

5.

S'APPUYER SUR UNE SOLIDITÉ FINANCIÈRE ET DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ROBUSTES POUR UNE CROISSANCE FUTURE

Comptes consolidés

Les résultats financiers consolidés reflètent l'efficacité du Groupe et sa capacité à créer de la valeur durable.

5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants		17 363 379	16 602 430
Immeubles de placement	5.5.4.1	15 465 666	14 828 196
Immeubles en restructuration	5.5.4.1	1 354 327	1 212 020
Immeubles d'exploitation	5.5.4.1	79 507	80 573
Autres immobilisations corporelles	5.5.4.5	5 249	10 125
Écart d'acquisition	5.5.4.6	165 569	165 756
Autres immobilisations incorporelles	5.5.4.7	12 041	11 662
Créances financières sur crédit-bail	5.5.4.1	24 421	27 565
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.4.8	84 426	81 970
Autres immobilisations financières	5.5.4.9	33 237	35 944
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	138 934	147 727
Actifs d'impôts différés	5.5.10	0	892
Actifs courants		651 850	1 315 538
Immeubles en vente	5.5.4.1	451 308	990 403
Clients et comptes rattachés	5.5.5.5	23 352	31 492
Autres créances	5.5.5.5	97 325	112 044
Instruments financiers actifs courants	5.5.6.3	1 927	2 559
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.6.2	77 938	179 039
TOTAL DE L'ACTIF		18 015 228	17 917 968

5.1.2 Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	5.3	10 577 801	10 522 337
Capital		575 943	575 540
Primes		3 316 512	3 312 849
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		6 220 831	6 307 840
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		448 202	309 763
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		10 561 488	10 505 992
Participations ne donnant pas le contrôle		16 314	16 345
Passifs non courants		4 921 563	5 569 313
Dettes financières non courantes	5.5.6.2	4 742 007	5 315 679
Obligations locatives non courantes	5.5.4.1	49 303	49 639
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	103 329	108 009
Provisions non courantes	5.5.8.1	26 924	95 986
Passifs courants		2 515 864	1 826 318
Dettes financières courantes	5.5.6.2	2 089 631	1 397 023
Dépôts de garantie	5.5.5.6	90 548	87 914
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.5	169 368	160 647
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.5	48 393	58 510
Autres dettes courantes	5.5.5.5	117 925	122 223
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		18 015 228	17 917 968

5.2 État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs bruts	5.5.5.1	712 614	694 481
Refacturations aux locataires	5.5.5.2	144 147	145 428
Charges sur immeubles	5.5.5.2	(195 852)	(201 214)
Revenus locatifs nets		660 908	638 695
Autres produits nets	5.5.5.3	1 816	3 335
Frais de structure	5.5.5.4	(75 136)	(76 319)
Excédent brut d'exploitation		587 588	565 711
Variation de valeur des immeubles	5.5.4.2	(22 992)	(127 282)
Résultat de cession	5.5.4.3	2 909	673
Amortissements		(10 123)	(11 702)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.5.8.2	2 630	(560)
Résultat opérationnel		560 012	426 840
Frais financiers nets	5.5.6.5	(93 926)	(90 483)
Dépréciations à caractère financier		0	525
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.6.2	4 019	0
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.3	(25 032)	(24 732)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.4.8	5 924	425
Résultat avant impôts		450 998	312 575
Impôts	5.5.10	(1 496)	(2 071)
Résultat net consolidé		449 502	310 504
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1 300	741
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		448 202	309 763
Résultat net consolidé par action (en euros)	5.5.7.4	6,06	4,19
Résultat net consolidé dilué par action (en euros)	5.5.7.4	6,03	4,18

5

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé	449 502	310 504
ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	(1 539)	(2 462)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	708	686
Variation de valeurs des titres non consolidés	(2 247)	(3 148)
Résultat global	447 962	308 042
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1 300	741
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	446 662	307 301

5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)	Nombre d'actions composant le capital social	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2023	76 670 861	575 031	10 007 711	10 582 743	16 719	10 599 461
Dividendes versés			(391 548)	(391 548)	(1 115)	(392 663)
Paielements en actions			5 087	5 087	0	5 087
Augmentation de capital réservée aux salariés	67 830	509	5 319	5 828	0	5 828
Valeur des actions propres imputée			(3 417)	(3 417)	0	(3 417)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			309 763	309 763	741	310 504
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			686	686	0	686
Variation de valeur des titres non consolidés			(3 148)	(3 148)	0	(3 148)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			307 301	307 301	741	308 042
Capitaux propres au 31 décembre 2024	76 738 691	575 540	9 930 452	10 505 992	16 345	10 522 337
Dividendes versés			(403 342)	(403 342)	(1 331)	(404 673)
Paielements en actions			4 896	4 896	0	4 896
Augmentation de capital réservée aux salariés	53 646	402	3 703	4 106	0	4 106
Valeur des actions propres imputée			3 174	3 174	0	3 174
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			448 202	448 202	1 300	449 502
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			708	708	0	708
Variation de valeur des titres non consolidés			(2 247)	(2 247)	0	(2 247)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			446 662	446 662	1 300	447 962
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025	76 792 337	575 943	9 985 545	10 561 488	16 314	10 577 801

5.4 État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé	5.2	449 502	310 504
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2	(5 924)	(425)
Amortissements, dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.2	(95 791)	12 262
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.2	44 005	152 014
Paievements en actions	5.5.5.4	4 896	5 087
Impôts	5.2	1 496	2 071
Résultat de cession	5.2	(2 909)	(673)
Autres produits et charges calculés		(38 263)	(29 690)
Frais financiers nets	5.2	93 926	90 483
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔTS		450 937	541 633
Impôts versés		(1 301)	(1 277)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.5.5	29 385	59 490
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		479 021	599 846
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4	(969 799)	(454 668)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4.3	746 830	53 778
Variation des immobilisations financières		(11)	11 679
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5.5.4.8	3 468	5 115
Variation des prêts et avances consentis		3 420	(217)
Cessions d'autres actifs non courants		744	2 039
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.5.5	5 256	(23 663)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		(210 091)	(405 937)
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	5.3	4 106	5 828
Rachats et reventes d'actions propres	5.3	3 174	(3 417)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.3	(403 330)	(392 327)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5.3	(1 331)	(1 115)
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	4 753 927	2 746 920
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	(4 619 948)	(2 437 698)
Intérêts financiers nets versés		(95 223)	(71 322)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.6.2	8 831	0
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers	5.5.6.3	(20 237)	(5 452)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(370 032)	(158 584)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		(101 102)	35 325
Trésorerie d'ouverture	5.5.6.2	179 039	143 715
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.6.2	77 938	179 039

(1) Y compris les mouvements sur les billets de trésorerie (NEU CP)

5.5.1 Faits marquants

Commercialisations

Avec plus de 150 000 m² loués, reloués ou renégociés, Gecina enregistre une forte dynamique locative en 2025, très supérieure à l'activité de 2024 (85 000 m²).

Parmi ces transactions, 75 % concernent des actifs parisiens, dont notamment la commercialisation de 11 500 m² de l'actif 27 Canal livré récemment.

L'offre de bureaux opérés, Yourplace, poursuit son développement avec près de 10 000 m² loués sur la période.

Rotation du patrimoine

Gecina a réalisé ou sécurisé 990 millions d'euros de cessions en 2025, en prime moyenne de + 10 % sur les dernières expertises. Ces cessions concernent notamment la transaction finalisée le 25 juin, avec Nuveen Real Estate pour le compte de la société TIAA, et Global Student Accommodation (GSA), portant sur le portefeuille d'actifs résidentiels pour étudiants de Gecina. Ces cessions comprennent également la vente de huit actifs résidentiels situés dans Paris intra-muros, à Rueil-Malmaison, et en Province, et des appartements dans des programmes de ventes de logements par lots.

Parallèlement, Gecina a fait l'acquisition d'un ensemble de bureaux de 32 200 m² pour 435 millions d'euros droits inclus (près de 13 300 €/m²), comprenant deux immeubles mitoyens de grande qualité situés dans le QCA parisien. Le premier immeuble de 25 000 m², situé rue du Rocher permettra à court terme de créer de la valeur sur la base d'un programme de rénovation de 12 mois. Le second, situé rue de Vienne, est intégralement loué à quatre locataires, générant un loyer annuel de 5,6 millions d'euros.

