13,2	- 1,0 %	+ 9,1 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	**52,7**	**57,1**	**+ 8,5 %**	**+ 3,7 %**
La Défense	**57,7**	**59,7**	**+ 3,5 %**	**+ 3,5 %**
Autres localisations (Péri-Défense, 1re et 2e courronnes & autres régions	**55,3**	**51,3**	**- 7,2 %**	**- 9,6 %**

- **Modération progressive de l'impact de l'indexation sur l'ensemble des zones** conformément aux dernières publications de l'indice ILAT (4,5 % en septembre 2024, 3,8 % en décembre 2024, 2,7 % en mars 2025, 1,6 % en juin 2025)
- **Forte croissance organique dans les zones les plus centrales (78 % du portefeuille de bureaux)** : performance solide enregistrée sur Paris/Neuilly, avec une hausse à périmètre constant de + 6,5 %, reflétant la pleine activation de nos leviers de création de valeur, dont (i) une occupation en hausse (incluant un nouveau bail à Neuilly et plusieurs baux sur des surfaces précédemment vacantes dans des actifs parisiens) et (ii) une réversion locative portée par la polarisation des marchés favorisant les localisations prime (y compris les bureaux opérés)
- **Résilience du portefeuille sur les autres localisations** :
  - **Core Croissant Ouest (9 % du portefeuille) et La Défense (6% du portefeuille)** : la croissance locative reste portée par l'indexation dans le Core Croissant Ouest et La Défense.
  - **Les autres localisations (6% du portefeuille)** : la performance est impactée par les ajustements de loyers sur les actifs reloués ainsi que par les échéances de baux, qui pèsent progressivement sur la vacance.

| Résidentiel : + 3,5 % à périmètre constant

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30 sept. 2024	30 sept. 2025	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Résidentiel	**95,6**	**87,7**	**- 8,3 %**	**+ 3,5 %**
YouFirst Residence	76,7	75,8	- 1,2%	+ 3,5 %
YouFirst Campus	18,9	11,9	n.a.	n.a.

- **+ 3,5 % de croissance locative à périmètre constant sur les actifs résidentiels**, portée principalement par l'indexation (+ 1,9 %) et une réversion locative sur les nouveaux baux (+ 2,1 %, + 1,4 M€), avec une réversion moyenne de + 9,2 %, et atteignant + 14,1 % sur les actifs parisiens
- **L'impact de la vacance moyenne sur neuf mois continue de peser légèrement sur la croissance des loyers (- 0,5 %, - 0,3 M€)**, reflétant l'effet de la vacance stratégique constituée début 2025 en lien avec la transformation de notre offre résidentielle. Elle vise à proposer des appartements plus efficaces, conviviaux et modernes aux jeunes professionnels, aux étudiants, aux familles et aux entreprises. La signature de près de 1 300 baux depuis janvier met en évidence la dynamique positive sur ce portefeuille, parallèlement à la hausse de l'occupation sur les immeubles récemment livrés

| Occupation (moyenne, périmètre courant) : stable depuis le S1-2025

Taux d'occupation financier moyen	30 sept. 2024	31 déc. 2024	31 mars 2025	30 juin 2025	30 sept. 2025
Bureaux	93,7 %	93,4 %	93,8 %	94,2 %	94,2 %
Résidentiel	93,6 %	93,2 %	92,3 %	93,1 %	93,1 %
Total Groupe	**93,7 %**	**93,4 %**	**93,6 %**	**94,0 %**	**94,0 %**

- **Bureaux : l'occupation continue de refléter la forte polarisation du marché, atteignant 96,6% à Paris/Neuilly** (+ 300 points de base vs. T3 2024), **là où notre exposition est la plus forte (78 % de notre portefeuille)**, alors que l'occupation affiche une légère baisse sur un an dans le Core Croissant Ouest et les autres localisations. La vacance a ainsi augmenté à Boulogne-Billancourt, sous l'effet de l'arrivée à échéance de baux et du temps nécessaire pour les relocations. Une partie de ces surfaces vacantes a d'ores et déjà été relouée (Mondelez et Opco sur Sources, Renault sur Horizons). Les efforts de commercialisation se poursuivent pour sécuriser près de 9 M€ de revenus locatifs en 2026
- **Résidentiel** : l'occupation moyenne est stable à périmètre courant sous l'effet de deux facteurs qui se compensent : (i) l'évolution positive liée à la hausse de l'occupation à périmètre constant, (ii) l'intégration dans le périmètre courant d'actifs récemment livrés en cours de commercialisation (Dareau, Ponthieu, et depuis mi-2025 : Bordeaux Belvédère, Rueil Arsenal). L'occupation spot (à périmètre constant) augmente trimestre après trimestre, ce qui se reflètera progressivement dans le taux d'occupation moyen : 92,5 % à fin septembre 2024, 93,2 % à fin décembre 2024, 94,5 % à fin mars 2025, 94,6 % à fin juin 2025, et maintenant à 94,9 % à fin septembre 2025

Calendrier financier

- 10.02.2026 : Résultats 2025, après clôture du marché
- 22.04.2026 : Assemblée générale des actionnaires
- 22.04.2026 : Activité au 31 mars 2026, après clôture du marché
- 22.07.2026: Résultats du 1er semestre 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 17,0 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 CO_2 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
glenndomingues@gecina.fr

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