

2025

Document d'enregistrement universel

Incluant le rapport financier
et le rapport intégré



gec1na

Sommaire

Le mot de Philippe Brassac

Rapport intégré **RFA**

1	Commentaires sur l'exercice RFA	61	5	Comptes consolidés RFA	219
1.1	Revue de l'activité	63	5.1	État consolidé de la situation financière	221
1.2	Reporting EPRA au 31 décembre 2025	72	5.2	État du résultat global consolidé	222
1.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	76	5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	223
1.4	Ressources financières	77	5.4	État des flux de trésorerie consolidés	224
1.5	Valorisation du patrimoine immobilier	80	5.5	Annexe aux comptes consolidés	225
1.6	Activité et résultat des principales sociétés	82	6	Comptes annuels RFA	255
1.7	Événements postérieurs à la date d'arrêté	83	6.1	Bilan au 31 décembre 2025	257
2	Risques RFA	85	6.2	Compte de résultat au 31 décembre 2025	259
2.1	Principaux facteurs de risques	87	6.3	Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025	260
2.2	Gestion des risques	97	7	Liste du patrimoine	281
3	Créer de la valeur par la performance RSE	105	7.1	Bureaux	283
3.1	S'engager pour un avenir durable	108	7.2	Résidentiel	287
3.2	Appliquer les normes RSE les plus strictes pour montrer la voie au sein du secteur	113	7.3	Annexes synthèses	290
3.3	Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030	118	7.4	Rapport condensé des experts immobiliers	291
3.4	Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO ₂ au travers de notre pipeline de développement	128	8	Action, distribution et capital RFA	293
3.5	Capital humain : Un pilier stratégique de la croissance durable	138	8.1	L'action Gecina	295
3.6	Autres informations extra-financières	149	8.2	Distribution	297
3.7	Règles de reporting	154	8.3	Relations avec les investisseurs	298
3.8	Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes	157	8.4	Informations sur le capital	299
4	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise RFA	163	8.5	Opérations sur le capital	302
4.1	Gouvernance	165	8.6	Actionnariat salarié	305
4.2	Rémunération	197	9	Assemblée générale annuelle	307
			9.1	Ordre du jour	309
			9.2	Projets de résolutions	310
			10	Informations complémentaires RFA	321
			10.1	Document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel	323
			10.2	Contrôleurs légaux des comptes	330
			10.3	Informations juridiques	338
			10.4	Glossaire	345

CRÉDITS PHOTO

François Le Guen, Gamma Image, Getty Images/Alexander Spatari, Getty Images/naibank, Javier Callejas, L'Autre Image, Myphotoagency/Farshid Momayez, Myphotoagency/Timothée Taupin, Nicolas Grosmond, Soxx Factory, V.Photographie.

Les éléments du rapport financier annuel sont identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme **RFA**.

gec1na

2025 Document d'enregistrement universel

Incluant le rapport financier annuel
et le rapport intégré



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 16 février 2026 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Le Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2025 qui a été établie en XHTML et est disponible sur le site de Gecina www.gecina.fr.



Message de Philippe Brassac

Président du Conseil d'administration



Chers actionnaires,

2025 a été une année de consolidation et de clarification pour Gecina, dans un marché immobilier de plus en plus marqué par la sélectivité, la discipline d'allocation du capital et le retour aux fondamentaux de long terme. Dans ce contexte, le Conseil d'administration a joué son rôle : apporter de la stabilité, du recul et un contrôle exigeant, afin que nos choix stratégiques restent cohérents et créateurs de valeur.

Le positionnement de Gecina parle de lui-même. Le Groupe s'appuie sur un portefeuille concentré sur des actifs centraux, prime et bas carbone, adossé à un bilan robuste. Ces atouts nous permettent d'évoluer dans un marché plus exigeant, davantage tiré par le cash-flow, tout en conservant flexibilité et résilience au fil des cycles.

En tant que Président, je suis convaincu que la performance durable repose sur trois piliers : la qualité des actifs, la discipline d'exécution et une gouvernance solide. Tout au long de l'année, le Conseil est resté étroitement mobilisé sur l'allocation du capital, la gestion des risques et les priorités stratégiques, avec un cap constant : la création de valeur à long terme.

Ce Document d'enregistrement universel s'adresse aussi à l'ensemble de nos parties prenantes : clients, collaborateurs, partenaires, pouvoirs publics et territoires où nous opérons. Au-delà des résultats financiers, il reflète une conviction partagée : l'immobilier est un métier de long terme, profondément ancré dans le tissu économique, social et environnemental des villes.

En exploitant des actifs de qualité, résilients et utiles, Gecina contribue à l'attractivité et à la compétitivité de Paris et de sa région métropolitaine. Cette responsabilité guide les décisions du Conseil et fonde notre engagement en faveur d'une gouvernance exigeante, de la transparence et de la création de valeur dans la durée.



La version numérique de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO 14289-1. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce, à partir de n'importe quel support informatique. Enfin, il a été testé de manière exhaustive et validé par un expert non voyant.

Version e-accessible par **ipedis**
ASSOCIATION

Rapport intégré 2025

Attirer. Connecter. Anticiper.

AU CŒUR D'UNE MÉTROPOLE MONDIALE VIBRANTE



gec1na



Sommaire

Gecina, un opérateur immobilier pleinement intégré	2
Éditorial de Beñat Ortega	4
Notre contribution dans un monde en mutation	6
Dépasser les attentes	8
Créer de la valeur à chaque étape de la chaîne immobilière	10

Attirer. 13

Porter Paris plus loin	14
Concentrer notre portefeuille sur des localisations prime	16
Réinventer les bureaux emblématiques de Paris	18
Des services clés en main dans des localisations premium	21
Allier innovation et design d'exception	23

Connecter. 25

Créer du lien et faire communauté	26
Réinventer nos immeubles pour tisser du lien	29
Contribuer à la vitalité urbaine grâce à la Fondation Gecina	30
Une culture de l'épanouissement individuel et de la réussite collective	33

Anticiper. 35

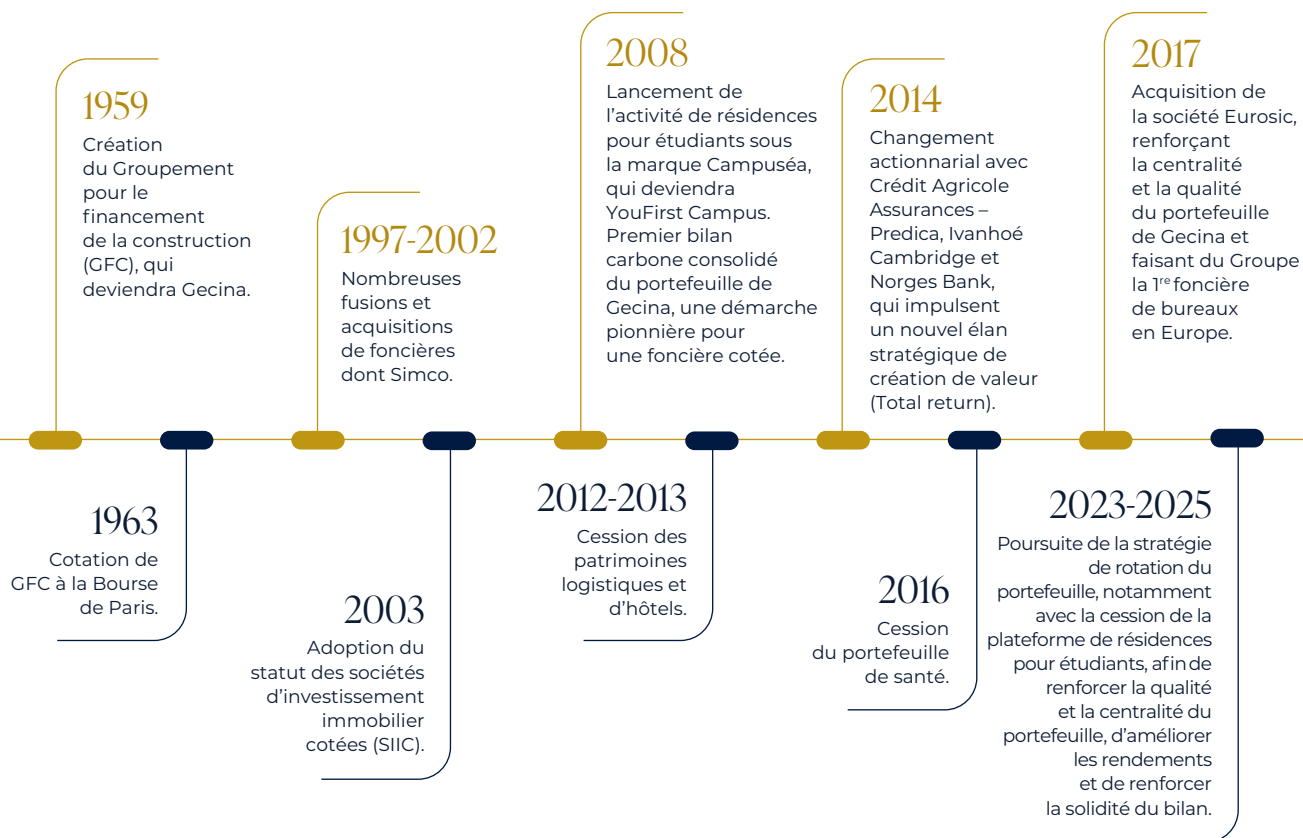
Des actifs performants, bas carbone	36
À la pointe de la performance environnementale	38
Réseaux urbains : une énergie locale et renouvelable	40

Croître. 45

5 questions à Philippe Brassac	46
Un Conseil centré sur la création de valeur	48
Aligner la rémunération sur la création de valeur à long terme	51
Une équipe pour porter notre stratégie	53
Notre modèle d'affaires	54
Indicateurs financiers et extra-financiers	56
Bilan et compte de résultat	58

Rapport intégré réalisé conformément au Cadre du Reporting Intégré établi par l'International Integrated Reporting Council (IIRC), maintenant intégré à la Value Reporting Foundation.

Gecina, un opérateur immobilier pleinement intégré



Nos chiffres clés

17,6 Md€

Valeur du patrimoine (84 % bureaux, 16 % résidentiel)

55 %

du portefeuille restructuré au cours des dix dernières années

713 M€

de revenus locatifs bruts

- 33 %

de consommation énergétique depuis 2019

A-/A3

notations

80 %

de notre portefeuille de bureaux à Paris ou Neuilly-sur-Seine (+ 25 pt sur 10 ans)

92 %

de surfaces « prime »

+ 26 %

de croissance du résultat récurrent net par action depuis 2021

- 63 %

d'émissions de carbone depuis 2019

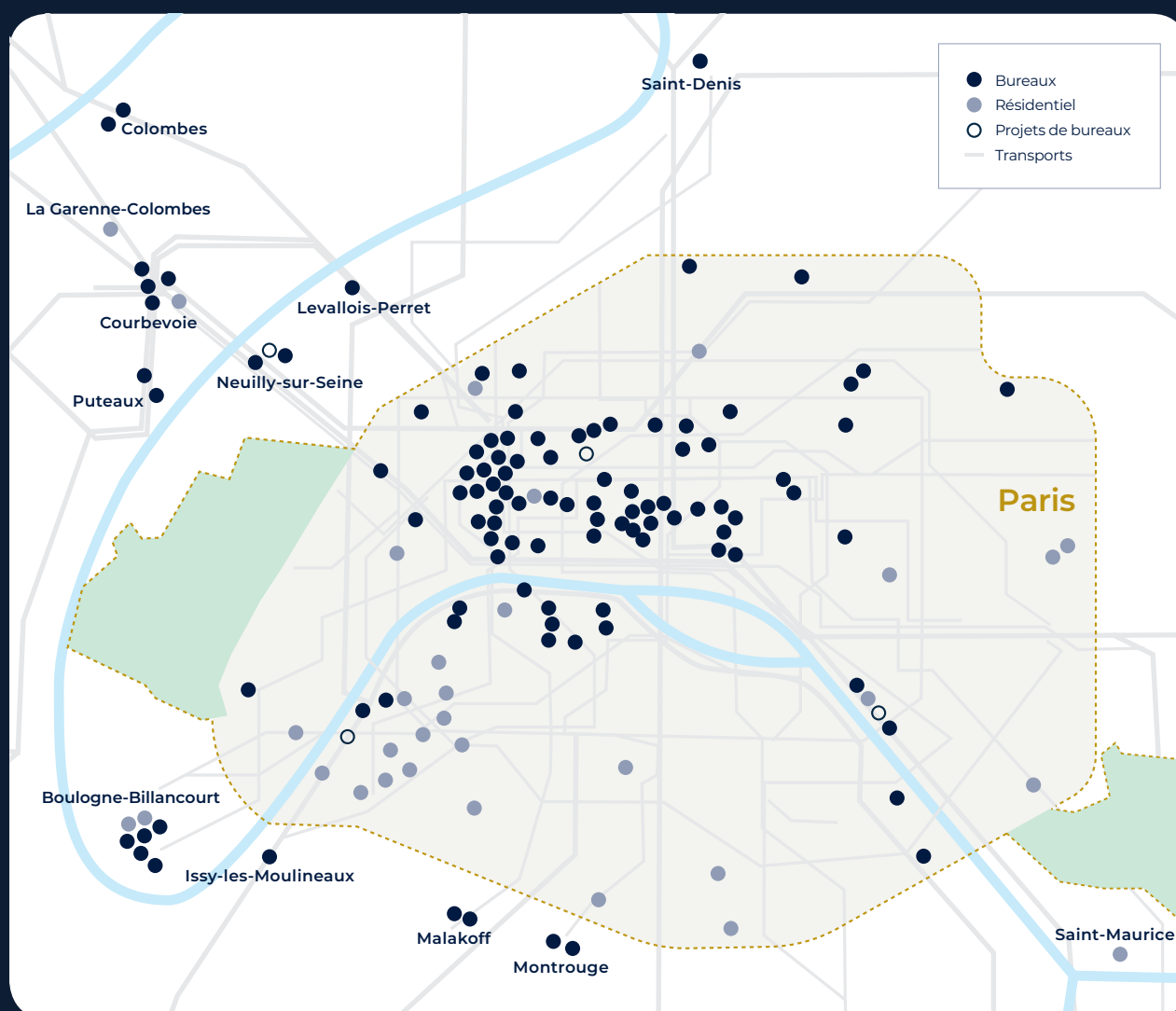
36,0 %

ratio LTV (droits inclus)

Paris, ville-monde : notre terrain de jeu

L'Île-de-France est à la fois le premier marché de bureaux de l'Union européenne et le moteur de l'économie française, portée par un art de vivre reconnu dans le monde entier. Sur seulement 1 % du territoire national, elle concentre 19 % de la population, 23 % des investissements directs étrangers entrants, 28 % des étudiants, 31 % du PIB national, 40 % des

dépenses de R&D et 88 % des sièges des entreprises du CAC 40. Cette densité économique et cette effervescence culturelle sont le terrain naturel de Gecina. 98 % de notre portefeuille est stratégiquement situé en Île-de-France, dont 80 % de nos actifs de bureaux dans les secteurs les plus recherchés : le centre de Paris et Neuilly.



Éditorial de Beñat Ortega

Directeur général



Attirer. Connecter. Anticiper. Créer de la valeur durable

2025 a confirmé notre conviction profonde : en immobilier, la qualité crée de la valeur – pour les personnes, les entreprises et les territoires. Le marché s'est encore polarisé, avec d'un côté les secteurs centraux, où les loyers progressent et la vacance reste faible, en particulier sur les actifs prime, et de l'autre les zones secondaires, où les loyers stagnent ou reculent et où la vacance augmente.

Pour nous, l'année a été solide : actifs performants, bilan renforcé, équipes au rendez-vous. Nous avons loué 150 000 m², avec une réversion positive de + 8 % en moyenne et de + 29 % dans le Quartier central des affaires (QCA) parisien. Au total, nos revenus locatifs à périmètre constant progressent de + 3,8 %, et le résultat récurrent net atteint 6,68 euros par action, en hausse de 26 % depuis 2021.

Au-delà des chiffres, 2025 a surtout été une année importante pour Gecina, parce qu'elle a renforcé notre compréhension de notre contribution réelle à la société. Bureaux, logements et lieux mixtes ne sont pas de simples mètres carrés sous gestion : ce sont des espaces de coopération, d'innovation et de cohésion sociale. Dans une économie de services comme la nôtre, c'est là que se crée la valeur.

Pour les années à venir, nous avançons guidés par trois maîtres-mots : **attirer, connecter, anticiper.**

Attirer, c'est continuer à nous concentrer sur les zones les plus vivantes et les mieux connectées de la ville, là où se rencontrent talents, créativité et activité économique. Des immeubles à proximité immédiate des grands hubs de transport rendent les trajets plus rapides et plus équitables. Des environnements pensés pour l'expérience, avec services, restauration, culture et sport à portée de main, continueront d'attirer personnes et entreprises.

Connecter, c'est concevoir des immeubles qui favorisent l'interaction et l'innovation. Des espaces pensés pour la collaboration nourrissent la créativité et le dialogue au sein des organisations, tandis que des rez-de-chaussée ouverts et des services mutualisés reconnectent nos actifs à leur quartier. FEAT, à Boulogne-Billancourt, en est une bonne illustration : quatre immeubles de bureaux y forment un collectif vivant mêlant travail, culture et expériences partagées. Nos actifs ne sont pas des îlots : ils sont des passerelles entre personnes, entreprises et communautés.

Anticiper, c'est exploiter et investir avec une discipline de long terme. Chaque projet Gecina est conçu pour être économe en énergie, et chaque mètre carré contribue à un Paris bas carbone. Depuis 2019, nous avons réduit notre consommation énergétique de c. 33 % et nos émissions en exploitation de c. 63 %. Cette exigence se reflète aussi dans notre financement : nous nous finançons intégralement via des instruments verts et conservons l'un des bilans les plus solides du secteur immobilier européen. La durabilité n'est pas un « plus » : c'est désormais ce que les entreprises et les utilisateurs attendent des actifs prime.



Nous investissons dans ce qui compte vraiment pour les personnes et pour les villes : des lieux qui attirent les talents, font circuler les idées et anticipent les mutations. C'est ainsi que la performance se transforme en impact.”

Notre allocation de capital est cohérente avec nos convictions. En 2025, 1,8 milliard d'euros de nos décisions d'investissement et d'arbitrage a été consacré à notre **stratégie « central, prime, green »**. Nous continuerons à concentrer notre capital vers les opportunités les plus créatrices de valeur, afin d'améliorer les rendements et l'efficacité du capital – comme l'illustrent l'acquisition d'un actif de 32 000 m² près de Saint-Lazare et la cession de notre plateforme de résidences pour étudiants.

Ce même sens des responsabilités se retrouve dans notre stratégie résidentielle. Dans un marché parisien structurellement tendu, nous poursuivons la transformation de notre portefeuille pour répondre à la demande de logements meublés, qualitatifs et serviciels. Notre objectif est d'allier confort, performance et centralité, avec une excellente connexion au reste de la ville. C'est la régénération, et non l'étalement, qui guide notre action au service de la ville dont nous sommes fiers d'être l'un des acteurs.

En 2026, nous resterons pleinement concentrés sur l'exécution. Cela passera par la livraison et la précommercialisation de notre pipeline de bureaux centraux, la transformation d'actifs nouveaux stratégiques comme la tour TI, le maintien d'un niveau d'occupation élevé et la sécurisation de cash-flows pour soutenir notre politique de distribution. Nous poursuivrons notre croissance, en investissant avec discipline et agilité là où la ville et nos clients en ont le plus besoin : des localisations centrales, accessibles et durables, pertinentes à travers les cycles.

Nous sommes convaincus que l'immobilier n'est pas une fin, mais un levier de productivité, d'inclusion et de vitalité urbaine. Nos immeubles connectent les personnes, accompagnent le développement des entreprises et renforcent l'attractivité internationale de Paris.

Nous régénérons la ville en améliorant l'existant. C'est l'essence même de notre action.

Notre contribution dans un monde en mutation

Attractivité

Renforcer le positionnement du Grand Paris comme pôle mondial de premier plan

Paris est déjà une puissance économique majeure en Europe, et nous développons des actifs capables d'attirer davantage de capitaux et de talents internationaux, pour faire émerger de nouvelles idées et créer de la valeur.

- 5^e métropole mondiale par PIB (31 % du PIB français, contre 23 % pour Londres, au Royaume-Uni).
- 1 670 Mds€ de chiffre d'affaires cumulé pour les 500 plus grandes entreprises basées à Paris.

Faire de la centralité un levier d'équité et de performance

Les quartiers centraux, mixtes et très bien connectés du Grand Paris rassemblent activité, talents et opportunités. Nous concentrons nos efforts au cœur de l'économie régionale, dans un territoire porté par un art de vivre unique.

- L'Île-de-France dispose du 2^e réseau de transports publics au monde, avec 68 nouvelles gares du Grand Paris Express pour mieux relier les grands pôles.
- Le QCA parisien affiche 0,7 % de vacance pour les bureaux neufs ou restructurés.

Stimuler l'innovation et l'intelligence collective

L'immobilier parisien accueille l'un des écosystèmes d'innovation les plus dynamiques d'Europe. Avec des immeubles performants et flexibles, nous donnons les moyens à la recherche, à la créativité et à la coopération de rayonner à l'échelle mondiale.

- 63 % des start-up françaises de l'IA sont situées en Île-de-France (environ 500 entreprises).
- Paris est n°1 en Europe et 4^e au monde pour l'écosystème tech (Dealroom, 2025).



96/104 avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



Ibox, Paris 12



Les Terrasses, Ville d'Avray



Octant-Sextant, Levallois-Perret

Transition écologique

Régénérer les espaces urbains

La transformation, la restructuration et la requalification de sites existants sont un levier majeur pour construire une métropole durable et désirable, tout en limitant l'étalement urbain.

- 70 % des immeubles parisiens ont été construits avant 1975.
- 55 % des actifs de bureaux de Gecina ont été restructurés au cours des dix dernières années.

Renforcer la résilience des actifs immobiliers

Chaque opération de rénovation contribue à réduire les émissions et à maintenir l'immeuble durablement pertinent, performant et résilient, tout en renforçant en continu la qualité de notre portefeuille.

- Depuis 2019, la consommation d'énergie recule de 33 % et les émissions carbone de 63 % à l'échelle du portefeuille Gecina.
- D'ici à 2030, Paris pourrait connaître plus de 34 jours d'épisodes de chaleur extrême par an.

Lien social

Réinventer les lieux de travail comme le cœur productif de l'économie de services

Aujourd'hui, les bureaux sont le principal carrefour de la performance collective, de la coopération et du sens partagé.

- Les actifs parisiens passent en moyenne 3,7 jours par semaine au bureau, plus que dans toute autre ville-monde (+ 0,2 depuis 2024).
- 76 % des salariés placent le confort en tête de leurs attentes en matière de qualité des bureaux (Deskeo, 2024).

Renforcer la cohésion sociale et la vitalité urbaine

Nos immeubles sont au service du collectif, ils favorisent l'inclusion, la diversité et une vie de quartier dynamique.

- 2 salariés de bureau sur 3 fréquentent chaque jour les commerces et services à proximité, soutenant directement la vie de quartier.
- 54 % des emplois du Grand Paris sont accueillis dans des espaces de bureaux.



Quarter, Paris 12

Dépasser les attentes

Nous construisons des relations durables, fondées sur l'écoute et la coopération.

Avec les villes, les investisseurs, nos clients et les habitants, nous partons des besoins de chacun pour coconstruire des solutions utiles, qui créent de la valeur concrète pour toutes nos parties prenantes.



Feel, Puteaux

Clients et utilisateurs

Ce qu'ils attendent

- Des espaces de qualité, confortables et flexibles.
- Des services, de l'innovation et une expérience utilisateur qui renforcent le bien-être et la performance.

Notre réponse

- 55 % du portefeuille de bureaux restructuré au cours des dix dernières années pour répondre aux attentes des locataires.
- Montée en puissance de l'offre servicielle : 13 000 m² de bureaux opérés ; 1 200 appartements meublés et serviciels déployés en 2 ans.
- Initiatives innovantes dans notre portefeuille bureau (FEAT – Pont de Sèvres) comme dans notre portefeuille résidentiel (organisation d'événements)

Investisseurs et prêteurs

Ce qu'ils attendent

- Surperformance financière, transparence et visibilité.
- Alignement entre performance financière et extra-financière.

Notre réponse

- Politique de distribution régulière (rendement du dividende de 7 %).
- Croissance soutenue des résultats (+ 26 % depuis 2021 ; 6,68 € de résultat net récurrent par action en 2025).
- 100 % de la dette et des lignes de crédit *green* ou durables.
- Ratio LTV maîtrisé ; notation A- (S&P)/A3 (Moody's).
- Gouvernance conforme aux recommandations Afep-Medef.

Pouvoirs publics

Ce qu'ils attendent

- Accélération de la décarbonation des actifs tertiaires et résidentiels.
- Préservation de quartiers centraux vivants, pour limiter l'étalement urbain.
- Contribution à la biodiversité, à l'attractivité des territoires et à l'emploi local.

Notre réponse

- -33 % de consommation énergétique depuis 2019 et - 63 % d'émissions carbone d'exploitation.
- Environ 424 000 m² restructurés entre 2018 et 2025, en cohérence avec les projets des autorités locales et des plans d'urbanisme.
- Environ 100 M€ versés chaque année au titre des impôts et des cotisations sociales.
- Une Charte éthique, incluant les principes d'une démarche d'affaires publiques responsable.



36 rue de Naples, Paris 8



Collaborateurs

Ce qu'ils attendent

- Développement professionnel, mobilité et employabilité dans la durée.
- Bien-être, inclusion et sentiment d'utilité.

Notre réponse

- En moyenne ~ 23 heures de formation et/ou de coaching par collaborateur en 2025.
- Index égalité femmes-hommes : 88/100.
- 11 mobilités internes en 2025.
- Un référentiel de soft skills repensé pour mieux articuler développement individuel, collaboration et culture managériale.



Signature, Paris 8

Communautés locales et société civile

Ce qu'elles attendent

- Des projets utiles, ouverts et responsables.
- Un cadre de vie plus vert, une offre culturelle riche et davantage d'inclusion à l'échelle de la ville.

Notre réponse

- 10 M€ engagés depuis 2008 via la Fondation Gecina.
- 2 152 tonnes de matériaux réemployées sur les deux dernières années
- 5 300 logements gérés en Île-de-France.
- Des événements créateurs de lien dans notre portefeuille résidentiel et une programmation culturelle pour rapprocher locataires de bureaux et riverains (FEAT).

Partenaires, pairs et écosystème

Ce qu'ils attendent

- Une innovation responsable et le partage des bonnes pratiques.
- Des relations fournisseurs équilibrées et transparentes.

Notre réponse

- 91 % de nos fournisseurs ont signé la Charte des achats responsables.
- Gecina est membre actif de la FEI, de l'OID, de la Fondation Palladio et du Booster du réemploi.



24/26 rue Saint-Dominique, Paris 7

Créer de la valeur à chaque étape de la chaîne immobilière

Depuis sa création, Gecina construit, transforme et exploite des actifs immobiliers essentiels, idéalement situés au cœur de la ville, en partenaire engagé et de long terme des entreprises, des résidents et des territoires. Nous proposons des bureaux performants parce qu'ils sont accessibles, flexibles et pensés pour attirer les talents. Nos immeubles résidentiels restent en phase avec les modes de vie contemporains car ils évoluent avec les attentes de leurs habitants. Dans une ville dense et ouverte sur le monde, nos lieux rassemblent travail, habitat, services et interactions sociales.



44 avenue des Champs-Élysées, Paris 8

Nous avons le devoir d'agir dans l'intérêt à la fois des investisseurs et de la société, en développant et en opérant des actifs qui comptent.

Notre conviction est simple : l'immobilier ne crée de valeur que lorsqu'il contribue positivement, sur les plans économique, social et environnemental. Il soutient la performance des entreprises et l'attractivité des talents, renforce la compétitivité des territoires pour attirer investissements, emplois et innovation, et accompagne la transition vers une société bas carbone, résiliente et cohésive.

Cette conviction se traduit par une stratégie claire : nous opérons un modèle intégré. Autrement dit, nous maîtrisons l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'allocation du capital à l'exploitation au quotidien.

Notre stratégie s'articule autour de trois principes simples et exigeants : Central/Prime/Green.

Central

- Central, c'est investir là où la demande est profonde, diversifiée et durable : des lieux caractérisés par leur accessibilité, la mixité des usages et une forte intensité économique. La centralité est le socle de **l'attractivité**.

Prime

- Prime, c'est la qualité d'usage : une exigence d'architecture et de conception, de flexibilité, de confort, de services et d'expérience utilisateur, qui crée l'envie de rester, de revenir et de recommander. Les actifs prime favorisent la **connexion** en encourageant l'interaction et la collaboration.

Green

- Green, c'est la performance environnementale et la résilience dans le temps. Nos actifs sont conçus pour répondre à l'évolution des contraintes réglementaires, énergétiques et climatiques, et rester pertinents durablement. Être Green, c'est agir concrètement pour **anticiper** l'avenir.

Ces trois piliers ne sont pas des attributs figés : ils se renforcent en continu au fil d'un cycle maîtrisé.

Acquérir

L'acquisition renforce la centralité et l'attractivité en concentrant le portefeuille sur des localisations aux fondamentaux solides et aux trajectoires de création de valeur crédibles. C'est ainsi que nous rehaussons, dans la durée, la valeur moyenne du portefeuille.

Arbitrer

Les cessions sont un outil de discipline : elles permettent de recycler le capital, de cristalliser la valeur une fois les actifs arrivés à maturité, et de renforcer la qualité ainsi que le profil de risque du portefeuille.

Repositionner

La restructuration est le cœur de la différenciation : transformer les actifs pour répondre aux attentes du marché en matière de qualité d'usage, tout en intégrant la décarbonation et l'adaptabilité.

L'exploitation rend la stratégie concrète : elle soutient la croissance des cash-flows (indexation, réversion positive des loyers, taux d'occupation durable), améliore l'expérience utilisateur et renforce la performance environnementale grâce au pilotage énergétique.

Exploiter

Ce cycle n'est pas seulement financier. C'est le moteur qui aligne stratégie, exécution et utilité. Il permet à Gecina de créer de la valeur durable pour des investisseurs en quête de rendements résilients, pour des clients exigeant qualité et services, et pour des villes confrontées au double défi de la compétitivité et de la transition. En somme, chez Gecina, la création de valeur repose sur un modèle intégré, appliqué avec sélectivité, intensité opérationnelle et conviction de long terme.



Mirabeau, Paris 15

Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

Au cœur de Paris, les actifs prime de Gecina allient une architecture d'exception et des services clés en main de tout premier plan. Ils contribuent ainsi à renforcer l'attractivité internationale de cette ville unique, comme centre d'affaires de référence.

Porter Paris plus loin

Notre port d'attache, c'est le QCA parisien : le cœur battant de l'une des villes les plus influentes au monde, porte d'entrée européenne pour les talents, les entreprises, les investisseurs et des millions de visiteurs venus goûter à son élégance et à son « savoir-vivre ».

Dans un pays historiquement centralisé, Paris est le point de convergence naturel : sièges sociaux, universités de premier plan et centres de décision s'y concentrent, attirant une main-d'œuvre hautement qualifiée venue de toute la France et d'ailleurs.

Dans une économie de services, le bureau n'est plus une commodité : c'est une infrastructure clé, là où les idées se transforment en valeur. À l'ère du retour au bureau, la performance passe par des lieux de travail centraux, prime et green. Les villes capables d'offrir ce triptyque prendront une longueur d'avance dans la course aux talents et à l'innovation.

Paris dispose d'un avantage structurel : le deuxième réseau de transports publics au monde, qui facilite les mobilités à l'échelle métropolitaine, et la 4^e place parmi les principaux hubs d'investissement mondiaux. Elle concentre les talents comme nulle part ailleurs, avec 88 % des sièges du CAC 40 et la plus forte densité de chercheurs et d'ingénieurs en Europe.

Nos actifs s'inscrivent au cœur de cet écosystème, à proximité immédiate de grands pôles de transport – Gare Saint-Lazare, Gare de Lyon ou encore le Croissant Ouest – tous connectés aux deux aéroports parisiens. Cette accessibilité ancre nos immeubles dans la vie quotidienne de la ville, au carrefour des lieux de travail, des cafés et restaurants, des institutions culturelles, du patrimoine et des espaces verts.

La centralité va de pair avec l'exigence de qualité. Plus de 55 % de notre portefeuille a été restructuré au cours des dix dernières années, pour aligner conception, performance et services avec les besoins d'aujourd'hui. Dans le QCA, le taux de vacance des bureaux neufs ou restructurés se situe autour de 0,7 %, signe d'une demande soutenue pour des lieux de travail de haute qualité, fondés sur l'expérience d'usage. Les entreprises veulent moins de mètres carrés, mais de meilleurs mètres carrés : des espaces prime associant architecture soignée, ambition environnementale et services à forte valeur ajoutée (restauration, sport, etc.).

Or, l'offre reste contrainte. Dans les secteurs les plus recherchés – notamment les 7^e, 8^e, 9^e arrondissements et Paris Centre – la combinaison de règles d'urbanisme strictes, de protections patrimoniales et de la rareté du foncier a réduit le stock de bureaux d'environ 350 000 m² sur la dernière décennie⁽¹⁾. Cette rareté soutient la valeur dans la durée et alimente la hausse des loyers : sur les actifs prime, ils ont progressé de près de 50 % depuis 2018, dépassant les 1 200 euros/m²/an. Près de 70 % des grandes transactions se signent désormais à plus de 1 000 euros/m².

(1) Apur (mars 2024) – données Sitadel Open Data (PC/DP), 2013-2022 : solde net (créations – disparitions) des surfaces nettes de bureaux.

17,6 Mds€

de patrimoine
84 % bureau
16 % résidentiel

> 55 %

de notre patrimoine
ont été restructurés
au cours des
dix dernières années

80 %

de notre portefeuille
de bureaux est
situé à Paris et
Neuilly-sur-Seine



Concentrer notre portefeuille sur des localisations prime

RAPPORT INTÉGRÉ 2025



Nous faisons vivre notre portefeuille : nous cédon des actifs arrivés à maturité, une fois la valeur créée, et réinvestissons dans des opportunités prime et centrales à fort potentiel de croissance. En 2025, nous avons concrétisé cette approche en cédant des actifs matures, dont notre plateforme de résidences pour étudiants et des immeubles résidentiels, puis en réallouant le produit de ces cessions vers des bureaux et des projets emblématiques, idéalement situés. Fait marquant de l'année : l'acquisition d'un ensemble de bureaux de 32 000 m² dans le QCA parisien (435 millions d'euros droits inclus), à deux pas de la gare Saint-Lazare, deuxième hub de transport de la région.

Avec une connectivité incomparable, de grands plateaux et un rooftop avec vues dégagées, Signature a vocation à devenir l'une des adresses incontournables du quartier. Nous le réinventons comme un hub pleinement serviciel : générateur de revenus immédiats, créateur de valeur dans la durée, et porteur de fortes synergies avec notre immeuble voisin du 7 Madrid. Ce projet consolide notre position de leader dans l'un des quartiers d'affaires les plus recherchés d'Europe. Cette même discipline nous a conduits à acquérir Bloom, un immeuble de bureaux de 15 000 m² intégralement loué dans le secteur de la Gare de Lyon (135 millions d'euros droits inclus), illustrant notre capacité à saisir des opportunités de grande qualité au sein de pôles parfaitement connectés.



Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine

Réinventer les bureaux emblématiques de Paris

Gecina a développé une expertise reconnue pour transformer sa vision en résultats concrets. Entre 2018 et 2025, nous avons livré 16 projets à Paris et Neuilly, avec une création de valeur moyenne de + 33 %. Cette création de valeur durable repose sur la transformation d'actifs prime, profondément ancrés dans la ville, en anticipant l'évolution des attentes des entreprises.

Mondo – une conception d'exception

Mondo s'est imposé comme l'une des destinations de bureaux les plus singulières de Paris. Cet ensemble de 30 000 m², situé dans le 17^e arrondissement, a été livré fin 2024 et est aujourd'hui occupé par le Groupe Publicis. Les espaces ont été coconçus avec le locataire pour refléter les nouveaux modes de travail, tout en respectant la culture d'entreprise propre à ce leader de la communication. Son vaste atrium, ses 2 700 m² de terrasses et sa large palette de services composent un écosystème stimulant, centré sur l'utilisateur. Mondo aussi un modèle de construction circulaire avec son label Bâtiment Bas Carbone et sa performance environnementale exemplaire.

Icône – une nouvelle référence

À deux pas des Champs-Élysées, Icône conjugue élégance contemporaine et lignes Art déco. Imaginé par PCA-STREAM, l'immeuble propose des espaces rares, modulables et baignés de lumière, organisés autour d'un atrium spectaculaire de 14 mètres de haut, et complétés par une large palette de services, dont des terrasses en rooftop offrant des vues remarquables sur la ville. Icône a été intégralement précommercialisé avant livraison, via un bail ferme de neuf ans portant sur environ 11 000 m², à des loyers au meilleur niveau du marché.

« Réinventer des actifs centraux, c'est leur donner un nouvel usage sans renier ce qui fait leur caractère. Notre ambition est de transformer des immeubles emblématiques en lieux durables, flexibles et inspirants, pensés pour la prochaine génération de travail. »

Romain Veber, Directeur exécutif
Investissement & Développement





Mondo, Paris 17



99 rue de Sèvres, Boulogne-Billancourt

Des services clés en main dans des localisations premium

Un service sur mesure haut de gamme avec **Yourplace**

Avec **Yourplace**, Gecina transforme les bureaux en destinations pleinement servicielles. Le concept simplifie la gestion opérationnelle pour les locataires et propose une **approche « plug-and-play »**, adaptable à la culture de chaque entreprise. Des lounges collaboratifs aux espaces de concentration, en passant par des salles de réunion modulables, chaque environnement se configure pour stimuler créativité ou efficacité.