Le Groupe a également acquis un actif de bureaux de 15 000 m² dans le quartier de la Gare de Lyon, pour un montant de 135 millions d'euros droits inclus (près de 9 000 €/m²). Cet actif est entièrement loué à quatre locataires, générant un loyer annuel de 8,9 millions d'euros, avec une maturité moyenne des baux de près de huit ans.

Livraisons du pipeline

Gecina a livré six actifs qui ont fait l'objet d'une restructuration : l'immeuble de bureaux prime Icône intégralement loué à Qube Research & Technologies, l'actif de bureaux 27 Canal loué à 74 % à Decathlon, et quatre immeubles résidentiels situés en Région parisienne et à Bordeaux, représentant un total de 53 500 m².

Financements, bilan et structure financière

Fin juillet 2025, Gecina a réalisé avec succès une émission obligataire verte de 500 millions d'euros, à échéance août 2035, assortie d'un coupon annuel de 3,375 % et d'un spread de 85 points de base, proche des niveaux OAT à 10 ans.

Elle s'est accompagnée d'une offre de rachat partiel d'environ 530 millions d'euros sur deux souches existantes (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).

Gecina a également procédé au renouvellement et à la prorogation de 1,3 milliard d'euros de lignes de crédit responsables.

Ces opérations ont permis au Groupe d'optimiser son profil de dette et de renforcer la solidité de son bilan, conduisant Standard & Poor's et Moody's à confirmer leurs notations respectivement de A- perspective stable et A3 perspective stable.

5.5.2 Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 10 février 2026. Ils sont établis conformément au référentiel IFRS en vigueur dans l'Union européenne à la date d'arrêt.

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} janvier 2025 n'entraînent pas d'impact pour le Groupe.

Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Entreprises Immobilières.

5.5.2.2 Estimations, jugements comptables et risques

Le Groupe utilise des estimations et des jugements comptables pour établir ses comptes consolidés, basés sur des informations historiques et des anticipations d'événements futurs.

Les principales estimations concernent l'évaluation :

- des immeubles de placement ;
- des instruments financiers ;
- des titres de participation ;
- des provisions ;
- des engagements sociaux (retraites et plans d'actions).

Le Groupe formule également des jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines transactions lorsque les normes IFRS n'apparaissent pas suffisamment précises, notamment pour la détermination de la durée ferme des contrats de location.

L'ensemble des risques ou incertitudes auxquels le Groupe est exposé sont présentés de façon détaillée dans le chapitre 2 du document d'enregistrement universel 2025. Les éléments les plus significatifs sont développés dans les notes dédiées.

5.5.2.3 Prise en compte des effets du changement climatique

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable notamment dans la valorisation des immeubles de placement (norme IAS 40) et des autres actifs (norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation), sans impact significatif.

5.5.3 Périmètre de consolidation

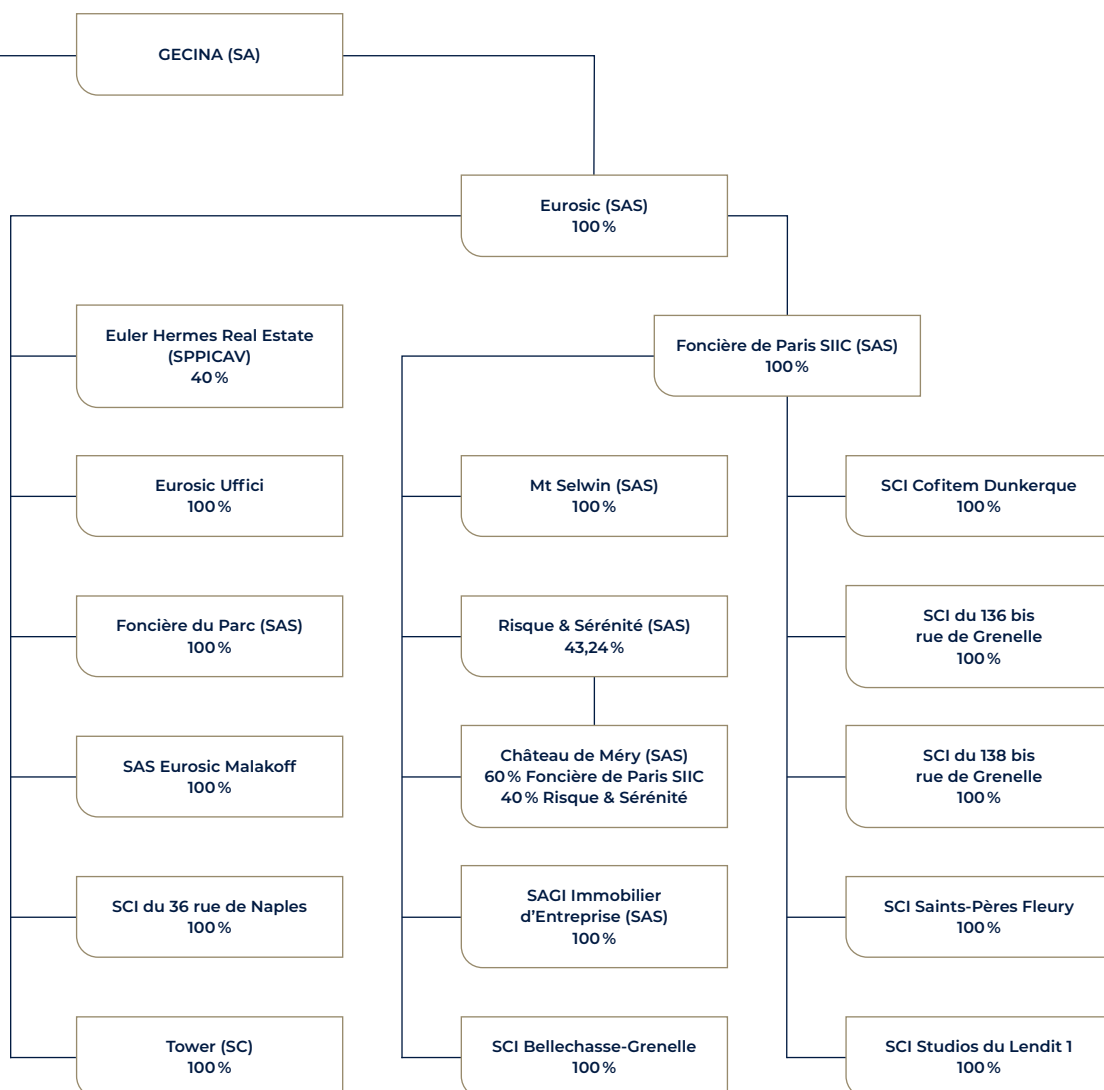
Les sociétés contrôlées par Gecina sont consolidées par intégration globale, tandis que celles sur lesquelles elle exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sont mises en équivalence.

Sociétés	31/12/2025 % d'intérêts	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	31/12/2024 % d'intérêts
Gecina	100 %	Mère	100 %
Avenir Danton Défense	100 %	IG	100 %
Euler Hermes Real Estate	40 %	MEE	40 %
Eurosic	100 %	IG	100 %
Eurosic Uffici (Italie)	100 %	IG	100 %
Foncière de Paris SIIC	100 %	IG	100 %
Foncière du Parc	100 %	IG	100 %
GEC 7	100 %	IG	100 %
GEC 16	100 %	IG	100 %
GEC 18	60 %	IG	60 %
GEC 21	100 %	IG	100 %
GEC 22	100 %	IG	100 %
GEC 24	100 %	IG	100 %
Gecina Management	100 %	IG	100 %
Geciter	100 %	IG	100 %
Homya	100 %	IG	100 %
Hôtel d'Albe	100 %	IG	100 %
Immobilière du 5 boulevard Montmartre	100 %	IG	100 %
Immobilière Saint-Augustin-Marsollier	100 %	IG	100 %
Le Pyramidion Courbevoie	100 %	IG	100 %
Château de Méry	77 %	IG	77 %
Mt Selwin	100 %	IG	100 %
Neuilly Hôtel de Ville	100 %	IG	100 %
Risque & Sérénité	43 %	MEE	43 %
S.N.C. Michelet-Levallois	100 %	IG	100 %
Sadia	100 %	IG	100 %
SAGI Immobilier d'Entreprise	100 %	IG	100 %
SAS Anthos	100 %	IG	100 %
SAS Eurosic Malakoff	100 %	IG	100 %

