

GECINA SA

**Rapport des commissaires aux
comptes établi à l'occasion de la
distribution envisagée d'acomptes sur
dividendes**

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes

Au Conseil d'Administration
GECINA SA
14-16, rue des Capucines
75084 PARIS CEDEX 02

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Gecina S.A. et en application des dispositions de l'article L. 232-12 du code de commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 2,75 euros par action, tel qu'il nous a été communiqué par la Direction.

Il vous appartient en votre qualité de Conseil d'Administration de la société, de décider la répartition d'acomptes sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau et des sommes à porter en réserve un bénéfice distribuable au moins égal au montant des acomptes envisagés. Le bilan au 31 décembre 2025, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la Direction. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins égal au montant des acomptes envisagés.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau du bénéfice distribuable au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2025 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 10 février 2026

Les commissaires aux comptes,

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

 **Mathilde HAUSWIRTH**

 *Xavier de Coninck*

Mathilde Hauswirth

Xavier de Coninck

6.1 Bilan au 31 décembre 2025

6.1.1 Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)		-	-	-	-
FRAIS D'ÉTABLISSEMENTS (II)		-	-	-	-
Immobilisations incorporelles		37 520	28 014	9 505	9 416
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		35 527	28 014	7 513	7 788
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		1 993		1 993	1 628
Immobilisations corporelles		1 382 748	444 286	938 462	1 361 547
Terrains		624 361	140 262	484 099	738 922
Constructions		597 888	288 264	309 624	448 758
Autres immobilisations corporelles		135 862	15 761	120 101	132 933
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		24 638		24 638	40 935
Immobilisations financières		12 557 805	1 017 106	11 540 699	10 502 691
Participations		5 945 544	664 696	5 280 848	4 568 266
Créances rattachées à des participations		5 924 051		5 924 051	5 562 511
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		19 403		19 403	19 997
Autres titres immobilisés		332 498	115 522	216 975	252 683
Prêts		179 505	177 328	2 177	2 007
Autres immobilisations financières ⁽¹⁾		156 804	59 560	97 244	97 229
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (III)	6.3.4.1	13 978 073	1 489 407	12 488 666	11 873 655
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		302		302	1 297
Créances⁽²⁾					
Créances clients et comptes rattachés	6.3.4.2	3 663	1 844	1 819	1 202
Autres créances	6.3.4.2	18 372		18 372	20 345
Charges constatées d'avance	6.3.4.10	9 051		9 051	29 891
Valeurs mobilières de placement					
Instrument financiers à terme et jetons détenus	6.3.4.3	35 802		35 802	39 944
Disponibilités		175 327		175 327	388 598
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)		242 518	1 844	240 674	481 276
FRAIS D'ÉMISSION DES EMPRUNTS (V)⁽³⁾		23 532		23 532	-
PRIME DE REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (VI)	6.3.4.5	101 979		101 979	117 780
ÉCARTS DE CONVERSION ET DIFFÉRENCES D'ÉVALUATION - ACTIF (VII)					54
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		14 346 102	1 491 251	12 854 851	12 472 766

(1) Dont à moins d'un an : 339 milliers d'euros.

(2) Dont à moins d'un an : 29 242 milliers d'euros.

(3) Inscrits en charge constatée d'avance au 31/12/2024 pour 25 238 milliers d'euros.

6.

COMPTES ANNUELS
Bilan au 31 décembre 2025

6.1.2 Passif

En milliers d'euros	Note	Avant affectation des résultats	
		31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé 575 943)		575 943	575 540
Primes d'émission, de fusion, d'apport		3 317 246	3 313 583
Écarts de réévaluation		118 904	118 962
Réserves			
Réserve légale		57 594	57 554
Réserves réglementées		24 220	24 220
Autres réserves		733 260	779 217
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		477 433	357 326
Subventions d'investissement		4	89
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	6.3.4.6	5 304 604	5 226 492
Provisions pour risques		10 153	78 518
Provisions pour charges		12 301	12 655
TOTAL DES PROVISIONS (II)	6.3.4.7	22 454	91 172
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires	6.3.4.8	5 273 864	5 806 957
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6.3.4.8	590 477	360 875
Emprunts et dettes financières divers ⁽¹⁾	6.3.4.8	1 579 735	870 567
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		11 807	11 379
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		14 564	15 229
Dettes fiscales et sociales		27 155	35 137
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		12 601	12 599
Autres dettes		3 274	22 467
Produits constatés d'avance	6.3.4.10	14 309	19 891
TOTAL DES DETTES ⁽²⁾ (III)		7 527 784	7 155 102
ÉCARTS DE CONVERSION ET DIFFÉRENCES D'ÉVALUATION - PASSIF (IV)		9	
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+II+III+IV)		12 854 851	12 472 766

(1) Dont emprunts participatifs : 0 €

(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) : 2 210 286 milliers d'euros.