Yourplace intègre une offre complète de **services clés en main** (installation IT, maintenance, restauration, accueil, appui aux événements) pour libérer les clients des contraintes du quotidien et leur permettre de se concentrer sur leurs équipes et leur activité. Cette flexibilité répond aux nouveaux usages du travail hybride et renforce satisfaction et fidélisation. Pour Gecina, c'est aussi un levier d'occupation optimisée et de positionnement premium différenciant.

Simplifier le quotidien de nos résidents

Dans le résidentiel, Gecina porte la même exigence sur les services pour faciliter la vie au quotidien. Nous proposons des solutions d'habitat flexibles, du non-meublé aux appartements meublés et serviciels, destinées aux étudiants, jeunes actifs, familles ou salariés en mobilité, en combinant confort, centralité et praticité au quotidien.

17

de nos actifs de bureaux sont exploités avec Yourplace

70%

de notre portefeuille résidentiel est prêt pour le déploiement de notre offre de services, couvrant nos 12 plus grandes résidences



26 rue de Berri, Paris 8



Quarter, Paris 12

Allier innovation et design d'exception

D'icône des années 1970
à symbole de la culture
d'aujourd'hui

Au pied de la Gare de Lyon, Quarter est la dernière démonstration de Gecina en matière de design et de régénération urbaine. Le projet trace une voie nouvelle, en conciliant respect du patrimoine, innovation, exigence architecturale et efficacité énergétique. Notre vision pour Quarter, anciennement « les Tours Gamma », s'inspire d'une phrase de l'architecte

d'origine, Jean Dubuisson : « On change une façade comme on change de veste. » Aujourd'hui, son petit-fils, l'architecte Thomas Dubuisson, réinvente cet ensemble de 19 000 m² en apportant une élégance renouvelée à son modernisme des années 1970. À l'horizon 2027, cafés, restaurants, studio de podcast, auditorium et rooftops panoramiques donneront naissance à un lieu vivant où se rencontrent travail, culture et créativité, pour une nouvelle expérience urbaine au croisement des deux rives de Paris.





Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

Nos espaces sont des lieux de rencontres et de lien. Programmation culturelle, événements fédérateurs et initiatives à impact transforment nos actifs en écosystèmes vivants, qui rassemblent au sein de nos immeubles et au-delà.

Créer du lien et faire communauté

Chez Gecina, nous sommes convaincus que la capacité d'un immeuble à créer des connexions lui donne tout son sens. Nos actifs ne sont pas seulement des lieux où l'on travaille ou où l'on vit : ce sont des espaces vivants, conçus pour susciter les échanges, la culture et une énergie collectives.

Chaque aménagement est pensé pour faciliter les rencontres informelles et le travail en équipe, tandis que les espaces partagés, les terrasses et les lieux de convivialité rassemblent les utilisateurs. Mais cette mission de connexion ne se limite pas à l'architecture. Nous animons nos sites grâce à une programmation culturelle et communautaire – expositions, ateliers bien-être, temps de networking – qui transforme nos immeubles en écosystèmes dynamiques, propices à l'innovation et à l'épanouissement.

L'exemple le plus emblématique est FEAT – Pont de Sèvres, à Boulogne-Billancourt. Ses quatre immeubles de bureaux ont été réinventés en hub culturel et créatif, incarnant des lieux de travail ouverts et inspirants, connectés à la ville et à ses habitants, tout en restant ancrés dans leur quartier. Et ce n'est qu'un début : cette approche pionnière sera bientôt déployée sur d'autres actifs phares, à la croisée du business et de la culture.

Cette philosophie ne s'arrête pas aux bureaux. Elle irrigue aussi notre portefeuille résidentiel : des lieux où l'on se sent chez soi, avec des espaces partagés et des temps forts qui rendent la vie en ville plus connectée, plus inclusive et plus vivante.

La Fondation Gecina est un autre levier pour amplifier notre engagement en faveur de l'inclusion, de l'environnement, de l'éducation et de la culture. Depuis sa création, elle a soutenu des dizaines de projets qui contribuent à rendre la ville plus juste, plus verte et plus accueillante pour tous.

Enfin, cette volonté de faire communauté commence chez nous, avec nos collaborateurs. Notre premier atout, ce sont nos équipes : nous investissons dans leur engagement et leur développement, en attirant des profils diversifiés et en renforçant les compétences grâce à la formation, à la mobilité interne et à nos programmes de leadership. Ensemble, elles construisent une Gecina plus ouverte, plus collaborative et plus responsable, prête pour l'avenir.

24

événements culturels organisés en 2025 via **FEAT – Pont de Sèvres**

8

projets soutenus par la **Fondation Gecina** en 2025

98%

de collaborateurs formés en 2025



Alice Louradour - Botanic, Boulogne-Billancourt

Attirer.

Connecter.

Anticiper. Croître.

RAPPORT INTÉGRÉ 2025



Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine

Réinventer nos immeubles pour tisser du lien

Un nouvel actif phare au cœur d'un quartier d'affaires connecté

Les Arches du Carreau réinvente l'expérience du bureau. Conçu par Brenac & Gonzalez & Associés, le projet ouvrira largement l'immeuble sur son environnement grâce à de vastes façades vitrées, 4 300 m² de terrasses et de jardins en toiture, ainsi qu'à des espaces partagés pensés pour encourager la collaboration et les échanges informels.

La nouvelle façade, véritable pièce de « haute couture », signe l'identité du projet. Derrière ses arches emblématiques, tournées vers les boulevards verdoyants de Neuilly, se déploiera un ensemble de postes individuels, d'espaces collaboratifs et de services conçus pour les usages d'aujourd'hui. Deux halls en double hauteur desserviront des lounges, des restaurants et une salle de sport, tandis qu'une halle gourmande ouverte au public de 1 350 m² fera du rez-de-chaussée une destination vivante, pour les salariés comme pour les riverains.

Les Arches du Carreau portent une ambition d'ouverture, de durabilité et de vitalité urbaine, en rapprochant quartier d'affaires et tissu résidentiel, et en reconnectant ses usagers à l'énergie de la ville.

Une halle gourmande, nouvelle destination pour les salariés et les riverains

Au rez-de-chaussée, la Halle Gourmande fera des Arches du Carreau une véritable destination de quartier. Sur environ 1 300 m² baignés de lumière (3,7 m de hauteur libre, 3 verrières), elle accueillera au moins 13 comptoirs d'artisans (boulangers, poissonniers, fromagers, primeurs, bouchers, cavistes...), ainsi que des espaces d'épicerie fine et d'art de la table, avec des offres sur place et des points de vente à emporter. Pensée pour servir à la fois les 3 100 salariés du site et les habitants du quartier, son ouverture est prévue à l'été 2027. Sur l'avenue Charles-de-Gaulle, elle redonne vie à un repère de 1967 en mêlant étals de marché et comptoirs gourmands, du petit-déjeuner à l'afterwork.



Contribuer à la vitalité urbaine grâce à la Fondation Gecina

La Fondation Gecina a pour mission d'agir aux côtés des communautés locales, en s'appuyant sur quatre leviers : l'art, la nature, la solidarité et l'inclusion. Elle défend une vision d'une ville vivante, où les lieux du quotidien nourrissent le lien social, la créativité et la biodiversité, en soutenant des projets qui réenchantent la vie urbaine.

En 2025, cette ambition s'est incarnée à travers huit partenariats portés par des collaborateurs, autour de quatre thématiques clés : le handicap, la nature en ville, l'art et le patrimoine, et l'habitat inclusif.

Parmi les projets récemment soutenus, qui illustrent l'engagement de Gecina pour une ville plus inclusive, créative et connectée, figurent :

- La Maison des Femmes, qui accompagne les femmes victimes de violences ;
- Halage, qui développe la floriculture urbaine au service de la réinsertion ;
- Forest & Life, qui plante des arbres et sensibilise à l'environnement ;
- ou « Musée hors-les-murs » du Musée d'Orsay, qui fait entrer des œuvres dans les hôpitaux.

Cet engagement se traduit aussi par d'autres initiatives, comme le Vendredi Solidaire, qui permet à nos collaborateurs de donner de leur temps et de leurs compétences, ou des collaborations créatives avec l'École des Arts décoratifs, comme l'installation florale de l'artiste Alice Louradour à Botanic, à Boulogne-Billancourt.

8

projets soutenus
en 2025, dans
le cadre de nos 4 axes
d'engagements

Vendredi solidaire 2025 - ONF



Vendredi solidaire 2025 - AP-HP Broca



École de la 2^e Chance (E2C) - Opéra Comique



Une culture de l'épanouissement individuel et de la réussite collective

Chez Gecina, nous savons que la réussite commence avec nos équipes. C'est pourquoi nous investissons dans les compétences, le leadership et des valeurs partagées, pour créer une performance collective. Par la formation, la mobilité et l'inclusion, nous avons construit une culture où chacun progresse en travaillant au service d'une ambition commune et exigeante.

En 2025, Gecina a renforcé sa stratégie RH pour mieux aligner ses équipes, développer des compétences prêtes pour demain et consolider une culture managériale partagée à l'échelle du Groupe. Les initiatives déployées traduisent notre ambition : faire de la performance, du sens des responsabilités et du sentiment d'appartenance de chacun un moteur de réussite collective.

Notre nouveau référentiel de compétences aide nos collaborateurs à construire des parcours stimulants, en clarifiant les attentes et en facilitant la mobilité entre métiers. Dans le même temps, notre guide des *soft skills*, repensé, s'articule autour de quatre principes communs : orientation client, agilité, esprit d'équipe et responsabilisation.

Notre Leadership Program, lancé avec 40 top managers, vise à renforcer la connaissance de soi, la capacité d'influence et la vision stratégique, et à fédérer une communauté managériale appelée à s'élargir en 2026.

Dans le même temps, la YouFirst Academy a déployé un large éventail de parcours de formation pour accélérer la transformation. Parmi eux : un cursus RSE multimétiers coconstruit avec les équipes Ingénierie et RSE, et un programme « relation client » dédié aux équipes bureaux, centré sur la coopération, l'empathie et l'excellence de service.

L'inclusion et le bien-être restent des priorités fortes chez Gecina : un index égalité femmes-hommes élevé (88/100), une politique handicap renforcée, des actions en faveur de l'employabilité des jeunes et le programme ROSA, qui diffuse une culture commune de la sécurité sur l'ensemble de nos sites.





Signature, Paris 8

Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

Gecina conçoit et exploite des immeubles sobres en énergie, bas carbone et résilients face aux risques climatiques. En anticipant les transitions environnementales, nous veillons à ce que nos actifs restent pertinents dans la durée, renforçons la résilience des entreprises et contribuons à un Paris durable, tourné vers l'avenir.

Des actifs performants, bas carbone

Gecina combine rigueur opérationnelle, réinvestissement sélectif et partenariats avec ses clients pour proposer des immeubles sobres en énergie et bas carbone, capables de s'adapter aux enjeux climatiques et à l'évolution des réglementations.

Nous avons accéléré sur notre trajectoire énergie-carbone 2030 : l'objectif de performance énergétique 2025 est atteint, et le jalon de réduction des émissions de CO₂ a été franchi avec un an d'avance.

Notre méthode repose sur deux leviers : réduire les consommations et basculer vers des énergies plus propres. Données détaillées et simulations énergétiques dynamiques nous permettent de cibler les actions les plus impactantes. Plus de 100 audits « net zero » orientent nos investissements, pour aligner chaque rénovation, choix de matériaux et action d'exploitation avec la performance de long terme.

Nous agissons pour réduire les émissions et décarboner sur l'ensemble du cycle de vie de nos immeubles : programmes de rénovation à grande échelle, construction circulaire, matériaux bas carbone, intégration d'énergies renouvelables. En exploitation, nous accélérons notre plan d'efficacité énergétique grâce à un suivi continu et à l'engagement de plus de 100 task forces énergie depuis 2022, qui activent de nouveaux leviers d'optimisation.

Chez Gecina, nous sommes convaincus que la décarbonation commence par la coopération. La collaboration avec nos clients est décisive pour obtenir des résultats concrets : nous travaillons avec eux pour optimiser les usages énergétiques et réduire les émissions. C'est un atout clé, en particulier pour les entreprises de services, en faisant de leurs sièges, des lieux stratégiques, une partie de la solution.

Anticiper, c'est aussi s'adapter. Nous intégrons des solutions favorables à la biodiversité et au rafraîchissement naturel pour limiter l'exposition de nos actifs aux épisodes de chaleur et renforcer la résilience urbaine. Paris dispose ici d'un avantage structurel, la région étant relativement moins exposée à certains risques physiques de long terme, ce qui nous permet d'inscrire nos actifs dans la durée au sein d'un territoire intrinsèquement plus résilient.

Enfin, notre plateforme de financement est désormais 100 % verte, alignée sur les meilleurs standards du marché, et adossée à des certifications qui attestent de notre performance tout en renforçant l'attractivité locative de notre portefeuille de bureaux, intégralement certifié.

-33 %

de réduction de
la consommation
d'énergie depuis 2019

-63 %

d'émissions
carbone
depuis 2019

500 M€

obligation verte
émise en 2025,
sursouscrite 7 fois





Location meublée, Paris 15

À la pointe de la performance environnementale

37 Boétie – un nouveau standard bas carbone

Livré en 2023 à l'issue d'une restructuration complète, le 37 Boétie figure aujourd'hui parmi les immeubles les plus sobres en énergie du QCA parisien. Après plus de deux ans d'exploitation, les résultats sont probants : la consommation a baissé de 63 % (de 195 à 72 kWh/m²/an), bien en dessous de la moyenne du marché (environ 150 kWh/m²). Cette performance repose sur une enveloppe très performante, le raccordement aux réseaux urbains de chauffage et de froid, et un pilotage intelligent permettant une optimisation en temps réel. Avec 91 % d'énergies renouvelables et des émissions de construction sous les seuils BBCA, le 37 Boétie démontre qu'une performance carbone de pointe va de pair avec la qualité d'un actif *prime* et des loyers au meilleur niveau du marché.

Des gains énergétiques concrets dans le résidentiel

Notre portefeuille résidentiel s'inscrit dans la même dynamique. En 2025, le suivi en conditions réelles a confirmé des gains d'efficacité significatifs après des optimisations ciblées : - 20 % à la résidence Vouillé (15^e arrondissement), - 36 % à Boulogne Bellevue et - 19 % à Bourgogne (7^e arrondissement).

Cet effort s'appuie sur un parc résidentiel structurellement robuste : 99,7 % de nos logements se situent entre les classes B à E du DPE, et seulement 0,3 % en F et G, contre 15 % pour l'ensemble du parc parisien. De quoi positionner Gecina parmi les opérateurs les plus avancés pour préparer ses actifs résidentiels aux exigences de long terme, réglementaires comme climatiques.

« L'efficacité énergétique, ce n'est pas une promesse sur le papier : ce sont des résultats mesurés en conditions réelles. Chez Gecina, chaque rénovation doit prouver son impact dans la durée. C'est ainsi que nous préparons réellement nos actifs à l'avenir. »

Marie Lalande, Directrice exécutive Ingénierie et RSE



Boétie, Paris 8

Réseaux urbains : une énergie locale et renouvelable



S'appuyer sur des réseaux urbains mutualisés est un pilier de notre stratégie bas carbone. Aujourd'hui, 53 % de nos actifs sont raccordés à un réseau de chaleur et 48 % à un réseau de froid, avec des capex maîtrisés, concentrés sur les sous-stations au sein des immeubles et, parfois, des extensions de raccordement. En privilégiant ces infrastructures collectives, nous renforçons un système d'autant plus performant qu'il est largement partagé. Ce choix libère aussi des surfaces

techniques, réaffectables ou valorisables, et contribue ainsi à la création de valeur. Les réseaux intègrent de plus en plus d'énergies renouvelables et de récupération, offrant un approvisionnement plus stable et résilient tout en accélérant la décarbonation. Le raccordement à des réseaux comme le réseau de chaleur urbain CPCU à Paris ou IDEX La Défense (déjà 66 % renouvelable, objectif 75 % en 2030) ancre nos actifs dans un écosystème énergétique plus propre, prêt pour l'avenir.



Mirabeau, Paris 15

Relever l'ambition : nos objectifs Énergie & Climat 2030

En 2025, nous avons réalisé des avancées significatives vers nos objectifs Énergie & Climat et, sur certains volets, nous les avons dépassés. Ces progrès reposent sur la solidité de notre modèle d'exploitation et la constance de notre exécution. La consommation énergétique en exploitation s'est améliorée à 148,5 kWh_{ef}/m²/an, au-delà de notre cible 2025, tandis que l'intensité carbone a été ramenée à 7,5 kgCO₂/m²/an, là aussi en avance sur notre trajectoire de réduction des émissions.

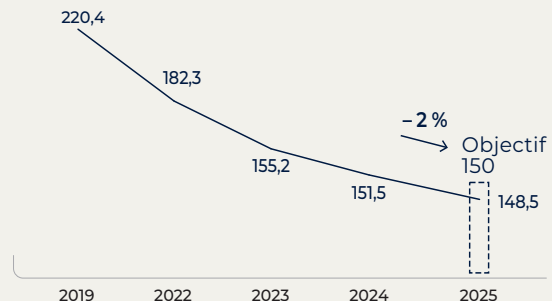
Le chemin reste exigeant. Nous fixons désormais des objectifs 2030 plus ambitieux, avec une ambition claire : tenir notre plan Net Zero Carbone (CANOP-2030). Cela implique une décarbonation rigoureuse de l'ensemble des émissions opérationnelles sur les scopes 1, 2 et 3.13 (selon le GHG Protocol, émissions contrôlées et non contrôlées), les émissions résiduelles étant compensées via un programme de compensation de haute qualité.

Nos objectifs de décarbonation à l'horizon 2030

Notre approche de la résilience climatique va bien au-delà de la seule réduction des émissions. Nous renforçons aussi notre capacité d'adaptation aux aléas naturels en fixant un standard clair pour 2030. Concrètement, cela passe par des analyses de vulnérabilité aux vagues de chaleur et aux inondations pour tous nos nouveaux projets et pour l'ensemble de notre portefeuille en exploitation. En parallèle, sur chaque nouveau développement, nous déployons des solutions d'adaptation et intégrons des énergies renouvelables ou de récupération (EnR&R).

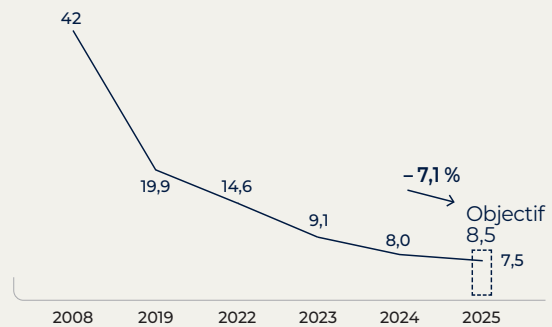
Cette accélération de notre programme Énergie & Climat s'aligne sur les meilleurs standards du marché. Notre portefeuille est piloté dans le cadre de la norme ISO 50001 afin d'améliorer en continu notre performance énergétique, avec le déploiement de la certification sur l'ensemble de nos actifs bureaux. Tous nos collaborateurs sont incités au travers d'objectifs RSE, et nous appliquons la même discipline à l'ensemble de nos activités : 100 % des déchets d'exploitation sont valorisés, et 100 % des surfaces végétalisées gérées appliquent des principes de gestion écologique.

Évolution de la consommation d'énergie finale (kWh/m²/an) corrigée du climat



— Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an corrigée sur la base du climat moyen à 10 ans)

Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO₂e par m², scopes 1, 2 et 3.13) corrigées du climat



— Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat sur une base 10 ans (scopes 1, 2 et 3.13)

< 5,5 kgCO₂/m²/an

en exploitation (- 75 % vs 2019)

< 130 kWh_{EF}/m²/an

en exploitation (- 41 % vs 2019)

700 kgCO₂/m²

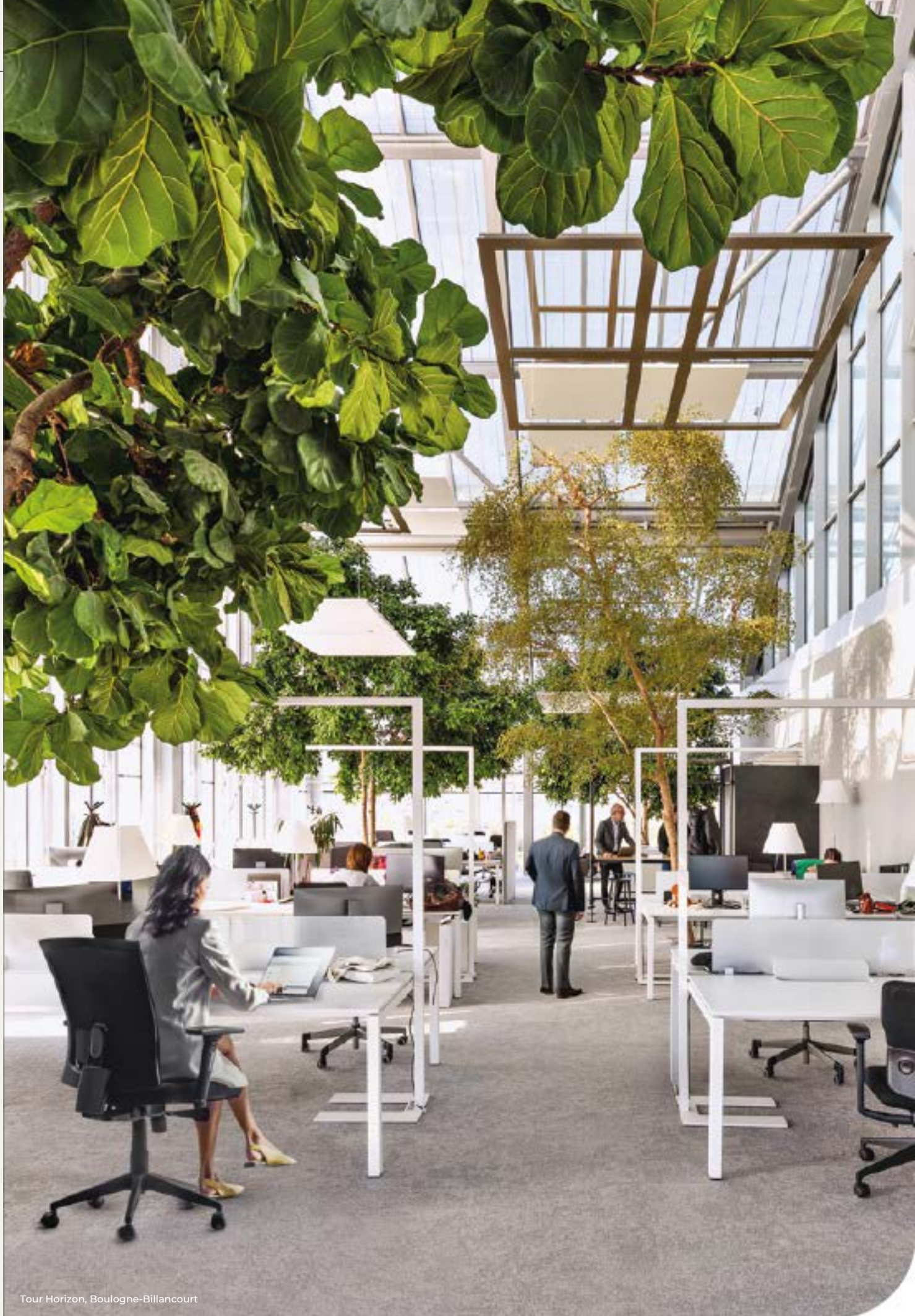
empreinte carbone des travaux
(- 51 % vs nos premières ACV complètes)

100 %

des développements bureaux certifiés
(ou en cours de certification) HQE
ou BREEAM Excellent/Outstanding



Boétie, Paris 8



Tour Horizon, Boulogne-Billancourt

Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

Une gouvernance exigeante, des équipes engagées et une performance financière robuste constituent les fondamentaux de Gecina.

Ils nous permettent de croître avec discipline et de créer de la valeur dans la durée.

5 questions à Philippe Brassac

Président du Conseil d'administration



Dans un **marché immobilier en pleine recomposition**, comment le Conseil évalue-t-il le positionnement de Gecina ?

Philippe Brassac : La conviction du Conseil est simple : si Gecina est bien positionnée aujourd'hui, c'est parce que le Groupe a fait le travail tôt. Ces dernières années, nous avons réorienté le portefeuille vers des actifs centraux, *prime* et bas carbone, tout en renforçant le bilan. Dans un marché plus sélectif et plus exigeant, ces fondamentaux font la différence. Le rôle du Conseil est d'en garantir la discipline : allocation du capital, gestion des risques et rythme de développement. Avec un objectif clair : une croissance soutenable et une création de valeur robuste, tout au long du cycle.

Dans un marché plus sélectif, où le cash-flow redevient central, comment le Conseil évalue-t-il la **création de valeur** de Gecina ?

Philippe Brassac : Dans ce contexte, la priorité du Conseil est d'assurer l'exécution constante d'une stratégie pensée pour tous les cycles. Nous considérons que la création de valeur tient moins à des changements de cap permanents qu'à l'activation, avec régularité, de leviers clairement identifiés.

Le premier est la performance opérationnelle : améliorer en continu la qualité, l'efficacité et l'attractivité du portefeuille pour soutenir le taux d'occupation, le pouvoir de fixation des loyers et les cash-flows récurrents. Le second est la discipline d'allocation du capital : faire jouer la rotation et la sélectivité pour renforcer notre exposition aux segments les plus liquides et les plus exigeants, tout en maîtrisant strictement le risque et les rendements.

Enfin, la solidité financière est le socle du modèle. Un bilan robuste donne la flexibilité nécessaire pour arbitrer, investir ou s'adapter au fil des cycles, tout en restant alignés avec nos engagements RSE. Le rôle du Conseil est de veiller à la cohérence d'ensemble de ces leviers, afin de renforcer, cycle après cycle, la génération de cash-flow et la résilience.

Pourquoi l'« **utilité** » et les **attentes** des parties prenantes sont-elles désormais au cœur des travaux du Conseil ?

Philippe Brassac : L'utilité est au cœur de notre vision de l'entreprise. Pour un acteur immobilier comme Gecina, cela revient à se poser une question simple, mais exigeante : en quoi nos actifs servent-ils concrètement la ville, son économie et ses habitants ?

En 2025, nous avons commencé à traiter cette question de façon plus systématique, en consolidant puis en analysant les attentes exprimées par les pouvoirs publics, nos clients, nos résidents, nos collaborateurs et nos investisseurs. Ce travail se poursuit en 2026 et au-delà. Il nous permet d'identifier plus clairement où Gecina peut être la plus utile : soutenir l'attractivité du Grand Paris, renforcer la cohésion sociale et accélérer la transition écologique. Ce n'est pas un exercice théorique : cela guide de plus en plus nos priorités stratégiques, nos choix d'investissement et notre manière d'apprécier la performance.

“

Quand les attentes évoluent vite, la gouvernance maintient le cap et l'utilité est notre boussole pour éprouver, année après année, la pertinence de notre action.”

Quel rôle joue la gouvernance pour **préserver la création de valeur dans la durée**, alors que les attentes évoluent très vite ?

Philippe Brassac : La gouvernance est l'ossature de la performance à long terme. Quand les attentes changent rapidement, le rôle du Conseil est de garantir la cohérence et la continuité. Une bonne gouvernance aligne les incitations avec la stratégie, ancre les décisions du management dans un horizon de long terme et apporte les mécanismes de contrôles nécessaires. Chez Gecina, nous portons une attention particulière à la manière dont la rémunération, la supervision des risques et la préparation des successions soutiennent la trajectoire du Groupe. Une gouvernance solide est une condition de confiance et donc de création de valeur durable.

Quelles sont les **priorités** du **Conseil** pour les années à venir ?

Philippe Brassac : Notre priorité est d'avoir un temps d'avance, sans perdre le sens du réel. Concrètement, cela recouvre trois axes. D'abord, continuer à renforcer la qualité et la centralité du portefeuille, avec une discipline stricte sur les rendements et l'endettement. Ensuite, intégrer pleinement les objectifs climat et énergie dans chaque décision structurante, du développement à la restructuration, jusqu'au financement. Enfin, veiller à ce que la gouvernance, la rémunération et le développement des talents soutiennent cette trajectoire de long terme. Si nous continuons d'aligner stratégie, utilité et exécution, Gecina restera une entreprise résiliente et attractive pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Un Conseil centré sur la création de valeur



Philippe Brassac
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur



Jérôme Brunel
Administrateur
indépendant



Nathalie Charles
Administratrice
indépendante



Laurence Danon Arnaud
Administratrice
indépendante



Dominique Dudan
Administratrice
indépendante



Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



Matthieu Lance
Représentant permanent
de Predica, Administrateur



Carole Le Gall
Administratrice
indépendante



David Petrie
Représentant
permanent d'Ivanhoé
Cambridge Inc.,
Administrateur



Ouma Sananikone
Administratrice



Jacques Stern
Administrateur
indépendant

L'actualité du Conseil en 2025

En 2025, le Conseil s'est réuni régulièrement pour examiner la stratégie, les investissements, le financement et les risques, avec l'appui de cinq comités spécialisés et de deux séminaires stratégiques hors les murs. Il a aussi organisé des dîners thématiques avec des experts externes sur les risques géopolitiques et l'intelligence artificielle, afin d'affûter sa lecture des grandes tendances qui transforment l'environnement de Gecina. Ces formats complètent l'agenda classique du Conseil et favorisent des échanges plus ouverts et plus prospectifs entre administrateurs et équipe de direction.

La composition du Conseil

Le Conseil d'administration de Gecina réunit 12 administrateurs, rassemblant des expertises solides en immobilier, finance, énergie, technologie et ESG. Il est composé à 50 % de femmes et à 67 % d'administrateurs indépendants. L'âge moyen est de 60 ans et l'ancienneté moyenne de 6,8 ans, assurant un équilibre entre renouvellement et continuité. La présence d'administrateurs représentant des actionnaires de long terme ancre également les décisions dans une logique de création de valeur durable.

Alignement avec les meilleures pratiques de gouvernance

Le fonctionnement du Conseil est pleinement aligné sur le Code Afep-Medef : séparation claire des fonctions de Président et de Directeur général, majorité d'administrateurs indépendants, et cinq comités spécialisés. Les travaux s'appuient sur des formations régulières, sur des dispositifs robustes de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que sur un processus structuré d'évaluation et de préparation des successions. Cet ensemble garantit une gouvernance transparente et responsable, centrée sur l'intérêt social de Gecina dans la durée.



Mirabeau, Paris 15

50%/50%

Répartition
femmes-hommes

12

Nombre
d'administrateurs

6,8 ans

Ancienneté moyenne

8 (67%)

Administrateurs
indépendants

60 ans

Âge moyen

97%

Taux de présence

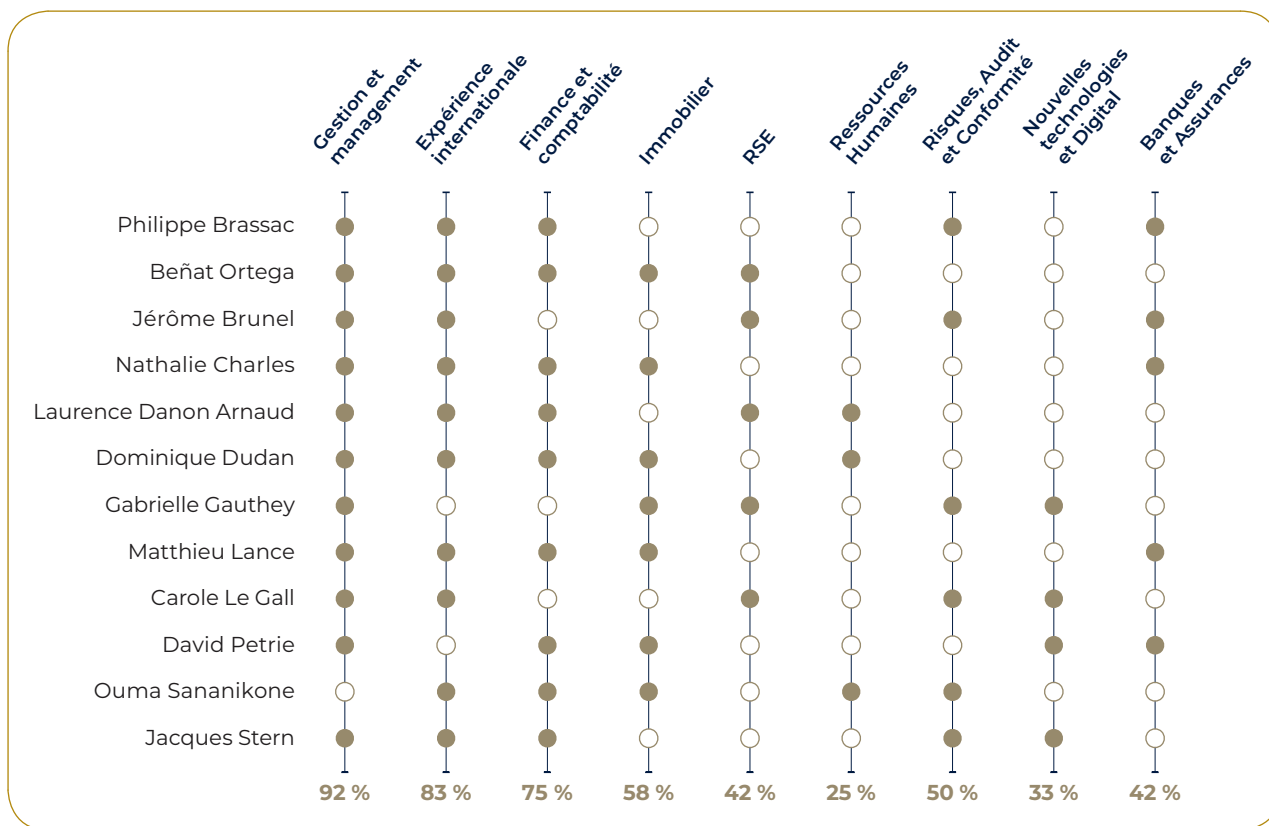
4 ans

Durée du mandat



48 rue Montmartre, Paris 2

Un Conseil aux expertises complémentaires



RAPPORT INTÉGRÉ 2025

Profil de chaque administrateur

	Âge	Genre	Nationalité	Nombre d'actions détenues dans la société	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Gecina)	Indépendant	Début du mandat	Fin du mandat en cours	Ancienneté au Conseil (années)	Taux de présence individuel	Membre d'un ou plusieurs comités	
ADMINISTRATEURS												
Philippe Brassac, Président	66	H	Française	100	1	Oui	2025	AG 2029	1	100 %	✗	
Beñat Ortega, Directeur général	45	H	Française	5 500	0	Non	2023	AG 2027	3	100 %	✗	
Jérôme Brunel	71	H	Française	100	0	Oui	2020	AG 2028	6	100 %	✓	
Nathalie Charles	59	F	Française	292	1	Oui	2024	AG 2028	2	100 %	✓	
Laurence Danon Arnaud	69	F	Française	403	2	Oui	2017	AG 2029	9	100 %	✓	
Dominique Dudan	71	F	Française	643	2	Oui	2015	AG 2027	11	100 %	✓	
Gabrielle Gauthey	63	F	Française	300	2	Oui	2018	AG 2026	8	100 %	✓	
Ivanhoé Cambridge Inc., représenté par David Petrie	53	H	Canadienne	11 575 623 (Ivanhoé Cambridge Concert)	0	Non	2016	AG 2029	10	100 %	✓	
Carole Le Gall	55	F	Française	291	1	Oui	2022	AG 2026	4	100 %	✓	
Predica, représenté par Matthieu Lance	57	H	Française	9 750 092	3	Non	2002	AG 2027	23	67 %	✓	
Ouma Sananikone	67	F	Américaine	500	3	Non	2024	AG 2028	1	100 %	✓	
Jacques Stern	61	H	Française	2 950	0	Oui	2022	AG 2026	4	100 %	✓	

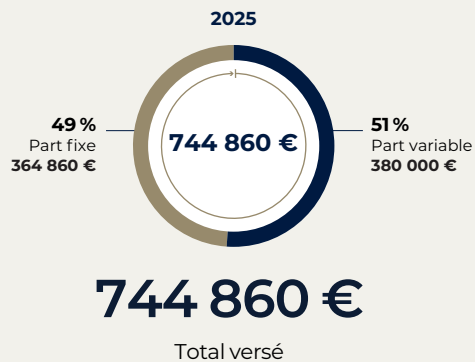
H : homme. F : femme.

Aligner la rémunération sur la création de valeur à long terme

Les administrateurs sont rémunérés au titre de leur contribution effective aux travaux du Conseil et de ses comités, dans le cadre de l'enveloppe globale approuvée par l'Assemblée générale. Le Président perçoit une rémunération 100 % fixe, tandis que la rémunération du Directeur général est principalement indexée sur la performance, au regard d'indicateurs financiers et ESG. Cela garantit un alignement étroit avec la stratégie de Gecina, ses ambitions climatiques et la création de valeur dans la durée.

Rémunération des administrateurs en 2025

Enveloppe annuelle globale autorisée par l'Assemblée générale : 900 000 €.



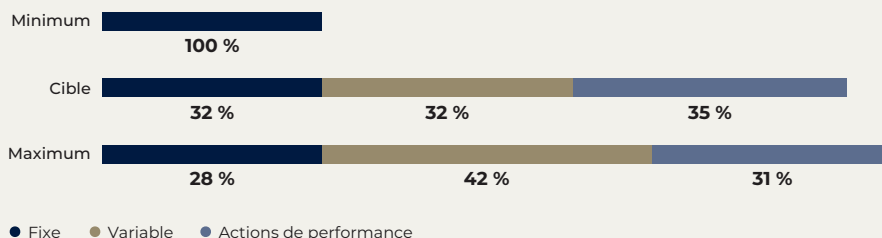
Rémunération du Président

La rémunération du Président du Conseil d'administration comprend uniquement une part fixe et des avantages en nature (véhicule de fonction).