Sociétés	31/12/2025 % d'intérêts	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	31/12/2024 % d'intérêts
SAS Khapa	100 %	IG	100 %
SCI Avenir Grande Armée	100 %	IG	100 %
SCI Bellechasse-Grenelle	100 %	IG	100 %
SCI Cofitem Dunkerque	100 %	IG	100 %
SCI des Vaux	100 %	IG	100 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	100 %	IG	100 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	100 %	IG	100 %
SCI du 36, rue de Naples	100 %	IG	100 %
SCI Le France	100 %	IG	100 %
SCI Lyon Sky 56	100 %	IG	100 %
SCI Rocher Vienne	100 %	IG	100 %
SCI rue Marbeuf	100 %	IG	100 %
SCI Saints-Pères Fleury	100 %	IG	100 %
SCI Studios du Lendit 1	100 %	IG	100 %
SCI Tour City 2	100 %	IG	100 %
SCI Tour Mirabeau	100 %	IG	100 %
Société Civile Immobilière Beaugrenelle	75 %	IG	75 %
Société Civile Immobilière Capucines	100 %	IG	100 %
Société des Immeubles de France (Espagne)	100 %	IG	100 %
Société Immobilière du 55 rue d'Amsterdam	100 %	IG	100 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	100 %	IG	100 %
Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine	100 %	IG	100 %
Coliving Solutions	100 %	IG	100 %
SPL Exploitation	100 %	IG	100 %
Tower	100 %	IG	100 %
YouFirst Campus	100 %	IG	100 %
YouFirst Campus Immobilier	100 %	IG	100 %
YouFirst Collaborative	100 %	IG	100 %
YouFirst Residence Immobilier	100 %	IG	100 %
Entrée de périmètre 2025			
Immeuble Soco	100 %	IG	
Repco Bureaux	100 %	IG	
Repco Rési	100 %	IG	
SCI Immeuble Bloom	100 %	IG	
Sortie de périmètre 2025			
Foncière Cofitem	Fusionnée	IG	100 %
Gaïa	Liquidée	MEE	40 %
Sortie de périmètre 2024			
Haris	Fusionnée	IG	Fusionnée

(1) IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence.





5.5.4 Patrimoine

5.5.4.1 Valorisation du patrimoine

PRINCIPES COMPTABLES

Immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 13)

Les immeubles de placement sont détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital. Ils sont évalués par des experts indépendants deux fois par an, et comptabilisés pour leurs valeurs bloc hors frais et droits, ajustées le cas échéant des dernières hypothèses locatives.

Le jour de l'acquisition, un immeuble est comptabilisé à son coût d'acquisition (frais et droits inclus), puis à la juste valeur dès la première clôture.

Les dépenses d'investissement, les frais engagés pour l'obtention des contrats de location, les indemnités d'éviction, les charges du personnel affectables aux opérations de commercialisation et aux travaux, ainsi que les frais financiers sur les projets en développement sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

Les experts immobiliers indépendants (CBRE Valuation, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle) valorisent le patrimoine immobilier du Groupe dans une perspective de détention durable à partir des méthodes décrites ci-dessous :

- méthode par comparaison directe : valeur de l'actif estimée à l'aide du prix de transaction d'actifs similaires (localisation, typologie, date de transaction) ;
- méthode par capitalisation : valeur de l'actif obtenue en divisant le loyer net (valeur locative de marché ajustée des délais de relocation, frais et travaux éventuels pour les lots vacants) par le taux de rendement ;
- méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est déterminée par la somme actualisée des flux financiers attendus, incluant la revente présumée du bien à dix ans. La valeur locative de marché est retenue pour les lots vacants et à chaque libération de surfaces prévue. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année, capitalisé au taux de rendement approprié. Le taux d'actualisation permet d'évaluer la valeur actuelle d'un flux financier futur en intégrant le risque associé.

L'expert détermine la juste valeur de chaque immeuble par une moyenne simple ou pondérée en fonction de la méthode qu'il juge la plus pertinente pour l'immeuble.

La hiérarchie des justes valeurs est utilisée dans le cadre des évaluations, conformément à la norme IFRS 13 :

- niveau 1 : cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

L'évaluation des immeubles de placement reposant sur des paramètres observables et non observables susceptibles d'ajustements, le patrimoine du Groupe relève du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Immeubles en restructuration (IAS 40)

Les immeubles en restructuration, en construction ou acquis pour être restructurés font l'objet d'une expertise indépendante utilisant les mêmes méthodes que pour les immeubles de placement. La valeur de marché est ajustée de tous les coûts restant à investir.

Si la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est provisoirement évalué à son coût de revient et fait l'objet d'un test de dépréciation en cas d'indice de perte de valeur.

Le Groupe estime que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable :

- à la mise hors d'eau et hors d'air de l'actif ;
- au commencement des travaux si la commercialisation est avancée ;
- ou lorsque la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer les coûts et que l'immeuble est loué.

Les immeubles en restructuration sont classés en immeubles de placement à la réception des travaux.

Immeubles d'exploitation (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation (le siège de Gecina et un hôtel) évalués selon le modèle du coût se décomposent comme suit :

- le terrain, non amorti ;
- la construction, ventilée en six composants (gros œuvre, façade et couverture, installations techniques, parkings, ravalement, agencements) amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur comptable de l'immeuble est dépréciée pour la ramener à sa valeur recouvrable, laquelle est déterminée à partir d'une expertise indépendante.

Immeubles en vente (IFRS 5)

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente lorsqu'il répond aux trois critères suivants :

- un plan de vente a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an.

Les immeubles en vente sont valorisés de la manière suivante :

- immeubles en vente en bloc : valeur dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles mis en vente par lots (secteur résidentiel) :
 - les immeubles dont plus de 60 % de la surface a été vendue sont valorisés à partir des prix de marché,
 - les immeubles dont moins de 60 % de la surface a été vendue font l'objet d'une expertise indépendante utilisant les mêmes méthodes que pour les immeubles de placement.

Les immeubles ou portefeuilles d'immeubles destinés à la vente sont classés en « Immeubles en vente ».

Pour la cession d'une activité complète, les actifs et passifs sont présentés distinctement dans le bilan. Le résultat net de l'activité cédée est isolé sur la ligne « Résultat net des activités abandonnées ».

Contrat de location (IFRS 16)

Les contrats de location portent principalement sur les baux à construction, les baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, sur les véhicules et matériels de reprographie. Le Groupe applique les exemptions prévues par la norme concernant les contrats d'une durée inférieure à douze mois ou de faible valeur unitaire.

À ce titre, le Groupe comptabilise :

- au passif, une dette relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restant à courir, actualisés au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur la durée des contrats ;
- à l'actif, des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats ;
- au compte de résultat, les dotations aux amortissements et les intérêts liés aux obligations locatives.

Les droits d'utilisation et dotations aux amortissements sont classés en fonction de l'actif pris en location ; ils concernent principalement les immeubles de placement.

Contrats de crédit-bail

Dans un contrat de crédit-bail, le bailleur transfère au preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse ainsi comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmentée de l'éventuelle valeur résiduelle, est enregistrée sur la ligne « Créances financières sur crédit-bail ». Le revenu net de l'opération correspond au montant des intérêts du prêt. Les loyers perçus sont répartis sur toute la durée du contrat de crédit-bail. Ils sont affectés à l'amortissement du capital et aux intérêts afin que le revenu net reflète un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel.

● Tableau de mouvement du patrimoine

En milliers d'euros	31/12/2024	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations ⁽¹⁾	Virements de poste à poste	31/12/2025
Immeubles de placement	14 828 196	455 232	-	(42 098)	41 577	182 759	15 465 666
Immeubles en restructuration	1 212 020	504 850	(18 907)	58 713	824	(403 173)	1 354 327
Immeubles d'exploitation	113 291	356	(13)	-	-	-	113 635
Créances financières sur crédit-bail	89 326	-	(5 828)	-	-	-	83 497
Immeubles en vente	990 403	295	(720 197)	(39 607)	-	220 414	451 308
Immobilisations brutes	17 233 235	960 733	(744 945)	(22 992)	42 402	-	17 468 433

(1) Étalement des avantages commerciaux accordés aux locataires (cf. Note 5.5.5.1).

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Cessions/Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2025
Immeubles d'exploitation	32 718	1 891	(482)	-	-	-	34 127
Créances financières sur crédit-bail	61 761	2 952	(5 637)	-	-	-	59 076
Amortissements et dépréciations	94 479	4 843	(6 119)	-	-	-	93 203
IMMOBILISATIONS NETTES	17 138 757	955 890	(738 826)	(22 992)	42 402	-	17 375 230

● Acquisitions d'immobilisations

En milliers d'euros	31/12/2025
Acquisitions d'actifs	564 829
Travaux	367 375
Frais financiers capitalisés	13 795
Autres frais capitalisés	14 734
TOTAL ACQUISITIONS	960 733

5.5.4.2 Variation de valeur des immeubles

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- Les locataires exercent diverses activités et affichent une solide notation, dont beaucoup appartiennent au CAC 40, notamment dans le luxe et l'industrie ;
- les locataires sont contractuellement engagés sur le long terme ;

- les actifs détenus sont principalement situés dans le quartier central des affaires à Paris, zone présentant historiquement un faible taux de vacance.

Pour les projets de développement, la recherche de locataires commence dès la décision d'investissement et donne lieu à la conclusion de BEFA (Baux en l'État Futur d'Achèvement) qui incluent des clauses sur la définition de l'achèvement, les délais et les pénalités de retard.

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025	Variation
Immeubles de placement	14 828 196	15 465 666	
Variation de périmètre	(208 780)	(676 248)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	14 619 416	14 789 418	170 002
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(185 277)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(3 841)
Linéarisation des avantages commerciaux			(34 974)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(8 037)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			(62 127)
Variation de valeur des immeubles en vente, en restructuration ou acquis			39 135
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(22 992)

(1) Essentiellement des frais engagés pour l'obtention de contrats de location.

L'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier est analysée en détail dans le chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2025. Les évaluations sont des opinions professionnelles basées sur des critères et des hypothèses définis. Elles ne sont pas des faits certains et peuvent évoluer.

Les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée utilisées par les experts immobiliers. Ces analyses ont été établies sur la base du patrimoine en exploitation et en reprenant les principales hypothèses des méthodes de valorisation par capitalisation et par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow* – DCF).

	Taux de rendement de marché (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Valeur locative de marché ⁽¹⁾ (Capitalisation & DCF)
Paris QCA & 5-6-7	3,25% - 4,75%	4,50% - 6,00%	510 - 1 220 €/m ²
Paris Autres	3,75% - 5,50%	4,80% - 7,15%	280 - 950 €/m ²
Neuilly-sur-Seine	4,30% - 4,75%	5,65% - 5,85%	420 - 700 €/m ²
Zones centrales	3,25% - 5,50%	4,50% - 7,15%	280 - 1 220 €/m²
Core Croissant Ouest	5,40% - 6,75%	6,10% - 6,85%	350 - 520 €/m ²
La Défense	6,25% - 10,50%	7,25% - 7,50%	420 - 580 €/m ²
Autres localisations	5,30% - 10,50%	6,25% - 11,75%	80 - 370 €/m ²
BUREAUX	3,25% - 10,50%	4,50% - 11,75%	80 - 1 220 €/m²

(1) Hors commerce.

	Taux de rendement (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Prix au m ² en vente par lot
Paris	3,10% - 3,80%	4,30% - 5,10%	9 030 - 14 910 €/m ²
Région parisienne	3,75% - 4,30%	4,85% - 5,30%	4 190 - 8 370 €/m ²
RÉSIDENTIEL	3,10% - 4,30%	4,30% - 5,30%	4 190 - 14 910 €/m²

Sensibilité à la variation du taux de rendement et des loyers capitalisés

Les tableaux ci-dessous montrent l'impact des variations des taux de rendement et des loyers capitalisés sur les valeurs du patrimoine en exploitation du Groupe. Par exemple, une hausse de + 0,5 % des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de - 9,7 % de la valorisation du patrimoine, soit - 1 448 millions d'euros au 31 décembre 2025, avec un impact défavorable similaire sur le résultat net consolidé du Groupe.

Variation du taux de rendement

	Impact sur la valeur des immeubles (en %)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
Tous secteurs confondus ⁽¹⁾		
+ 0,50 %	-9,7%	(1 448)
+ 0,25 %	-5,1%	(761)
+ 0,10 %	-2,1%	(314)
Bureaux		
+ 0,50 %	-9,5%	(1 188)
+ 0,25 %	-5,0%	(624)
+ 0,10 %	-2,1%	(257)
Résidentiel		
+ 0,50 %	-11,0%	(260)
+ 0,25 %	-5,8%	(138)
+ 0,10 %	-2,4%	(57)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

Variation des loyers capitalisés

	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
Tous secteurs confondus ⁽¹⁾		
- 10,00 %	-10,0%	(1 486)
- 5,00 %	-5,0%	(743)
- 2,50 %	-2,5%	(372)
Bureaux		
- 10,00 %	-10,0%	(1 250)
- 5,00 %	-5,0%	(625)
- 2,50 %	-2,5%	(313)
Résidentiel		
- 10,00 %	-10,0%	(236)
- 5,00 %	-5,0%	(118)
- 2,50 %	-2,5%	(59)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.4.3 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Produits des cessions d'actifs	774 349	56 076
Sortie des actifs cédés et frais ⁽¹⁾	(771 441)	(55 404)
RÉSULTAT DE CESSIION	2 909	673

(1) Y compris 3 millions d'euros liés aux charges de personnel et frais de gestion.

La majorité des actifs cédés ayant été évalués à leur valeur de promesse au 31 décembre 2024, leur cession n'affecte pas significativement le résultat 2025.

5.5.4.4 Information sectorielle sur le patrimoine

Le Groupe exerce principalement ses activités en France dans les domaines de l'immobilier de bureaux et résidentiel. Les autres secteurs comprennent le crédit-bail et l'hôtellerie.

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs	Total au 31/12/2025
PATRIMOINE	14 491 590	2 846 396	37 244	17 375 230
Dont acquisitions d'actifs	564 829	-	-	564 829
Dont immeubles en vente	-	451 308	-	451 308
Variation de valeur des immeubles	99 918	(122 910)	-	(22 992)
Résultat de cession	1 753	1 156	-	2 909

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs	Total au 31/12/2024
PATRIMOINE	13 477 279	3 621 063	40 415	17 138 757
Dont acquisitions d'actifs	46 823	-	-	46 823
Dont immeubles en vente	-	990 403	-	990 403
Variation de valeur des immeubles	(84 680)	(42 602)	-	(127 282)
Résultat de cession	712	486	(525)	673

5.5.4.5 Autres immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties linéairement sur des durées de trois à dix ans. Elles sont principalement composées de matériel informatique et de mobilier.

En milliers d'euros	31/12/2024	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	31/12/2025
Immobilisations brutes	36 792	2 258	(16 991)	22 058
Amortissements et dépréciations	(26 667)	(2 691)	12 547	(16 810)
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10 125	(433)	(4 443)	5 249

5.5.4.6 Écart d'acquisition

PRINCIPES COMPTABLES

Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Chaque acquisition de société est analysée pour déterminer si le Groupe contrôle cette activité au sens de la norme IFRS 3 relative aux regroupements d'entreprises.

Un écart d'acquisition est constaté par différence entre le coût d'acquisition des entités acquises et la juste valeur des actifs et passifs nette des impôts différés. Il est affecté à une ou plusieurs unités génératrices de trésorerie (UGT) et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou à l'apparition d'un indice de perte de valeur. La cession d'un actif inclus dans une UGT entraîne la décomptabilisation de la quote-part de l'écart d'acquisition associé.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges.

L'écart d'acquisition résulte de l'acquisition d'Eurosic en août 2017 et est affecté à l'UGT Bureaux.

La valorisation de l'UGT est obtenue à partir de la juste valeur des actifs à laquelle est ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non comptabilisés relative aux projets en développement engagés et déterminée à partir de leurs taux de rendement à terminaison.

Au 31 décembre 2025, au regard des taux de rendement à terminaison et des nouveaux projets en développement,

la valorisation de l'UGT Bureaux est supérieure à l'écart d'acquisition.

Toutes choses égales par ailleurs, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 10 points de base du taux de rendement moyen des projets en développement engagés ne conduirait pas à une dépréciation de l'écart d'acquisition.

5.5.4.7 Autres immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent principalement à l'acquisition et au développement de logiciels dont le Groupe a le contrôle. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée d'utilité estimée (entre trois et huit ans).

En milliers d'euros	31/12/2024	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	31/12/2025
Immobilisations brutes	39 740	6 808	(966)	45 582
Amortissements et dépréciations	(28 078)	(6 429)	966	(33 541)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	11 662	379	-	12 041

5.5.4.8 Participations dans les sociétés mises en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES**Participations dans les sociétés mises en équivalence**

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La participation de l'entreprise mise en équivalence est comptabilisée initialement au coût, puis évolue de la quote-part des résultats et des distributions de l'entité détenue.