300 000 €

Rémunération fixe 2025

Rémunération du Directeur général en 2025



La rémunération 2025 du Directeur général de Gecina comprend un fixe de 700 000 euros, un variable annuel avec une cible à 100 % du fixe (700 000 euros) et un plafond à 150 % (1 050 000 euros), ainsi qu'un plan d'actions de performance représentant 110 % du fixe (770 000 euros). La politique de rémunération a été approuvée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 et est détaillée au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2025.



Soirée Vœux 2026

Une équipe pour porter **notre** stratégie

Sous l'impulsion de Beñat Ortega, notre Comité exécutif, composé de sept membres, allie vision stratégique et rigueur opérationnelle pour anticiper les évolutions du marché, piloter notre trajectoire et mobiliser les équipes autour des ambitions de long terme de Gecina.



Beñat Ortega
Directeur général



Marie Caniac
Directrice générale adjointe en charge du pôle Bureaux



Nicolas Dutreuil
Directeur général adjoint en charge des Finances



Christine Harné
Directrice exécutive des Ressources humaines



Marie Lalande-Dauger
Directrice exécutive Ingénierie et RSE



Caroline Level-Cottard
Directrice exécutive Résidentiel



Romain Veber
Directeur exécutif Investissements et Développement

Le **leadership** comme levier de transformation

Le renouvellement du Comité exécutif, marqué notamment par une promotion interne, confirme notre capacité à faire émerger nos leaders en interne.

Cette dynamique s'appuie sur notre programme de Leadership lancé pour renforcer et accompagner notre transformation : 40 managers réunis sur plusieurs sessions pour consolider la cohésion, s'aligner sur une vision partagée, diffuser une culture de leadership plus forte et développer les talents au service de la performance collective.



Siège Gecina, Paris 2

Notre modèle d'affaires

NOS RESSOURCES

Humaines

- 442 collaborateurs
- Toutes les expertises de la chaîne de création de valeur intégrée

Économiques

- Près de 1,7 million de m², soit 180 actifs
- 17,6 Mds€ d'actifs immobiliers de grande qualité et très performants, dans des zones centrales
- 6,8 Mds€ de dette nette
- 1,0 Md€ d'investissements en 2025, avec les acquisitions et les projets en pipeline

Sociétales

- 100 % des surfaces de bureaux en exploitation certifiées (HQE ou BREEAM)
- 67 % des m² de bureaux en restructuration engagés dans une démarche de certification WELL ou de labellisation OsmoZ
- 55 % des m² en restructuration visant le label BiodiverCity

Environnementales

- 100 % de nos actifs sont couverts par un Système de management de l'énergie certifié ISO 50001
- 80 % d'énergies renouvelables dans notre mix, grâce à 53 % de nos immeubles raccordés à un réseau de chauffage et de froid urbains et à 48 % de nos bureaux raccordés à un réseau de froid quasi neutre en carbone

POUR EN SAVOIR PLUS
sur nos initiatives de dialogue avec les parties prenantes p. 8 et 9, et sur notre politique d'efficacité énergétique au chapitre 3.3 de notre Document d'enregistrement universel 2025.

NOTRE STRATÉGIE

Acquérir

Central
Green
Prime

Arbitrer

TENDANCE

Attractivité

Les villes-monde entrent dans une nouvelle course aux talents, aux capitaux et à l'innovation



NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Économique

- **Pour nos clients**
 - Des espaces de travail favorables à la performance et à la productivité :
 - Une offre flexible de bureaux et de logements, avec une large gamme de services
- **Pour nos investisseurs**
 - Dividende de 5,45 € par action versé en 2025
 - Résultat récurrent net par action 2025 de 6,68 €, en hausse de + 4,2 %
 - EPRA NTA (Actif Net Tangible) de 144,1 € par action
 - Contribution à la finance durable : fin 2025, 100 % des financements du Groupe intègrent une composante RSE

Sociétal

- **Pour nos clients**
 - Nos clients plébiscitent la qualité, la centralité et l'accessibilité en transports de nos immeubles (enquête clients et utilisateurs)
 - 99 % de nos actifs sont situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun
- **Pour nos collaborateurs**
 - 11,2 % de la masse salariale consacrés en 2025 à l'intéressement, la participation et aux dispositifs d'épargne
- **Pour les citoyens et les pouvoirs publics.**
 - Environ 3 500 emplois indirects générés par l'activité de Gecina
 - 346 événements (+ 59 % vs 2024) organisés par les managers YouFirst, réunissant 9 000 collaborateurs de nos clients
 - La Fondation soutient 8 partenaires, soit près de 300 000 € alloués à des projets identifiés

Environnemental

- – 51 % de CO₂/m² émis entre 2019 et 2025 sur les projets de développement
- 2 152 tonnes de matériaux réemployées sur 48 projets de rénovation légère sur les deux dernières années, soit une réduction de 7 666 tonnes de CO₂
- 100 % des déchets d'exploitation recyclés ou valorisés (matière ou énergie)

Lien social

Dans un monde fragmenté, le besoin d'appartenance n'a jamais été aussi fort

Transition écologique

Les villes durables de demain se construiront par la rénovation bas carbone et la résilience climatique

Indicateurs financiers et extra-financiers

En millions d'euros	Variation	31/12/2025	31/12/2024
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 2,6 %	712,6	694,5
Bureaux	+ 5,2 %	596,3	566,7
Zones centrales	+ 8,8 %	381,0	350,4
● Paris QCA et 5/6/7	+ 21,1 %	256,0	211,4
● Paris Autres	- 10,9 %	108,1	121,3
● Neuilly-sur-Seine	- 3,7 %	17,0	17,6
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	+ 7,8 %	71,7	66,5
La Défense	+ 2,7 %	79,7	77,6
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 11,5 %	63,9	72,2
Résidentiel	- 9,0 %	116,3	127,8
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 4,2 %	494,5	474,4
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 4,2 %	6,68	6,42
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	+ 1,4 %	17 624	17 377
Bureaux	+ 7,5 %	14 743	13 719
Zones centrales	+ 11,4 %	11 841	10 628
● Paris QCA et 5/6/7	+ 12,6 %	8 126	7 214
● Paris Autres	+ 9,1 %	2 959	2 712
● Neuilly-sur-Seine	+ 7,7 %	756	702
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	- 1,6 %	1 268	1 289
La Défense	- 10,5 %	793	886
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 8,2 %	842	916
Résidentiel	- 21,4 %	2 846	3 621
Hôtel & Crédit-bail	- 8,1 %	34	37
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	- 3 pb	4,4%	4,4%
Données par action (en euros)			
	Variation	31/12/2025	31/12/2024
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	+ 1,1 %	159,3	157,6
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁴⁾	+ 0,9 %	144,1	142,8
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	+ 0,7 %	148,2	147,3
Dividende ⁽⁵⁾	+ 0,9 %	5,50	5,45
Nombre d'actions			
	Variation	31/12/2025	31/12/2024
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 792 337	76 738 691
Hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 069 935	73 950 315
Dilué hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 352 175	74 196 991
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 998 097	73 937 919
Performance extra-financière			
	Var N/N-1	31/12/2025	31/12/2024
Performance énergétique – en exploitation (en kWh/m ² /an)	- 2,0 %	148,5	151,5
Bas carbone : émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO ₂ par m ² par an, scope 1 + 2 + scope 3.13, selon le GHG Protocol) ⁽⁶⁾	- 7,1 %	7,5	8,0
Économie circulaire : cumul des tonnes de matériaux réemployés sur nos développements en curage ou en approvisionnement (tonnes)	n.a.	2 152	1 966
% d'actifs de bureaux certifiés HQE Exploitation/BREEAM In-Use	n.a.	100 %	100 %
Biodiversité : % de sites en exploitation avec un espace végétalisé qui ont évalué leur contribution à la biodiversité et qui appliquent des principes de gestion écologique	n.a.	100 %	100 %

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

(2) Voir note 1.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

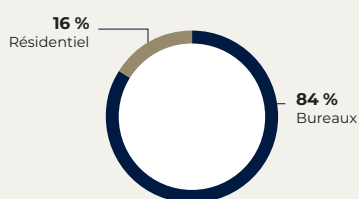
(3) Sur la base du périmètre constant 2025.

(4) Voir note 1.1.6 Actif Net Réévalué.

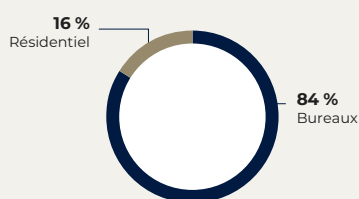
(5) Dividende 2025 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2026.

(6) Voir note 3.6.3.

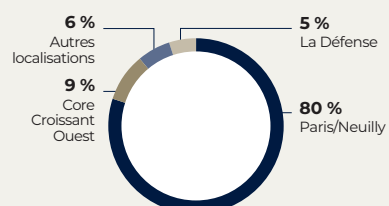
Valeur du patrimoine par activité



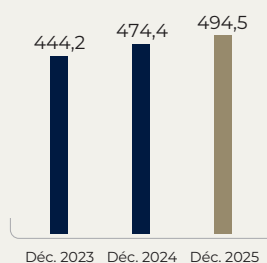
Répartition des loyers par activité



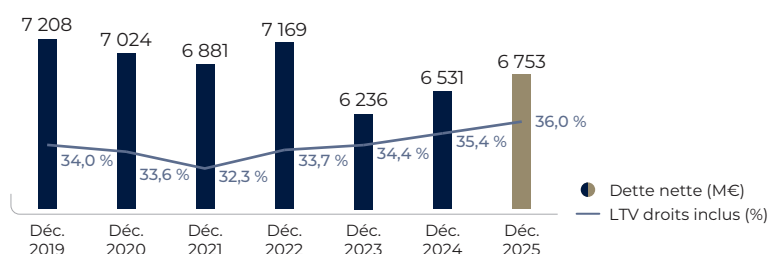
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



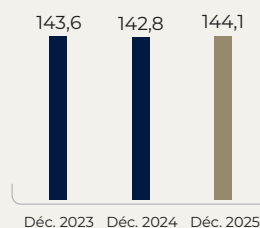
Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



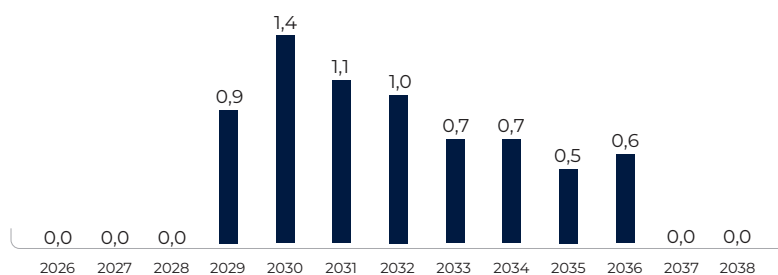
Ratio LTV



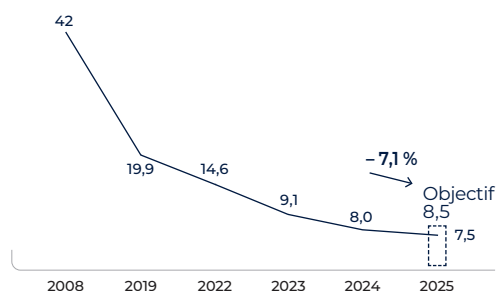
ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en euros)



Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées (en milliards d'euros)

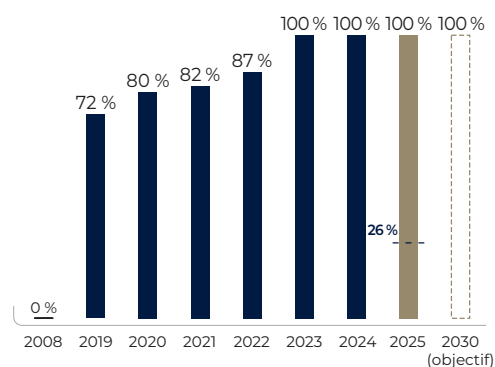


Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO₂e par m², scopes 1, 2 et 3,13 corrigées climat)



— Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat sur une base 10 ans (scopes 1, 2 et 3,13)

Part des surfaces des bureaux en exploitation qui sont certifiées HQE Exploitation ou BREEAM-in-use



--- Taux de certification des bureaux à Paris (source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID))

Bilan et compte de résultat

États financiers

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+2,6 %
Charges locatives non refacturées	(51,7)	(55,8)	-7,3 %
Revenus locatifs nets	660,9	638,7	+3,5 %
Autres revenus nets	1,8	3,3	-45,6 %
Frais de structure récurrents	(73,1)	(76,3)	-4,3 %
Frais de structure non récurrents	(2,1)	0,0	
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	587,6	565,7	+3,9 %
Variation de valeur des immeubles	(23,0)	(127,3)	-81,9 %
Résultat de cession	2,9	0,7	+332,4 %
Amortissements	(10,1)	(11,7)	-13,5 %
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	2,6	(0,6)	n.a.
Résultat opérationnel	560,0	426,8	+31,2 %
Frais financiers nets récurrents	(93,9)	(90,5)	+3,8 %
Dépréciations à caractère financier	0,0	0,5	-99,9 %
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	4,0	0,0	n.a.
Variation de valeur des instruments financiers	(25,0)	(24,7)	+1,2 %
Quote-part de résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,2	3,3	-2,2 %
Quote-part de résultat net non récurrent des sociétés mises en équivalence	2,7	(2,8)	n.a.
Résultat avant impôts	451,0	312,6	+44,3 %
Impôts courants	(2,3)	(2,1)	+10,5 %
Impôts non courants	0,8	0,0	n.a.
Résultat net consolidé	449,5	310,5	+44,8 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,1)	(2,0)	+3,7 %
Intérêts minoritaires non récurrents	0,8	1,3	-37,4 %
Résultat net consolidé (part du Groupe)	448,2	309,8	+44,7 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	494,5	474,4	+4,2 %
Nombre moyen d'actions sur la période	73 998 097	73 937 919	+0,1 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION	6,68 €	6,42 €	+4,2 %

(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

Bilan consolidé

Actif

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants	17 363,4	16 602,4
Immeubles de placement	15 465,7	14 828,2
Immeubles en restructuration	1 354,3	1 212,0
Immeubles d'exploitation	79,5	80,6
Autres immobilisations corporelles	5,2	10,1
Écart d'acquisition	165,6	165,8
Autres immobilisations incorporelles	12,0	11,7
Créances financières sur crédit-bail	24,4	27,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	84,4	82,0
Autres immobilisations financières	33,2	35,9
Instruments financiers non courants	138,9	147,7
Actifs d'impôts différés	0,0	0,9
Actifs courants	651,8	1 315,5
Immeubles en vente	451,3	990,4
Clients et comptes rattachés	23,4	31,5
Autres créances	97,3	112,0
Instruments financiers actifs courants	1,9	2,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	77,9	179,0
TOTAL ACTIF	18 015,2	17 918,0

Passif

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	10 577,8	10 522,3
Capital	575,9	575,5
Primes	3 316,5	3 312,8
Réserves consolidées	6 220,8	6 307,8
Résultat net consolidé	448,2	309,8
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 561,5	10 506,0
Participations ne donnant pas le contrôle	16,3	16,3
Passifs non courants	4 921,6	5 569,3
Dettes financières non courantes	4 742,0	5 315,7
Obligations locatives non courantes	49,3	49,6
Instruments financiers non courants	103,3	108,0
Provisions non courantes	26,9	96,0
Passifs courants	2 515,9	1 826,3
Dettes financières courantes	2 089,6	1 397,0
Dépôts de garantie	90,5	87,9
Fournisseurs et comptes rattachés	169,4	160,6
Dettes fiscales et sociales courantes	48,4	58,5
Autres dettes courantes	117,9	122,2
TOTAL PASSIF	18 015,2	17 918,0

1.

L'EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE DU GROUPE, POUR INSCRIRE LA PERFORMANCE DANS LA DURÉE

Commentaires sur l'exercice

Gecina affiche une croissance solide, appuyée sur une série de réalisations marquantes, et son engagement en faveur de l'excellence opérationnelle, de la durabilité et l'innovation sur ses différentes activités.





1.1	Revue de l'activité	63
1.1.1	Faire la différence avec le bon produit immobilier	63
1.1.2	Un résultat net récurrent en croissance	63
1.1.3	Revenus en croissance, solide performance opérationnelle	64
1.1.4	Allocation du capital et stratégie de portefeuille en action	66
1.1.5	Des valeurs en hausse, portées par les zones centrales	68
1.1.6	ANR EPRA (NTA) en hausse de + 0,9 % vs fin 2024, à 144,1 euros par action	69
1.1.7	Une plateforme de financement robuste face aux cycles	70
1.1.8	Performance environnementale	70
1.1.9	Guidance, perspectives et dividende	71
1.2	Reporting EPRA au 31 décembre 2025	72
1.2.1	Résultat récurrent net EPRA	72
1.2.2	Actif net réévalué	73
1.2.3	Rendement initial net et rendement initial net « <i>Topped-up</i> » EPRA	73
1.2.4	Taux de vacance EPRA	74
1.2.5	Ratios de coûts EPRA	74
1.2.6	Investissements immobiliers réalisés	75
1.2.7	EPRA <i>Loan-to-Value</i>	75
1.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	76
1.3.1	État locatif	76
1.3.2	Loyers annualisés	77
1.3.3	Volume des loyers par échéances triennales et fin des contrats des baux	77
1.4	Ressources financières	77
1.4.1	Structure de l'endettement au 31 décembre 2025	78
1.4.2	Liquidité	78
1.4.3	Échéancier de la dette	79
1.4.4	Coût moyen de la dette	79
1.4.5	Notation financière	79
1.4.6	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	79
1.4.7	Structure financière et covenants bancaires	80
1.5	Valorisation du patrimoine immobilier	80
1.6	Activité et résultat des principales sociétés	82
1.6.1	Gecina	82
1.6.2	Activité et résultats des principales filiales	82
1.6.3	Opérations avec les apparentés	83
1.7	Événements postérieurs à la date d'arrêté	83

1.1 Revue de l'activité

1.1.1 Faire la différence avec le bon produit immobilier

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

1.1.2 Un résultat net récurrent en croissance

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6 %
Revenus locatifs nets	660,9	638,7	+ 3,5 %
Autres produits nets	1,8	3,3	- 45,6 %
Frais de structure	(73,1)	(76,3)	- 4,3 %
Excédent brut d'exploitation – EBITDA	589,7	565,7	+ 4,2 %
Frais financiers nets	(93,9)	(90,5)	+ 3,8 %
Résultat récurrent brut	495,7	475,2	+ 4,3 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,2	3,3	- 2,2 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,1)	(2,0)	+ 3,7 %
Impôts récurrents	(2,3)	(2,1)	+ 10,5 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	494,5	474,4	+ 4,2 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾ par action (en euros)	6,68	6,42	+ 4,2 %

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

- Le résultat récurrent net par action progresse de + 4,2 %, en ligne avec les objectifs, portant à + 26 % la hausse depuis 2021. Cette hausse illustre l'activation rigoureuse de l'ensemble des leviers de performance pour sécuriser une croissance de long terme.
- Une performance portée à la fois par la croissance des revenus et par un pilotage fin de toute la base de coûts :
 - revenus : un dynamisme soutenu (+ 2,6 % à périmètre courant, + 18,1 millions d'euros) porté par la croissance organique (+ 3,8 %, dont + 2,6 % d'indexation) et par la croissance externe (développements (+ 30,3 millions d'euros) et acquisitions (+ 2,8 millions d'euros) compensant l'impact sur les revenus de la cession d'actifs matures (- 19,4 millions d'euros) et des actifs transférés au pipeline (- 19,2 millions d'euros)). Cette croissance reflète la solidité du portefeuille en termes d'emplacement et de qualité des actifs, ainsi que la capacité du Groupe à attirer et fidéliser ses clients et faire progresser ses loyers dans le temps, tout en menant une politique active de cessions et d'investissements ;
 - une discipline de coûts durable : l'optimisation des charges immobilières contribue à l'amélioration de la marge locative (+ 80 pb vs fin 2024), tandis que les frais de structure restent strictement maîtrisés (- 4,3 %), améliorant notre ratio de coûts tout en maintenant des effectifs globalement stables et mieux alignés avec les besoins de l'entreprise (asset management, développement, ingénierie, commercialisation, relation clients).
 - Un coût de la dette toujours faible, avec des charges financières nettes globalement stables : la légère hausse des charges financières brutes étant partiellement compensée par la montée en puissance des intérêts capitalisés liés au développement de quatre projets emblématiques.

1.1.3 Revenus en croissance, solide performance opérationnelle

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variation périmètre courant		Variation périmètre constant	
			en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2%	+ 29,6	+ 3,7%	+ 19,5
Résidentiel	116,3	127,8	- 9,0 %	- 11,5	+ 4,5%	+ 4,0
Total revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6%	+ 18,1	+ 3,8%	+ 23,5

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

- Croissance solide des loyers à périmètre constant (+ 3,8 %, + 23,5 millions d'euros), soutenue par l'indexation (+ 2,6 %, + 16,3 millions d'euros), mais aussi par la capacité du Groupe à surperformer l'indexation grâce à la réversion locative (+ 0,6 %, + 3,6 millions d'euros), ainsi qu'à une meilleure occupation (occupation & autres : + 0,6 %, + 3,7 millions d'euros).
- Bureau (+ 3,7 %) :
 - l'indexation contribue à hauteur de + 2,9 %, malgré la décélération de l'ILAT (dernière publication autour de 0,0 %, après + 0,5 % en septembre, + 1,6 % en juin et + 2,7 % en mars 2025 ; pour rappel, l'ILAT s'applique à environ 90 % des baux bureaux) ;
 - la performance opérationnelle continue de dépasser l'indexation, notamment via une réversion positive soutenue à + 8 % en moyenne (contribution globale de la réversion : + 0,3 %). Elle reflète un mix favorable de hausses significatives de loyers dans les zones centrales (+ 29 % dans le QCA, soutenues par des renouvellements récents sur Vendôme, Matignon, Marceau, ainsi que par le déploiement des offres de bureaux opérés avec + 42 % de réversion), et des ajustements dans les autres localisations ;
 - l'amélioration de l'occupation renforce la dynamique, en particulier sur les actifs parisiens, où elle atteint des niveaux records. Cela fait plus que compenser l'impact

négatif de la vacance sur certains actifs dans les autres localisations (Colombes, Malakoff), où l'exposition du Groupe est désormais limitée.

- Résidentiel (+ 4,5 %) : au-delà de l'indexation (+ 1,3 %), la croissance sur douze mois est portée par une solide réversion locative (+ 13 % en moyenne à Paris) et par une amélioration de l'occupation, favorisée par la diversification de l'offre, incluant désormais des appartements meublés et serviciels au sein d'immeubles dotés d'espaces et services dédiés.

Périmètre courant : croissance des loyers de + 2,6 % (+ 18,1 millions d'euros)

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

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

Revenus locatifs bruts – Bureaux <i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2 %	+ 3,7 %
Zones Centrales	381,0	350,4	+ 8,8 %	+ 5,7 %
• Paris QCA & 5/6/7	256,0	211,4	+ 21,1 %	+ 7,5 %
• Paris Autres	108,1	121,3	- 10,9 %	+ 2,2 %
• Neuilly-sur-Seine	17,0	17,6	- 3,7 %	+ 4,9 %
Core Croissant Ouest	71,7	66,5	+ 7,8 %	+ 7,8 %
• Levallois	15,8	15,7	+ 1,0 %	+ 1,0 %
• Boucle Sud	55,9	50,8	+ 9,9 %	+ 9,9 %
La Défense	79,7	77,6	+ 2,7 %	+ 2,7 %
Autres localisations	63,9	72,2	- 11,5 %	- 9,3 %

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

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

- Accélération forte de l'activité locative sur le portefeuille résidentiel (1 720 baux signés sur douze mois), avec un premier semestre équivalent à l'ensemble de l'année 2024 et un second semestre qui a représenté près de deux fois le volume de signatures du premier semestre et une réversion moyenne à Paris de + 13 %.
- Une démonstration claire de l'attractivité de nos nouvelles offres, qui répondent aux besoins des étudiants, jeunes actifs, entreprises et familles dans un contexte de sous-offre structurelle en logements de qualité (surface adaptée, design optimisé, meublés, serviciels). Notre approche multioffre (studios, appartements partagés, appartements familiaux non meublés), associée à des implantations proches des lieux de travail, d'étude et de vie sociale, avec une connectivité exceptionnelle, continue de nourrir cette dynamique.
- Transformation réussie du modèle opérationnel et des actifs, soutenue par le déploiement d'une plateforme digitale et de nouveaux services sur site (fitness, coworking, salles de réception, etc.) : cette offre servicielle (1 200 appartements) a déjà été déployée sur 12 actifs, représentant près de 70 % de la valeur du portefeuille résidentiel, et son développement se poursuivra en 2026.

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

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

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

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

Taux d'occupation financier moyen	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Bureaux	93,4 %	93,8 %	94,2 %	94,2 %	94,2 %
Zones centrales	94,6 %	95,8 %	96,2 %	96,6 %	96,7 %
● Paris QCA & 5/6/7	94,1 %	96,6 %	97,1 %	97,2 %	97,1 %
● Paris Autres	95,9 %	93,9 %	94,1 %	95,2 %	96,0 %
● Neuilly-sur-Seine	91,2 %	96,2 %	96,9 %	97,4 %	94,8 %
Core Croissant Ouest (Levallois et Boucle Sud)	88,5 %	89,6 %	89,7 %	88,6 %	89,4 %
La Défense	99,6 %	99,0 %	98,8 %	98,7 %	98,7 %
Autres localisations	86,8 %	81,7 %	82,9 %	82,0 %	80,9 %
Résidentiel	93,2 %	92,3 %	93,1 %	93,1 %	93,7 %
YouFirst Residence	94,0 %	91,8 %	93,0 %	93,0 %	93,7 %
YouFirst Campus	90,5 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %
TOTAL GROUPE	93,4 %	93,6 %	94,0 %	94,0 %	94,1 %

- Le taux d'occupation moyen progresse de + 70 pb (périmètre courant) depuis fin2024, confirmant une dynamique globale robuste (de 93,4 % à fin2024 à 94,1 % à fin2025), portée par :
 - portefeuille de bureaux : un niveau d'occupation élevé et résilient, reflétant la polarisation du marché, avec un niveau record de 97,1 % dans le QCA élargi (vs 94,6 % pour l'ensemble du marché sur cette géographie). Cette performance est soutenue par de nouveaux baux signés sur plusieurs actifs ainsi que sur des coques commerciales, et la contribution positive des livraisons 2024-2025, toutes précommercialisées (Mondo, 35 Capucines, Icône). Cela compense largement la hausse de vacance dans les « Autres localisations » où l'exposition du Groupe est limitée (Colombes, Malakoff) ;
 - portefeuille résidentiel : progression solide tout au long de l'année, la transformation du modèle étant désormais en phase d'exécution (des appartements plus petits, meublés et serviciels, idéalement situés dans des zones centrales). L'amélioration de l'occupation est également portée par la montée en puissance des actifs récemment livrés (Dareau, Ponthieu, Rueil Arsenal, Bordeaux Belvédère, La Garenne-Colombes).

Une convergence progressive vers le taux d'occupation normatif de cette classe d'actifs s'opère, avec un taux d'occupation spot de 96,4 % sur le résidentiel à périmètre constant.

Tour TI : préparer la prochaine étape

- Accord-cadre avec le locataire pour accompagner la fin de bail et sécuriser le revenu locatif (environ 40 millions d'euros par an) au travers d'un calendrier jalonné par une série de rendez-vous jusqu'à mi-2027.
- Programme de rénovation ciblé (environ 150 millions d'euros) capitalisant sur les fondamentaux de l'actif : emplacement prime près du hub de transports de La Défense, qualité architecturale et environnementale, efficacité des plateaux, luminosité naturelle. L'opération vise la création d'un immeuble prime multilocataire, articulé en trois blocs disposant chacun de sa base de services (sky lobby, business center, offres de restauration).
- Perspectives de marché favorables : une demande qui se concentre sur les espaces *prime*, et qui devrait être supérieure à l'offre disponible sur ce segment d'ici à fin2027.

1.1.4 Allocation du capital et stratégie de portefeuille en action

1,8 milliard d'euros de décisions de rotation d'actifs en 2025

- 0,8 milliard d'euros de cessions d'actifs résidentiels matures au premier semestre 2025, y compris le portefeuille de logements pour étudiants (26 actifs et une réserve foncière dans une métropole régionale), ainsi que la poursuite de nos programmes de ventes par lots (776 millions d'euros à un rendement net de 2,1 % pour le résidentiel traditionnel et de 3,9 % pour les résidences pour étudiants).
- 0,6 milliard d'euros réinvestis au second semestre 2025 dans l'acquisition de trois grands actifs de bureaux situés

dans des marchés structurellement sous-offreurs, à proximité immédiate de pôles de transport majeurs :

- Rocher-Vienne (Signature), offrant un rendement potentiel de 6,3 % après douze mois de rénovation ciblée ;
- Hôtel Particulier, destiné à être intégré avec Rocher-Vienne et l'actif 7 Madrid adjacent, pour former un hub tertiaire cohérent et riche en services ;
- Bloom, dans le quartier d'affaires établi de la Gare de Lyon, entièrement loué pour une durée moyenne ferme de huit ans et générant un loyer annuel de 8,9 millions d'euros (6,6 % de rendement).

- 0,2 milliard d'euros déployés dans le pipeline de développement, pour repositionner quatre projets emblématiques de bureaux offrant de vastes plateaux très qualitatifs (une offre rare dans les sous-marchés les plus recherchés). Ces développements devraient être créateurs de valeur en termes d'ANR et de RRN, générant 80-90 millions d'euros de loyers annuels après livraison (du T4 2026 au T3 2027). Avec environ 430 millions d'euros de capex restant à investir, ils offrent un rendement moyen

attractif de 5,8 %, et un rendement des capex investis attendu entre 10 % et 11 %.

- 0,2 milliard d'euros supplémentaire de cessions d'actifs résidentiels matures sous promesse en décembre 2025 (Lourmel, Dumas, Bagnolet, Bordeaux Belvédère ainsi que de nouvelles ventes par lots), pour un rendement de 2,9 %. Ces cessions devraient être finalisées au T1 2026 et seront réinvesties dans les capex de développement créateurs de valeur.

Synthèse du pipeline de développements

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

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

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

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

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

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

1.1.5 Des valeurs en hausse, portées par les zones centrales

Hausse de + 2.3 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant

Répartition par segment En millions d'euros	Valeurs expertisées		Variation périm. constant ⁽¹⁾	Taux de capitalisation nets	
	31/12/2025	31/12/2024	12/2025 vs 12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux	14 743	13 719	+ 2,7 %	4,9 %	5,0 %
Zones Centrales	11 841	10 628	+ 4,6 %	4,1 %	4,2 %
• Paris QCA & 5/6/7	8 126	7 214	+ 5,5 %	3,9 %	4,0 %
• Paris Autres	2 959	2 712	+ 2,3 %	4,7 %	4,7 %
• Neuilly-sur-Seine	756	702	+ 2,1 %	4,8 %	4,7 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	1 268	1 289	- 1,2 %	7,0 %	6,9 %
La Défense	793	886	- 4,8 %	8,2 %	7,7 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1^{re} et 2^e couronnes, autres régions)	842	916	- 7,1 %	9,6 %	9,4 %
Résidentiel	2 846	3 621	- 0,1 %	3,6 %	3,3 %
Hôtel et crédit-bail	34	37	-	-	-
TOTAL GROUPE	17 624	17 377	+ 2,3 %	4,7 %	4,7 %

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

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

1.1.6 ANR EPRA (NTA) en hausse de + 0,9 % vs fin 2024, à 144,1 euros par action

- ANR EPRA (NTA) en hausse de + 1,3 euro par action depuis le 31 décembre 2024, pour atteindre 144,1 euros, sous l'effet notamment de la croissance des valeurs du portefeuille sur un an, à périmètre constant. Cette hausse a été en partie compensée par l'impact non récurrent lié à la modification du taux des droits de mutation (déjà comptabilisé au premier semestre 2025), dans un contexte où les projets du pipeline ne sont pas encore suffisamment avancés

pour que la création de valeur soit matérialisée, et où le plein effet des acquisitions récentes n'est pas encore totalement capturé :

- dividende versé en 2025 : - 5,45 euros ;
- résultat récurrent net : + 6,68 euros ;
- valeur du portefeuille : + 2,2 euros ;
- autres (incluant IFRS 16 et changement des droits de mutation) : - 2,2 euros.

Actif net réévalué

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

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 31 décembre 2025.

1.1.7 Une plateforme de financement robuste face aux cycles

Ratios	Covenant	31/12/2025
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60 %	38,3 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	> 2,0x	6,3x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	> 6,0 Mds€	17,6 Mds€

Une structure financière solide et saine

- Un excellent profil de crédit, avec une notation (A–/A3) réitérée pour la huitième année de suite, reflétant la capacité du Groupe à générer des flux de trésorerie réguliers et une gestion disciplinée de ses investissements et de ses financements. Cette notation permet d'accéder à des conditions de financement plus compétitives (écart moyen vs BBB+ de l'ordre de 30 pb en conditions normales).
- Un des meilleurs ratios d'endettement du secteur (36,0 % droits inclus, ramené à 35,2 % après la réalisation des cessions sécurisées à fin 2025, quasi stable par rapport à l'an dernier). L'EPRA LTV de Gecina enregistre un écart de près de 660 pb en dessous de la moyenne des EPRA LTV de ses pairs en Europe continentale au 30 juin.
- Une dette nette globalement stable à 6,8 milliards d'euros (+ 0,2 milliard d'euros), soutenue par une maturité moyenne longue de 6,2 ans.
- Liquidité abondante avec 4,4 milliards d'euros de lignes de crédit non tirées et de liquidités disponibles, offrant une flexibilité de financement forte à court, moyen et long terme, et couvrant l'intégralité des échéances obligataires jusqu'en 2029.

Profil de couverture robuste et de grande qualité

- 485 millions d'euros de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers à fin 2025, témoignant de la qualité de la stratégie de couverture (à la fois par volume

élevé de dette couverte et par le taux attractif auquel elle est couverte).

- Ce montant représente 7,2 % de notre dette nette, contre 3,3 % en moyenne pour nos pairs d'Europe continentale, garantissant une forte visibilité sur les coûts de financement futurs.
- Coût moyen de la dette faible (1,6 % au total, 1,3 % sur la dette tirée), sécurisé par anticipation avant la remontée des taux, et protégé sur des maturités longues.

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

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

1.1.8 Performance environnementale

Objectifs 2025 atteints

- Poursuite de la stratégie en trois piliers :
 - réduire : programmes d'efficacité énergétique au niveau des actifs, incluant des audits sur site, des plans d'action adaptés et un renforcement des partenariats avec les locataires ;
 - décarboner : 80 % d'énergie renouvelable approvisionnée via des contrats d'électricité verte, des réseaux urbains de chaleur et de climatisation et des solutions de biogaz ;
 - transformer : critères RSE intégrés dans les décisions de capex ciblées, et un pipeline de développement à faible consommation d'énergie et bas carbone, améliorant la qualité globale du patrimoine.
- Objectifs 2025 dépassés en énergie et carbone :
 - réduction de 33 % de la consommation d'énergie depuis 2019 (148,5 kWh/m²/an contre un objectif initial de 150 kWh/m²/an) ;

- réduction de 63 % des émissions de carbone depuis 2019 (7,5 kgCO₂/m²/an contre l'objectif 2025 de 8,5 kgCO₂/m²/an) ;
- 100 % des immeubles de bureaux certifiés, à la fois en exploitation et en développement.

Des objectifs RSE rehaussés pour 2030

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

1.1.9 Guidance, perspectives et dividende

Guidance 2026 : un résultat récurrent net par action attendu entre 6,70 euros et 6,75 euros

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

Perspectives à moyen terme : vers un nouveau cycle de croissance

- 2027 – Se préparer : reprise progressive de l'indexation, capacité continue à capter la réversion dans les localisations centrales, impact semestriel du départ d'Engie de la tour T1 (40 millions d'euros de loyers annuels) progressivement compensé par la contribution locative des quatre actifs phares livrés entre fin 2026 et T3 2027 (80-90 millions d'euros de loyers annuels une fois loués). Près de 85 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs), début de la baisse des intérêts capitalisés avec l'accélération des livraisons du pipeline.

- 2028 – Libérer la croissance : contexte de normalisation de l'indexation et de l'occupation ; pleine contribution des quatre actifs livrés en 2026-2027, commercialisation progressive de la tour T1 sur vingt-quatre mois dans un marché de La Défense caractérisé par une faible disponibilité de grands plateaux de qualité et serviciels. Près de 70 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs).
- 2029 – Accélérer : poursuite de la croissance sur la base d'une indexation normalisée, soutenue par la reconstitution potentielle du pipeline et la montée en puissance de la contribution locative de la tour T1 (environ 30 millions d'euros de loyers annuels une fois entièrement louée). Près de 58 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs).
- Frais de structure : gestion rigoureuse des coûts et réallocation ciblée des ressources vers l'asset management, la commercialisation, l'ingénierie et l'expérience client.

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

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

1.2 Reporting EPRA au 31 décembre 2025

Gecina applique les recommandations de l'EPRA⁽¹⁾ relatives aux indicateurs listés ci-après. L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

(1) European Public Real Estate Association.

Gecina publie l'ensemble des indicateurs EPRA définis par les Best Practices Recommendations disponibles sur le site Internet de l'EPRA. Lorsqu'elles ne sont pas applicables, les lignes des tableaux définis par l'EPRA n'apparaissent pas ci-dessous.

L'EPRA a, de plus, défini des recommandations portant sur des indicateurs liés à la responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE), les Sustainable Best Practices Recommendations.