Dans l'hypothèse où la valeur recouvrable d'une participation est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée.

En milliers d'euros

QUOTE-PART GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2024	81 970
Quote-part dans le résultat	5 924
Dividendes reçus	(3 468)
QUOTE-PART GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2025	84 426

Les éléments cumulés de la situation financière des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Patrimoine immobilier	232 390	223 500
Autres actifs	18 065	16 813
Total actif	250 455	240 313
Capitaux propres	210 807	204 607
Dettes financières	32 321	32 321
Autres passifs	7 327	3 385
Total passif	250 455	240 313
Chiffre d'affaires	11 047	10 352
Résultat net	14 870	1 065

5.5.4.9 Autres immobilisations financières

PRINCIPES COMPTABLES

Les titres de participation non consolidés sont évalués à la juste valeur par les autres éléments du résultat global conformément à la norme IAS 39.

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou de défaut.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Titres de participation Bami Newco ⁽¹⁾	-	109 342
Autres titres de participation non consolidés	29 267	32 108
Avance sur acquisition immobilière Bamolo ⁽²⁾	59 692	63 229
Dépôts et cautionnements	1 548	1 446
Autres immobilisations financières	2 291	2 270
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUTES	92 798	208 394
Dépréciation titres de participation Bami Newco ⁽¹⁾	-	(109 342)
Dépréciation avance sur acquisition immobilière Bamolo ⁽²⁾	(59 560)	(63 109)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES NETTES	33 237	35 944

(1) Société dissoute le 21 octobre 2025 (cf. note 5.5.11.1)

(2) L'avance est dépréciée en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie.

5.5.5 Données opérationnelles

5.5.5.1 Revenus locatifs bruts

PRINCIPES COMPTABLES

Les revenus locatifs bruts se composent des loyers bruts et des autres revenus locatifs.

Lors d'une résiliation de bail, les indemnités reçues sont comptabilisées en loyers bruts pour la part correspondant aux loyers restant à courir jusqu'au terme du contrat.

Les autres revenus locatifs intègrent les autres montants versés par les locataires dans le cadre de leur bail ou par des tiers et ayant un caractère de loyer.

Reconnaissance des loyers (IFRS 16)

Les loyers bruts sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location. Les avantages commerciaux (principalement des franchises et paliers de loyers) accordés aux locataires sont linéarisés sur la durée ferme du bail.

Les travaux réalisés pour le compte des locataires et contrôlés par le Groupe sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Loyers bruts	696 374	694 481
Autres revenus locatifs	16 240	-
REVENUS LOCATIFS BRUTS	712 614	694 481

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple des actifs tertiaires sont les suivants :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
À moins d'un an	585 090	553 382
Entre 1 et 5 ans	1 380 991	1 679 341
À plus de 5 ans	585 372	824 624
TOTAL	2 551 453	3 057 347

5.5.5.2 Charges nettes sur immeubles

PRINCIPES COMPTABLES

Charges locatives (IFRS 15)

Le Groupe a le contrôle des biens et services refacturés aux locataires et agit en tant que principal. Les refacturations aux locataires et les charges sur immeubles sont donc présentées séparément.

Les charges sur immeubles se composent essentiellement :

- des charges locatives, incluant les charges liées au personnel des immeubles ainsi que les taxes locales ;
- des charges liées aux travaux non immobilisables, à la gestion immobilière et aux éventuels contentieux ;
- du coût du risque locatif constitué des dépréciations nettes majorées du montant des pertes et profits sur créances irrécouvrables de la période.

Les charges locatives nettes des refacturations représentent essentiellement les charges sur immeubles non refacturables par nature, la quote-part des charges locatives non refacturées du fait de la vacance, ainsi que le coût du risque locatif.

Les refacturations aux locataires incluent les travaux refacturés étalés sur la durée des baux.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Refacturations aux locataires	144 147	145 428
Achats et services externes	(119 964)	(122 527)
Impôts et taxes	(71 542)	(74 717)
Charges de personnel	(2 983)	(3 769)
Coût du risque locatif	(1 363)	(202)
Charges sur immeubles	(195 852)	(201 214)
CHARGES NETTES SUR IMMEUBLES	(51 705)	(55 786)

5.5.5.3 Autres produits nets

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits nets sur immeubles	901	1 996
Résultat opérationnel du crédit-bail	256	646
Résultat opérationnel de l'activité hôtelière	658	694
AUTRES PRODUITS NETS	1 816	3 335

Les autres produits nets sur immeubles se composent d'indemnités payées ou reçues, de subventions d'investissement et de produits et de charges non liés à l'activité courante des immeubles.

5.5.5.4 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Charges de personnel ⁽¹⁾	(56 617)	(60 341)
Paievements en actions ⁽²⁾	(4 896)	(5 087)
Frais de gestion nets	(22 275)	(19 592)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	8 650	8 701
FRAIS DE STRUCTURE	(75 136)	(76 319)

(1) Minorées de 10,8 millions d'euros affectés aux travaux, aux logiciels, aux actions de commercialisation et aux cessions d'immeubles.

(2) Cf. note 5.5.9.2.

Les charges de personnel se rapportent au personnel du Groupe, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles.

Les frais de gestion comprennent principalement les honoraires et les frais de fonctionnement du Groupe.

5.5.5.5 Actifs et passifs courants

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture émise. Elles sont le cas échéant dépréciées à hauteur du risque de non-recouvrement.

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée de la norme IFRS 9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe.

Sauf cas particulier, les créances locataires quittancées sont dépréciées en fonction de leur ancienneté selon les taux de dépréciation ci-dessous :

- 25 % : créance entre 3 et 6 mois ;
- 50 % : créance entre 6 et 9 mois ;
- 75 % : créance entre 9 et 12 mois ;
- 100 % : au-delà de 12 mois et pour les locataires partis.

Les créances relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon la norme IFRS 16 donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller jusqu'au terme du bail signé.

● Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Clients facturés	41 193	47 901
Charges non quittancées à apurer	1 075	2 213
Étalement des franchises et paliers de loyers	7 486	7 827
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	49 755	57 942
Dépréciations de créances	(26 403)	(26 449)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	23 352	31 492

La répartition par secteurs d'activité est détaillée en note 5.5.5.6. Ce poste est majoritairement à échéance inférieure à un an.

● Autres créances

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Taxe sur la valeur ajoutée	55 019	54 006
Autres créances fiscales ⁽¹⁾	7 429	6 558
Avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	-	32 763
Acquisitions et cessions d'actifs	7 329	3 735
Syndicats de copropriété et gestions extérieures	8 587	7 218
Fournisseurs et acomptes versés	3 892	9 361
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	10 999	28 711
Autres	6 500	4 887
AUTRES CRÉANCES BRUTES	99 756	147 240
Dépréciations des avances et garanties Bami Newco ⁽²⁾	-	(32 763)
Autres dépréciations	(2 431)	(2 432)
AUTRES CRÉANCES NETTES	97 325	112 044

(1) Dont 6 millions d'euros d'avances versées à l'administration fiscale dans le cadre de contentieux en cours.

(2) Société dissoute le 21 octobre 2025 (cf. note 5.5.11.1)

(3) Y compris 16,8 millions d'euros de frais liés aux financements au 31 décembre 2024. Ces frais sont présentés en dette brute à partir de 2025.

● Fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs sur biens et services	50 658	50 213
Dettes fournisseurs sur immobilisations	118 710	110 435
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	169 368	160 647

● Dettes fiscales et sociales courantes

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dettes sociales	26 562	28 355
Taxe sur la valeur ajoutée	18 662	27 063
Autres dettes fiscales	3 169	3 091
DETTE FISCALES ET SOCIALES COURANTES	48 393	58 510

● Autres dettes courantes

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Clients créditeurs	101 318	101 759
Créditeurs divers	6 070	6 728
Produits comptabilisés d'avance	10 537	13 736
AUTRES DETTES COURANTES	117 925	122 223

5.5.5.6 Information sectorielle opérationnelle

Le Groupe exerce principalement ses activités en France dans les domaines de l'immobilier de bureaux et résidentiel. Les autres secteurs comprennent le crédit-bail et l'hôtellerie.