	31/12/2025	31/12/2024	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	481,9	463,4	1.2.1
EPRA Earnings per share (en euros)	6,51 €	6,27 €	1.2.1
EPRA Net Tangible Asset Value (en euros par action)	144,1	142,8	1.2.2
EPRA Net Initial Yield	4,0 %	4,1 %	1.2.3
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,4 %	4,4 %	1.2.3
EPRA Vacancy Rate	5,8 %	7,0 %	1.2.4
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	18,6 %	19,7 %	1.2.5
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	14,9 %	17,8 %	1.2.5
EPRA Property related capex (en millions d'euros)	961	445	1.2.6
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	37,0 %	36,4 %	1.2.7
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	39,5 %	38,6 %	1.2.7

1.2.1 Résultat récurrent net EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le résultat net consolidé et le résultat récurrent net défini par l'EPRA :

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

1.2.2 Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 1.1.7 Actif net réévalué.

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

1.2.3 Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre le taux de rendement communiqué par Gecina et les taux de rendement définis selon l'EPRA :

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

(1) Périmètre constant décembre 2025.

(2) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

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

(1) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(2) Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(3) Hors crédit-bail immobilier et hôtel.

1.

1.2.4 Taux de vacance EPRA

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

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin d'année. Il est calculé comme étant le rapport entre la valeur locative de marché des surfaces vacantes et les loyers potentiels sur le patrimoine en exploitation.

Le taux d'occupation financier communiqué par ailleurs correspond au taux d'occupation financier moyen du patrimoine en exploitation.

Le taux de vacance EPRA n'inclut pas les baux signés ayant une date d'effet future.

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin 2025 (en %)
Bureaux	39	660	5,9 %
Résidentiel	5	109	4,8 %
● YouFirst Residence	5	109	4,8 %
● YouFirst Campus	0	0	n.a
TAUX DE VACANCE EPRA	44	769	5,8 %

1.2.5 Ratios de coûts EPRA

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

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 18,4 millions d'euros en 2025 et 18,8 millions d'euros en 2024 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.4.1 et 5.5.5.5. dans les comptes consolidés).

1.2.6 Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	31/12/2025			31/12/2024		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	563	n.a.	563	0	n.a.	0
Pipeline ⁽¹⁾	235	n.a.	235	310	n.a.	310
Dont intérêts capitalisés	14	n.a.	14	16	n.a.	16
Capex de maintenance ⁽²⁾	163	n.a.	163	135	n.a.	135
Avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Sans création de surfaces	155	n.a.	155	124	n.a.	124
Avantages commerciaux	7	n.a.	7	11	n.a.	11
Autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	961	n.a.	961	445	n.a.	445
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	9	n.a.	9	-25	n.a.	-25
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	970	n.a.	970	420	n.a.	420

(1) Voir chapitre 1.1.4.

(2) Capex correspondant à (i) des travaux de rénovation d'appartements ou de surfaces privatives tertiaires permettant de capter la réversion locative, (ii) des travaux sur parties communes, (iii) des travaux preneurs.

1.2.7 EPRA Loan-to-Value

En millions d'euros	Groupe	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure				
Emprunts bancaires	165	13	-	178
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 483	-	-	1 483
Emprunts obligataires	5 168	-	-	5 168
Besoin en fonds de roulement net	215	3	(3)	215
Comptes courants d'associés minoritaires	14	-	(14)	-
Exclure				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(78)	(7)	3	(82)
Dette nette (A)	6 968	9	(14)	6 963
Inclure				
Immeubles occupés par le propriétaire	244	-	-	244
Immeubles de placement à la juste valeur	15 490	93	(29)	15 554
Immeubles en vente	451	-	-	451
Immeubles en restructuration	1 354	-	-	1 354
Immobilisations incorporelles	12	-	-	12
Actifs financiers	29	-	-	29
Patrimoine hors droits (B)	17 581	93	(29)	17 645
Droits de mutation	1 146	7	(2)	1 151
Patrimoine droits inclus (C)	18 727	100	(32)	18 796
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	39,6 %			39,5 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	37,2 %			37,0 %

1.

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

Informations complémentaires sur les revenus locatifs

1.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

1.3.1 État locatif

Les locataires de Gecina sont issus de secteurs d'activité très diversifiés répondant à des facteurs macroéconomiques divers.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers faciaux annualisés)

	Groupe
Industrie	33 %
Conseil/Services	25 %
Retail	11 %
Technologie	9 %
Média-Télévision	6 %
Activité financière	6 %
Hospitalité	5 %
Institution publique	5 %
TOTAL	100 %

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

Locataire	Groupe
Engie	7 %
Publicis	3 %
WeWork	3 %
Boston Consulting Group	3 %
Lagardère	3 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
QRT	2 %
LVMH	2 %
Eight Advisory	1 %
Renault	1 %
Lacoste	1 %
Jacquemus	1 %
Edenred	1 %
Salesforce	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
Beaumanoir	1 %
Latham & Watkins	1 %
TOP 10	26 %
TOP 20	36 %

1.3.2 Loyers annualisés

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

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

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

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

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

1.4 Ressources financières

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

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

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

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

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

1.4.1 Structure de l'endettement au 31 décembre 2025

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

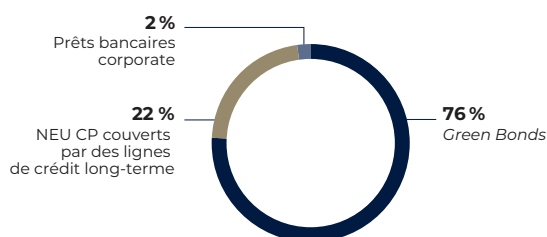
Les principales caractéristiques de la dette sont :

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

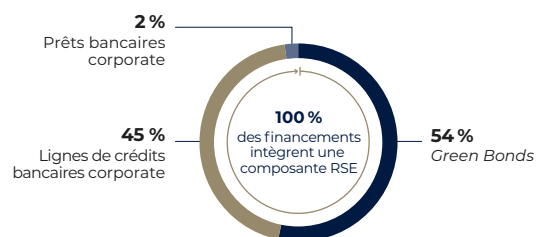
(1) Dette financière brute = Dette nominale brute ajustée des effets du coût amorti + intérêts courus non échus.

Dette par nature

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



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



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

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

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

1.4.2 Liquidité

Les principaux objectifs de la liquidité sont de fournir la flexibilité suffisante afin d'adapter le volume de dette au rythme des opérations d'acquisition et de cession, de couvrir le refinancement des échéances court terme, de permettre les opérations de refinancement dans des conditions optimales, de satisfaire aux critères des agences de notation ainsi que de financer les projets d'investissement du Groupe.

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

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

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

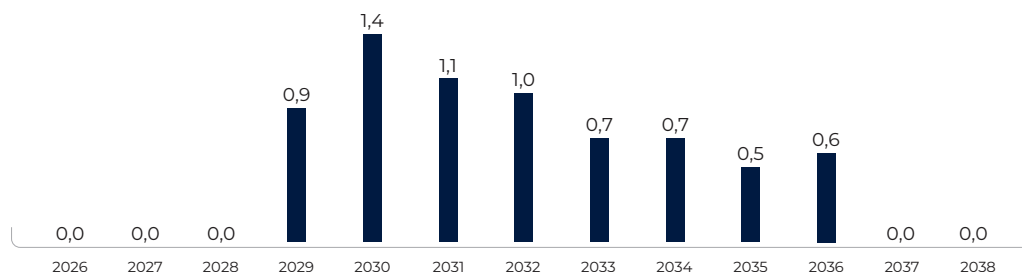
En 2025, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 31 décembre 2025, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1,5 milliard d'euros.

1.4.3 Échéancier de la dette

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

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

Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées (en milliards d'euros)



L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2029, et notamment les échéances obligataires de 2027, 2028 et 2029, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2025 et de la trésorerie.

1.4.4 Coût moyen de la dette

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

1.4.5 Notation financière

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

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

1.4.6 Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de couvrir son exposition au risque de taux. Pour cela, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés (principalement des *caps* et des *swaps*) afin de limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et maîtriser le coût de la dette.

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

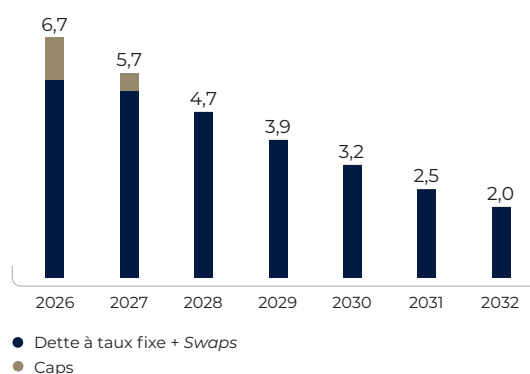
- conserver un taux de couverture optimal ;

- conserver une maturité moyenne des couvertures élevée (dette à taux fixe et instruments dérivés) ;
- sécuriser sur le long terme des taux d'intérêt favorables.

Au 31 décembre 2025, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 4,8 années.

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

Le graphique ci-dessous présente le volet moyen terme du profil de couverture, illustrant les maturités jusqu'en 2032 (en milliards d'euros) :



La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est mise en place au niveau global et à long terme ; elle n'est pas spécifiquement affectée à certains financements.

Mesure du risque de taux

La dette nominale nette de Gecina anticipée en 2026 est couverte jusqu'à 99 % en cas de hausse des taux d'intérêt.

Compte tenu du portefeuille de couvertures en vigueur, des conditions contractuelles et de la dette au 31 décembre 2025,

une variation des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2026.

1.4.7 Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2025 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats de crédit :

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

Les méthodes de calcul des indicateurs financiers présentés ci-dessus sont celles des covenants inclus dans l'ensemble des conventions de crédit du Groupe.

1.5 Valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants : Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle pour les immeubles de bureaux, et CBRE Valuation pour les actifs résidentiels. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40, enregistrant les variations de la valeur des biens immobiliers dans le compte de résultat (après prise en compte des travaux immobilisés).

Les expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base de prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits. La juste valeur de chaque actif est déterminée en utilisant trois méthodes : la méthode par actualisation des flux futurs (DCF), la méthode par

capitalisation de revenu net et la méthode par comparaison directe. Les experts utilisent une moyenne simple ou pondérée de ces méthodes en fonction de ce qui est le plus pertinent selon les caractéristiques de chaque actif. Ils évaluent les actifs en utilisant deux approches : la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc) et, en complément uniquement pour les actifs résidentiels, la cession individuelle des lots (valeur d'expertise lots).

Les différentes méthodes d'évaluation sont détaillées dans la note sur l'établissement des comptes consolidés (chapitre 5 du document d'enregistrement universel).

Le rapport condensé des experts est consultable dans le chapitre 7 du document d'enregistrement universel.

Évolution de la valorisation du patrimoine immobilier

En millions d'euros	Patrimoine au 31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Investissements	Autres	Variation de juste valeur	Patrimoine au 31/12/2025
Bureaux	13 719	+ 563	- 8	+ 319	+ 51	+ 100	14 743
Résidentiel	3 621	+ 0	- 731	+ 79	- 0	- 123	2 846
Hôtel et CBI	37	+ 0	- 0	+ 0	- 3	+ 0	34
TOTAL GROUPE	17 377	+ 563	- 739	+ 398	+ 48	- 23	17 624

Le portefeuille affiche une valeur bloc de 17,6 milliards d'euros, soit une hausse de valeur de 247 millions d'euros (+ 1,4 %) sur l'année.

Cette évolution s'explique par les éléments suivants :

- investissements et acquisitions : un montant global de 961 millions d'euros, dont :
 - 563 millions d'euros alloués à l'acquisition de 3 actifs de bureau parisiens,
 - 235 millions d'euros consacrés au pipeline de développement,
 - 163 millions d'euros aux travaux de maintenance sur le patrimoine existant ;

- cessions : un total de 739 millions d'euros, principalement lié à des actifs résidentiels, incluant la vente du portefeuille étudiant, cinq résidences (Py, Bel Air, Doumer, Sibuet, Belvédère Bât. C) ainsi que des appartements lot par lot ;
- variation de juste valeur : une évolution négative de – 23 millions d'euros, expliquée par une revalorisation de + 83 millions sur l'ensemble de patrimoine, notamment grâce à la hausse des valeurs dans Paris, où le patrimoine de Gecina est majoritairement situé. Cette progression compense partiellement l'impact négatif des ajustements réglementaires et comptables (dont la hausse des droits de mutation), estimé à –106 millions d'euros sur tout le patrimoine.

À périmètre constant, les valeurs progressent de + 2,3 % résultant :

- d'un effet cash-flow positif de + 2,0 %, tiré par les zones centrales ;
- et d'un effet taux très légèrement positif de + 0,2 % soutenu par la reprise des transactions de grande ampleur à Paris et un marché de l'investissement toujours en berne en dehors de Paris.

En millions d'euros	Valeur bloc (en millions d'euros)		Δ périmètre courant	Δ périmètre constant ⁽³⁾	Valeur métrique	Taux de rendement net (DI)*	Taux de cap net (HD)*
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025 vs 31/12/2024	31/12/2025 vs 31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025
Bureaux	14 743	13 719	+ 7,5 %	+ 2,7 %	11 120	4,6 %	4,9 %
Zones centrales	11 841	10 628	+ 11,4 %	+ 4,6 %	18 302	3,8 %	4,1 %
• Paris QCA 5/6/7	8 126	7 214	+ 12,6 %	+ 5,5 %	22 055	3,7 %	3,9 %
• Paris Autres	2 959	2 712	+ 9,1 %	+ 2,3 %	11 914	4,4 %	4,7 %
• Neuilly-sur-Seine	756	702	+ 7,7 %	+ 2,1 %	13 660	4,5 %	4,8 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	1 268	1 289	- 1,6 %	- 1,2 %	6 957	6,5 %	7,0 %
La Défense	793	886	- 10,5 %	- 4,8 %	6 357	7,6 %	8,2 %
Autres localisations ⁽²⁾	842	916	- 8,2 %	- 7,1 %	2 648	9,0 %	9,6 %
Résidentiel	2 846	3 621	- 21,4 %	- 0,1 %	6 958	3,3 %	3,6 %
Hôtel et CBI	34	37	- 8,1 %	-			
TOTAL GROUPE – VALEUR BLOC	17 624	17 377	+ 1,4 %	+ 2,3 %	10 184	4,4 %	4,7 %
TOTAL GROUPE – VALEUR LOTS	18 147	17 934	+ 1,2 %	+ 2,3 %			

(1) Levallois, Boucle Sud.

(2) Péri-Défense, 1^{re} couronne, 2^e couronne, autres régions et autres pays.

(3) Variation avant impact de la hausse des droits de mutation. Après droits, le périmètre constant augmente de + 1,9 %.

* Les taux de capitalisation bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets, respectivement) aux valeurs d'expertise hors droits. Les taux de rendement bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets, respectivement) aux valeurs d'expertises droits inclus.

Portefeuille de bureaux

Au 31 décembre 2025, la valeur du portefeuille de bureaux atteint 14,7 milliards d'euros, en progression de + 7,5 % sur l'année, soit + 1,0 milliard d'euros. Cette hausse résulte des effets combinés de l'acquisition d'actifs pour + 563 millions d'euros et d'une hausse des valeurs d'expertise de + 507 millions sur les immeubles en développement et dans les zones centrales. Ces effets sont partiellement compensés par la hausse des droits de mutation pour – 45 millions d'euros à périmètre constant.

À périmètre constant, le portefeuille est valorisé à 12,0 milliards d'euros, en hausse de + 318 millions d'euros sur l'année :

- à Paris et Neuilly-sur-Seine, où se concentre la majorité des actifs de Gecina, les valeurs progressent de + 420 millions d'euros. Pour la première fois depuis fin 2022, l'effet taux redevient positif (+ 1,7 %), soutenu par la reprise des transactions de grande envergure. L'effet cash-flow reste également positif à + 3,0 %, porté par la hausse continue des loyers dans le QCA ;
- en dehors, les valeurs reculent de – 102 millions d'euros. Dans ces zones, l'effet cash-flow devient légèrement négatif (– 0,6 %), en raison du ralentissement de l'inflation et la hausse de la vacance, de même que l'effet taux toujours négatif (– 3,2 %) en l'absence de transaction.

Portefeuille résidentiel

Au 31 décembre 2025, le portefeuille résidentiel est valorisé à 2,9 milliards d'euros, en recul de – 21 % sur l'année (– 0,8 milliard d'euros). Cette baisse s'explique principalement par la cession d'actifs résidentiels, incluant notamment le portefeuille étudiant et cinq résidences, déjà sous promesse au 31 décembre 2024.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille s'élève à 2,3 milliards d'euros, en baisse de – 2 millions d'euros, portée par :

- un effet cash-flow de + 1,2 % reflétant l'amélioration de l'exploitation des résidences ;
- un effet taux de – 1,3 % matérialisant un attentisme des investisseurs institutionnels sur le résidentiel classique, conséquence de la hausse des coûts de financement.

Réconciliation de la valeur du patrimoine avec la valeur comptable

Conformément aux recommandations de l'EPRA, le tableau ci-dessous représente la réconciliation entre la valeur comptable des immeubles au bilan et la valeur d'expertise totale du patrimoine :

En millions d'euros	31/12/2025
Valeur comptable	17 460
Juste valeur des immeubles en exploitation (dont siège)	+ 178
Droits d'utilisation IFRS 16	– 14
Valeur du patrimoine	17 624

1.6 Activité et résultat des principales sociétés

1.6.1 Gecina

1.6.1.1 Activité et résultat

Le résultat net de l'exercice 2025 enregistre un profit de 477 millions d'euros, contre un profit de 357 millions d'euros pour l'exercice 2024.

Les loyers de l'exercice 2025 s'élèvent à 105 millions d'euros, contre 100 millions d'euros en 2024.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 27 millions d'euros, contre 27 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice s'établit à 174 millions d'euros contre 359 millions d'euros l'année précédente

incluant la quote-part de résultat sur les opérations faites en commun (73 millions d'euros)

Le résultat exceptionnel est un produit net de 253 millions d'euros, contre une charge nette de 27 millions d'euros en 2024.

Au cours de l'exercice 2025, la société a acquis 100 % du capital social et des droits de vote de la SCI Preim Bloom renommée SCI Immeuble Bloom, dont le siège social est situé en France. Le montant de la participation et des créances rattachées s'élève à 123 millions d'euros. Cette société détient un immeuble entièrement loué situé 61-69 rue de Bercy dans le 12^e arrondissement.

Informations sur les délais de paiement de la société Gecina (art. D. 441-6 du Code de commerce)

Les tableaux ci-dessous présentent l'analyse des dettes fournisseurs et des créances clients au 31 décembre 2025 :

Montants TTC (en milliers d'euros)	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	5					122
Montant des factures concernées	80	155	211	117	949	1 432
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,7 %	1,1 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures				194		

Montants TTC (en milliers d'euros)	Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	0					705
Montant des factures concernées	0	265	40	158	2 975	3 438
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	0,0 %	0,3 %	0,0 %	0,2 %	2,8 %	3,3 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures				0		

1.6.2 Activité et résultats des principales filiales

1.6.2.1 Geciter

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 22 immeubles à usage de bureaux, d'une valeur bloc hors droits de 2 413 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le montant des loyers facturés en 2025 s'élève à 92 millions d'euros, contre 80 millions en 2024. Le résultat net de l'exercice est un profit de 47 millions d'euros, contre 31 millions d'euros en 2024. Pas de résultat exceptionnel sur cet exercice, contre -0,2 million d'euros en 2024.

En 2025, au titre de l'exercice 2024, Geciter a distribué un dividende de 31 millions d'euros.

1.6.2.2 Eurosic

Cette filiale détenue à 100 % par Gecina, possède 12 actifs, d'une valeur bloc hors droits de 883 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le montant des loyers facturés en 2025 s'élève à 40 millions d'euros, contre 37 millions d'euros en 2024.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 29 millions d'euros, contre un bénéfice de 41 millions d'euros en 2024.

En 2025, au titre de l'exercice 2024, Eurosic a distribué un dividende de 39 millions d'euros.

1.6.2.3 Foncière de Paris

Cette filiale, détenue à 100 % par Eurosic, possède 18 immeubles d'une valeur hors droits de 1 508 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le montant des loyers facturés en 2025 s'élève à 45 millions d'euros, contre 42 millions d'euros en 2024. Le montant des redevances de crédit-bail (activité gérée en extinction) s'élève à 6 millions d'euros, contre 7 millions d'euros en 2024.

Le résultat net de l'exercice est un profit de 37 millions d'euros, contre un résultat de 31 millions d'euros en 2024.

En 2025, au titre de l'exercice 2024, Foncière de Paris a distribué un dividende de 34 millions d'euros.

1.6.2.4 Homya

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède 58 actifs d'une valeur totale hors droits de 2 725 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le montant des loyers facturés s'élève à 101 millions d'euros en 2025, contre 102 millions d'euros en 2024. Le résultat net de l'exercice est un profit de 137 millions d'euros, contre 45 millions d'euros en 2024.

En 2025, au titre de l'exercice 2024, Homya a distribué un dividende de 80 millions d'euros.

Elle a également procédé à un acompte sur dividende de 50 millions d'euros au 31 décembre 2025.

1.6.3 Opérations avec les apparentés

1.6.3.1 Opérations entre le groupe Gecina et ses actionnaires

Au 31 décembre 2025, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la note 5.5.11.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.6.3.2 Opérations entre sociétés du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée. Gecina est l'employeur direct de la plus grande partie du personnel

administratif, à l'exception des équipes dédiées à l'activité résidentielle (Homya et YouFirst Residence), des équipes de Gecina Management et du personnel d'immeubles qui restent salariés des sociétés propriétaires. Gecina refacture à ses filiales des prestations de services et de moyens de fonctionnement.

Le financement des besoins du Groupe est organisé par Gecina.

Des conventions de pool de trésorerie et des conventions de prêts d'actionnaires permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie, en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

1.7 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

1.

COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE

2.

ANTICIPER LES RISQUES, LES TRANSFORMER EN OPPORTUNITÉS

Risques

Les principes de gestion des risques de Gecina garantissent la résilience et la sécurité à long terme pour toutes les parties prenantes.





2.1	Principaux facteurs de risques	87
2.1.1	Synthèse des principaux facteurs de risques	87
2.1.2	Description des principaux risques	88
2.2	Gestion des risques	97
2.2.1	Organisation générale de la maîtrise des risques	97
2.2.2	Gestion des risques et contrôle interne	99
2.2.3	Sécurité informatique et cybersécurité	100
2.2.4	Suivi de l'élaboration de l'information comptable et financière	100
2.2.5	Éthique	101
2.2.6	Conformité	102
2.2.7	Transfert des risques et assurances	103

2.1 Principaux facteurs de risques

2.1.1 Synthèse des principaux facteurs de risques

La cartographie des risques réalisée à la fin de l'année 2025 a évolué sous l'effet de plusieurs facteurs clés :

- la situation politique en France : depuis mi-2024, la France est confrontée à une incertitude politique accrue. Cette situation en constante évolution pourrait peser sur la confiance des investisseurs, la visibilité réglementaire et l'environnement des affaires ;
- la polarisation du marché : les marchés de la location et de l'investissement continuent de présenter une nette polarisation entre les zones centrales et non centrales, d'une part, et entre les actifs de qualité et les autres actifs, d'autre part. Cette divergence persistante pourrait avoir un impact sur les valorisations des actifs, les conditions de liquidité et la capacité à anticiper la performance du marché ;

- les projets en développement : les avancées réalisées sur les projets en développement clés devraient stimuler les volumes de loyers dans les mois à venir, dans un environnement de marché en constante évolution ;
- les taux d'intérêt et les conditions de financement : les taux d'intérêt restent stables dans l'ensemble et le marché obligataire continue d'offrir aux émetteurs un accès à la liquidité. Toutefois, des évolutions économiques et géopolitiques plus larges pourraient modifier les conditions futures et affecter les taux à long terme, la liquidité et les capacités d'émission.

Catégorie de risques	Risques spécifiques	Cotation de l'impact	Niveau de probabilité	Tendance
Risques financiers	1 Financement et liquidité	Élevé	Probable	→
Risques liés à l'environnement économique	2 Marché immobilier tertiaire	Élevé	Probable	↗
	3 Vacance et commercialisation	Élevé	Probable	↗
	4 Impayés locatifs	Modéré	Probable	↗
Risques opérationnels	5 Développement/construction	Élevé	Probable	↘
	6 Santé et sécurité	Modéré	Possible	→
	7 Capital humain	Faible	Peu probable	↘
Risques liés à la réglementation	8 Réglementation et fiscalité	Modéré	Probable	↗
	9 Corruption	Modéré	Possible	→
Risques environnementaux	10 Atténuation du changement climatique	Modéré	Possible	→
	11 Adaptation au changement climatique	Modéré	Possible	↗

2.1.1.1 Méthodologie

La Direction des Risques identifie et évalue les principaux risques ayant une incidence sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Gecina. Cette analyse est réalisée à partir d'entretiens avec chacune des Directions du Groupe, sur la base de l'expertise de la Direction des Risques, des conclusions des contrôles et des audits internes ainsi que sur des tests de sensibilité permettant d'évaluer les impacts quantitatifs de certains risques. La cartographie actualisée est transmise pour examen et discussion au Comité d'Audit et des Risques et au Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2025, onze risques répartis en cinq catégories sont considérés comme prioritaires. Ces risques sont présentés dans le tableau ci-dessus, classés en fonction de leur impact et de leur probabilité tels qu'évalués à la date du présent document, en reflétant les mesures d'atténuation des risques mises en œuvre par la société (risque net) :

- l'« impact » est la mesure, selon quatre niveaux, de l'effet que produirait un risque sur la société s'il venait à se matérialiser : faible, modéré, élevé et très élevé. Quand il est quantifiable, il s'apprécie en impact possible sur la variation du résultat récurrent net part du Groupe (RRN) ou celle de

l'actif net réévalué EPRA de continuation (NTA). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie par rapport à la capacité de Gecina à assurer la continuité de ses activités et la poursuite de sa stratégie ;

- la « probabilité » est définie comme la probabilité de survenance du risque sur un horizon de cinq ans. En d'autres termes, elle apprécie la probabilité de survenance de l'événement porteur de risque. La probabilité est définie en quatre niveaux : peu probable, possible, probable, très probable et s'appuie sur une appréciation « à dire d'expert » du management.

Il convient toutefois de noter que la liste des risques présentée n'est pas exhaustive : les risques sont présentés en un nombre limité de risques spécifiques conformément aux orientations de l'ESMA⁽¹⁾. De plus, d'autres risques dont le Groupe n'a à ce jour pas connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs ou spécifiques à la date du présent document, pourraient également avoir une incidence défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

2.1.1.2 Principales évolutions par rapport au 31 décembre 2024

La mise à jour de la cartographie des risques au 31 décembre 2025 a donné lieu aux évolutions suivantes par rapport à l'année précédente :

- risques liés au marché immobilier tertiaire : en hausse en raison d'une profondeur de marché limitée depuis 2022 et d'une polarisation plus marquée entre le QCA de Paris et les autres zones, tandis que le contexte politique français actuel continue de peser sur la dynamique locative ;
- risques locatifs : en hausse en raison de la polarisation persistante du marché entre les zones centrales et les périphéries, compte tenu des objectifs futurs du Groupe en matière de commercialisations, notamment à La Défense et à Boulogne, et des nouveaux projets du pipeline ;
- risques d'impayés locatifs : en hausse en raison d'une probabilité plus élevée d'impayés dans le contexte économique français actuel ;
- risques liés aux opérations de développement/construction : en baisse en raison de l'avancement des projets et de la signature de contrats de travaux à prix fixe avec des entreprises de premier plan pour les trois principaux développements. Le risque d'exécution a donc été réduit, même si la livraison dans les délais reste un enjeu essentiel ;

- risques liés au capital humain : en baisse, grâce à un marché de l'emploi favorable, une fidélisation accrue des collaborateurs et des parcours de formation renforcés ;
- risques liés au changement climatique : en hausse s'agissant de l'adaptation au changement climatique, ces risques devenant plus imminents et commençant à se matérialiser du fait de l'intensification des impacts climatiques (bien que la France demeure relativement moins exposée aux phénomènes extrêmes que d'autres régions du monde) ;
- risques liés à la réglementation et à la fiscalité : en hausse, dans un contexte marqué par l'instabilité politique actuelle ; les débats récurrents sur les contraintes budgétaires de la France et leurs conséquences fiscales potentielles pour les entreprises ; ainsi que les discussions en cours sur l'évolution du cadre réglementaire de l'immobilier ;
- autres risques prioritaires : aucune évolution significative par rapport à ce qui était indiqué dans le document d'enregistrement universel 2024.

Les variations concernant l'évaluation des risques, à la hausse ou à la baisse, sont présentées dans le tableau de synthèse ci-dessus et sont détaillées ci-après.

2.1.2 Description des principaux risques

2.1.2.1 Risques financiers

N° 1 – FINANCEMENT ET LIQUIDITÉ

Cotation de l'impact
Élevé

Niveau de probabilité
Probable

Tendance
Stable

DESCRIPTION DU RISQUE

L'activité de Gecina nécessite de mobiliser des ressources financières à long terme, dont une partie est constituée de dette, afin de financer ses opérations et ses investissements, qu'il s'agisse de projets de développement ou d'activités de maintenance des actifs en exploitation.

Par conséquent, Gecina est exposée aux risques liés au ralentissement économique et aux incertitudes politiques, à la volatilité du marché, aux variations des taux d'intérêt et aux contraintes de liquidité, à savoir la raréfaction éventuelle des solutions de financement permettant de satisfaire ses obligations financières à court terme.

La dette nominale brute de Gecina s'élevait à 6,9 milliards d'euros au 31 décembre 2025 et était constituée de :

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

Pour plus d'informations sur les caractéristiques de l'endettement de Gecina se référer au chapitre 1.4 du présent document.

IMPACT

S'agissant du coût du financement, une hausse des taux d'intérêt sur le long terme augmenterait les coûts de financement de Gecina en raison de taux plus élevés sur les nouvelles opérations d'endettement, ce qui pourrait peser sur les résultats et sur la capacité à financer les projets d'investissement. Sur le court terme, compte tenu de la structure actuelle de la dette, la couverture contre les variations des taux d'intérêt à court terme est en moyenne proche de 92 % jusqu'à fin 2027.

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.

Préserver la liquidité requiert d'avoir une capacité de crédit suffisante pour gérer les niveaux d'endettement en fonction des acquisitions et des cessions, couvrir les besoins de refinancement à court terme et tirer parti des conditions de marché favorables pour le refinancement. Cela implique également de satisfaire aux exigences des agences de notation et d'assurer le financement des projets d'investissement. Les contrats de crédit conclus par Gecina comprennent des clauses restrictives l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques,

principalement le ratio *Loan-to-Value* (dette financière nette/valeur du patrimoine immobilier réévaluée). En cas de dépassement de ces limites, et à défaut de régularisation dans les délais impartis, les prêteurs seraient en droit d'exiger un remboursement anticipé, ce qui pourrait affecter l'ensemble de la dette du Groupe par le biais de clauses de défaut croisé. Des cessions d'actifs réalisées pour honorer ces obligations de remboursement pourraient exercer un impact négatif sur les résultats et la valorisation des actifs.

Les marchés financiers se concentrent de plus en plus sur les financements verts et durables. Gecina doit s'assurer que les exigences liées aux critères de notation environnementale, sociétale et de gouvernance (ESG) sont suivis et anticipés.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

Gecina gère activement et prudemment son passif afin de s'aligner sur ses objectifs stratégiques.

- Couverture du risque de taux d'intérêt : la politique de Gecina vise à maîtriser le coût de la dette et à limiter l'impact des variations de taux d'intérêt sur les résultats du Groupe. Pour se couvrir contre le risque de taux d'intérêt, Gecina a recours à une combinaison de dette à taux fixe et d'instruments dérivés, principalement des *caps* et des *swaps*.
- Gestion du risque de liquidité : la gestion des liquidités repose sur un suivi proactif de toutes les modalités d'endettement, y compris l'allongement des échéances et le renouvellement des lignes de crédit. Gecina vise à conserver un profil de crédit solide, actuellement noté A (perspective stable) par Standard & Poor's et A3 (perspective stable) par Moody's, selon les dernières mises à jour du premier semestre 2025. Cette notation repose en partie sur le ratio *Loan-to-Value* (LTV) du Groupe. Par ailleurs, Gecina a déployé une politique de financement durable tant sur les lignes de crédit que sur la dette obligataire.
- Obligations vertes (*Green Bonds*) : la dette obligataire de Gecina est composée intégralement d'obligations vertes (*Green Bonds*) qui respectent les critères RSE définis dans notre Green Bond Framework. La qualité de ce Green Bond Framework est attestée par un tiers indépendant (Second Party Opinion). L'ensemble du patrimoine est réexaminé chaque année pour confirmer son éligibilité au regard de ces critères, sous le contrôle d'un auditeur indépendant nommé par Gecina. Au 31 décembre de chaque année, l'auditeur vérifie :
 - que les actifs éligibles sont conformes aux critères du Green Bond Framework ;
 - que la valeur d'expertise (hors droits) des actifs éligibles est supérieure au montant des obligations émises par Gecina.
- Lignes de crédit responsable long terme : au 31 décembre 2025, 100 % des lignes de crédit de Gecina sont classées comme des lignes de crédit responsables, ce qui signifie que les niveaux de marge peuvent augmenter ou diminuer en fonction du respect des critères RSE. Chaque critère est soumis à une vérification indépendante par un auditeur nommé par Gecina.

Pour plus d'informations sur l'exposition aux risques financiers (taux d'intérêt, liquidité, change, contrepartie, etc.) et les mesures de couverture correspondantes, voir le chapitre 1.4 du présent document.

TENDANCE DU RISQUE : STABLE

Les taux d'intérêt continuent de s'ajuster, leur normalisation étant rendue difficile au vu du contexte d'incertitudes économiques et géopolitiques persistantes. Ce contexte pourrait affecter les conditions de financement et le coût de la dette.

Le succès de l'émission obligataire et du rachat obligataire mené simultanément en 2025 témoignent du solide positionnement de Gecina sur le marché et sa capacité à obtenir des financements à des conditions favorables. Le Groupe a optimisé le profil de maturité de sa dette, réduisant significativement les volumes de refinancement attendus en 2027 et 2028 et atténuant ainsi le risque de concentration.

En 2025, la dette nette a légèrement augmenté d'environ 200 millions d'euros, les valorisations du patrimoine se sont stabilisées et les loyers nets ont augmenté. Par conséquent, le ratio LTV (droit inclus) a légèrement augmenté pour s'établir à 36,0 %, tandis que le ratio ICR est resté stable à 6,3x.

En 2025, Gecina a également procédé au renouvellement et à la prorogation de 1,3 milliard d'euros de lignes de crédit responsables.

Du fait de la gestion active de la dette et du portefeuille d'instruments financiers :

- la maturité moyenne de la dette ressort à 6,2 ans à fin 2025,
- le taux de couverture est proche de 92 % sur les deux prochaines années et de 78 % en moyenne jusqu'à fin 2029.

Au 31 décembre 2025, les actifs répondant aux critères du Green Bond Framework couvraient 2,1 fois la valeur nominale des obligations en circulation de Gecina, et le portefeuille d'actifs éligibles représentait 62 % de la valeur du patrimoine (contre 64 % à la fin 2024).

Compte tenu de ces facteurs (normalisation des taux d'intérêt en attente, réussite de l'accès au marché, profil de dette optimisé et liquidités élevées), le risque associé au financement et à l'exposition aux taux d'intérêt est considéré comme stable.

2.1.2.2 Risques liés à l'environnement économique

N° 2 – MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Élevé	Une détérioration à moyen ou long terme des conditions politiques et économiques, ayant des implications pour le marché locatif et/ou pour les investissements, peut avoir un impact significatif sur les activités du Groupe, la valeur de ses actifs, ses résultats ou sa stratégie.
Niveau de probabilité	Le Groupe est exposé aux fluctuations de la valeur des actifs immobiliers et des niveaux de loyers sur le marché. La juste valeur des actifs sert de base pour plusieurs indicateurs clés de performance tels que l'actif net réévalué (NTA) ou le ratio de <i>Loan-to-Value</i> (LTV).
Probable	
Tendance	L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier implique l'évaluation des valeurs locatives de marché, des taux de capitalisation, des taux d'actualisation et des scénarios d'inflation. Les valeurs locatives dépendent des conditions du marché, de la qualité et de la localisation des actifs, ainsi que des services proposés. La prime de risque immobilière correspond à l'écart entre le taux d'intérêt sans risque et le taux de capitalisation.
En hausse	Le marché de l'investissement immobilier peut connaître des phases de ralentissement, caractérisées par un volume de transactions très limité. Ces conditions peuvent accroître la probabilité de nouvelles baisses de la valeur des actifs. De plus, des taux d'intérêt élevés peuvent limiter l'accès au financement et susciter des inquiétudes concernant la croissance économique. Enfin, un environnement caractérisé par l'inflation et des taux d'intérêt élevés peut affecter les modalités d'indexation retenues pour les révisions de loyers, ce qui peut être bénéfique pour les revenus locatifs, mais peut également soulever des défis pour les investisseurs.

IMPACT

Des conditions défavorables sur le marché immobilier peuvent réduire la valorisation du patrimoine immobilier de Gecina, avec des incidences négatives sur son bilan et ses revenus locatifs, et par conséquent, sur le résultat net. Une baisse de la valeur du patrimoine augmenterait également le ratio LTV, pourrait faire chuter la notation financière du Groupe et entraver sa capacité à obtenir un refinancement à des conditions avantageuses.

Test de sensibilité du *Loan-to-Value* (LTV) basé sur les fluctuations de l'évaluation du patrimoine de bureaux du Groupe

	31/12/2025		
	Variation de la valorisation du patrimoine bureau	Valeur hors droits du patrimoine bureau (en milliers d'euros/m ²)	LTV Hors droits
Impacts sur le LTV d'une variation de la valorisation du patrimoine bureau	+ 0 %	11,1	38,3 %
	- 5 %	10,6	40,0 %
	- 10 %	10,0	41,8 %
	- 15 %	9,5	43,8 %
	- 20 %	8,9	46,0 %

L'analyse de la sensibilité des principaux indicateurs de la dette de Gecina à une variation des taux de rendement est présentée au chapitre 5.5.4.1 du présent document.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

Le risque sur la valorisation des actifs est maîtrisé principalement à travers deux éléments.