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs	Total au 31/12/2025
Revenus locatifs bureaux	591 331	11 371	-	602 702
Revenus locatifs résidentiel	5 013	104 899	-	109 912
Revenus locatifs bruts ⁽¹⁾	596 344	116 269	-	712 614
Refacturations aux locataires	124 306	19 841	-	144 147
Charges sur immeubles	(154 858)	(40 995)	-	(195 852)
REVENUS LOCATIFS NETS	565 793	95 116	-	660 908
Autres produits nets	428	473	915	1 816
Clients et comptes rattachés bruts	26 077	8 082	15 595	49 755
Créances dépréciées	(8 295)	(5 054)	(13 054)	(26 403)
Dépôts de garantie reçus	80 954	9 448	145	90 548

(1) Les revenus locatifs bruts sont présentés par nature de contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs	Total au 31/12/2024
Revenus locatifs bureaux	561 837	9 509	-	571 345
Revenus locatifs résidentiel	4 865	118 271	-	123 136
Revenus locatifs bruts ⁽¹⁾	566 701	127 780	-	694 481
Refacturations aux locataires	126 205	19 224	-	145 428
Charges sur immeubles	(156 083)	(45 131)	-	(201 214)
REVENUS LOCATIFS NETS	536 822	101 873	-	638 695
Autres produits nets	2 524	(529)	1 341	3 335
Clients et comptes rattachés bruts	34 864	8 265	14 814	57 942
Créances dépréciées	(9 655)	(4 802)	(11 992)	(26 449)
Dépôts de garantie reçus	76 234	11 529	151	87 914

(1) Les revenus locatifs bruts sont présentés par nature de contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

5.5.6 Financement et instruments financiers

5.5.6.1 Gestion des risques financiers

Risque de marché financier

La détention d'instruments dérivés de couverture expose le Groupe à des risques de variation de valeur, analysés en note 5.5.6.3.

La diminution des indices boursiers peut également affecter la valorisation des actifs de couverture associés aux engagements de retraite ainsi que les investissements financiers. Toutefois, ce risque demeure limité au regard du montant de ces actifs.

Risque de contrepartie

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative. Le Groupe n'est pas matériellement exposé à une unique contrepartie bancaire sur son portefeuille de dérivés. Le risque de contrepartie est partie intégrante de la juste valeur telle que déterminée selon IFRS 13. L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements face à une seule et même contrepartie est de 6 %.

Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité repose sur une surveillance constante de la durée des financements, de la disponibilité des lignes de crédit et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme par des plans de financement pluriannuels et, à court terme, par des lignes de crédit et des programmes de cession d'actifs. Les échéances de la dette et les clauses de remboursement anticipé sont détaillées en note 5.5.6.2.

Risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de limiter l'effet des variations de taux sur le résultat du Groupe. Un cadre de gestion, validé par le Comité d'Audit et des Risques, définit l'horizon de gestion, le pourcentage de couverture requis, les niveaux cibles de couverture et les instruments utilisés (*caps*, *swaps* et *floors*). Le risque de taux et son analyse de sensibilité sont détaillés en note 5.5.6.3.

Risque de change

Le Groupe réalise la quasi-totalité de ses activités dans la zone euro. Le chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros. Le risque de change est donc non significatif.

5.5.6.2 Dettes financières

PRINCIPES COMPTABLES

Dettes financières (IFRS 9)

Les dettes financières sont constituées essentiellement d'emprunts obligataires sous le programme EMTN (*Euros Medium Term Notes*), d'emprunts bancaires, de lignes de crédit et de billets de trésorerie.

Les emprunts sont comptabilisés initialement à la juste valeur, correspondant au montant effectivement reçu après déduction des coûts directement liés à l'émission du passif. Par la suite, ils sont évalués selon le coût amorti, en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages sont constatés pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

● Variation de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2024	Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	Autres variations	31/12/2025
Emprunts obligataires	5 750 000	500 000	(1 027 600)		5 222 400
Billets de trésorerie (NEU CP)	840 000	4 262 000	(3 591 000)		1 511 000
Crédits bancaires	165 000				165 000
Autres dettes	16 996		(432)	(1 806)	14 759
Intérêts courus et frais d'émission étalés	(59 294)			(22 227)	(81 521)
DETTE BRUTE	6 712 703	4 762 000	(4 619 032)	(24 033)	6 831 638

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux de l'état des flux de trésorerie consolidés du fait de la variation des obligations locatives.

● Répartition de la dette nominale brute par échéances

En milliers d'euros	Échéances			Encours 31/12/2025 ⁽¹⁾
	À moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	100 000	1 972 400	3 164 006	5 236 406
Emprunts obligataires	100 000	1 972 400	3 150 000	5 222 400
Autres dettes	-	-	14 006	14 006
Dettes à taux variable	1 511 000	165 000	-	1 676 000
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 511 000	-	-	1 511 000
Crédits bancaires	-	165 000	-	165 000
DETTE NOMINALE BRUTE	1 611 000	2 137 400	3 164 006	6 912 406
Lignes de crédit non tirées	-	2 968 000	1 360 000	4 328 000
Flux futurs d'intérêts sur la dette	(105 453)	(300 028)	(179 367)	(584 848)

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2025, s'élèvent à 585 millions d'euros.

La répartition du remboursement de la dette brute à moins d'un an est la suivante :

En milliers d'euros	1 ^{er} trimestre 2026	2 ^e trimestre 2026	3 ^e trimestre 2026	4 ^e trimestre 2026	Total
	943 000	468 000	100 000	100 000	1 611 000

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2025 de 4 406 millions d'euros (dont 4 328 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

● Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie	-	-
Comptes courants bancaires ⁽¹⁾	77 938	179 039
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	77 938	179 039
Découverts bancaires	-	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	77 938	179 039

(1) Y compris les disponibilités affectées au contrat de liquidité pour 20 millions d'euros.

La valeur de marché des actions auto-détenues est de 220 millions d'euros au 31 décembre 2025 (cf. note 5.5.7.2).

● Détail des emprunts obligataires

Le Groupe s'est engagé à émettre toutes ses émissions obligataires sous le format *Green Bonds*.

Émetteur	Date d'émission	Date d'échéance	Montant émis (en millions d'euros)	Encours actuel (en millions d'euros)	Coupon
Gecina	01/12/2015	01/06/2026	100	100	3,00 %
Gecina ⁽¹⁾	30/06/2017 30/10/2020	30/06/2027	700	453	1,375 %
Gecina ⁽¹⁾	26/09/2017	26/01/2028	800	520	1,375 %
Gecina	30/09/2016	30/01/2029	500	500	1,00 %
Gecina	14/03/2018	14/03/2030	500	500	1,625 %
Gecina	30/06/2017 25/01/2023 17/10/2023 06/12/2023	30/06/2032	700	700	2,00 %
Gecina	29/05/2019 30/10/2020	29/05/2034	700	700	1,625 %
Gecina	30/06/2021 13/12/2022 09/05/2023	30/06/2036	600	600	0,875 %
Gecina	25/01/2022 13/12/2022 25/01/2023	25/01/2033	650	650	0,875 %
Gecina	04/08/2025	04/08/2035	500	500	3,375 %

(1) Les souches à échéance 2027 et 2028 ont fait l'objet d'un rachat partiel anticipé sous le pair en 2025.

● Clauses de remboursement anticipé

Un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie *Non Investment Grade* non rehaussée dans les 120 jours au niveau d'*Investment Grade* est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé des emprunts obligataires.

Les emprunts devront être remboursés par anticipation si les ratios financiers ci-dessous ne sont pas respectés (covenants).

	Norme de référence	31/12/2025	31/12/2024
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	38,3 %	37,6 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	6,3x	6,3x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	-	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), (en milliards d'euros)	Minimum 6	17,6	17,4

5.5.6.3 Instruments financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Instruments dérivés de couverture (IAS 39)

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macrocouverture assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique. Les instruments dérivés de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés en frais financiers nets, alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent la variation de valeur des instruments financiers.

La juste valeur est déterminée conformément à la norme IFRS 13 par un expert indépendant, à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels en intégrant les risques de contrepartie. Les probabilités de défaut sont estimées à partir des spreads obligataires observés sur le marché secondaire.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par IFRS 13 (cf. note 5.5.4.1).