- **La gestion du portefeuille et la localisation des actifs**

Le risque lié à la valorisation des actifs est principalement atténué par la localisation stratégique du patrimoine de Gecina. La majorité des actifs se situe dans des zones centrales où les taux de vacance restent faibles, ce qui limite l'exposition aux risques de baisse du marché locatif et aux fluctuations du marché tertiaire. À titre d'exemple, 75 % du patrimoine de bureaux de Gecina (84 % du patrimoine consolidé du Groupe) se situe dans Paris intra-muros. À la fin de l'exercice 2025, le taux de vacance global dans le QCA de Paris s'élevait à 5,4 % (source : BNP Real Estate), avec une offre structurellement limitée en raison des contraintes liées au plan d'urbanisme. Ces facteurs favorisent la hausse des valeurs locatives prime dans un marché en pénurie d'offre. Au total, 80 % des actifs de bureaux se situent à Paris/Neuilly, 9 % à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux ou Levallois, et 5 % à La Défense, des secteurs considérés comme centraux par le Groupe. Une répartition plus détaillée est présentée à la section 1.5 du présent document.

- **Le pilotage de la durée résiduelle des baux en cours**

La structure des baux permet également d'atténuer l'exposition aux fluctuations des valeurs locatives sur le marché. Les nouveaux baux couvrent le plus souvent une durée ferme moyenne de six ans, période pendant laquelle les loyers sont indexés et ne peuvent pas, sauf exception, être révisés à la valeur de marché. Au 31 décembre 2025, la durée résiduelle moyenne des baux en cours était de 4,4 ans, ce qui réduit l'impact immédiat d'une baisse potentielle des valeurs locatives. Les échéances des baux et les options de résiliation sont décrites plus en détail au chapitre 1.3 du présent document.

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

Le contexte politique actuel en France suscite une certaine prudence chez les investisseurs, incités à ajourner certaines prises de décision, ce qui pèse sur le dynamisme global du marché.

La liquidité du marché de l'investissement demeure faible, avec une forte baisse des volumes de transactions depuis 2022. Malgré la légère reprise observée à Paris, l'activité hors de la capitale reste très faible. Le marché immobilier reste confronté à une contraction notable de l'activité et des investissements par rapport aux niveaux précédant la pandémie, en raison d'une liquidité restreinte et d'une forte polarisation du marché.

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine est de 17 624 millions d'euros en valeur bloc, soit une valorisation en hausse de + 2,3 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024 (cf. chapitre 1.5 du présent document).

Cette progression est le résultat combiné d'un ralentissement de la décompression des rendements et d'un effet loyer toujours positif reflétant l'évolution des valeurs locatives. L'impact de ces facteurs varie selon la localisation des actifs :

- Paris : les valeurs du patrimoine de bureaux augmentent, soutenues par un effet rendement stable et une dynamique cash-flow positive. Les valeurs locatives continuent d'augmenter, portées par un marché sous-offreur avec un taux de vacance contenu de 5,4 % dans le QCA parisien ;
- zones périphériques : les valeurs du patrimoine de bureaux ont poursuivi leur baisse en 2025, subissant à la fois un effet rendement négatif, dû à des primes de risque en hausse, et un effet cash-flow négatif, lié à un taux de vacance important ;
- patrimoine résidentiel : les valeurs ont légèrement baissé, avec une baisse à périmètre constant de - 0,1 % sur l'année.

À plus long terme, le contexte politique et économique français reste incertain, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur le marché immobilier.

Par conséquent, ce risque a été évalué comme étant en hausse.

N° 3 – VACANCE ET COMMERCIALISATION

Cotation de l'impact
Élevé

Niveau de probabilité

Probable

Tendance
En hausse

DESCRIPTION DU RISQUE

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de vacance ou de réversion négative. L'activité locative peut être influencée par des facteurs tels que la demande du marché, les conditions économiques et la concurrence d'autres biens immobiliers. Ce risque inclut également la commercialisation des projets du pipeline de développement.

IMPACT

Les risques de vacance et de commercialisation peuvent entraîner une baisse des revenus locatifs et de la rentabilité.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

Bien que ce risque dépende principalement des conditions du marché, Gecina l'atténue grâce à l'efficacité de sa stratégie commerciale et à la grande qualité de son patrimoine. La solidité du patrimoine de Gecina, qui repose sur une stratégie à long terme axée sur la centralité et des actifs de qualité, est essentielle dans la gestion des risques liés à la vacance. La concentration significative des actifs dans les zones centrales réduit l'exposition à un fléchissement de la demande.

De plus, Gecina met en œuvre une stratégie commerciale proactive pour ses clients actuels et potentiels conçue pour anticiper et répondre au mieux à leurs attentes. Cette approche s'appuie sur les synergies entre les équipes opérationnelles, techniques, de développement, d'investissement et de vente. La société privilégie également les contacts directs au plus haut niveau de décision pour identifier les opportunités et renforcer son offre de services, tout en s'appuyant sur une stratégie numérique solide.

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

La polarisation du marché entre Paris-Neuilly et les zones en dehors de Paris s'est accentuée, Paris concentrant désormais 46 % de l'activité locative alors qu'elle ne représente que 22 % de l'offre disponible. Par conséquent, la location d'actifs en dehors de Paris et de Neuilly (Boulogne-Billancourt, Péri-Défense, La Défense, où le Groupe possède plusieurs actifs de taille significative), pourrait subir des contretemps. Le Groupe a également des objectifs importants de commercialisation pour les actifs en développement et les prochaines relocations. Par conséquent, ce risque a été réévalué à la hausse.

N° 4 – IMPAYÉS LOCATIFS

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Modéré	Le risque d'impayés locatifs est inhérent à l'activité de bailleur de Gecina. Il peut résulter de la défaillance financière de certains locataires, mais aussi de facteurs macroéconomiques et politiques plus larges qui entraînent des difficultés à l'échelle d'un secteur d'activité ou d'une entreprise.
Niveau de probabilité	IMPACT
Probable	Toute augmentation des créances impayées réduirait les revenus locatifs de Gecina.
Tendance	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES
En hausse	Suivi de la santé financière des locataires et diversification de l'exposition au risque
	Gecina atténue ce risque grâce à : <ul style="list-style-type: none"> ● une base de clientèle diversifiée : les locataires des bureaux opèrent dans des secteurs d'activité variés (voir section 1.3.1). Le Top 20 des locataires ne représente que 37 % de la masse locative totale ; ● un faible risque de concentration : aucun locataire ne dépasse 10 % des loyers faciaux totaux annualisés et seul un locataire dépasse les 5 % ; ● un suivi permanent de la solvabilité : la santé financière des locataires est suivie à l'aide des notations de Dun & Bradstreet. À la fin de l'année 2025, la note moyenne était de 13,0/20.
	Processus de sélection et suivi de la qualité des locataires
	Les processus rigoureux de sélection des locataires et de recouvrement comprennent : <ul style="list-style-type: none"> ● une évaluation détaillée des locataires potentiels et de leur notation Dun & Bradstreet ; ● des vérifications supplémentaires de la Direction Financière et de la Direction des Risques, si nécessaire ; ● une politique de prise de garantie systématique, comprenant des dépôts de garantie et des garanties bancaires à première demande, afin de sécuriser les créances en cas d'impayés.
	TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE
	Le contexte économique actuel en France pourrait affecter la solvabilité des locataires et, par conséquent, les recouvrements de trésorerie. Ce risque a donc été réévalué à la hausse en 2025.

2.1.2.3 Risques opérationnels

N° 5 – DÉVELOPPEMENT/CONSTRUCTION

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Élevé	Les risques associés aux opérations de développement, de rénovation ou de construction comprennent : <ul style="list-style-type: none"> ● l'alignement du projet sur les attentes du marché plusieurs années après sa conception ; ● la gestion des montants de l'investissement et de la rentabilité visée, y compris les coûts de construction et les autorisations administratives ; ● la livraison des projets dans les délais convenus ; ● la responsabilité de Gecina en tant que maître d'ouvrage en termes de règles sanitaires et de sécurité.
Niveau de probabilité	IMPACT
Probable	Les impacts potentiels comprennent des pertes financières dues à des dépassements de coûts ou de délais, la non-réalisation des objectifs locatifs, des préjudices réputationnels et la responsabilité pénale des dirigeants si les règles sanitaires et de sécurité ne sont pas respectées pendant la durée du chantier.
Tendance	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES
En baisse	La Direction des Investissements et du Développement de Gecina a déployé un ensemble de compétences, processus et dispositifs de maîtrise robustes visant à s'assurer : <ul style="list-style-type: none"> ● que chaque projet correspond aux dernières attentes des locataires ; ● le strict respect des limites budgétaires et des délais, avec une anticipation proactive de toute pénurie au sein de la chaîne d'approvisionnement ; ● la conformité avec le cahier des charges interne et les obligations réglementaires (y compris les obligations sanitaires et de sécurité ainsi que les autorisations administratives).
	La gouvernance garantit un suivi étroit des opérations de développement par le Comité exécutif de Gecina et le Conseil d'administration, assurant une réponse rapide en cas d'alerte. Le Groupe collabore également avec des équipes de conception expérimentées et de grandes entreprises de construction afin d'atténuer en amont tout risque lié à la construction.
	TENDANCE DU RISQUE : EN BAISSSE
	Le risque net est évalué comme étant en baisse, compte tenu de l'avancement des trois grands projets de développement. Ces projets sont sécurisés par des contrats à taux fixe, non révisables, conclus avec des entreprises de construction de premier plan, et prévoyant des pénalités strictes en cas de retard de livraison. En 2025, le risque global reste inscrit sur une tendance à la baisse.

N° 6 – SANTÉ ET SÉCURITÉ

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Modéré	Les actifs de Gecina peuvent présenter des risques en matière de sécurité et de santé pour les clients, visiteurs, prestataires et employés de Gecina. Les principaux aléas incluent : les inondations, les incendies, les explosions dues au gaz, les défaillances de certains équipements (ascenseurs, portes automatiques, escaliers roulants, etc.), la propagation de bactéries/virus, ainsi que les défaillances structurelles, telles que l'effondrement d'un bâtiment ou d'un élément de structure (balcons ou couvertures de toiture).
Niveau de probabilité	IMPACT
Possible	L'incapacité à protéger les individus et les actifs contre les risques de sécurité, ainsi que le non-respect des règles sanitaires, de sécurité ou des règles techniques de conformité des immeubles, pourraient donner lieu à des poursuites judiciaires et à des sanctions financières pour Gecina, une éventuelle responsabilité pénale pour ses dirigeants, ainsi qu'une atteinte significative à la réputation.
Tendance	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES
Stable	Pour garantir la sécurité des actifs et le respect des réglementations techniques : <ul style="list-style-type: none"> ● les équipes internes d'ingénierie, sous le contrôle de la Direction Conformité et de la Direction des Risques, supervisent la sécurité et la protection de l'environnement ; ● des accords-cadres sont en place avec des sociétés d'audit technique et des sociétés de maintenance de premier ordre afin d'identifier et de gérer les risques. Il s'agit notamment des contrôles réglementaires obligatoires (par exemple, ascenseurs, sécurité incendie) et des diagnostics techniques (par exemple, amiante, plomb, termites), ainsi que de la résolution rapide de tout problème identifié ; ● le Management assure le suivi de la performance avec des inspections mensuelles sur site, des réunions de comité trimestrielles impliquant l'équipe de direction, un reporting régulier examiné par le Comité Conformité et Éthique, et, chaque année, par le Conseil d'administration ; ● une politique d'astreinte garantit une réponse rapide à toute urgence opérationnelle. <p>TENDANCE DU RISQUE : STABLE</p> <p>Gecina place la sécurité des locataires au cœur de ses activités d'ingénierie, en renforçant son cadre interne afin d'améliorer les processus de maîtrise des risques grâce aux mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● conduite d'audits complets : 98 % du patrimoine a fait l'objet d'audits portant sur l'état des bâtiments et l'intégrité structurelle ; ● déploiement d'un système informatique de suivi : une plateforme informatique centralisée assure le suivi de la maintenance obligatoire, des contrôles réglementaires et de la résolution des réserves ; ● adoption d'une doctrine interne allant régulièrement au-delà des exigences réglementaires. <p>De plus, le Groupe a lancé le programme ROSA (Respecter, Observer, S'équiper, Agir) dédié à la prévention et à la gestion des risques, conçu pour consolider les pratiques de sécurité dans l'ensemble de ses opérations.</p> <p>En 2025, le risque net est évalué comme stable.</p>

N° 7 – CAPITAL HUMAIN

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Faible	Les collaborateurs de Gecina représentent l'actif le plus précieux de l'entreprise : son capital humain. Attirer, développer et fidéliser ces talents est essentiel pour la réussite du Groupe et la continuité de l'activité.
Niveau de probabilité	IMPACT
Peu probable	Le départ de collaborateurs clés ou l'incapacité à attirer et développer les meilleurs talents pourraient : compromettre les capacités opérationnelles, accroître les inefficacités et les coûts, et limiter l'aptitude de la société à saisir des opportunités stratégiques.
Tendance	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES
En baisse	Gecina relève les défis liés à l'attractivité et à la rétention des talents par : une présence affirmée de sa marque employeur auprès des meilleures universités, des packages de rémunération attractifs pour les meilleurs talents, et un programme ambitieux de formation interne visant à développer les compétences essentielles et à promouvoir la mobilité interne.
	TENDANCE DU RISQUE : EN BAISSSE
	En 2025, Gecina a renforcé son engagement en faveur du développement des talents en élargissant les parcours de formation dans tous les services, en réduisant le taux de rotation du personnel d'environ 16 % à 12 % (notamment via la cession de l'unité opérationnelle YouFirst Campus), réduisant ainsi les taux d'absentéisme.
	Les plans de développement des compétences ont été considérablement améliorés, grâce à des programmes spécialisés dans des domaines clés tels que la gestion des actifs, la gestion immobilière et la maintenance/l'ingénierie. Ces initiatives comprennent la transformation digitale de la YouFirst Académie et l'enrichissement du contenu de formation en tirant parti de l'expertise interne.
	La mobilité interne a été activement encouragée par le biais de plans de carrière structurés, facilitant les évolutions de poste et les transferts au sein de l'organisation, jusqu'au niveau du Comité exécutif.
	Le risque net est évalué comme étant en baisse.

2.1.2.4 Risques liés à la réglementation

N° 8 – RÉGLEMENTATION ET FISCALITÉ

Cotation
de l'impact

Modéré

Niveau de
probabilité

Probable

Tendance

En hausse

DESCRIPTION DU RISQUE

Gecina est une Société immobilière cotée en France qui opère dans le strict respect des lois et réglementations en vigueur. Les risques réglementaires comprennent :

- le respect des réglementations en matière de baux tertiaires et résidentiels, des normes environnementales, des plans d'urbanisme et du Code de la construction, qui varient d'un site à l'autre et peuvent changer au fil du temps (par exemple, le PLU bioclimatique à Paris) ;
- les réglementations fiscales complexes, notamment les impôts fonciers, les impôts sur les plus-values et les éventuels changements législatifs pouvant avoir un impact sur la rentabilité et le cash-flow ;
- les risques liés aux structures de financement et d'investissement, qui peuvent être affectées par les changements réglementaires des marchés financiers.

Par ailleurs, Gecina recueille des données à caractère personnel sensibles lors de la location d'appartements (par exemple, des informations d'identification personnelle et de nature financière) afin d'évaluer la solvabilité des clients. À ce titre, le Groupe est soumis au Règlement général sur la protection des données (RGPD).

IMPACT

Gecina est soumise au régime fiscal français des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), institué en 2003. Le régime SIIC est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes distribués. Ce cadre exonère les SIIC de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt sur les plus-values, à condition qu'elles distribuent : 95 % des revenus locatifs, 70 % des plus-values et 100 % des dividendes qu'elles perçoivent de leurs filiales. Le non-respect de ces exigences pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière et les résultats du Groupe.

Tout manquement à la protection des données pourrait entraîner des sanctions réglementaires, des poursuites judiciaires, des pénalités financières et nuire à la réputation du Groupe.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

Pour atténuer ces risques, Gecina :

- applique des programmes de conformité rigoureux et dispose d'une équipe Communication et Affaires publiques ;
- assure une veille juridique et un suivi réglementaire internes ;
- participe activement aux associations professionnelles et aux groupes de travail en collaboration avec les pouvoirs publics pour anticiper les évolutions réglementaires ;
- met en œuvre un cadre de conformité au RGPD (voir note 2.2.6).

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

En 2025, l'incertitude concernant l'environnement fiscal et réglementaire en France s'est renforcée, sous l'effet d'une instabilité politique et économique persistante et des préoccupations liées aux élections municipales de 2026 et au scrutin présidentiel de 2027. Les réformes en cours d'examen concernent notamment les baux commerciaux, l'encadrement des loyers et des réglementations spécifiques au secteur résidentiel.

En conséquence, le risque net est évalué comme étant en hausse.

N° 9 – CORRUPTION

Cotation
de l'impact

Modéré

Niveau de
probabilité

Possible

Tendance

Stable

DESCRIPTION DU RISQUE

Les activités de gestion, de développement et de transactions immobilières de Gecina impliquent de nombreuses interactions avec diverses parties prenantes, y compris avec les agents publics. Ces interactions peuvent présenter un risque de corruption qui doit être géré avec attention. À cette fin, Gecina satisfait volontairement aux dispositions de la loi du 9 décembre 2016, dite « loi Sapin II », bien qu'elle ne soit pas tenue de le faire légalement.

Le Groupe a également mis en œuvre un dispositif anticorruption qui suit les recommandations de l'Agence française anticorruption (AFA).

IMPACT

Si un collaborateur venait à être impliqué dans des faits de corruption, Gecina pourrait faire l'objet de poursuites et de sanctions judiciaires, y compris une éventuelle responsabilité pénale pour ses dirigeants, subir des préjudices financiers, ainsi qu'une atteinte à sa réputation pouvant entraîner une perte de confiance de ses clients, fournisseurs et investisseurs.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

- Une cartographie des risques de corruption dédiée, mise à jour en 2024, identifie et évalue les risques spécifiques selon leur probabilité et leur impact, permettant ainsi de définir des mesures correctives ciblées.
- En 2025, Gecina a renforcé son dispositif anticorruption en mettant à jour plusieurs procédures, en déployant des initiatives de sensibilisation menées par la Direction Éthique et en renforçant les contrôles internes visant à assurer la conformité.
- Des évaluations régulières garantissent une amélioration continue du dispositif et une adaptation face aux menaces émergentes et aux évolutions réglementaires.

TENDANCE DU RISQUE : STABLE

Tout au long de l'année 2025, le cadre anticorruption a été renforcé, au moyen d'initiatives ciblées de sensibilisation auprès des profils les plus exposés. Certaines procédures et certains contrôles sont toujours en cours de révision à la suite de la mise à jour de la cartographie des risques. Le risque net est considéré comme stable.

2.1.2.5 Risques environnementaux**N° 10 – ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE****Cotation de l'impact****Modéré****Niveau de probabilité****Possible****Tendance****Stable****DESCRIPTION DU RISQUE**

La lutte contre le changement climatique dans laquelle Gecina est engagée depuis longtemps a également été renforcée ces dernières années par de nouvelles exigences réglementaires, ainsi que par l'évolution des attentes des parties prenantes. Les activités de Gecina reposent sur la détention, la gestion et le développement d'actifs immobiliers dont la construction et l'exploitation génèrent des émissions de gaz à effet de serre (GES) tant dans ses propres opérations que dans celles de ses fournisseurs (entreprises de construction, sociétés de maintenance, etc.). Dans un contexte de renforcement des engagements internationaux, européens et nationaux visant à atténuer le changement climatique, Gecina est exposée au risque de ne pas réduire ses émissions de GES à un rythme ou à un niveau compatible avec les trajectoires de transition bas carbone, notamment celles alignées sur l'Accord de Paris et les politiques publiques associées. Cette situation pourrait avoir un impact négatif sur la valeur, l'attractivité et la performance de son patrimoine immobilier.

IMPACT

Pour lutter contre le réchauffement climatique, les autorités réglementaires ont instauré des mesures contraignantes :

- **décret tertiaire** : chaque bâtiment tertiaire en exploitation doit réduire de - 40 % sa consommation d'énergie par rapport à une année de référence (qui ne peut pas être antérieure à 2010) ou atteindre une consommation très faible, selon l'usage propre à chaque immeuble ;
- **loi Climat** pour les actifs résidentiels : interdiction de louer des logements dont la notation DPE est de G à partir de 2025, F à partir de 2028 et E à partir de 2034 ;
- **réglementation environnementale RE2020** : impose des seuils de performance environnementale stricts pour les nouveaux développements, ce qui peut augmenter les coûts de rénovation.

Les coûts de financement pourraient augmenter à mesure que les investisseurs intégreront davantage la performance climatique dans leurs décisions d'investissement.

L'impact des coûts énergétiques et de la fiscalité carbone devrait rester limité : les coûts énergétiques représentent environ 6 % des revenus locatifs totaux et sont en grande partie refacturés aux clients ; une éventuelle taxe carbone dans le cadre du système d'échange de quotas d'émissions coûterait moins de 1 % du revenu locatif annuel, en prenant l'hypothèse de 100 euros par tonne de CO₂.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

Depuis plusieurs années, Gecina déploie des plans d'action ambitieux visant à réduire son empreinte carbone avec un engagement fort à réduire de manière drastique les émissions de CO₂ en exploitation d'ici à 2030, forte des résultats significatifs déjà obtenus :

- réduction de 63 % des émissions de CO₂ par m² depuis 2019 et de 33 % de la consommation d'énergie par m² ;
- les logements classés F et G représentent moins de 1 % des DPE de logements de Gecina selon la nouvelle méthodologie mise en œuvre après l'entrée en vigueur de la loi Climat, contre 15 % pour l'ensemble du marché résidentiel parisien.

En ce qui concerne le décret tertiaire, Gecina fournit une assistance technique et des données à ses locataires pour les aider à déclarer leur consommation d'énergie à l'État français, et assure la conformité réglementaire au moyen de programmes d'efficacité énergétique et de plans d'investissement dédiés sur dix ans (voir le chapitre 3.4. Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement).

TENDANCE DU RISQUE : STABLE

En 2025, Gecina a continué à déployer son plan d'action ambitieux :

- plan de sobriété énergétique : pour le patrimoine de bureaux, 15 actions de sobriété sont mises en place systématiquement sur l'ensemble du parc. 40 task forces ont été déployées en 2025 pour analyser les installations techniques et identifier les sources d'économies d'énergie, plus de 100 task forces depuis 2022 ;
- certifications: 100 % des surfaces du patrimoine de bureaux sont certifiées BREEAM In-Use ou HQE Exploitation ;
- énergies renouvelables : 100 % de l'électricité achetée est d'origine renouvelable ; 100 % du gaz est du biogaz. De manière générale, 80 % de l'énergie achetée est renouvelable ;
- obtention de la norme ISO 50001 sans aucune non-conformité ;
- les émissions liées aux matériaux de construction sont maintenues sous les seuils du label BBCA (bâtiment bas carbone) pour les projets de développement ;

- classement GRESB : Gecina s'est classée première de son groupe de pairs dans le classement GRESB parmi les Sociétés immobilières cotées européennes, avec un score de 95/100.

Par conséquent, le risque net est évalué comme étant stable.

N° 11 – ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Cotation de l'impact
Modéré

DESCRIPTION DU RISQUE

Les changements climatiques et environnementaux présentent des risques pour le patrimoine de Gecina du fait des aléas climatiques.

Niveau de probabilité
Possible

Le changement climatique devrait accroître la fréquence et la gravité des événements météorologiques extrêmes et des aléas climatiques chroniques.

Tendance
En hausse

En raison de la nature de ses activités immobilières, Gecina peut voir ses actifs exposés, à divers degrés, à ces risques climatiques physiques selon leur localisation géographique, leurs caractéristiques techniques et leur environnement immédiat.

Gecina est donc exposée au risque que ses actifs ne soient pas suffisamment adaptés aux effets physiques du changement climatique, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur leur résilience opérationnelle, leur sécurité, leur valeur et leur capacité à rester fonctionnels à long terme.

Paris et le Croissant Ouest sont particulièrement exposés à deux risques physiques : inondation et chaleur. Toutefois, les facteurs d'atténuation suivants doivent être pris en compte :

- les actifs de Gecina sont moins exposés aux risques climatiques que des actifs côtiers situés dans de grandes villes nord-américaines ou asiatiques ;
- la Ville de Paris et la Métropole du Grand Paris se sont dotées de plans de résilience qui réduisent l'exposition du patrimoine de Gecina ;
- selon une étude menée par Four Twenty Seven (groupe Moody's), la valeur du patrimoine de Gecina à risque figure parmi les plus faibles du secteur.

IMPACT

Les aléas climatiques tels que les inondations, la sécheresse (causant des dommages structurels) ou les vagues de chaleur peuvent avoir un impact sur les actifs, ainsi que sur leurs occupants. L'adaptation des bâtiments pour anticiper ces risques peut occasionner des coûts supplémentaires de travaux ou d'exploitation (ventilation, climatisation, isolation, autres mesures). De plus, des conditions climatiques défavorables peuvent nuire au bien-être des locataires, ce qui pourrait affecter la performance locative, le potentiel de restructuration et la liquidité du portefeuille, suivant l'efficacité de l'adaptation des actifs au changement climatique.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES

En 2023, Gecina a examiné la totalité de son patrimoine afin d'évaluer sa vulnérabilité aux fortes chaleurs et aux inondations, identifiées par la taxonomie européenne comme des risques potentiels, sur la base de deux études réalisées avec des cabinets experts. Cette étude a été mise à jour en 2025. Les résultats (qui ne tiennent pas compte des mesures techniques d'atténuation déjà en place) indiquent que :

- 22 actifs en exploitation sont concernés par le risque lié aux vagues de chaleur et aux îlots de chaleur urbains, soit 10 % des surfaces en exploitation du patrimoine ;
- 42 actifs situés dans des zones où des inondations par crue ou des remontées de nappe pourraient survenir, soit 32 % des surfaces du patrimoine exposées au risque d'inondations.

Pour réduire la vulnérabilité, des exigences d'adaptation ont été intégrées dans les cahiers des charges standards des projets de restructuration. Pour les actifs existants, des mesures supplémentaires seront déployées au cas par cas, en mettant l'accent sur les immeubles les plus vulnérables et en incluant des solutions innovantes telles que les vitrages de fenêtres teintés et les peintures rafraîchissantes.

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

Par rapport à 2024, Gecina a continué à améliorer la résilience de son patrimoine par le biais d'analyses externes, du renforcement des projets et des enseignements tirés des événements climatiques. Bien que les impacts restent limités, la vigilance augmente en matière de couverture d'assurance, de relations avec les clients et de continuité de l'activité. En 2025, le Groupe a lancé une approche à l'échelle de l'entreprise visant à identifier des solutions pragmatiques, et poursuivra cette démarche en 2026.

Par conséquent, le risque net est évalué comme étant en hausse.

2.2 Gestion des risques

2.2.1 Organisation générale de la maîtrise des risques

La gestion des risques est un processus dynamique, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Direction générale, couvrant l'ensemble des activités, des processus et des actifs. Elle implique des ressources, des comportements et des actions adaptés visant à maintenir les risques à des niveaux alignés sur les objectifs stratégiques de Gecina. Intégrée à la prise de décision et aux opérations, elle fournit à la Direction générale une vision globale des menaces et des opportunités potentielles, permettant de prendre des décisions éclairées en matière d'allocation des ressources.

Les opérations de la société doivent être conformes aux réglementations et à la Charte éthique du Groupe, ainsi qu'aux engagements en matière de responsabilité sociale et environnementale. Le Conseil d'administration veille à ce que la stratégie et les objectifs tiennent compte des risques majeurs, en examinant régulièrement les opportunités, les risques et les mesures de maîtrise. Il garantit l'efficacité du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, appuyé par des comités spécialisés : le Comité d'Audit et des Risques, le Comité RSE, le Comité Conformité et Éthique, et le Comité Stratégique et d'Investissement.

Le Directeur général, directement ou par le biais de son Comité exécutif, conçoit et met en œuvre le dispositif global de gestion des risques et de contrôle interne, en définissant les rôles et responsabilités. Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et aux principes du COSO (référentiel de référence pour le contrôle interne défini par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), le dispositif repose sur une organisation et des responsabilités clairement définies ainsi que des procédures, moyens, compétences et outils. Il garantit :

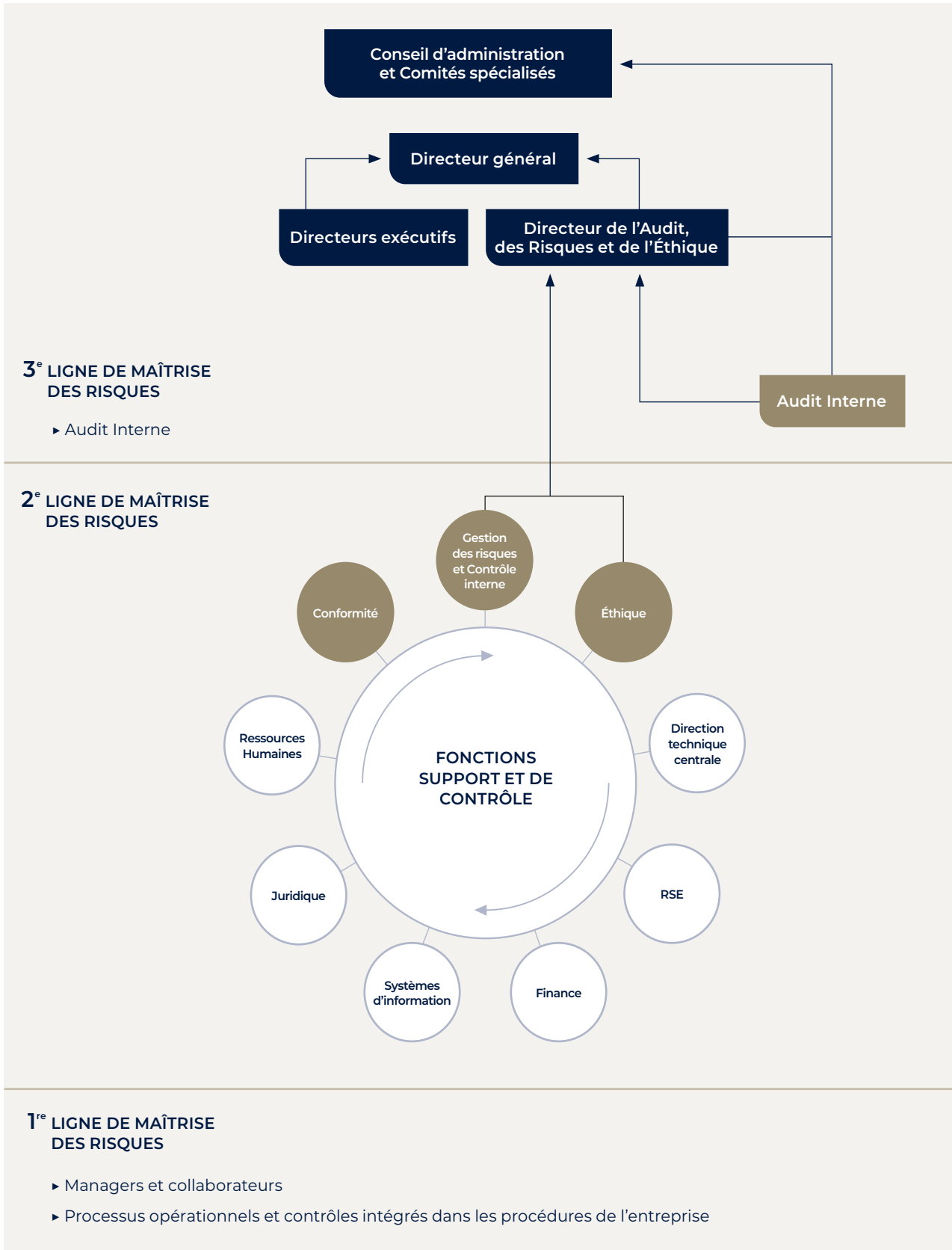
- la conformité aux lois et réglementations ;
- le respect des instructions et orientations fixées par la Direction générale ;
- le respect et l'efficacité des processus internes, en particulier ceux qui protègent les actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif est organisé selon les trois lignes de maîtrise normative.

2.

RISQUES

Gestion des risques



1^{er} ligne de maîtrise

La première ligne de maîtrise des risques repose sur les managers et les salariés des Directions opérationnelles, qui sont chargés d'identifier et de gérer les risques relevant de leur périmètre de responsabilité. Ils appliquent des procédures et des contrôles quotidiens conformes à la législation et aux normes réglementaires applicables.

2^e ligne de maîtrise

La deuxième ligne de maîtrise repose sur les fonctions de support et de contrôle, la Direction des Risques jouant un rôle clé, ainsi que la Direction Éthique et la Direction de la Conformité créées en 2023 :

- la Direction des Risques, sous la supervision du Directeur de l'Audit, des Risques et de l'Éthique, supervise la gestion des risques et du contrôle interne, en assurant la mise en place d'un cadre structuré permettant d'identifier et d'atténuer les risques. Elle évalue également l'efficacité du système de manière objective en réexaminant les processus et leur mise en œuvre ;
- la Direction Éthique se concentre sur la prévention de la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et la fraude, et gère toute alerte reçue à cet égard ;
- la Direction de la Conformité assure la conformité des projets aux normes techniques et réglementaires, la sécurité des bâtiments, la conformité urbanistique, les

exigences contractuelles et d'assurance, ainsi que le programme assurantiel du Groupe.

Les Directeurs Éthique et Conformité rendent compte au Comité Conformité et Éthique et, si nécessaire, directement au Président du Conseil d'administration. Le Directeur de l'Audit, des Risques et de l'Éthique présente des rapports réguliers au Comité d'Audit et des Risques, et est en contact direct avec le Président du Conseil d'administration. Conformément aux meilleures pratiques, le Président procède à une évaluation annuelle de la performance du Directeur de l'Audit, des Risques, et de l'Éthique et du Directeur Éthique.

3^e ligne de maîtrise

La Direction de l'Audit Interne, sous la responsabilité du Directeur de l'Audit, des Risques et de l'Éthique, fournit à la Direction générale et au Comité d'Audit et des Risques l'assurance de l'efficacité et de la conformité du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne. Elle évalue les activités, les organisations et les processus du Groupe pour une croissance durable dans le cadre d'une gestion adéquate des risques.

Elle intervient dans le cadre d'un plan d'audit annuel, mis à jour et approuvé chaque année par le Comité d'Audit et des Risques, et rend compte de ses conclusions à la Direction générale, au Comité d'Audit et des Risques et au Président du Conseil d'administration. Les auditeurs externes, ainsi que les autorités réglementaires prennent également part à cette 3^e ligne de maîtrise des risques.

2.2.2 Gestion des risques et contrôle interne

2.2.2.1 Cartographie des risques

L'identification et l'évaluation des risques dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats, sont réalisées annuellement sous la supervision de la Direction des Risques. La cartographie des risques actualisée est présentée au Comité d'Audit et des Risques et au Conseil d'administration pour discussion.

2.2.2.2 Référentiel des processus et procédures de contrôle interne

La Direction des Risques coordonne la mise en œuvre des processus par les Directions opérationnelles et les Directions support et supervise le cadre des processus du Groupe. Les éléments clés sont les suivants :

- définition des rôles et responsabilités de chacun ;
- points de contrôles permettant de maîtriser les risques identifiés.

Pour garantir l'accessibilité et la transparence, la société met à la disposition de tous ses salariés la plateforme Intranet « Wikiprocess ». Elle permet un accès permanent à l'ensemble des processus et à toutes les tâches, les mises à jour étant annoncées sur l'Intranet.

Cette démarche axée sur les processus soutient la transformation de Gecina en :

- harmonisant les modes de travail pour assurer les fondamentaux du Groupe et promouvoir la transversalité ;
- simplifiant les processus pour améliorer l'exécution ;
- accompagnant la transformation numérique et l'évolution des modes de travail.

En 2025, la Direction des Risques a lancé un dispositif d'auto-évaluation trimestrielle, afin d'évaluer l'efficacité du dispositif de contrôle interne en vérifiant la bonne application des procédures du Groupe. Les résultats de ces autoévaluations sont communiqués chaque année au Comité d'Audit et des Risques.

2.2.2.3 Analyses des risques des investissements, travaux et projets

L'analyse des risques est intégrée dans toutes les décisions et tous les engagements de projets du Groupe qui sont pris au travers des deux Comités dédiés :

- le Comité d'Engagement Groupe (CEG) : il est présidé par le Directeur général et réunit les membres du Comité exécutif concernés, le Directeur de l'Audit, des Risques et de l'Éthique. Ce Comité conduit une revue des dossiers stratégiques, qui peuvent également être présentés au Conseil d'administration, le cas échéant ;
- le Comité Engagement Travaux (CET) Bureaux et Résidentiel : présidé par le Directeur exécutif concerné et en présence du Directeur des Risques et du Directeur de la Conformité, ce Comité hebdomadaire valide les questions liées aux travaux sur le patrimoine immobilier d'une ampleur moindre que ceux présentés au CEG.

En amont de ces réunions, une analyse approfondie est réalisée pour évaluer tous les risques, qu'ils soient opérationnels, réglementaires, financiers, liés à la réputation ou à la RSE. Pour les opérations présentant des risques spécifiques, des vérifications supplémentaires peuvent être confiées à des prestataires spécialisés.

2.2.3 Sécurité informatique et cybersécurité

La sécurité informatique est gérée par le Responsable de la Sécurité de l'Information au sein de la Direction des Systèmes d'Information. Les solutions logicielles de Gecina sont adaptées à ses activités et garantissent des transactions sécurisées, grâce à :

- la séparation des tâches entre les processus de commande et de règlement ;
- des délégations par niveau de montant pour tous les engagements et paiements ;
- la définition de profils d'accès des utilisateurs, revus *a minima* annuellement.