● Portefeuille des dérivés

En milliers d'euros	Échéances			Encours 31/12/2025
	À moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans	
Swaps de taux - receveur fixe	-	325 000	1 250 000	1 575 000
Swaps de taux - payeur fixe	-	528 000	400 000	928 000
Options de taux - Caps	150 000	150 000	-	300 000
PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	150 000	1 003 000	1 650 000	2 803 000
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	29 569	38 882	(56 026)	12 425

En milliers d'euros	Encours 31/12/2025
Swaps de taux - receveur fixe	75 000
Swaps de taux - payeur fixe	2 132 500
Collars	600 000
Option de taux - Caps	250 000
Options vendues sur swaps de taux - payeur fixe	1 100 000
PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFETS DIFFÉRÉS	4 157 500

● Couverture de la dette nominale brute

En milliers d'euros	31/12/2025		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 236 406	1 676 000	6 912 406
Swaps de taux - receveur fixe	(1 575 000)	1 575 000	
Swaps de taux - payeur fixe et options de taux - Caps activés	1 228 000	(1 228 000)	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽¹⁾	4 889 406	2 023 000	6 912 406

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

● Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers s'établit ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Actif non courant	138 934	147 727
Actif courant	1 927	2 559
Passif non courant	(103 329)	(108 009)
INSTRUMENTS FINANCIERS	37 532	42 277

La diminution de valeur de 4,7 millions d'euros s'explique par des primes payées pour +20,2 millions d'euros et des variations de juste valeur pour -25,0 millions d'euros.

Tous les instruments financiers ont pour objet la couverture de la dette du Groupe. Aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

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.

5.5.6.4 Classification et valorisation des actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par le résultat. Les instruments de dettes sont classés dans les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion et de leurs caractéristiques contractuelles. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par les autres éléments du résultat global.

Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont, le cas échéant, dépréciés des pertes de crédit attendues. Le Groupe applique la méthode simplifiée pour les créances issues de l'activité locative (cf. note 5.5.5.5).

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/passifs détenus jusqu'à l'échéance	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par les autres éléments du résultat global	Total	Juste valeur
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-	-	84 426	-	84 426	84 426
Autres immobilisations financières	-	132	-	4 041	29 065	33 237	33 237
Trésorerie	77 938	-	-	-	-	77 938	77 938
Instruments financiers	140 861	-	-	-	-	140 861	140 861
Autres actifs	-	-	-	120 677	-	120 677	120 677
ACTIFS FINANCIERS	218 799	132	-	209 144	29 065	457 139	457 139
Dettes financières ⁽²⁾	-	1 714 688	5 116 950	-	-	6 831 638	6 383 794
Instruments financiers	103 329	-	-	-	-	103 329	103 329
Autres passifs	-	-	-	426 233	-	426 233	426 233
PASSIFS FINANCIERS	103 329	1 714 688	5 116 950	426 233	-	7 361 201	6 913 356

(1) Du fait du caractère court terme de ces créances et dettes, la valeur comptable constitue une bonne approximation de la juste valeur, l'effet d'actualisation étant non significatif.

(2) Cf. note 5.5.6.2.

5.5.6.5 Frais financiers nets

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et frais sur emprunts, lignes de crédit non tirées et instruments de couverture	(106 445)	(104 622)
Résultat sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	(187)	(167)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	14 143	15 760
Gains et pertes de change	(5)	(28)
Intérêts sur obligations locatives	(1 484)	(1 495)
Autres produits et charges	51	68
FRAIS FINANCIERS NETS	(93 926)	(90 483)

(1) Y compris la rémunération reçue sur les dépôts bancaires.

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,3 % à fin décembre 2025.

5.5.7 Capitaux propres et résultat par action

5.5.7.1 Actionnariat du Groupe

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital
Ivanhoé Cambridge	11 575 543	15,07 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,58 %
Norges Bank	7 114 726	9,26 %
Autres actionnaires	44 951 817	58,54 %
Actions propres	2 722 402	3,55 %
TOTAL	76 792 337	100 %

5.5.7.2 Mouvements sur les actions propres

PRINCIPES COMPTABLES

Les actions de la société mère détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres pour leur coût d'acquisition, frais de transaction inclus.

Les mouvements relatifs aux actions propres, comme l'achat, la vente, l'émission ou l'annulation, sont inscrits directement dans les capitaux propres et n'affectent pas le résultat net du Groupe. Les actions propres n'ouvrent pas droit à dividende.

	Nombre d'actions	% du capital
Solde au 31 décembre 2024	2 788 376	3,63%
Attribution d'actions de performance et d'actions gratuites	(33 474)	
Contrat de liquidité	(32 500)	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2025	2 722 402	3,55%

5.5.7.3 Dividendes distribués

Au titre de 2025, un dividende de 5,50 euros par action sera proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2026. La mise en paiement du dividende 2025 se traduira par le versement

d'un acompte de 2,75 euros le 12 mars 2026, et par le paiement du solde de 2,75 euros le 9 juillet 2026.

	2023	2024	2025 ⁽¹⁾
Distribution	406 355 563 €	418 225 866 €	422 357 854 €
Nombre d'actions	76 670 861	76 738 691	76 792 337
Dividende relevant du régime SIIC (en euros)	5,30	5,45	5,50

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

5.5.7.4 Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Le résultat dilué par action est déterminé en ajustant le nombre moyen d'actions des actions dilutives, telles que celles liées aux plans d'attribution d'actions en période d'acquisition.

Les montants par action de l'exercice précédent sont le cas échéant retraités rétroactivement afin de tenir compte des actions nouvelles créées sur l'exercice.

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	448 202	309 763
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 998 097	73 937 919
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (en euros)	6,06	4,19
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, (en milliers d'euros)	448 202	309 763
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution ⁽¹⁾	74 280 337	74 184 595
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (en euros)	6,03	4,18

(1) Après prise en compte des 282 240 actions de performance en cours d'acquisition au 31 décembre 2025 (cf. note 5.5.9.2).

5.5.8 Provisions et dépréciations

5.5.8.1 Provisions non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

Provisions et passifs non financiers à long terme (IAS 37)

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Les passifs et actifs éventuels sont recensés dans les engagements hors bilan.

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2025
Redressements fiscaux	6 600	-	-	-	6 600
Engagements sociaux ⁽¹⁾	9 163	27	(95)	(558)	8 536
Autres litiges	80 223	3 212	(1 605)	(70 043)	11 787
PROVISIONS NON COURANTES	95 986	3 239	(1 700)	(70 601)	26 924

(1) Cf. note 5.5.9.1

Certaines sociétés ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 2025, le montant du risque fiscal provisionné est de 6,6 millions d'euros au regard de l'analyse faite par le Groupe et ses conseils.

Au 31 décembre 2025, les autres litiges portent sur divers contentieux en lien avec l'activité.

Le litige avec Abanca a débuté en 2015 à Madrid et concerne des lettres d'engagement de garanties prétendument signées par M. Joaquín Rivero, ancien dirigeant de Gecina. Le 22 juillet 2025, le tribunal suprême espagnol a confirmé la décision de la cour d'appel espagnole condamnant Gecina à verser 70 millions d'euros à Abanca, cette somme a été

réglée à Abanca en février 2025. Considérant que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de M. Joaquín Rivero, Gecina a initié de nouvelles voies de recours contre ce jugement en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France dans ce dossier.

Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

5.5.8.2 Dépréciations, provisions nettes et autres charges

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	68 836	(3 784)
Dépréciations nettes des actifs hors écart d'acquisition ⁽¹⁾	146 606	3 224
Effets liés à l'écart d'acquisition ⁽²⁾	(187)	-
Autres charges non courantes ⁽³⁾	(212 625)	-
DÉPRÉCIATIONS, PROVISIONS NETTES ET AUTRES CHARGES	2 630	(560)

(1) Y compris 142 millions d'euros du fait de la dissolution de Bami Newco (cf. notes 5.5.4.9, 5.5.5.5 et 5.5.11.1).

(2) Cf. note 5.5.4.6

(3) Y compris 142 millions d'euros du fait de la dissolution de Bami Newco, et 70 millions liés au litige Abanca.

5.5.8.3 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS DONNÉS – ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Cautions, avals et garanties	1 846	1 846
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	439 755	331 704
Promesses de vente d'actifs	213 941	205 266
Promesses d'acquisition d'actifs	242	-
Autres ⁽¹⁾	19 704	14 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	675 489	553 086
ENGAGEMENTS REÇUS – FINANCEMENT		
Lignes de crédit non tirées	4 328 000	4 428 000
ENGAGEMENTS REÇUS – ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Promesses de vente d'actifs	192 214	690 897
Promesses d'acquisition d'actifs	242	-
Créance garantie par une hypothèque	132	120
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	550	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	3 837	43 945
Cautions et GAPD reçues des locataires	169 912	147 261
Autres ⁽²⁾	834	1 241 750
ENGAGEMENTS REÇUS	4 695 721	6 552 853

(1) Dont 14 millions d'euros de garanties de passif accordées dans le cadre de cessions d'anciennes filiales d'Eurosic et 5 millions d'euros de garanties accordées lors de la cession des actifs résidentiels pour étudiants.

(2) Dont 1 240 millions d'euros de garanties reçues dans le cadre de l'acquisition des titres des sociétés Avenir Danton Défense et Avenir Grande Armée, lesquelles ont expiré au cours de l'exercice 2025.

Dans le cadre de ses activités courantes, le Groupe a accordé des engagements dont la durée n'excède pas dix ans. Ils n'apparaissent pas dans les engagements hors bilan, ne pouvant être chiffrés.

Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour d'engagements susceptibles d'être appelés et d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

5

5.5.9 Avantages consentis au personnel et effectif

5.5.9.1 Provisions non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

Engagements sociaux (IAS 19)

Les provisions non courantes pour engagements sociaux regroupent :

- les avantages à long terme dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires) ;
- les avantages postérieurs à l'emploi qui correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés.

L'évaluation de ces provisions est réalisée par un actuairé selon la méthode des unités de crédit projetées, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 8,5 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2025.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur actualisée de l'obligation	11 156	11 924
Juste valeur des actifs de couverture	(2 619)	(2 762)
Valeur nette actualisée de l'obligation	8 536	9 163
Profits (pertes) non comptabilisés	-	-
Coûts non comptabilisés des services passés	-	-
PASSIF NET	8 536	9 163

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	9 163	9 674
Coût des services rendus au cours de l'exercice	738	832
Intérêt net	290	300
Écarts actuariels liés aux primes anniversaires	(191)	(168)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	837	965
Changement de périmètre	(95)	-
Prestations payées (net)	(588)	(669)
Cotisations versées	(72)	(121)
Écarts actuariels liés aux avantages postérieurs à l'emploi ⁽¹⁾	(708)	(686)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	8 536	9 163

(1) Comptabilisés en autres éléments du résultat global.

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements du Groupe sont les suivantes :

	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00% - 0,25%	0,00 % - 0,25 %
Taux d'actualisation	3,75% - 4,00%	3,25 % - 3,50 %
Taux d'inflation	2,00%	2,00 %

5.5.9.2 Plans d'attribution d'actions

PRINCIPES COMPTABLES

Paievements en actions (IFRS 2)

Les plans d'attribution d'actions donnent lieu à une charge de personnel étalée sur la durée du plan et constatée en contrepartie des capitaux propres.

Pour chaque plan d'attribution d'actions, la juste valeur d'une action attribuée est déterminée le jour de l'attribution par un actuaire indépendant.

À chaque date d'arrêté, le nombre d'actions susceptible d'être attribué du fait des conditions de présence et de performance financière et extra-financière est réexaminé.

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions à l'attribution des plans	Cours au jour de l'attribution (en euros)	Actions en cours d'acquisition au 31/12/2024	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions en cours d'acquisition au 31/12/2025
17/02/2022 ⁽¹⁾	18/02/2025	65 000	115,50	49 088	-	(28 474)	(20 614)	-
21/04/2022 ⁽²⁾	22/04/2025	5 000	111,20	5 000	-	(5 000)	-	-
15/02/2023 ⁽¹⁾	16/02/2026	89 350	109,90	71 887	-	-	(8 356)	63 531
20/04/2023 ⁽³⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540	-	-	-	16 540
14/02/2024 ⁽¹⁾	15/02/2027	90 450	95,45	80 761	-	-	(9 992)	70 769
25/04/2024 ⁽³⁾	26/04/2027	23 400	93,75	23 400	-	-	-	23 400
13/02/2025 ⁽¹⁾	14/02/2028	95 400	96,80	-	95 400	-	(10 900)	84 500
17/04/2025 ⁽³⁾	17/04/2028	23 500	89,35	-	23 500	-	-	23 500
NOMBRE D' ACTIONS				246 676	118 900	(33 474)	(49 862)	282 240

(1) Plan d'actions de performance au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux.

(2) Plan d'actions gratuites au profit du Directeur général.

(3) Plan d'actions de performance au profit du Directeur général.

La charge liée aux plans d'attribution d'actions est de 4,9 millions d'euros pour 2025 (cf. note 5.5.5.4).

5.5.9.3 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	31/12/2025	31/12/2024
Cadres	302	287
Employés et agents de maîtrise	122	136
Personnel d'immeubles	28	36
TOTAL	452	459

(1) Équivalent temps plein, y compris CDD et alternants.

En 2025, le nombre de salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) est de 406.

L'effectif total au 31 décembre 2025 s'élève à 442 (hors stagiaires).

5.5.10 Impôts

PRINCIPES COMPTABLES

Régime SIIC

Le régime SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes distribués.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous certaines conditions de distribution (obligation de distribution de 95 % des revenus locatifs, de 70 % des plus-values de cession et de 100 % des dividendes SIIC reçus).

Gecina a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2003, et a payé à ce titre un impôt de sortie (*exit tax*) sur les plus-values latentes liées au patrimoine détenu directement ou indirectement.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent de décalages temporaires entre la valeur comptable et fiscale d'actifs ou de passifs, et sont calculés selon la méthode du report variable. Un actif d'impôt différé est constaté si son utilisation sur des bénéfices futurs est probable, en appliquant les taux de la législation en vigueur à la clôture des comptes.

5

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(1 304)	(1 352)
Impôt sur les bénéfices	701	(719)
Impôts différés	(892)	-
IMPÔTS	(1 496)	(2 071)

(1) La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est appréhendée comme un impôt sur le résultat, alors que la cotisation foncière des entreprises (CFE), qui porte principalement sur le siège social, est comptabilisée en frais de structure.

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 – BEPS 2.0) entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024 vise à assurer une imposition effective de 15 % par juridiction pour les groupes dont le chiffre d'affaires est supérieur à 750 millions d'euros.

Le Groupe, soumis au régime SIIC pour la majorité de ses filiales, ne prévoit pas d'imposition supplémentaire au regard des mesures transitoires.

Rapprochement de la charge d'impôt et de l'impôt théorique

La norme IAS 12 « Impôts sur les résultats », impose de présenter la réconciliation de la charge d'impôt réelle avec l'impôt théorique.

- L'impôt théorique à 25,8 % correspond au taux de droit commun de 25 % ainsi qu'à la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés de 3,3 %.

- L'impôt effectif présenté se rapporte à l'impôt sur les sociétés et à la CVAE, à l'exclusion de toutes taxes, impôts locaux ou redevances.

La charge d'impôt est marginale pour le Groupe du fait du régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes distribués.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé	449 502	310 504
Charge d'impôt, y compris CVAE	1 496	2 071
Résultat avant impôts	450 998	312 575
Impôt théorique en %	25,80%	25,80 %
Impôt théorique en valeur	116 357	80 644
Différence entre la charge d'impôt et l'impôt théorique	(114 861)	(78 573)
<i>Incidence sur l'impôt théorique :</i>		
● Effets du régime SIIC	(112 067)	(77 262)
● Effets des différences permanentes et temporaires	(1 253)	(2 451)
● Sociétés imposées à l'étranger	(1 311)	(102)
● Sociétés mises en équivalence	(1 535)	(110)
● Cotisation sur la valeur ajoutée	1 304	1 352

5.5.11 Autres informations

5.5.11.1 Parties liées

La société Bami Newco, placée en procédure collective en juin 2013, a été dissoute le 21 octobre 2025. Les créances déclarées par le Groupe sont désormais éteintes.

Bami Newco n'était ni consolidée ni mise en équivalence, le Groupe n'exerçant aucun contrôle ou influence sur cette entité.

5.5.11.2 Rémunération des organes de direction

La rémunération des organes de direction concerne les dirigeants mandataires sociaux de Gecina.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Avantages à court terme	1 886	1 851
Avantages postérieurs à l'emploi	n.a.	n.a.
Avantages à long terme	n.a.	n.a.
Indemnités de fin de contrat	n.a.	n.a.
Paieement en actions	749	597

5.5.11.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Montant hors taxes (en milliers d'euros)	PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG				Total			
	2025		2024		2025		2024		2025		2024	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit												
Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés	796	96 %	871	96 %	820	90 %	713	85 %	1 616	93 %	1 584	90 %
Services autres que la certification des comptes	35	4 %	37	4 %	88	10 %	131	15 %	123	7 %	168	10 %
TOTAL	831	100 %	908	100 %	908	100 %	844	100 %	1 739	100 %	1 752	100 %

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élèvent pour 2025 à 12 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.11.4 Événements postérieurs à la clôture

Néant.