Pour protéger l'infrastructure et les données, Gecina a mis en œuvre :

- une architecture redondante avec des sauvegardes sur deux serveurs distincts ;
- un plan de continuité de l'activité et un plan de secours permettant de remédier aux atteintes du système d'information, matérielles ou immatérielles, prévoyant

notamment des serveurs en redondance et des sauvegardes régulières ;

- des audits réguliers des risques cyber réalisés avec l'aide de prestataires spécialisés dans ce domaine ;
- des tests d'intrusion réalisés par des experts externes, complétés par un suivi de la mise en œuvre des recommandations ;
- la formation des salariés aux risques cyber, aux meilleures pratiques et à la prévention des comportements à risque ;
- des simulations de « phishing » réalisées périodiquement pour renforcer la sensibilisation ;
- une Charte informatique, annexée au règlement intérieur, définissant le bon usage des ressources informatiques et numériques ;
- des audits indépendants réalisés par l'équipe d'Audit interne, faisant appel à différents spécialistes, afin de garantir l'efficacité du dispositif.

2.2.4 Suivi de l'élaboration de l'information comptable et financière

2.2.4.1 Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Le processus d'élaboration des états financiers repose sur :

- des procédures de clôture et de consolidation formalisées selon un calendrier clairement défini ;
- des mises à jour régulières des règles et méthodes comptables pour prendre en compte les nouvelles dispositions réglementaires et l'évolution des activités du Groupe ;
- l'anticipation, la validation et la documentation en amont des impacts comptables et financiers des transactions significatives ;
- des revues analytiques permettant de valider les variations des postes clés du bilan et des éléments du compte de résultat ;
- une présentation annuelle des différents sujets d'attention de la clôture auprès du Comité d'Audit et des Risques, en amont de la réunion d'examen des comptes annuels.

La Direction Comptable et Fiscale centralise et valide tous les travaux comptables à travers un système d'information unique et intégré, assurant ainsi un contrôle renforcé des pratiques comptables et de consolidation, aligné sur les principes et normes du Groupe. La procédure et le planning d'arrêté des comptes, y compris les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse permettant d'assurer l'exactitude des données financières et comptables, sont diffusés à l'ensemble des parties prenantes. Ce processus comprend des revues hiérarchiques lors de chaque arrêté, fondées sur une documentation détaillée.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation qui sépare clairement les tâches et les mesures de contrôle strictes appliquées à toutes entités du Groupe.

La facturation et le recouvrement des loyers et des frais suivent des procédures et contrôles stricts au sein des Directions opérationnelles, et toute transaction importante est automatiquement enregistrée dans le système comptable. Le suivi budgétaire et les analyses comparatives de la Direction du Contrôle Financier renforcent la fiabilité des données, et Gecina fait également appel à des conseillers fiscaux externes afin d'examiner et de suivre les risques et les litiges.

La fiabilité des expertises immobilières est garantie par un processus semestriel d'évaluation réalisé par des experts indépendants et coordonné par la fonction « Valorisations », elle-même rattachée à la Direction Financement et Valorisations. Cette fonction est entièrement indépendante des transactions immobilières afin d'assurer son objectivité. Le processus d'évaluation suit une procédure formelle de sélection des experts et de gestion des campagnes, et les experts sont sélectionnés sur la base d'un cahier des charges strict et sous la supervision du Comité d'Audit et des Risques. Les conclusions sont présentées au Comité à la fin de chaque campagne.

2.2.4.2 Contrôle financier

Au travers de ses analyses approfondies et de sa supervision budgétaire, la Direction du Contrôle Financier contribue significativement à la fiabilité de l'information financière et comptable.

Contrôle comptable de deuxième niveau

Le contrôle financier renforce l'exactitude des données comptables en réalisant des analyses de gestion entre les arrêtés comptables, garantissant ainsi la cohérence et l'identification des écarts, ainsi que des comparaisons entre les réalisations et le budget. Ces analyses sont effectuées bâtiment par bâtiment et par type de flux, en complément des contrôles comptables de premier niveau.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières. Les hypothèses structurantes couvrent le taux de vacance, le taux de rotation, le taux d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation. Le suivi budgétaire est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et par trimestre pour les charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont analysés et justifiés en coopération avec les Directions opérationnelles concernées. Pour les frais généraux : les charges de personnel sont examinées mensuellement, les autres dépenses sont passées en revue chaque trimestre.

Suivi des indicateurs d'activité

Les indicateurs d'activité mesurent la performance locative dans chaque secteur, en suivant les locations et les préavis de départ. La Direction du Contrôle Financier, en liaison avec les Directions opérationnelles, analyse de manière récurrente le taux de vacance, les prix de location, les délais de relocation et les taux de rotation.

Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité est évaluée en fonction des indicateurs de marché et des dernières évaluations. Les immeubles sont classés par type d'actif et par localisation, et les immeubles peu performants font l'objet d'un suivi spécifique en vue d'une optimisation ou de décisions stratégiques concernant leur évolution patrimoniale.

Afin d'assurer une supervision efficace, le contrôle financier de Gecina intervient à un double niveau :

- niveau opérationnel : assure la liaison avec les services et fournit les rapports nécessaires au suivi des activités et à la prise de décision ;
- niveau centralisé : en charge du budget, du suivi des indicateurs clés, de l'analyse de la rentabilité des biens immobiliers et de la conduite des évaluations. Il produit des rapports mensuels détaillés et des analyses budgétaires spécifiques destinés à la Direction générale.

2.2.5 Éthique

Créée en 2023, la Direction Éthique coordonne les efforts visant à lutter contre la fraude interne et externe, la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT). Elle opère de manière indépendante et bénéficie d'un accès direct au Directeur général ou, si nécessaire, au Président du Conseil d'administration. La Direction supervise le cadre anticorruption et s'assure de satisfaire à la loi Sapin II, que le Groupe applique de manière volontaire. Elle est composée de trois collaborateurs issus des secteurs privé et public spécialisés dans la lutte contre la criminalité organisée financière.

2.2.4.3 Communication financière

La Direction de la Communication Financière veille au respect des réglementations applicables au Groupe en tant que société cotée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF). Elle a pour mission de garantir l'exactitude, la transparence et la fiabilité des informations financières et extra-financières relatives aux résultats, à l'actualité et à la stratégie du Groupe. Les communications financières relatives aux résultats sont vérifiées par les Commissaires aux Comptes et revues par le Conseil d'administration.

Chaque activité gérée par la Direction de la Communication Financière fait l'objet d'un dispositif de maîtrise spécifique :

- communiqués de presse : ils sont rédigés et révisés par la Direction, puis contrôlés et approuvés par le Directeur général ou le Directeur général adjoint en charge des Finances. La diffusion des informations réglementées est assurée via les canaux certifiés par l'AMF, sur le site Internet de Gecina et par des courriers électroniques adressés aux actionnaires et aux investisseurs ;
- rapports réglementaires : la rédaction et la supervision du document d'enregistrement universel (DEU) et du rapport financier semestriel sont assurées suivant un processus de validation centralisé au sein de la Direction Financière, avec de nombreux niveaux de contrôle ;
- échanges avec les analystes et les investisseurs : ces échanges sont assurés au moyen de présentations sur la stratégie de l'entreprise, ses projets, ses performances financières et extra-financières, par exemple lors de roadshows après publications des résultats, de réunions individuelles et de groupe, de conférences avec les investisseurs, de Capital Market Days, ou encore via des visites sur sites et des réponses aux questions posées. Toutes les présentations sont examinées par les Directions Financière et Opérationnelle et validées par le Directeur général en amont de leur publication.

Toutes les informations réglementées publiées par le Groupe sont disponibles sur le site Internet de la société pour une période de dix ans à compter de leur publication.

2.2.5.1 Charte éthique

La Charte éthique, disponible sur l'Intranet et le site Internet public, est mise à la disposition de tous les salariés, fournisseurs et parties prenantes. Elle décrit les principes éthiques et les dispositifs de maîtrise du Groupe, y compris la cartographie des risques de corruption, les règles de gestion des conflits d'intérêts, les procédures relatives aux cadeaux et invitations, ainsi qu'un dispositif d'alerte permettant de signaler tout manquement éventuel.

2.2.5.2 Gouvernance : Comité Conformité et Éthique

Le Comité Conformité et Éthique, présidé par M^{me} Nathalie Charles (administratrice indépendante), aide le Conseil à examiner les programmes anticorruption et de lutte contre le blanchiment des capitaux du Groupe, ainsi que la politique de conformité au sens large. Le Comité s'est réuni quatre fois en 2025.

2.2.5.3 Lutte contre la corruption et le trafic d'influence

En 2025, le Groupe a poursuivi ses efforts pour renforcer ses mesures anticorruption :

- formation obligatoire de tous les nouveaux salariés aux principes de la lutte contre la corruption ;
- réunions organisées par la Direction Éthique avec les dirigeants de nouveaux fournisseurs identifiés comme présentant un risque élevé, afin de partager les règles éthiques et les meilleures pratiques ;
- finalisation des procédures internes mises à jour relatives aux conflits d'intérêts, aux cadeaux, aux invitations et aux alertes.

2.2.5.4 Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT)

Le Groupe veille au respect de la réglementation LCB-FT, ainsi qu'à l'application des mesures de gel des avoirs et des sanctions internationales. Le dispositif, qui repose sur la connaissance du client (« Know Your Customer » ou « KYC »), est supervisé par la Direction Éthique, dont le rôle consiste à :

- élaborer des procédures LCB-FT ;
- former les collaborateurs ;
- examiner les dossiers KYC pour identifier les facteurs de risque, avec une vigilance particulière quant aux risques de fraude fiscale impliquant des comptes ou des entités à l'étranger ;
- signaler toute transaction suspecte à Tracfin ;

En 2025, le cadre d'action LCB-FT a été renforcé par :

- l'optimisation du processus KYC au sein de la Direction Bureaux, et de la Direction Investissement et Développement ;
- des sessions de formation dédiées dispensées à tous les salariés de ces directions.

2.2.6 Conformité

Créée en 2023, la Direction de la Conformité est composée de juristes et d'experts techniques. Sa mission est de promouvoir les bonnes pratiques opérationnelles consistant à :

- garantir la conformité des projets en termes d'urbanisation, d'assurance, d'aspects contractuels, techniques et réglementaires, soit par le biais de ses propres ressources, soit en consultant les Directions fonctionnelles concernées, contribuant ainsi à la prise de décision ;
- collaborer avec la Direction Technique afin de concevoir et de suivre l'application d'une doctrine propre au Groupe applicable à la sécurité et à la sûreté au sein des immeubles ;

2.2.5.5 Prévention de la fraude

Le Groupe est exposé à des risques de fraudes internes (fausses commandes, modification des coordonnées bancaires) et externes (usurpation d'identité, escroqueries). En 2025, plusieurs tentatives d'usurpation d'identité utilisant le nom de Gecina ou de ses filiales ont été constatées. Des plaintes ont été déposées et un message d'avertissement a été publié sur le site Internet du Groupe.

Afin de prévenir les fraudes, la Direction Éthique :

- met en œuvre des mesures préventives spécifiques et sensibilise les salariés ;
- a déployé un module de formation obligatoire consacré à la prévention des fraudes ;
- a mené des enquêtes sur des suspicions de fraude à la suite de signalements reçus via le dispositif d'alerte ;
- a mis en place un module d'analyse des paiements suspects, ainsi qu'un outil de vérification des coordonnées bancaires des tiers, afin de limiter les risques de virements frauduleux.

Les problématiques liées à la fraude sont portées à la connaissance du Comité Conformité et Éthique, et, si nécessaire, du Conseil d'administration.

2.2.5.6 Dispositif d'alerte

La Direction Éthique est en charge du dispositif d'alerte de Gecina qui permet aux salariés comme aux tiers de signaler tout comportement ou situation pouvant porter atteinte à la politique éthique du Groupe (fraude, corruption).

Ce dispositif, en place depuis 2012 et géré en interne, permet d'émettre une alerte via une adresse e-mail générique dédiée précisée dans la charte éthique.

La Direction Éthique garantit la stricte confidentialité de toutes les informations communiquées, protégeant à la fois le lanceur d'alerte et la personne mise en cause, conformément à la procédure d'alerte de Gecina et à la loi Wasserman du 21 mars 2022 qui renforce la protection des lanceurs d'alerte.

La procédure d'alerte est présentée lors du parcours d'intégration des nouveaux arrivants, elle est disponible sur l'Intranet du Groupe et est intégrée à plusieurs campagnes de formation et de sensibilisation.

- centraliser l'expertise juridique et technique dans le but d'accompagner les Directions opérationnelles et de fournir des retours d'expérience ;
- mettre en œuvre le programme assurantiel du Groupe ;
- assurer le suivi des projets passant en Comité d'Engagement et en assurer le relevé de décisions.

En 2025, la Direction a développé et déployé différentes doctrines juridiques et techniques afin de renforcer la gestion des risques, notamment :

- le réemploi dans les opérations de construction (modèle opérationnel) ;
- la sous-traitance (atténuation des risques correspondants) ;

- l'installation d'unités d'alimentation et de stations de recharge pour véhicules au sein des immeubles (évaluation des risques) ;
- la poursuite du plan de continuité d'activité, conçu pour restaurer les fonctionnalités essentielles des actifs après des dommages majeurs. Ce plan, qui comprend des pièces de rechange techniques, des obligations spécifiques pour les fournisseurs de maintenance et des contrôles ciblés par les fournisseurs de conseils, couvre les principaux actifs du patrimoine.

En 2025, la Direction était impliquée dans tous les grands projets d'investissement et les principaux contrats.

Protection des données à caractère personnel

Le règlement européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », connu sous le nom de Règlement général sur la protection des données (RGPD), est venu durcir les réglementations nationales existantes. Dans ce cadre, Gecina a mis en place un dispositif de conformité exhaustif reposant notamment sur :

- la nomination d'un délégué à la protection des données (Data Protection Officer, DPO) : sa mission est d'informer et

d'accompagner les équipes métiers dans le cadre de la mise en œuvre des exigences du RGPD ;

- l'élaboration et le renforcement de procédures internes : elles permettent d'encadrer et d'uniformiser les pratiques de gestion des données à caractère personnel, notamment pour le suivi des incidents et le traitement des demandes d'exercice des droits en matière de protection des données ;
- le recensement et le maintien de tous les registres de données à caractère personnel : toutes les activités de traitement de données à caractère personnel placées sous la responsabilité de Gecina sont dûment documentées et régulièrement mises à jour, et les registres correspondants sont tenus à la disposition de l'autorité de contrôle sur demande ;
- une formation obligatoire : tous les salariés suivent un module de formation e-learning sur la protection des données à caractère personnel, complété par une session de sensibilisation en présentiel encadrée par le DPO pour tous les nouveaux arrivants dans le cadre du processus d'intégration ;
- des audits réguliers : pour s'assurer du respect des procédures du Groupe en matière de protection des données à caractère personnel.

2.2.7 Transfert des risques et assurances

La police d'assurance de Gecina est basée sur une analyse complète des risques impliquant la Direction Assurance et Conformité, la Direction des Risques, la Direction Technique et Opérationnelle. L'accent est mis sur les améliorations réelles de la maîtrise des risques, avec des scénarios de crise développés à partir de l'expérience et des évaluations des impacts financiers.

Cette police d'assurance vise à assurer une couverture financière de haut niveau pour :

- les actifs ;
- les chantiers ;
- la responsabilité civile, y compris en matière de cybersécurité.

Cette couverture est révisée chaque année pour s'assurer qu'elle prend en compte les impacts potentiels sur la valeur de reconstruction du patrimoine. Gecina collabore avec des courtiers de premier plan et des assureurs de renommée mondiale pour optimiser son programme d'assurance. Les principaux risques couverts sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers, les risques de la construction et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles et professionnel de l'immobilier.

Le programme repose sur quatre composantes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits y compris la responsabilité civile propriétaire d'immeuble (RCPI) ;
- les assurances de la construction (dommages ouvrage, tous risques chantier) ;
- les responsabilités civiles (générales, environnementales) ;
- divers contrats (cybersécurité, automobiles, personnel en mission, tous risques informatique, fraude et malveillance, œuvres d'art, etc.).

Afin d'assurer une protection adéquate et de gérer les risques majeurs, Gecina privilégie des niveaux de couverture élevés associés à des franchises permettant de contrôler les coûts de l'assurance. Le programme couvre Gecina et ses

filiales ou associés auprès d'assureurs de premier rang tels que Zurich, SMA, Berkshire, Hiscox et Liberty Mutual, par l'intermédiaire de courtiers tels que Diot Siaci, Marsh, AON, Bessé et Assurances-Conseils.

Les couvertures de dommages aux biens, de pertes d'exploitation et de RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique. De plus, Gecina privilégie une renonciation à recours réciproque dans les baux commerciaux afin de faciliter la gestion des sinistres et de réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

2.2.7.1 Programme d'assurance

La couverture des dommages et des responsabilités liés aux immeubles

En raison de la dispersion géographique des actifs du Groupe et de sa couverture d'assurance adaptée, un sinistre important touchant un seul immeuble aurait peu d'incidence sur la situation financière de Gecina. La couverture d'assurance est fixée à des niveaux suffisants pour faire face à un sinistre majeur concernant le bien immobilier le plus important du Groupe.

Gecina bénéficie d'un contrat d'assurance Groupe exhaustif couvrant :

- les dommages subis par son patrimoine immobilier, y compris les événements naturels et le terrorisme ;
- les sinistres du fait d'un voisin ou d'un tiers ;
- la perte de revenus locatifs et les pertes consécutives.

Le patrimoine se trouve couvert à concurrence de sa valeur à neuf avec une LCI (limite contractuelle d'indemnité) de 600 millions d'euros par sinistre et par an. Cette garantie élevée résulte d'un partenariat solide avec Zurich Insurance et Marsh, qui illustre la qualité des pratiques de gestion des risques de Gecina.

La police couvre les coûts de reconstruction, les frais et un panier supplémentaire pour la perte de baux. L'assurance multirisque immeubles a été renégociée en juillet 2024 reste en vigueur en 2025 sous la forme d'un contrat LTA (contrat de durée) de deux ans.

Couverture des opérations de construction

Le courtier de Gecina pour la construction et la rénovation est Diot Siaci. Le programme d'assurance construction, s'appuie sur un accord-cadre qui couvre les projets, allant des plus simples aux plus complexes (à concurrence de 50 millions d'euros d'investissement). Pour les projets dépassant ce montant, une consultation spécifique du marché de l'assurance est lancée.

En 2025, trois grands projets de construction (Quarter, Les Arches du Carreau et Mirabeau), présentant chacun des dépenses d'investissement supérieures à 50 millions d'euros, ont été couverts par des contrats d'assurance dédiés, souscrits auprès d'assureurs et de réassureurs de premier plan.

L'accord-cadre d'assurance construction du Groupe, conclu avec SMA fin 2022 pour une durée de trois ans, inclut des clauses relatives au réemploi de matériaux des chantiers, rendues possible par le processus de réutilisation de Gecina, et prévoit des audits et des certifications si nécessaire.

La responsabilité civile générale et professionnelle

La police du Groupe couvre les responsabilités civiles corporelles, matérielles et immatérielles résultant des activités ou d'une faute professionnelle des salariés. La garantie obligatoire de responsabilité civile professionnelle des filiales, conformément à la loi Hoguet, est intégrée dans le programme responsabilité civile du Groupe, qui a été renouvelé au 1^{er} janvier 2026. Aucun sinistre n'a été déclaré en 2025.

La responsabilité civile environnementale

Créée en 2007, cette police couvre la responsabilité de Gecina en cas de dommages causés à des tiers et à la biodiversité résultant des activités du Groupe, y compris les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site. Le programme a été reconduit au 1^{er} janvier 2026, en l'absence de déclaration de sinistre en 2025.

Responsabilité civile des mandataires sociaux – Cyber – Fraude

En 2025, le Groupe a renouvelé sa police d'assurance relative aux administrateurs et aux dirigeants, sans qu'aucune réclamation n'ait été formulée au cours de cette année. Le Groupe a également renouvelé en 2025 ses polices d'assurance cyber et fraude en collaboration avec les courtiers Bessé pour les risques cyber et Marsh pour les risques de fraude.

2.2.7.2 Risque lié au renouvellement du programme d'assurance

Le nombre limité d'assureurs à long terme capables de couvrir les risques de Gecina (principalement le patrimoine, les travaux de construction et la responsabilité civile) ainsi que les tensions cycliques dans certaines branches d'assurance rendent difficile le renouvellement des polices d'assurance du Groupe. Toutefois, la gestion efficace des sinistres, la politique robuste de maîtrise des risques et les efforts soutenus du Groupe lui permettent de présenter un excellent profil de risque au marché de l'assurance, toutes branches confondues. Par conséquent, toutes les lignes d'assurance arrivant à échéance en 2025 ont été renouvelées, certaines polices offrant des capacités techniques et financières améliorées.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Gecina intègre la responsabilité sociétale et environnementale à chaque action, générant une valeur durable pour la planète, les individus et les parties prenantes.



3.1	S'engager pour un avenir durable	108
3.1.1	Réalisation de l'ensemble de nos objectifs 2025	108
3.1.2	Des mesures fortes prises en 2025 pour atteindre tous nos objectifs 2025	109
3.1.3	Renforcer notre contribution environnementale et sociétale grâce à notre politique 2030	111
3.2	Appliquer les normes RSE les plus strictes pour montrer la voie au sein du secteur	113
3.2.1	ISO 50001 : une certification à l'échelle du Groupe, preuve de qualité du processus d'amélioration continue de la performance énergétique	113
3.2.2	Les certifications BREEAM et HQE, gages de la qualité des performances opérationnelles et environnementales des immeubles en exploitation	114
3.2.3	Responsabilité partagée de la performance énergétique entre propriétaires et locataires au titre du décret tertiaire en France : une opportunité de mobilisation de nos clients	114
3.2.4	Un pipeline de projets de restructuration modèle pour le secteur en termes de certifications et de labellisations	114
3.2.5	DPE : transformer une réglementation contraignante en opportunité	115
3.2.6	Notre ambition s'appuie sur une gouvernance RSE forte	116
3.2.7	Mobilisation et responsabilisation de toutes les équipes de Gecina en matière de RSE	117
3.3	Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030	118
3.3.1	Efficacité énergétique grâce à l'excellence opérationnelle dans notre gestion quotidienne	118
3.3.2	Réduction des émissions de CO ₂ grâce au recours aux énergies renouvelables sur site et à l'achat d'énergie verte	121
3.3.3	Atteinte de l'Objectif 2025 en matière de réduction des émissions de carbone	122
3.3.4	Engagement en faveur d'une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2030 : maximum 5,5 kgCO ₂ /m ² (scopes 1, 2 et 3.13)	123
3.3.5	Mise en œuvre des meilleures pratiques en matière d'économie circulaire et de biodiversité dans les immeubles en exploitation	125
3.4	Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement	128
3.4.1	Efficacité énergétique et réduction drastique des émissions de CO ₂ de notre pipeline de développement	128
3.4.2	Réduction de l'empreinte carbone des restructurations et économie de matériaux de construction	130
3.4.3	Adapter la conception de nos projets de développement au changement climatique	132
3.4.4	Les meilleures pratiques environnementales de nos projets de développement en matière d'économie circulaire et de biodiversité	134
3.5	Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable	138
3.5.1	Mobiliser nos talents au service d'une performance durable et responsable	138
3.5.2	Achats responsables : intégration de la RSE dans la relation avec les fournisseurs	145
3.5.3	Finance durable : faire le lien entre notre performance RSE et nos programmes de financement	146
3.5.4	Contribution sociétale de Gecina : stimuler la vitalité économique et l'impact social dans la région parisienne	147
3.5.5	La Fondation Gecina : un engagement sociétal fort porté par les salariés	148
3.6	Autres informations extra-financières	149
3.6.1	Reporting TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosure) concernant les risques et opportunités liés au changement climatique et leur dispositif de maîtrise	149
3.6.2	Table de correspondance SASB	151
3.6.3	Tableau détaillé des émissions selon le GHG Protocol	152
3.6.4	Plan d'action dédié pour la certification ISO 50001	154
3.7	Règles de reporting	154
3.7.1	Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting	154
3.7.2	Vérification externe des informations extra-financières	156
3.8	Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes	157
3.8.1	Rapport d'assurance limitée de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document universel d'enregistrement	157
3.8.2	Rapport d'assurance raisonnable de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document universel d'enregistrement	160

Gecina intègre la responsabilité sociétale et environnementale à chaque action, générant une valeur durable pour la planète, les individus et les parties prenantes. La durabilité est un fondement essentiel de la stratégie de Gecina. Dès 2008, nous avons lancé notre stratégie carbone et restons leader sur ce sujet.

Contribuer à accélérer le changement en faveur de la durabilité et la transition écologique

Gecina s'engage à renforcer la résilience de ses actifs et à améliorer leurs performances environnementales en continu. Pour rendre nos villes plus durables, nous privilégions la rénovation du patrimoine existant. Cette approche permet de réduire la consommation d'énergie et les émissions de carbone, tout en anticipant les risques climatiques.

Depuis 2008, notre priorité absolue visant à améliorer notre impact environnemental guide chacune de nos actions. Nous pensons pouvoir aller encore plus loin avec de nouveaux objectifs ambitieux pour 2030 (voir chapitre 3.1.3). Soulignons l'importance globale de notre impact : environ 70 000 tonnes de CO₂ évitées depuis 2019, ce qui équivaut aux émissions de 31 700 ménages parisiens.

Contribuer à la compétitivité et à l'innovation

Gecina apporte sa contribution au leadership économique et technologique du Grand Paris en développant des actifs sur des sites stratégiques. Ces espaces favorisent la concentration des talents, la création de valeur et l'innovation, renforçant ainsi l'attrait de la ville à l'échelle mondiale. Les chiffres clés suivants en témoignent :

- 100 % des actifs de bureaux de Gecina contribuent à la vitalité économique de la région du Grand Paris : environ 3 500 emplois indirects sont liés à l'activité de Gecina ;
- 55 % du patrimoine de bureaux a été remis à neuf au cours de la dernière décennie pour répondre aux besoins des locataires ;






- un large éventail de services déployés en deux ans : 13 000 m² de bureaux exploités, 1 200 appartements meublés ;
- 99 % du patrimoine de Gecina se situe à moins de 400 mètres des transports en commun ;
- environ 100 millions d'euros d'impôts et de cotisations sociales sont versés chaque année.

Favoriser le lien social, essentiel à la santé de notre société

Nos bâtiments, conçus comme des centres de collaboration et de bien-être, répondent aux attentes des employés en termes de confort et de qualité de vie. Gecina contribue à la vitalité des quartiers et à la cohésion sociale en s'assurant de la proximité de ses actifs avec les commerces et les services :

- Gecina prend une part active aux principales initiatives de développement durable dans le secteur de l'immobilier afin de favoriser le dialogue et de concevoir des solutions en collaboration avec nos parties prenantes ;
- Gecina anime la vie locale en organisant des événements au sein de son parc immobilier (patrimoine de bureaux et résidentiel), promouvant ainsi les échanges entre les locataires des bureaux et les riverains ;
- Gecina mobilise ses fournisseurs pour concevoir des produits et services plus durables pour le secteur de l'immobilier : 91 % des fournisseurs référencés ont signé la Charte d'achats responsables ;
- Gecina élargit son engagement en faveur de la durabilité grâce à la Fondation Gecina : 10 millions d'euros versés depuis 2008 ;
- Gecina favorise l'épanouissement et l'engagement de ses salariés : la mobilité interne représente 16 % du total des recrutements tandis que l'index d'égalité professionnelle femmes-hommes est de 88/100.

Gecina maintient sa position parmi les meilleurs de sa catégorie en matière de notations de durabilité

Rating	Méthode d'évaluation	Score 2025 ⁽¹⁾	Rang 2025 ⁽¹⁾	Commentaires
 GRESB® gresb.com	Global Real Estate Sustainability Benchmark, classement de référence du secteur immobilier en matière de durabilité comparant les KPI environnementaux et les plans d'action associés	95/100 (maintien) (99 en développement)	Note de « 5 étoiles » et première du classement parmi les foncières cotées	Engagement continu sur des enjeux majeurs tels que la gestion des risques, la performance énergétique et la réduction de l'empreinte carbone
 www.cdp.net	Carbon Disclosure Project on Climate Change, classement portant sur la transparence et l'engagement en matière de changement climatique. Gecina ne participe pas au CDP dans les catégories eau, forêts et chaîne d'approvisionnement	A (en progression)	Gecina dans le top 4 % mondial (4 % des sociétés évaluées par le CDP sont classées A) en 2025	Le niveau A (meilleur niveau possible) signifie que Gecina a mis en œuvre les meilleures pratiques actuelles en matière de changement climatique
 issgovernance.com/esg/	Évaluation globale de la performance RSE de l'entreprise portant sur six thématiques	B (en progression)	Gecina fait partie du 1 ^{er} décile	Score obtenu très élevé, seules quelques sociétés ont obtenu le niveau B
 sustainalytics.com	Évaluation de l'intégralité de la performance extra-financière (RSE, qualité des produits, gouvernance)	Risque résiduel évalué comme négligeable (maintien)	Gecina classée dans le top 12 % des foncières cotées	Compte tenu des risques auxquels Gecina est exposée, le risque résiduel est évalué comme négligeable grâce à la qualité des actions correctives
 msci.com	Évaluation de la performance RSE de l'entreprise sur les trois critères les plus pertinents pour le secteur	AA (en baisse)	Gecina dans le top 12 % mondial	Gecina est classée comme « Leader » par MSCI, parmi 488 sociétés foncières évaluées

(1) Sur la base des données de l'exercice 2024.

Gecina a été incluse dans l'indice Euronext CAC Transition Climat (anciennement CAC SBT 1,5°) dès la création de l'indice en 2023.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE
S'engager pour un avenir durable

3.1 S'engager pour un avenir durable

3.1.1 Réalisation de l'ensemble de nos objectifs 2025

En tant qu'opérateur immobilier intégré, Gecina concentre ses efforts sur la gestion de son patrimoine et la rénovation des actifs existants. Ces deux activités principales permettent au Groupe de promouvoir ses initiatives en faveur de la sobriété énergétique et de la décarbonation. En 2025, Gecina a réalisé des progrès significatifs, dépassé tous ses objectifs et s'est fixé de nouvelles ambitions plus exigeantes pour 2030.



Tableau de bord des principaux objectifs et indicateurs clés portant sur les priorités RSE



Au-delà de ses objectifs 2025, Gecina s'est fixé un objectif 2030 : **CANOP-2030 : réduction drastique de toutes ses émissions en exploitation, sur l'ensemble de son patrimoine d'ici à 2030, avec compensation des émissions résiduelles.**

CANOP-2030 Périmètre : toutes les émissions en exploitation (scopes 1, 2 et 3.13), contrôlées et non contrôlées selon le GHG Protocol.

		Objectifs 2030	Objectifs 2025	2025	2024	2019
À L'ÉCHELLE DU GROUPE : INTÉGRATION DE LA RSE						
Mise en place des normes les plus exigeantes 	% d'actifs de bureaux en exploitation certifiés HQE Exploitation/BREEAM In-Use	100 %	100 %	100 %	100 %	72 %
	% d'actifs de bureaux en développement certifiés ou en cours de certification HQE ou BREEAM excellent ou exceptionnel	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
	Certification ISO 50001 obtenue pour l'ensemble de notre patrimoine	oui	oui	oui	oui	oui
	% des salariés intéressés à la performance RSE	100 %	100 %	100 %	100 %	n.a.
PATRIMOINE EN EXPLOITATION : EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR UNE NEUTRALITÉ CARBONE EN EXPLOITATION D'ICI À 2030						
Efficacité énergétique 	Performance énergétique du patrimoine global – en exploitation, parties communes et parties privatives (en kWh _{eff} /m ² /an)	130 (- 41 % vs 2019)	150 (- 32 % vs 2019)	148,5 (- 33 % vs 2019)	151,5	220
	dont performance actifs de bureaux			151,0	155,2	235
	dont performance actifs résidentiels			140,2	142,7	180
Énergies renouvelables 	% d'énergies renouvelables lorsque Gecina achète l'énergie			80 %	80 %	n.a.
	Nombre d'immeubles disposant d'un système de production de chaleur renouvelable sur place (chauffage urbain ou autre solution renouvelable)			80	83	n.a.
	Nombre d'immeubles disposant d'un système de refroidissement renouvelable sur place (réseau de froid urbain ou autre solution renouvelable)			52	47	n.a.
Réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030 	Performance carbone du patrimoine global (scopes 1, 2 et 3.13) – en exploitation, parties communes et parties privatives (kgCO ₂ e/m ² /an)	5,5 ⁽¹⁾ (- 75 % vs 2019)	8,5 (- 58 % vs 2019)	7,5 (- 63 % vs 2019)	8,0	19,9
	dont performance actifs de bureaux			5,3	5,4	16
	dont performance actifs résidentiels			14,4	14,7	31
Meilleures pratiques environnementales 	Consommation d'eau du patrimoine global (m ³ /m ²)			0,64	0,7	n.a.
	% de sites en exploitation avec un espace végétalisé qui ont évalué leur contribution à la biodiversité et qui appliquent des principes de gestion écologique	100 % ⁽²⁾	100 %	100 %	100 %	n.a.
PATRIMOINE EN RÉNOVATION : GARANTIR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA NEUTRALITÉ CARBONE À L'AVENIR						
Efficacité énergétique 	Performance énergétique théorique des immeubles en rénovation lorsqu'ils seront en exploitation (en kWh _{eff} /m ² /an)	65	65	62,6	62,8	n.a.

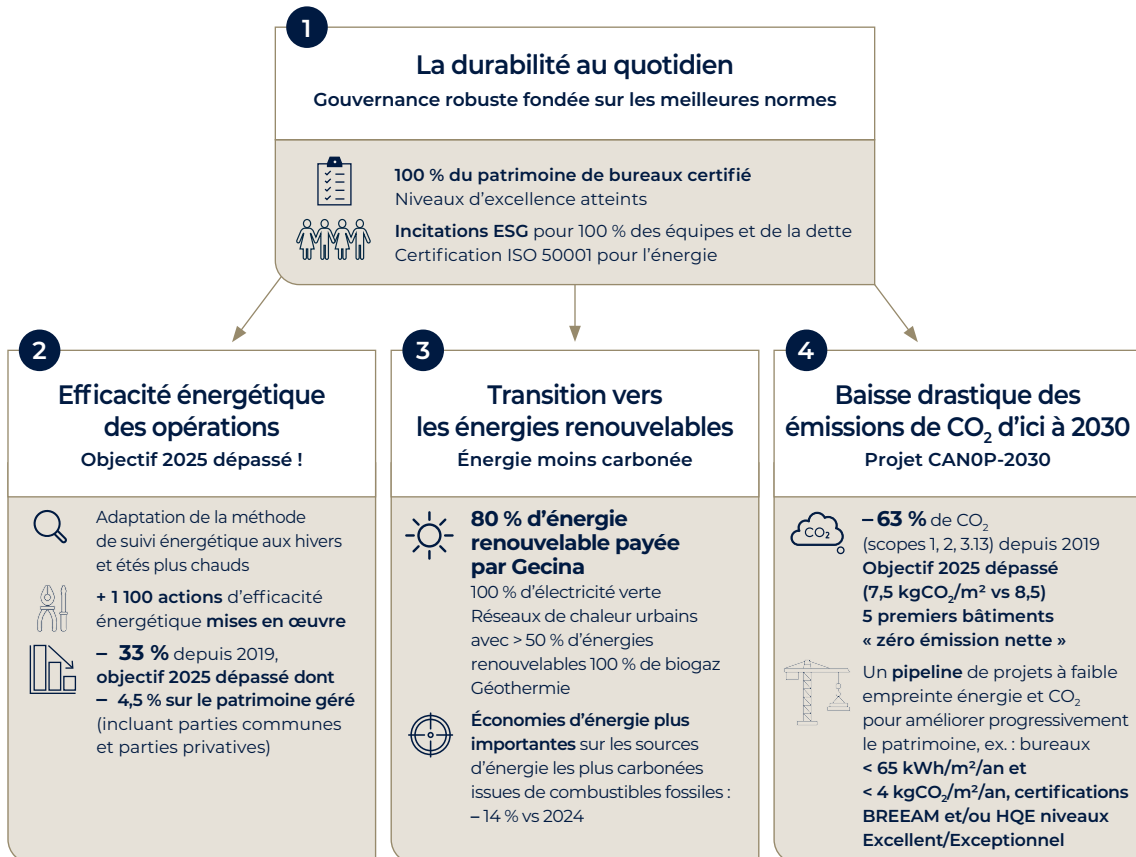
		Objectifs 2030	Objectifs 2025	2025	2024	2019
Réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030 	Performance carbone théorique des immeubles en rénovation une fois en exploitation (en kgCO ₂ e/m ² /an)	4	4	2,1	2,9	n.a.
Meilleures pratiques environnementales : moins de matériaux 	Émissions dues aux matériaux utilisés dans les rénovations lourdes (ACV en kgCO ₂ e/m ² rénové)	700 (seuil BBCA - 5%)	735	689	689	1 187
	% de déchets d'exploitation valorisés en matériaux ou en énergie	100 %	100 %	100 %	100 %	98 %
	Tonnes de matériaux réemployés ces deux dernières années (variable selon les années)			2 152	1 966	n.a.
Adapter la conception de nos projets au changement climatique	% des actifs en développement ayant déployé des solutions d'adaptation	100 %		100 %	100 %	n.a.

(1) Objectif conditionné par l'évolution des facteurs d'émission ; voir le chapitre 3.3.3.2 pour plus de précisions.
(2) Objectif limité aux espaces verts gérés par Gecina.

3.1.2 Des mesures fortes prises en 2025 pour atteindre tous nos objectifs 2025

Gecina s'est appuyée sur son organisation durable et solide pour atteindre ses objectifs 2025.

Intégrer la durabilité = actions dédiées = économies d'énergie et de CO₂ importantes



3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE S'engager pour un avenir durable

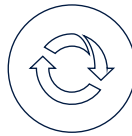
Parmi les principales actions déployées en 2025, citons notamment :



- **40 task forces dans les immeubles en 2025, plus de 100 depuis 2022 :** une équipe dédiée passe 48 heures sur place pour reconfigurer les équipements consommateurs d'énergie et optimiser leur consommation en fonction de l'occupation réelle de l'immeuble, tout en évitant les consommations lorsque le bâtiment est inoccupé.
- **10 nouveaux audits de neutralité carbone réalisés en 2025, portant le total à 116 :** ces audits accompagnent les bâtiments sur leur trajectoire de décarbonation, grâce aux simulations énergétiques dynamiques. Le but est de déterminer la trajectoire énergie et carbone de chaque actif, notamment via des actions de pilotage opérationnel à réaliser à court terme.
- **Cinq actifs bas carbone ont intégralement compensé leurs émissions résiduelles depuis 2024. Gecina se mobilise pour étendre cette approche à l'ensemble de ses actifs bas carbone.**
- Déploiement d'un système de gestion de l'énergie piloté par l'IA sur 22 actifs, avec une montée en puissance prévue en 2026.



- La **mobilité interne** a représenté 16 % du total des recrutements réalisés.
- **2 217 heures de formations** assurées par 57 formateurs internes, sur un total de 11 993 heures.
- **47 % des 100 postes à plus forte responsabilité occupés par des femmes.**
- Un accord majeur signé avec les partenaires sociaux dans un contexte économique difficile (accord NAO).
- Déploiement du programme ROSA sur tous les sites pour promouvoir **une culture commune autour des enjeux de sécurité.**
- 11,2 % de la masse salariale affectés à l'intéressement, la participation et à l'abondement



- Projet Mirabeau : le premier IGH de Gecina obtient le label BBCA Rénovation et la certification BREEAM Ready for Fit Out, au niveau Exceptionnel.
- Le projet Dareau a été récompensé par les prix Geste d'Or et Care d'Or. Cette distinction salue la qualité d'un projet ambitieux de transformation d'un immeuble de bureaux en 92 logements, en intégrant les principes de l'économie circulaire grâce au réemploi de matériaux (ex. 350 radiateurs, 150 m² de pierre de Turquie, 100 toilettes suspendues).
- **1 439 tonnes de CO₂ économisées** sur le projet **27 Canal** grâce à l'économie circulaire, **soit 75 tonnes de matériaux réemployés.**
- **2 152 tonnes de matériaux réemployés** durant les phases de curage ou de rénovation, dans le cadre de 48 projets de rénovation légère ces deux dernières années, représentant une économie de 7 666 tonnes de CO₂.



- **Dotée d'un budget annuel de 300 000 euros, la Fondation Gecina soutient huit initiatives, reconnues pour leur impact environnemental, sociétal et artistique,** incluant notamment le financement de deux fauteuils roulants pour permettre à deux jeunes filles de rejoindre l'équipe de Nanterre Foot Fauteuil.
- La Fondation Gecina a reçu le trophée « Mécénat dans le secteur de l'immobilier et de l'aménagement urbain » décerné par le SIMI dans la catégorie : « Accompagnement des salariés dans leur engagement solidaire ».



- Création d'un parcours dédié au développement de compétences pour accompagner les équipes opérationnelles sur les enjeux de durabilité : gestion du patrimoine et des actifs, développement, investissement, commercialisation et équipes techniques. En 2025, 18 sessions de formations ont été assurées par sept experts internes, et un jeu d'apprentissage. Taux de satisfaction élevé parmi les participants.
- **Renforcement de la démarche d'amélioration continue : certification ISO 50001 renouvelée,** attestant de l'excellente qualité de notre processus d'amélioration continue de gestion de l'énergie. L'audit réalisé en 2025 n'a révélé aucune non-conformité majeure ou mineure, 3 des 4 observations mineures identifiées l'an dernier ont été levées.
- 346 événements (+ 59 % vs 2024) organisés par les YouFirst managers qui ont rassemblé environ 9000 collaborateurs de nos clients.

3.1.3 Renforcer notre contribution environnementale et sociétale grâce à notre politique 2030

Gecina redéfinit actuellement sa stratégie RSE pour accroître ses impacts positifs. Nous sommes convaincus que performance durable et performance financière sont indissociables :

- nos principaux clients recherchent des immeubles exemplaires en termes de durabilité, en particulier pour accueillir leur siège social, afin de rendre plus visibles leurs propres ambitions. Par ailleurs, plus les performances énergétiques sont élevées, plus ils réduisent leurs dépenses d'exploitation. À ce titre, selon CBRE, les bâtiments les plus durables bénéficient d'une prime locative de 6 % par rapport à d'autres actifs comparables ;
- les évaluations annuelles des experts immobiliers commencent à intégrer la performance en matière de durabilité : Cushman & Wakefield estime la création de valeur entre + 2 % et + 4 % sur un panel d'immeubles de bureaux en France. Ces bâtiments bénéficient d'investissements spécifiques destinés à améliorer la consommation d'énergie et à garantir leur conformité réglementaire (décret BACS, décret tertiaire) ;
- afin d'éviter des investissements supplémentaires, des mesures en faveur de la durabilité sont mises en œuvre

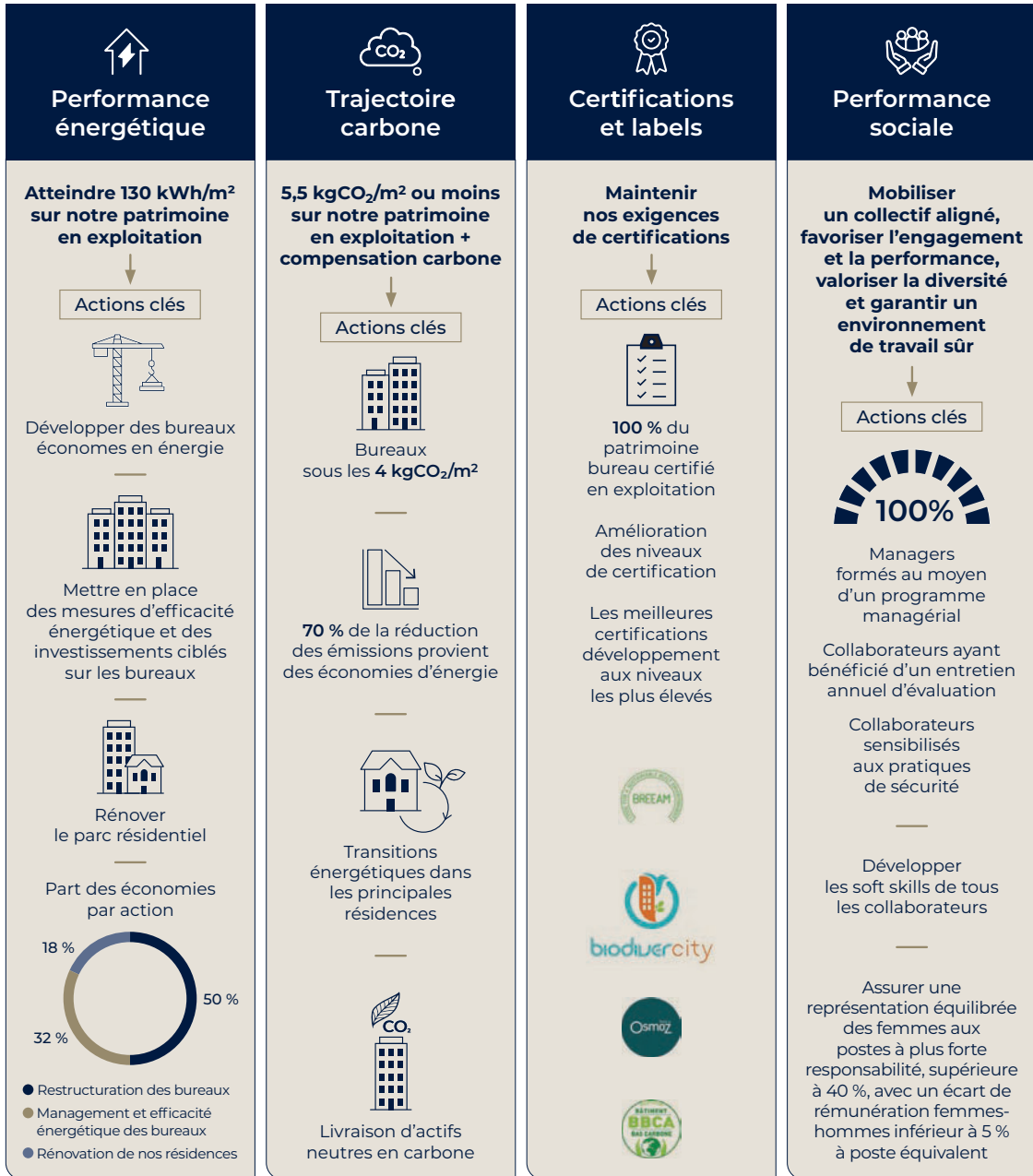
aux moments les plus opportuns du cycle de vie du bâtiment, notamment lors du renouvellement d'équipements techniques en fin de vie ou lors du départ de locataires. Grâce à cette approche, les investissements supplémentaires nécessaires pour atteindre nos objectifs énergétiques 2030 restent limités, estimés à environ + 2 % pour notre patrimoine de bureaux, compte tenu des éléments suivants :

- les investissements au sein de notre pipeline intègrent déjà les meilleures pratiques sectorielles,
- les investissements sur les actifs résidentiels sont nécessaires, à mesure que les équipements énergivores arrivent en fin de vie
- les investissements permettant de mettre à disposition des espaces de bureaux d'excellence sont déjà intégrés dans les plans d'investissement, notamment lors du renouvellement des équipements en fin de vie ou lors du départ des locataires. Cependant, afin d'accélérer les économies d'énergie sur notre patrimoine de bureaux en exploitation, jusqu'à 30 millions d'euros pourraient s'avérer nécessaires.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE S'engager pour un avenir durable

OBJECTIFS 2030



Pour tirer pleinement parti de ses avantages concurrentiels et capitaliser sur ses réussites majeures en matière de durabilité, Gecina s'est fixé des objectifs 2030 ambitieux, afin d'aller encore plus loin :

- **Performance énergétique : atteindre la consommation moyenne à 130 kWh/m² sur notre patrimoine en exploitation et réduire la consommation d'énergie de 41 % par rapport à 2019.**
 - Le développement de bureaux économes en énergie jouera un rôle important : Gecina poursuit ses efforts pour atteindre 65 kWh/m² pour chacun des projets de bureaux de son pipeline. Le pipeline devrait générer la moitié des économies d'énergie totales attendues pour 2030 ; toutefois, la marge d'erreur des calculs reste élevée. Bien que nous incitions à la sobriété dans l'utilisation de nos immeubles via nos clauses de « bail vert », l'exploitation future des actifs par les clients sera déterminante.

- La mise en œuvre de mesures d'efficacité rapides, identifiées lors des task forces énergie ou des visites de gestion de l'énergie, assorties d'investissements ciblés sur notre patrimoine de bureaux. Ces actions représentent un tiers des économies d'énergie et s'appuient sur des plans d'action éprouvés qui limitent l'incertitude entourant la baisse estimée de la consommation d'énergie. Pour réduire ce biais, nous pourrions isoler, dans notre trajectoire future, les activités autres que les bureaux avec un usage classique.
- La rénovation de notre patrimoine résidentiel, notamment par le raccordement aux réseaux de chaleur urbains.

- **Trajectoire carbone : limiter l'intensité carbone à 5,5 kgCO₂/m² (scopes 1, 2 et 3.13) sur notre patrimoine actuel (soit – 75 % par rapport à 2019), grâce aux économies d'énergie et à la transition vers de nouvelles énergies. Cela correspond à nos émissions résiduelles, qui seront compensées conformément à notre engagement CANOP-2030.** Reflet de notre ambition, cet objectif repose sur :

- des actifs « zéro émission nette » à la sortie du pipeline, à l'image du projet Arches du Carreau ;
- un objectif d'intensité carbone limitée à 4 kgCO₂/m² pour les immeubles de bureaux en exploitation. Cela correspond au seuil de performance carbone ambitieux pour les bâtiments neufs de bureaux en France (RE2020) ;
- la transition énergétique de nos principales résidences, permettant de réduire les émissions de GES de nos actifs résidentiels. Nous prévoyons toutefois que ce parc conservera une intensité carbone supérieure à celle des immeubles de bureaux : inférieure à 11 kgCO₂/m².

Dans l'ensemble, environ 70 % de la réduction des émissions proviennent des économies d'énergie, qui reposent sur les différentes hypothèses décrites ci-dessus.

- **Certifications et labellisations : viser les normes les plus exigeantes du secteur.**

- Poursuivre notre programme de certification :
 - maintenir la certification de 100 % de notre patrimoine de bureaux, en exploitation ou en développement, via la certification BREEAM ou équivalent,

- améliorer les niveaux de certification selon une approche au cas par cas. D'ici à 2026, 26 immeubles de bureaux verront passer leur certification du niveau « Bon » à « Très bon » ;
- Continuer à obtenir les certifications les plus exigeantes au niveau le plus élevé pour nos projets de développement : les niveaux « Excellent » ou « Exceptionnel » dans le cadre des certifications HQE/BREEAM/LEED ; évaluation du bien-être des occupants via le label Ready to OsmoZ ; calcul de l'empreinte carbone via le label BBCA (hors IGH) et BiodiverCity lorsque cela est possible.

- **Impact social : mobiliser un collectif autour d'objectifs partagés, favoriser l'engagement et la performance, promouvoir la diversité et garantir la sécurité sur le lieu de travail.**

- Former 100 % des managers au moyen d'un programme managérial et développer les compétences relationnelles de chaque salarié.
- Faire en sorte que 100 % des salariés bénéficient d'un entretien annuel d'évaluation.
- Assurer une représentation équilibrée des femmes aux postes à plus forte responsabilité, supérieure à 40 %, avec un écart de rémunération femmes-hommes inférieur à 5 % à poste équivalent.
- Sensibiliser 100 % des salariés aux pratiques de sécurité.

3.2 Appliquer les normes RSE les plus strictes pour montrer la voie au sein du secteur

La certification et la labellisation du patrimoine de Gecina attestent objectivement de la performance des actifs, ce qui est particulièrement valorisé par les investisseurs et les clients immobiliers. Elles permettent de mobiliser les partenaires (clients, entreprises générales, etc.) autour de bonnes pratiques RSE en utilisant des standards de marché. En effet, d'après CBRE, les immeubles certifiés génèrent des loyers

supplémentaires de l'ordre de 7 % par rapport à un immeuble non certifié. Nous avons choisi de montrer l'exemple et 100 % de nos actifs bureaux en exploitation sont certifiés. Le taux de certification du système de management environnemental (SME) a atteint 85 % en 2025 (vs 76 % en 2024). Le système de gestion de l'énergie de Gecina est certifié ISO 50001, sans aucune non-conformité relevée.

3.2.1 ISO 50001 : une certification à l'échelle du Groupe, preuve de qualité du processus d'amélioration continue de la performance énergétique

Le système de gestion de l'énergie de Gecina est certifié ISO 50001 depuis 2015. Cette certification a été renouvelée avec succès en 2025 à l'issue d'un audit n'ayant révélé aucune non-conformité majeure ou mineure. Trois des quatre observations mineures formulées l'année précédente ont ainsi été levées. Les auditeurs ont notamment souligné :

- des plans d'action solides et innovants déployés in situ ;
- des plateformes et des outils performants pour le suivi quotidien de la performance énergétique ;
- une forte implication des cadres dirigeants et de l'ensemble des équipes ;
- un niveau élevé de conformité aux réglementations énergétiques telles que les DPE et le décret tertiaire qui introduit la coresponsabilité des propriétaires et des clients en matière de performance énergétique (voire paragraphes 3.2.3 et 3.2.5). Gecina a déployé un plan d'action ciblé à la suite des recommandations de l'audit ISO 50001. Les modalités de ce plan ainsi que son taux de déploiement sont présentés au chapitre 3.6.4.

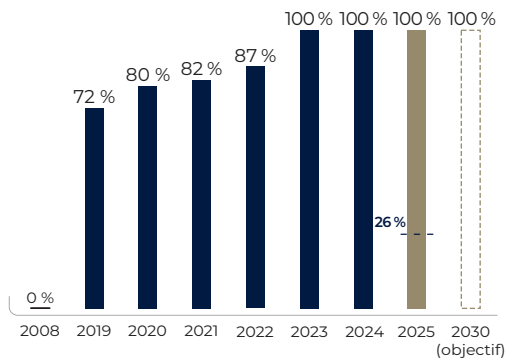
3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Appliquer les normes RSE les plus strictes pour montrer la voie au sein du secteur

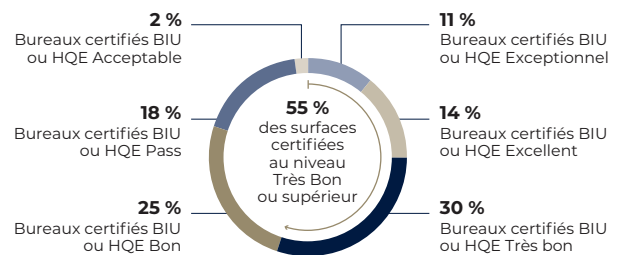
3.2.2 Les certifications BREEAM et HQE, gages de la qualité des performances opérationnelles et environnementales des immeubles en exploitation

100 % des surfaces du patrimoine de bureaux sont certifiées HQE/BREEAM Exploitation. Objectif 2030 : maintenir ce niveau de performance



--- Taux de certification des bureaux à Paris (source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID))

Répartition du niveau de certification obtenu par les bureaux en exploitation (en % de la superficie au sol)



En 2025, 100 % de notre patrimoine de bureaux a conservé sa certification BREEAM In-Use ou HQE Exploitation, six nouveaux actifs ayant obtenu une certification au cours de l'année. Le Groupe s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de ses niveaux de certification. À ce titre, 26 actifs ont été identifiés comme potentiellement éligibles à un relèvement de leur niveau de certification au cours des prochaines années. En 2025, Gecina s'est par ailleurs fixé pour objectif de conserver, d'ici à 2030, la certification BREEAM In-Use (ou équivalent) pour 100 % de son patrimoine de bureaux en exploitation.

3.2.3 Responsabilité partagée de la performance énergétique entre propriétaires et locataires au titre du décret tertiaire en France : une opportunité de mobilisation de nos clients

100 % des clients ont été accompagnés dans le cadre de la déclaration relative au décret tertiaire (courriels, ligne téléphonique dédiée, tutoriel vidéo, etc.). Des actions et bonnes pratiques en matière d'efficacité énergétique ont été communiquées à

l'ensemble des clients. Les collaborateurs des clients BtoB ont par ailleurs été impliqués dans les task forces énergétiques et plusieurs clients ont collaboré étroitement avec Gecina afin de renforcer leurs plans d'action en matière d'efficacité énergétique.

3.2.4 Un pipeline de projets de restructuration modèle pour le secteur en termes de certifications et de labellisations

Depuis 2020, Gecina poursuit son ambition d'obtenir des niveaux élevés de certifications et de labellisations pour l'ensemble de **ses restructurations et rénovations lourdes portant sur des immeubles de bureaux, lorsque cela est pertinent et techniquement possible.**

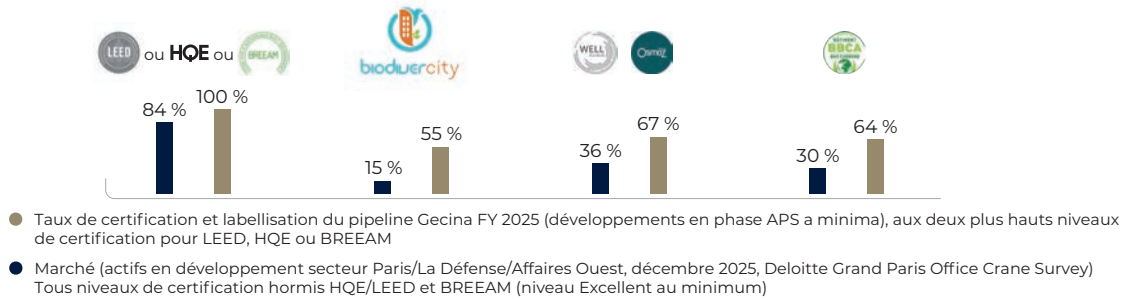
Les objectifs de Gecina sont les suivants :

- obtenir la certification **BREEAM Ready for Fit Out** (aménagement) ou **Haute Qualité Environnementale** Bâtiment durable, au niveau excellent ou exceptionnel. Certains développements en cours visent également la certification LEED. Pour plus de détails, voir les sites Internet <https://certivea.fr/solutions/hqe-batiment-durable/> et <https://breeam.com/en/standards/refurbishment> ;

- viser la certification **BREEAM In-Use au niveau Excellent a minima**, une fois l'actif en exploitation ;
- évaluer la faisabilité technique et la pertinence de l'obtention de labels complémentaires tels que :
 - **BiodiverCity**, afin de confirmer la prise en compte de la biodiversité dès la phase de conception d'un actif. Pour plus de détails, voir le site Internet <http://cibi-biodiversity.com/biodiversity/>,
 - **BBCA**, pour évaluer la réduction de l'empreinte carbone des travaux de développement, chaque opération visant à ne pas dépasser le seuil des 735 kgCO₂e/m². Pour plus de détails, voir le site Internet : <https://www.batimentbas carbone.org/label-bbca/>,

- **OsmoZ** ou **WELL Building Standard**, pour concevoir des immeubles favorisant le confort et le Bien-vivre des occupants. Pour plus de détails, voir les sites Internet : <https://www.wellcertified.com/> et <https://certivea.fr/certifications/label-osmoz/>,
- **WiredScore**, afin d'améliorer la connectivité des immeubles. Pour plus de détails, voir le site Internet <https://wiredscore.com/fr/>.

Gecina : des taux et des niveaux de certifications et de labellisations supérieurs au marché

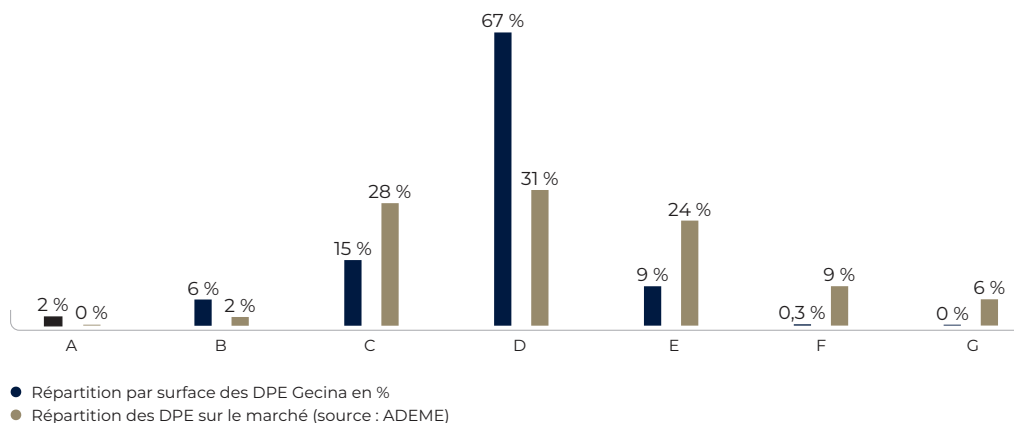


Le projet Mirabeau : un IGH qui répond aux normes de certification durable les plus exigeantes

Le projet de la Tour Mirabeau s'inscrit dans une démarche ambitieuse de performance environnementale, visant à l'obtention des certifications et labels de référence dans notre secteur. Mirabeau est ainsi le premier IGH du Groupe à obtenir le label BBCA Rénovation et la certification BREEAM Ready for Fit Out, au niveau « Exceptionnel ». Le projet a également obtenu le label HQE Bâtiment durable au niveau Exceptionnel, ainsi que le label BBC Effinergie, qui favorise des projets de rénovation exemplaires en matière de sobriété énergétique et carbone. Le bâtiment vise par ailleurs les labels BiodiverCity et OsmoZ. Une fois en exploitation, l'actif sera éligible à la certification BREEAM In-Use au niveau « Excellent ».

3.2.5 DPE : transformer une réglementation contraignante en opportunité

Répartition des DPE du patrimoine résidentiel de Gecina par niveau vs le marché parisien



À partir de 2028, en France, les propriétaires ne pourront plus remettre en location un logement classé F ou G à l'issue du départ du locataire en place. Selon l'ADEME (Agence de la transition écologique), ces appartements représentent 15 % du marché parisien.

Au sein du parc de Gecina, les surfaces résidentielles classées F ou G ne représentent que 0,3 % du total. Elles feront l'objet de

travaux de rénovation pour atteindre une classe énergétique DPE D ou C, sans investissement supplémentaire. Les surfaces classées DPE E sont réparties sur quatre immeubles qui bénéficieront de programmes de rénovation lourde avant l'entrée en vigueur de l'interdiction de commercialisation prévue en 2034. Ces travaux porteront notamment sur l'enveloppe du bâtiment et les systèmes de production de chaleur.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Appliquer les normes RSE les plus strictes pour montrer la voie au sein du secteur

3.2.6 Notre ambition s'appuie sur une gouvernance RSE forte

La RSE est pleinement intégrée dans l'activité de Gecina.

Politique RSE pilotée par la Direction générale

INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT	FINANCE ET DSI	RESSOURCES HUMAINES	RISQUES ET AUDIT INTERNE
<ul style="list-style-type: none">● Intégration en continu des exigences RSE dans un cahier des charges performanciel.● Évaluation carbone (analyse de cycle de vie – ACV) de chaque projet.	<ul style="list-style-type: none">● Engagement avec les investisseurs traditionnels et ISR sur les enjeux de durabilité.● Mise en place des <i>Green Loans</i> et <i>Green Bonds</i>.	<ul style="list-style-type: none">● Objectifs individuels : Critères RSE de rémunération variable.● Développement des compétences RSE.● Diversité, égalité femmes-hommes.● Emploi des personnes en situation de handicap.	<ul style="list-style-type: none">● Analyse des risques et des opportunités en matière de RSE.● Intégration de la RSE dans les process métiers.
BUREAU – RÉSIDENTIEL	SECRÉTARIAT GÉNÉRAL	INGÉNIERIE ET RSE	
<ul style="list-style-type: none">● Task force et plan d'efficacité énergétique.● Bilan carbone de chaque immeuble.● Plans d'action pour améliorer la performance RSE des immeubles, budgets intégrant les objectifs RSE conformément à la norme ISO 50001.● Renforcement des échanges clients et des clauses RSE des baux.● Valorisation de la surperformance RSE des immeubles en commercialisation.	<ul style="list-style-type: none">● Intégration des clauses RSE dans les contrats fournisseurs.● Analyse des impacts d'enjeux RSE sur les polices d'assurance (adaptation au changement climatique, réemploi, etc.).● Valorisation des ambitions RSE de Gecina.● Analyse des impacts des réglementations RSE.● Intégration de critères RSE dans le plan d'actions gratuites long terme.	<ul style="list-style-type: none">● Pilotage du plan d'efficacité énergétique et des task forces.● Pilotage de la feuille de route, de la performance et de la communication RSE.● Détection et tests d'innovations responsables via une organisation, des outils et un écosystème dédiés.● Intégration des clauses RSE dans les contrats fournisseurs.	

Deux Comités mensuels permettent de coordonner le déploiement des actions RSE au sein du Groupe. Ils réunissent notamment le Directeur général et les trois Directeurs exécutifs des directions opérationnelles :

- le Comité Task Force et Efficacité Énergétique se concentre sur le pilotage opérationnel des performances énergétiques et le retour d'expérience issu des task forces ;
- le Comité de Performances RSE est dédié à la supervision de l'ensemble des performances RSE du Groupe.

Les décisions et lignes directrices définies par ces deux Comités sont ensuite déclinées au sein d'autres Comités et réunions dédiés. À titre d'illustration, des consignes sont transmises chaque semaine aux prestataires chargés de l'exploitation des équipements de chauffage et de climatisation, afin d'adapter la puissance des équipements sur la base des prévisions météorologiques.

Le Comité RSE, qui rend compte au Conseil d'administration de Gecina, contribue au renforcement de la prise en compte des enjeux RSE au sein de ses instances de gouvernance et traduit la volonté du Groupe de placer ces enjeux au cœur de sa stratégie et de son modèle de création de valeur. Réuni quatre fois par an, ce Comité est chargé d'émettre des avis et des recommandations au Conseil d'administration en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes, ainsi que le suivi de leur déploiement. Il est également chargé d'identifier des tendances émergentes en matière de RSE susceptibles d'être prises en compte par Gecina, au regard des enjeux propres à son activité et de ses objectifs. Par ailleurs, le Comité RSE a été mobilisé pour l'analyse des risques et des opportunités RSE, ainsi que pour la définition des objectifs à l'horizon 2030. Depuis 2022, le Conseil d'administration a suivi trois sessions de formation consacrées aux enjeux de durabilité.

3.2.7 Mobilisation et responsabilisation de toutes les équipes de Gecina en matière de RSE

Gecina s'engage à mobiliser ses salariés autour des enjeux RSE, tout en mettant à leur disposition les outils et les ressources nécessaires pour agir. L'adhésion de chaque salarié est favorisée par la mise en œuvre d'un plan d'action RSE individuel ou collectif. Quatre types d'actions sont menés :

Acculturer

- **CANOP Solutions Day** : organisé depuis 2021, cet événement annuel interne a pour objectif de partager les meilleures pratiques dans le cadre du plan CANOP-2030, visant à accélérer la décarbonation des actifs en exploitation.
- **Semaine Européenne de la Réduction des Déchets** : les salariés sont sensibilisés à une gestion appropriée des déchets et à adopter des pratiques durables. En 2025, le programme comprenait diverses activités, telles que des réunions avec des associations et des prestataires spécialisés dans le tri et le recyclage des déchets, ainsi que le partage de bonnes pratiques en matière d'économie circulaire sur les chantiers de Gecina. Un atelier « Fresque des déchets » a été organisé, sous la forme d'une session collaborative permettant d'explorer le cycle de vie des déchets, leurs impacts environnementaux et les actions concrètes permettant d'en réduire la production.
- **Une présentation générale des résultats énergétiques** est réalisée deux fois par an à destination de l'ensemble des salariés. Elle est complétée par une communication mensuelle sur l'intranet, détaillant les résultats obtenus et les projets en cours.
- **Semaine Européenne de la Mobilité Durable** : cet événement souligne l'importance de la mobilité durable au quotidien et sensibilise à son utilisation en toute sécurité. À cette occasion, Gecina a proposé à l'ensemble de ses salariés un atelier de réparation de vélos sur site, assuré par une entreprise d'inclusion sociale. Cette initiative vise à réduire l'empreinte carbone, à promouvoir des modes de transport moins polluants et à améliorer la qualité de vie.

Responsabiliser

- Le projet stratégique de transformation de l'entreprise a permis **une revue des processus RSE et une redéfinition des rôles et responsabilités des directions opérationnelles** au sein de la chaîne de valeur RSE. À titre d'exemple, les gestionnaires d'actifs et les responsables techniques doivent :
 - améliorer la performance RSE de leurs immeubles en s'appuyant sur les meilleures pratiques RSE et répondre aux exigences des certifications,

- piloter la trajectoire de progrès de leurs immeubles en s'appuyant sur les estimations de gains associées aux meilleures pratiques RSE.

- En 2025, **93 % des salariés avaient au moins un objectif RSE ou Innovation** obligatoire, standard et spécifique à leur métier. Cet objectif représente *a minima* 20 % des objectifs individuels.
- Les équipes en charge des investissements ont renforcé leurs compétences dans l'évaluation de **la performance environnementale des actifs en phase d'acquisition** : 100 % des immeubles ont ainsi été évalués.
- **Plan d'efficacité énergétique** : mise en œuvre de mesures d'économies d'énergie sur l'ensemble du patrimoine immobilier, y compris au siège social (limitation de la climatisation l'été, baisse des consignes de chauffage l'hiver, optimisation de l'éclairage, etc.).

Former

Intégrée au cœur des métiers, la **RSE est identifiée comme une compétence clé**. Gecina a lancé YouFirst Académie, un programme de formation à la durabilité conçu et animé par nos formateurs internes. Ce parcours associe un socle commun et des modules sur mesure adaptés à chaque métier. Plus de 200 salariés ont participé à des sessions pratiques visant à intégrer les enjeux environnementaux et sociaux dans leurs décisions quotidiennes. Pour les équipes opérationnelles, 18 sessions de formation ont été organisées en 2025 par sept experts internes, complétées par un jeu pédagogique. Ce dispositif a recueilli un taux élevé de satisfaction auprès des participants.

Outils

- **Deux plateformes de télérelève**, déployées sur le patrimoine de bureaux et résidentiel, permettent un pilotage de plus en plus précis des performances énergétiques, carbone et de gestion de l'eau des actifs. Elles reposent sur le suivi en temps réel des équipements techniques, des consommations et des températures, afin de favoriser un usage efficient du chauffage et de la climatisation. Des recommandations d'efficacité énergétique et un accès à des benchmarks internes complètent ce dispositif.
- Concernant les projets de développement, le programme fonctionnel définissant les exigences applicables à chaque immeuble de bureaux a renforcé ses prérequis en matière de RSE, notamment en termes d'économie circulaire et de bas carbone.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

3.3 Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

3.3.1 Efficacité énergétique grâce à l'excellence opérationnelle dans notre gestion quotidienne

3.3.1.1 Réduction de 33 % de la consommation d'énergie depuis 2019 (incluant les parties communes et les parties privatives)

Prise en compte des immeubles dans leur ensemble (incluant les parties communes et les parties privatives) pour mesurer la consommation d'énergie

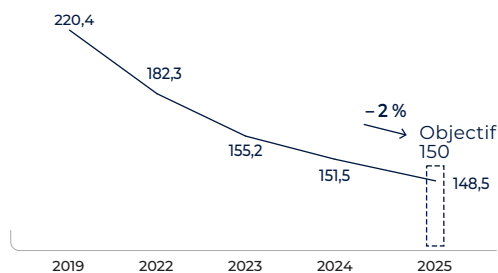
Gecina souhaite réduire l'ensemble des consommations d'énergie sur l'intégralité de son patrimoine. À ce titre :

- toutes les sources de consommations d'énergie sont prises en compte, y compris celles des parties communes et des parties privatives, ainsi que la consommation des locataires dans leurs espaces privés, même lorsque les équipements techniques (chauffage, ventilation, climatisation – CVC) ne sont pas directement gérés par Gecina ;

- les sources d'énergie suivies vont bien au-delà des cinq postes couverts par la réglementation thermique française (chauffage, refroidissement, une partie de l'éclairage, eau chaude sanitaire et systèmes de chauffage-climatisation-ventilation). À titre d'exemple, les consommations d'énergie des restaurants d'entreprise, de l'éclairage des parkings et des commerces situés au pied des immeubles sont incluses dans les consommations suivies et intégrées aux ratios au mètre carré, même lorsqu'elles ne relèvent pas d'une activité de bureaux.

– 33 % entre 2019 et 2025, y compris – 4.5 % vs. l'an dernier sur le portefeuille géré, ce qui signifie que l'objectif 2025 a été dépassé.

Évolution de la consommation d'énergie finale (kWh/m²/an corrigée du climat) incluant les consommations sur les parties communes et les parties privatives



— Consommation d'énergie finale (kWh/m²/an corrigée sur la base du climat moyen à 10 ans)

- La consommation d'énergie du Groupe a diminué de 2 % entre 2024 et 2025.
- Grâce à cette performance, Gecina a dépassé son objectif 2025, soit une baisse de 33 % par rapport à 2019 et une consommation d'énergie moyenne de son patrimoine inférieure à 150 kWh/m².
- 97 % de la consommation d'énergie est issue de données réelles.
- À périmètre constant, Gecina a diminué sa consommation de 1,4 % entre 2024 et 2025.
- La cession des résidences étudiants a eu un impact négatif, leur consommation d'énergie étant inférieure à la moyenne.

3.3.1.2 L'objectif 2025 a été atteint grâce au déploiement de 800 plans d'action in situ, à un pilotage renforcé et à des investissements ciblés

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Déployer des mesures d'efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Bureau : 15 mesures d'efficacité énergétiques ont été mises en œuvre de manière systématique sur l'ensemble du patrimoine, en complément des actions déployées dans le cadre du contrat de performance énergétique. Plus de 2 000 actions ont été identifiées par les task forces énergie, dont 1 151 ont déjà été mises en œuvre et 341 sont en cours de déploiement. Au total, près de 5 000 actions ont été lancées depuis 2019. Résidentiel : le chauffage est enclenché uniquement lorsque les conditions météorologiques et les températures intérieures dans les appartements le nécessitent, avec un objectif de réduction de 30 % de la consommation de chauffage par rapport à l'année précédente. 400 actions ont été identifiées par les task forces énergie, dont 164 ont déjà été mises en œuvre et 95 sont en cours de déploiement. Généralisation des task forces énergie : des analyses sur site du fonctionnement des installations techniques sont menées afin d'identifier des économies d'énergie. Plus de 100 bâtiments ont été concernés au cours des trois dernières années, tandis que 39 task forces sont prévues en 2026.
Gestion améliorée de l'efficacité énergétique du patrimoine au quotidien	<ul style="list-style-type: none"> 97 % des consommations d'énergie collectées reposent sur des données réelles, dont 88% remontent en temps réel sur une plateforme dédiée. La performance énergétique est pilotée via cet outil qui intègre également des analyses de dérives énergétiques et des plans d'action ciblés. Mesure en temps réel de la température intérieure dans 100 % des actifs résidentiels et 100 % des actifs de bureaux afin de garantir le confort des clients tout en appliquant des mesures d'efficacité énergétique (cf. détails ci-après). Le système de gestion de l'énergie de Gecina est certifié ISO 50001 depuis 2015. L'audit réalisé en 2025 n'a révélé aucune non-conformité, majeure ou mineure, et 3 des 4 observations mineures identifiées l'année précédente ont été levées.
Investir pour un bâti plus performant	<ul style="list-style-type: none"> Développements et rénovations lourdes : 4 projets en développement sont conçus avec une performance énergétique moyenne théorique de 62,6 kWh/m² en énergie finale, une fois l'immeuble en exploitation (périmètre : les quatre postes de la réglementation thermique : chauffage, ventilation, climatisation, éclairage des parties communes).



48 heures sur site pour réduire la consommation d'énergie de 20 % : plus de 100 task forces déployées sur notre patrimoine en exploitation depuis 2022

Les task forces consistent à analyser en détail, sur une période de 48 heures sur site, le fonctionnement des équipements techniques d'un immeuble, en impliquant à 360° les parties prenantes : energy managers externes, exploitants techniques des sites, fabricants des principaux équipements techniques et clients de l'immeuble. Ces actions menées par Gecina permettent notamment de :

- détecter les équipements fonctionnant durant les périodes d'inoccupation alors qu'ils sont programmés pour s'éteindre ;
- mieux connaître les équipements techniques afin d'anticiper leur maintenance, voire leur remplacement, et d'estimer plus finement les gains énergétiques associés ;
- mobiliser les partenaires et les clients autour de la démarche. Les gains observés sont en effet significatifs, sans impact notable sur le confort des utilisateurs, l'essentiel des économies ayant été réalisé à ce jour en situation d'inoccupation.



Amélioration du suivi de la consommation d'énergie grâce à l'installation de capteurs

Gecina poursuit le déploiement de dispositifs et des capteurs IoT (Internet des objets) afin d'affiner le suivi des consommations d'énergie et des paramètres de confort :

- 8 910 points de données mesurés dans les actifs de bureaux grâce à environ 2 800 capteurs ;
- 1 631 capteurs de température déployés dans les appartements ;
- 8 800 compteurs installés pour mesurer les consommations d'eau chaude et froide de chaque appartement, permettant l'individualisation des coûts.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030



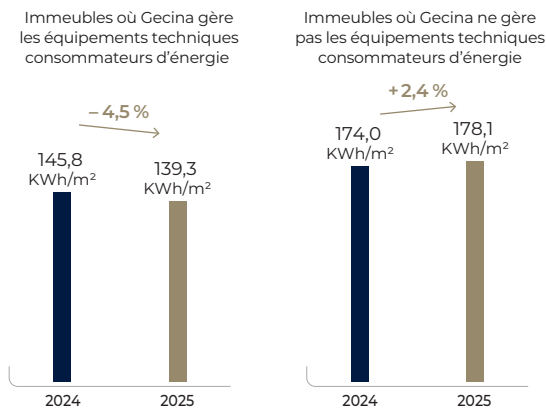
Déploiement d'un système de gestion de l'énergie piloté par l'Intelligence Artificielle (IA) sur 22 actifs (dont 18 résidences) en 2025, avec une montée en puissance prévue en 2026

Gecina expérimente des solutions d'optimisation énergétique basées sur l'IA dans quatre immeubles de bureaux, dont son siège social, en intervenant sur la gestion technique des bâtiments (GTB) et leurs principaux équipements. Cette approche innovante vise à réduire les consommations d'énergie tout en améliorant le confort des occupants. L'IA permet d'affiner le pilotage des systèmes techniques, favorisant une gestion proactive des ressources et une adaptation continue aux besoins réels de chaque bâtiment. Un objectif de déploiement à plus grande échelle est prévu pour 2026, selon une approche similaire à celle mise en œuvre en 2025 sur 18 résidences pilotes.

3.3.1.3 Notre modèle d'opérateur intégré nous permet d'exceller dans l'exploitation des immeubles

En tant qu'opérateur immobilier pleinement intégré, Gecina améliore les performances énergétiques des bâtiments dont nous pilotons directement les équipements techniques les plus énergivores. Ces bâtiments représentent 76 % du patrimoine total.

Comparaison de la performance énergétique (kWh/m²/an) et de son évolution (en % par rapport à 2024, incluant les parties communes et les parties privatives) selon si Gecina gère ou non les équipements techniques consommateurs d'énergie



- Les immeubles gérés par Gecina ont atteint l'objectif 2025 du Groupe en 2024. Leur consommation a diminué de 4,5 % alors que celle des immeubles non gérés par Gecina a augmenté de 2,4 % entre 2024 et 2025.
- Gage de savoir-faire opérationnel, la consommation des résidences gérées par Gecina a diminué de 4 % tandis que celle des résidences non gérées par Gecina a augmenté de 5,2 %.
- Les bureaux gérés par Gecina consomment en moyenne 30 % d'énergie en moins que ceux non gérés par Gecina (139 vs 197 kWh/m²).
- 15 des 30 bureaux et 15 des 20 résidences les plus consommateurs ont diminué leur consommation en 2025.

3.3.1.4 Objectif énergétique 2030

Vers de solides progrès à l'horizon 2030 : Gecina s'est fixé pour objectif de **baissier la consommation énergétique moyenne de son patrimoine en exploitation à 130 kWh/m² et de réduire la consommation d'énergie de 43 % par rapport à 2019**. Cet objectif correspond à une **réduction moyenne annuelle de 4,7 % de la consommation d'énergie sur la période 2019-2030**.

À titre de comparaison, la consommation d'énergie des immeubles de bureaux en France a diminué de 1,3 % en moyenne entre 2010 et 2024 (source : Observatoire de l'immobilier durable).

Plusieurs leviers d'actions majeurs ont été identifiés :

- le développement de bureaux économes en énergie jouera un rôle déterminant : Gecina poursuit ses efforts pour atteindre une performance cible de 65 kWh/m² pour chacun des projets de bureaux de son pipeline. À lui seul, ce pipeline devrait générer environ la moitié des économies d'énergie totales attendues à l'horizon 2030 ;
- la mise en œuvre de mesures d'efficacité énergétiques rapides, identifiées lors des task forces énergie et des visites de gestion de l'énergie, complétées d'investissements ciblés sur le patrimoine de bureaux. Ces actions représentent environ un tiers des économies d'énergie ;
- la rénovation du patrimoine résidentiel, notamment par le raccordement aux réseaux de chaleur urbains.

Depuis 2008, le Groupe investit de manière continue dans son patrimoine existant à travers des investissements ciblés portant notamment sur les façades, les équipements CVC, les capteurs ainsi que les systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments. D'ici à 2030, le Groupe prévoit d'allouer environ 3 % de son plan d'investissement à des initiatives spécifiquement dédiées aux économies d'énergie. Par ailleurs, d'autres travaux contribuant à la réduction des consommations d'énergie viendront compléter ces actions, représentant entre 0,2 et 0,5 % de la valeur totale du patrimoine.

3.3.2 Réduction des émissions de CO₂ grâce au recours aux énergies renouvelables sur site et à l'achat d'énergie verte

3.3.2.1 En 2025, 80 % de notre consommation d'énergie est d'origine renouvelable

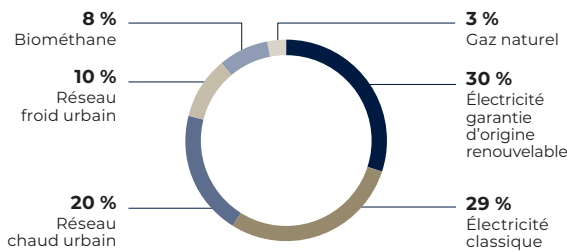
100 % de l'électricité achetée par Gecina est d'origine renouvelable et 100 % du gaz consommé est du biogaz. Le Groupe a par ailleurs fait le choix de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur et de froid urbains. Malgré une empreinte carbone encore significative à court terme de cette source d'énergie, Gecina considère qu'il s'agit d'une solution prometteuse pour réduire, à moyen terme, les émissions de GES globales des villes. Les objectifs de Gecina en matière de CO₂ à l'horizon 2025 et 2030 intègrent l'engagement du

nouvel exploitant du réseau, sélectionné par la Ville de Paris, visant une amélioration significative de sa performance carbone, avec pour objectif de réduire de moitié ses émissions au kWh d'ici à 2030. Gecina prend également en compte les émissions liées à la consommation énergétique de ses locataires dans les parties privatives. Celles-ci sont principalement associées à la consommation d'électricité standard. À ce titre, le Groupe encourage ses locataires à privilégier le recours à une électricité d'origine renouvelable.

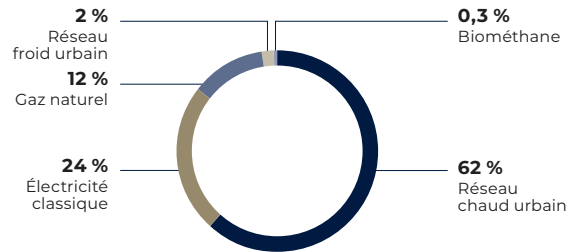
De manière générale, la part d'énergie renouvelable achetée par Gecina atteint 80 %.

3

Répartition des consommations d'énergie corrigées du climat par source pour les immeubles en exploitation



Répartition des émissions de CO₂ corrigées du climat par source pour les immeubles en exploitation



3.3.2.2 Un mix énergétique majoritairement renouvelable et bas carbone, fondé sur les réseaux urbains et les énergies vertes

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Expérimentation de la géothermie	<ul style="list-style-type: none"> 5 immeubles exploitent d'ores et déjà l'énergie géothermique.
Renforcer les contrats d'énergie verte	<ul style="list-style-type: none"> 80 % de l'énergie achetée par Gecina est d'origine renouvelable (électricité garantie d'origine, biométhane, raccordement aux réseaux chauds et froids). 100 % de l'électricité achetée par Gecina est garantie d'origine renouvelable et provient d'un site de production français. 100 % du gaz acheté par Gecina est du biogaz produit en France. Ces achats sont réalisés auprès de méthaniseurs français dont la qualité environnementale des projets a été vérifiée (valorisation de biodéchets et non pas de cultures dédiées, absence d'incidents de pollution ou de controverse avec les riverains, etc.). 4 907 tonnes de CO₂ évitées grâce à l'achat d'électricité garantie d'origine renouvelable et de biométhane.
Faciliter le raccordement aux réseaux urbains	<ul style="list-style-type: none"> 53 % des immeubles sont raccordés à un réseau de chaleur urbain (intégrant 51 % d'énergie renouvelable et de récupération), dont le facteur d'émission reste toutefois élevé à court terme. D'un point de vue de la comptabilité carbone, un immeuble chauffé au biogaz via l'achat de garantie d'origine renouvelable présente actuellement un niveau d'émissions environ trois fois moins émissif qu'un immeuble raccordé au réseau de chaleur. À moyen terme, ces réseaux devraient néanmoins se décarboner rapidement et contribuer à des villes plus durables, expliquant le choix de Gecina de les privilégier. 48 % des immeubles bureaux raccordés à un réseau froid urbain, limitant les émissions de gaz à effet de serre liées aux équipements de climatisation.



Des économies d'énergie accrues sur les sources d'énergie à plus forte intensité carbone (gaz, réseau de chaleur urbain)

- Les mesures de gestion de l'énergie accordent la priorité aux énergies sources d'émissions élevées.
- La consommation liée au chauffage urbain et la consommation de gaz ont diminué respectivement de 8 % et de 22 % en 2025 par rapport à 2024.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

3.3.3 Atteinte de l'Objectif 2025 en matière de réduction des émissions de carbone



Objectif 2030 : réduction drastique de nos émissions liées aux immeubles en exploitation, avec compensation restreinte aux émissions résiduelles

En mars 2021, Gecina a lancé CANOP-2030, grand projet de transformation visant à réduire drastiquement les émissions de carbone liées à l'exploitation de l'ensemble de son parc immobilier et à compenser les émissions résiduelles. Cet objectif est très ambitieux, dans la mesure où sa réussite repose notamment sur :

- la mobilisation indispensable des clients pour réduire la consommation d'énergie dans les immeubles ;
- la dépendance à la trajectoire de décarbonation des principaux fournisseurs d'énergie, en particulier des réseaux de

chaleur urbains, auxquels Gecina est tenue de raccorder ses bâtiments en application de la réglementation en vigueur ;

- un rythme de décarbonation supérieur à celui des principales trajectoires nationales et internationales (voir sous-chapitre suivant).

L'objectif CANOP-2030 couvre l'ensemble des émissions associées au patrimoine en exploitation, qu'il soit géré ou non par Gecina. Il inclut les consommations énergétiques des parties communes et des parties privatives, ainsi que celles des immeubles dans lesquels les clients assurent eux-mêmes la gestion des équipements techniques consommateurs d'énergie. Les émissions sont calculées selon l'approche market-based du GHG Protocol. Les progrès réalisés au titre de cet objectif font l'objet d'une communication au moins annuelle, fondée sur des données vérifiées par un auditeur externe, avec un niveau d'assurance raisonnable.

3.3.3.1 Résultats 2025 : - 7,1 % de réduction des émissions de CO₂ en exploitation, objectif 2025 dépassé

Objectif 2025 dépassé : - 63 % vs 2019 ou - 15 %/an en moyenne, soit un rythme supérieur aux trajectoires carbone de référence

La trajectoire CANOP-2030 prévoyait un premier point d'étape en 2025, avec pour objectif d'atteindre 8,5 kgCO₂e/m²/an. Cette performance correspond à une réduction moyenne annuelle d'environ 12,5 % entre 2021 et 2025, soit près du double de la baisse annuelle moyenne enregistrée par Gecina sur la période 2008-2021. Cet objectif présentait un niveau d'ambition particulièrement élevé dans la mesure où :

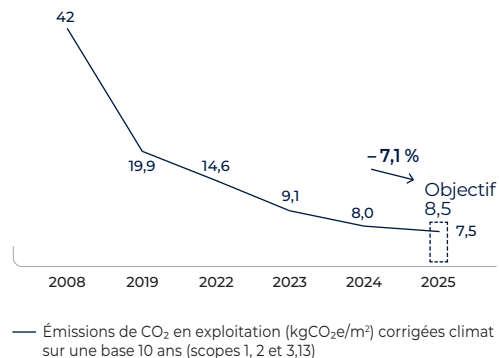
- il fait l'objet d'un suivi à l'échelle de l'ensemble du patrimoine, en incluant à la fois les parties communes et les parties privatives ;
- il dépasse significativement les principales trajectoires de référence en matière de décarbonation, comme l'illustrent les comparaisons suivantes :
 - la trajectoire de décarbonation de l'initiative CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) repose sur une baisse moyenne annuelle d'environ 10 % sur la période 2022-2030,
 - la Stratégie nationale bas carbone 2 prévoit une réduction annuelle moyenne des émissions des immeubles en exploitation de 4,5 % sur la période 2019-2030,
 - les indices européens du climat dits « Paris Aligned Benchmarks » sont construits sur la base d'une réduction annuelle moyenne de 7 % minimum.

L'ambition portée par Gecina a été approuvée par la Science-Based Target initiative en 2022, selon le processus d'approbation prévu pour les sociétés de moins de 500 salariés. Il convient toutefois de souligner que les ambitions du plan CANOP-

2030 dépassent largement l'objectif approuvé par la SBTi tel que mentionné sur son site Internet (réduction de 42 % des scopes 1 et 2 entre 2020 et 2030 ainsi qu'un engagement de mesurer et réduire le scope 3).

Résultats 2025

Évolution des émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²/an corrigée du climat) incluant les émissions liées aux consommations énergétiques sur les parties communes et les parties privatives (scopes 1, 2 et 3.13)



- Grâce à cette performance, Gecina a atteint son objectif 2025 très exigeant de 8,5 kgCO₂e/m²/an.
- Émissions de CO₂ réduites de 7,1 % entre 2024 et 2025.
- Au cours des deux dernières années, Gecina s'est décarbonée plus vite que toutes les grandes trajectoires de réduction (CRREM, SNBC 2, Paris Aligned Benchmarks).

3.3.3.2 Répartition des émissions et des consommations d'énergie du patrimoine global selon le GHG Protocol (market-based, corrigée du climat, incluant les émissions liées aux consommations sur les parties communes et les parties privatives)

			Émissions de CO ₂ totales (en tonnes de CO ₂)		Consommation d'énergie finale (en MWh)	
			2024	2025	2024	2025
Émissions contrôlées par Gecina (scopes 1 + 2)	Émissions relatives aux consommations d'énergie des immeubles en exploitation gérés par Gecina comprenant les consommations d'énergie relatives au chauffage, à la climatisation, la ventilation et l'éclairage	Scope 1 : émissions dues à la consommation de gaz	481	289	18 824	14 817
		Scope 2 : émissions dues à la consommation d'électricité	709	696	63 689	60 397
		Scope 2 : émissions dues à la consommation de vapeur, de chaleur ou de froid (réseaux urbains)	4 545	3 787	35 671	32 239
TOTAL DES ÉMISSIONS EN EXPLOITATION CONTRÔLÉES (SCOPES 1 ET 2) PÉRIMÈTRE CANOP-2030			5 734	4 772	118 184	107 454
Émissions non contrôlées par Gecina (scope 3 en exploitation)	Émissions relatives aux consommations d'énergie des immeubles en exploitation non gérés par Gecina et aux consommations dans les parties privatives des immeubles gérés par Gecina (serveurs, bureautique, etc.)	Catégorie 13 : émissions dues à tous types de consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina (gaz, réseaux de chaleur/froid, électricité)	5 817	5 373	99 580	93 660
TOTAL DES ÉMISSIONS EN EXPLOITATION NON CONTRÔLÉES (SCOPE 3) PÉRIMÈTRE CANOP-2030			5 817	5 373	99 580	93 660

Cf. chapitre 3.6.3 pour le tableau détaillé des émissions de GES selon le GHG Protocol.

Émissions en exploitation corrigées du climat incluant les sources d'énergies renouvelables

Conformément à la méthodologie du GHG Protocol et aux pratiques du marché, le tableau ci-dessus présente les émissions en exploitation corrigées du climat (10 146 tonnes de CO₂), calculées selon la méthode market-based, qui intègre l'achat de CER (certificats d'énergie renouvelable). En 2025, ces achats correspondent à 100 % d'électricité garantie renouvelable et 100 % de biogaz. À titre de comparaison, si les émissions étaient calculées selon la méthode location-based,

reposant sur l'utilisation des facteurs d'émission nationaux, les émissions du patrimoine en exploitation de Gecina s'élèveraient à 15 053 tonnes de CO₂ sur les scopes 1, 2 et 3 (catégorie 13), soit 11 kgCO₂e/m². À la suite de l'intégration, en 2023, de clauses relatives à l'achat de certificats d'énergies renouvelables dans les baux de son patrimoine de bureaux, Gecina a engagé une démarche visant à identifier les clients recourant à une énergie garantie d'origine renouvelable, afin d'appliquer le facteur d'émission correspondant dans le calcul de ses émissions.

3.3.4 Engagement en faveur d'une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2030 : maximum 5,5 kgCO₂/m² (scopes 1, 2 et 3.13)

3.3.4.1 Montrer la voie de la décarbonation des bâtiments

OBJECTIF 2030

Performance carbone du patrimoine en exploitation : maximum 5,5 kgCO₂/m²

La trajectoire de décarbonation de Gecina vise une intensité maximale de 5,5 kgCO₂/m² sur l'ensemble du patrimoine en exploitation (scopes 1, 2 et 3.13), avec une baisse de 75 % par rapport à 2019 et de 87 % par rapport à 2008. Les émissions résiduelles feront l'objet de mesures de compensation

reposant sur des programmes de haute qualité, labellisés par l'État français dans le cadre du label « Bas carbone ». En 2025, cinq immeubles bas-carbone ont compensé leurs émissions résiduelles. Cette compensation carbone n'est pas déduite de nos émissions carbonées annuelles.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

Concernant les immeubles de bureaux, Gecina s'est fixé pour objectif de limiter l'intensité carbone à 4 kgCO₂/m²/an pour l'ensemble de son patrimoine actuel à l'horizon 2030. À titre de comparaison, cet objectif :

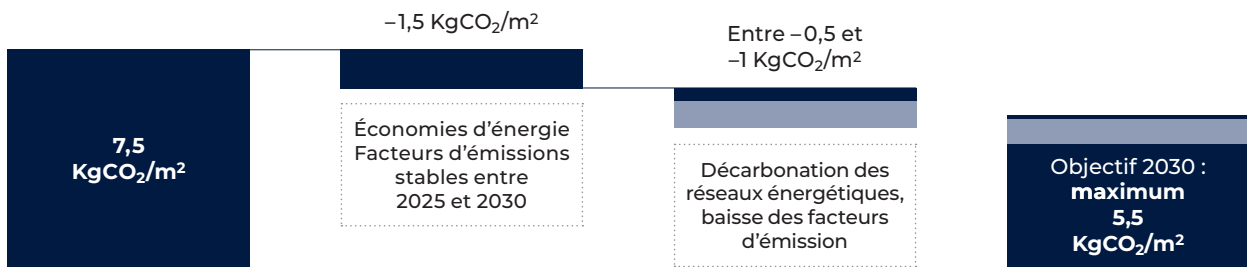
- est aligné avec les exigences les plus strictes en matière de performance carbone applicables à la construction de bureaux neufs en France (RE 2020), tout en couvrant, à la différence du référentiel, un patrimoine en exploitation ;
- dépasse significativement les progrès recensés dans le secteur. De fait, les émissions de GES des immeubles de bureaux en France ont diminué de 3,7 % en moyenne entre 2010 et 2024 (source : Observatoire de l'immobilier durable) tandis que l'objectif 2030 de Gecina implique une réduction moyenne annuelle de 11 %.

Le Groupe s'engage parallèlement dans la transition énergétique de ses principaux actifs résidentiels afin de réduire leurs émissions de GES, l'objectif étant d'atteindre un seuil maximum de 11 kgCO₂/m². Il convient toutefois de souligner que l'intensité carbone du secteur résidentiel reste supérieure à celle des bureaux. Cette situation s'explique par la prédominance, dans

le résidentiel, des usages liés au chauffage et l'eau chaude sanitaire, qui recourent à des sources d'énergie à plus forte intensité carbone. À l'inverse, le mix énergétique des immeubles de bureaux repose davantage sur l'électricité et des énergies bas carbone.

Dans l'ensemble, les actions centrées sur l'amélioration de la performance énergétique devraient représenter environ 70 % des réductions totales d'émissions attendues. En supposant que les facteurs d'émission restent inchangés entre 2025 et 2030, ces économies d'énergie devraient permettre à Gecina d'atteindre, voire de dépasser, une intensité de 5,5 kgCO₂/m² d'ici à 2030. Les émissions pourraient être ramenées jusqu'à 4 kgCO₂/m², sous réserve de la réalisation de plusieurs conditions favorables, notamment :

- la poursuite de la décarbonation du réseau de chaleur urbain parisien, en ligne avec son objectif d'atteindre 75 % d'énergies renouvelables dans son mix énergétique et un facteur d'émission d'environ 0,111 kgCO₂/kWh (contre 0,149 en 2025) ;
- un recours accru de ses clients à une électricité verte ;
- une baisse progressive des autres facteurs d'émission.



3.3.4.2 Une trajectoire bas carbone solide fondée sur des audits de neutralité carbone et des trajectoires carbone

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Trajectoire bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> ● Pilotage de la trajectoire reposant sur les résultats de 116 audits de neutralité carbone, fondés sur des simulations énergétiques dynamiques menées sur des actifs. ● Premier projet de compensation carbone financé pour couvrir les émissions résiduelles de cinq actifs bas carbone situés à Boulogne (cf. détails ci-après).
Tester notre patrimoine par rapport aux trajectoires mondiales	<ul style="list-style-type: none"> ● Selon le standard mondiale CRREM visant à aligner l'immobilier sur les objectifs climatiques et à gérer le risque de transition, un immeuble de bureaux doit respecter une intensité énergétique de 166,8 kWhEF/m² et un immeuble résidentiel une intensité énergétique de 120,7 kWhEF/m² en 2025, afin de d'être aligné avec un scénario de réchauffement de 1,5 °C et les Accords de Paris. 63 % de nos actifs respectent ce seuil en 2025. <p>L'initiative Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) réunit plusieurs parties prenantes du secteur immobilier et a noué un partenariat avec la Science Based Target initiative (SBTI). En s'appuyant sur les scénarios du GIEC et les données nationales par type d'actif immobilier, le CRREM a défini un seuil de performance énergétique et carbone. Le respect de ces seuils permet à un immeuble de s'inscrire dans une trajectoire compatible avec la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C maximum à l'horizon 2050.</p>



Accélérer la compensation carbone conformément à CANOP-2030

Gecina renforce son engagement en faveur de l'action climatique en accélérant la mise en œuvre de sa stratégie de compensation carbone et en associant activement ses clients à cette démarche. S'appuyant sur la feuille de route CANOP-2030, le Groupe déploie des actions décisives afin de garantir la contribution des nouveaux projets en développement comme des actifs en exploitation à l'atteinte de ses objectifs « zéro émission nette ».

1. Intégrer la compensation dans les projets commercialisés

Les projets récents et en cours de Gecina affichent des niveaux de performance carbone exceptionnels. Afin d'en renforcer encore leur profil de durabilité, le Groupe a fait le choix de compenser les émissions résiduelles sur la durée standard d'un bail, soit **neuf ans**. Dès 2024, Gecina a ainsi proposé aux locataires de cinq actifs bas carbone situés à Boulogne la compensation totale de leurs émissions résiduelles. Cette initiative, financée par le Groupe, répond aux normes les plus strictes, notamment le label français « Bas carbone » défini par le ministère de la Transition écologique. En 2025, Gecina franchit une nouvelle étape en étendant sa stratégie de compensation, parmi les plus avancées du secteur, à huit actifs hautement performants, avec une intensité carbone moyenne de 4 kgCO₂/m², soit environ **2 000 tonnes de CO₂** selon les simulations énergétiques dynamiques réalisées sur ces actifs. Cette initiative, mise en avant pendant la phase de commercialisation, répond aux attentes croissantes des clients en matière de solutions bas carbone.

2. Anticiper les investissements pour 2030

En complément des actions déjà engagées, Gecina investit dès aujourd'hui afin de compenser par anticipation les émissions résiduelles projetées à l'horizon 2030. Cette stratégie tournée vers l'avenir garantit l'alignement avec les objectifs de décarbonation à long terme et consolide le positionnement de Gecina comme leader de l'immobilier durable.

3.3.5 Mise en œuvre des meilleures pratiques en matière d'économie circulaire et de biodiversité dans les immeubles en exploitation

3.3.5.1 Économie circulaire : réduction des déchets dans le cadre de projets de rénovation légère et recyclage de 100 % des déchets en exploitation

OBJECTIFS 2030

- 100 % des déchets d'exploitation dont le contrat est géré par Gecina sont recyclés, que ce soit en matériaux ou en énergie. Rénovations légères :
 - 50 kgCO₂/m² d'émissions évitées grâce au réemploi pour les actifs de bureaux ;
 - 10 kgCO₂/m² d'émissions évitées grâce au réemploi pour les actifs résidentiels.

RÉSULTATS 2025

- **100 % des déchets d'exploitation dont le contrat est géré par Gecina sont recyclés, que ce soit en matériaux ou en énergie.** Cela représente l'équivalent de 1 216 tonnes de déchets d'exploitation de bureaux collectées, dont 24 % sont valorisées en matériaux et 76 % en énergie ⁽¹⁾.

(1) Sur 100 % des immeubles dont le contrat est géré par Gecina, soit 52 immeubles de bureaux, ce qui représente 55 % des immeubles de bureaux en exploitation de Gecina.

PLAN D'ACTION 2025

Afin de promouvoir les pratiques de réemploi et d'économie circulaire dans ses activités, Gecina a déployé plusieurs actions, notamment :

- la mise en place d'un contrat-cadre visant à systématiser la récupération et le recyclage des moquettes dans toutes les opérations de nettoyage sur des surfaces de plus de 200 m², lorsque leur réutilisation n'est pas possible. Ce dispositif est complété par l'intégration de clauses relatives à l'empreinte carbone des moquettes achetées ;
- 100 % des diagnostics ressources ont permis la mise en œuvre d'actions de réemploi in situ ou ex situ ;
- de nombreux projets ont fait l'objet d'actions concrètes d'économie circulaire, telles que le réemploi lors des phases de curage, l'approvisionnement en matériaux issus du réemploi ou le recours à l'accord-cadre dédié ;

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

- le renforcement de la prescription de matériaux issus du réemploi ou à forte durée de vie (intégration de critères de réparabilité, de durée de vie ou encore une garantie de disponibilité de pièces détachées) ;
- la valorisation des ressources issues de l'exploitation du patrimoine :
 - 33 immeubles équipés de cendriers Cy-Clope afin de valoriser les mégots de cigarette en combustible pour des fours industriels : 215 kg de mégots récoltés et recyclés en 2025,
 - 7 immeubles résidentiels équipés de points Le Relais, premier opérateur français de collecte et de valorisation des textiles, linges et chaussures, représentant plus de 6,3 tonnes de textiles collectés en 2025 ;
- l'intégration de clauses spécifiques dans le contrat-cadre de maintenance, visant à allouer 5 % du budget à l'achat de matériaux réutilisés et à encourager l'utilisation de l'application de réemploi inter-projets « La Boucle » de Gecina.

3.3.5.2 Biodiversité : des principes de gestion écologique appliqués à 100 % de nos espaces végétalisés

OBJECTIF 2030

- 100 % des espaces végétalisés appliquent des principes de gestion écologique via le contrat d'entretien des espaces verts (fauche tardive, hauteur de tonte plus élevée, panneaux pédagogiques, etc.).

RÉSULTATS 2025

- 100 % des espaces végétalisés appliquent des principes de gestion écologique via le contrat d'entretien des espaces verts (fauche tardive, hauteur de tonte plus élevée, panneaux pédagogiques, etc.).
- Gecina a évalué la contribution à la biodiversité de 100 % des sites en exploitation disposant d'un espace végétalisé.

PLAN D'ACTION 2025

Gecina favorise la préservation et le développement de la biodiversité au sein de ses actifs en exploitation à travers plusieurs actions concrètes, parmi lesquelles :

- la formation des équipes opérationnelles à l'utilisation des profils de biodiversité des actifs, permettant d'évaluer l'état de la biodiversité à un moment donné ;
- l'organisation d'ateliers de sensibilisation à la biodiversité dans les espaces végétalisés des immeubles de bureaux, lorsque les conditions le permettent et que cela est pertinent ;
- la création d'habitats favorables aux espèces locales : 20 ruches ont été installées sur 10 immeubles tandis que 13 actifs disposent d'hôtels à insectes et de nichoirs ;
- le déploiement de mesures visant à réduire la consommation d'eau liée à l'entretien des espaces végétalisés, notamment grâce à l'utilisation de paillage autour des plantes et d'équipements économes en eau ;
- l'évaluation de la qualité de la gestion des espaces verts : en 2025, 70 sites (immeubles de bureaux et résidentiels) ont été audités par un cabinet indépendant selon quatre critères principaux : la qualité écologique, les services écosystémiques, la conformité de la gestion et le dialogue avec les parties prenantes.

3.3.5.3 Bien-vivre : un patrimoine et des prestations de qualité supérieure qui favorisent le bien-être de nos occupants

RÉSULTATS 2025 ET PLAN D'ACTION

- **99 % de nos immeubles sont situés à moins de 400 mètres (cinq minutes à pied) d'un transport en commun.**
- Plus de **2 500 participants aux événements** organisés dans nos bâtiments de Boulogne, dans le cadre du concept **FEAT**, ainsi que dans nos résidences.

ACTIONS CLÉS

AVANCEMENT ET RÉSULTATS

Renforcer les actions pour mesurer et optimiser la qualité de l'air, la qualité de l'éclairage et la qualité acoustique des espaces de bureaux.

- Système de gestion de la qualité de l'air assurant le renouvellement et la filtration de l'air (incluant notamment des capteurs de CO₂ et des filtres à charbon fin ou actif).
- La majorité des immeubles de bureaux bénéficient d'un apport significatif de lumière naturelle, permettant d'éclairer la plupart des postes de travail.
- Mesures conservatoires mises en œuvre pour la gestion des nuisances acoustiques en intérieur (isolation des locaux techniques, absorbeurs acoustiques sur toutes les gaines, isolants phoniques internes, etc.) et en extérieur (menuiserie acoustique sur les façades présentant un risque d'entrée d'air, etc.).

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Assurer une qualité de service irréprochable	<ul style="list-style-type: none"> ● 13 YouFirst managers assurent un rôle d'interlocuteurs privilégiés auprès des collaborateurs des entreprises présentes dans les immeubles. ● 346 événements (+ 59 % vs 2024) organisés par les YouFirst managers, ayant rassemblé environ 9 000 collaborateurs de nos clients. ● Une application mobile dédiée permet aux clients d'accéder à diverses prestations au sein des immeubles, ainsi qu'à des informations et à des événements de quartier (365 articles publiés en 2025). ● Le site YouFirst Bureau présente toutes nos offres, notre expertise en matière de prestations et nos engagements RSE, tout en répondant aux normes environnementales les plus rigoureuses pour les immeubles de bureaux.
Développer une offre de restauration adaptée à chaque typologie d'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> ● Compte tenu de leur implantation centrale, la majorité des actifs se situe à proximité immédiate d'au moins un restaurant, et 28 % d'entre eux disposent d'un restaurant d'entreprise. ● Des exigences RSE élevées sont intégrées dans le cahier des charges destiné aux prestataires de restauration d'entreprise, comme l'utilisation de produits locaux et la revalorisation des denrées alimentaires non consommées au profit d'associations.
Développer les moyens de transport alternatifs	<ul style="list-style-type: none"> ● 32 immeubles de bureaux et un immeuble résidentiel sont équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE).
Favoriser l'accessibilité Handicap de nos immeubles	<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des parties communes du patrimoine ⁽¹⁾ diagnostiquées au regard des critères d'accessibilité sont conformes aux exigences réglementaires du Code du travail ou du Code de la construction et de l'habitation dont ils dépendent. ● 284 établissements recevant du public, répartis sur 103 immeubles, ont été identifiés dans le cadre de l'agenda d'accessibilité programmée. 93 % sont conformes et 7 % sont en cours de mise en conformité à fin 2025.

(1) Du patrimoine en exploitation (hors copropriété et locataire unique).



FEAT, un lieu de vie inspirant à Boulogne

FEAT est un concept innovant destiné à redynamiser quatre immeubles emblématiques de Boulogne (Citylights, Sources, Horizons et Botanic), catalysant l'essence d'un nouveau quartier et d'un campus. Chaque bâtiment incarne l'un des quatre éléments (feu, eau, air et terre) et reflète l'histoire et l'identité de Boulogne et du Pont de Sèvres. En fusionnant tous ces éléments, l'objectif du concept FEAT est de créer des relations durables avec les clients et de renforcer l'attractivité du quartier.

FEAT vise à attirer les talents, résidents ou non, grâce à une offre de services partagés et à un programme culturel unique. Depuis décembre 2024, nous avons organisé 24 événements réunissant 1 124 riverains et 1 018 locataires de bureaux. Ces rassemblements renforcent le sentiment d'appartenance de nos locataires et augmentent leur satisfaction, contribuant ainsi à leur fidélisation.

L'initiative stimule l'esprit d'entreprise et a pour but de créer une plateforme culturelle, économique et artistique dans le quartier du Pont-de-Sèvres.



Redéfinir l'habitat résidentiel : créer des espaces de vie dynamiques et partagés

En 2025, nous avons recruté un profil spécialisé pour lancer une nouvelle offre d'animations dans nos résidences.

Notre collaboratrice a notamment organisé une soirée de bienvenue YouFirst, permettant de nouer des liens entre les nouveaux locataires et de créer une véritable cohésion au sein de nos résidences.

En 2025, trois événements ont ainsi été organisés dans les résidences (soirée de bienvenue, Halloween et Noël), rassemblant plus de 420 participants. L'objectif est d'accroître la satisfaction globale des résidents, de renforcer le sentiment d'appartenance et de favoriser la communication interpersonnelle.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement

3.4 Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement

Les normes les plus strictes sont appliquées à notre pipeline de développement afin de garantir l'efficacité énergétique et de réduire de façon drastique les émissions de CO₂ des immeubles en exploitation.

3.4.1 Efficacité énergétique et réduction drastique des émissions de CO₂ de notre pipeline de développement

3.4.1.1 Efficacité énergétique dès la conception : des bâtiments plus sobres que les standards du marché

Objectifs 2025 dépassés, garantissant la performance énergétique future

Les objectifs de Gecina :

- **chaque opération de restructuration de bureaux** vise une **performance énergétique inférieure à 65 kWh/m²/an** en exploitation, sur la base des cinq postes de la réglementation thermique ;
- chaque rénovation d'immeubles résidentiels doit permettre d'atteindre un DPE d'au moins C une fois les travaux réalisés.

ACTIONS CLÉS

AVANCEMENT ET RÉSULTATS

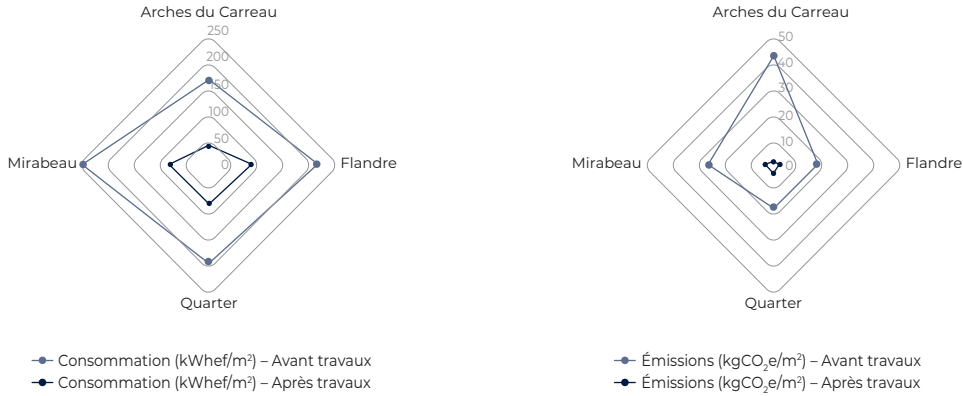
Anticiper en recourant à des simulations énergétiques approfondies et des audits de neutralité carbone destinés à servir de guides de conception	<ul style="list-style-type: none">● Des audits de neutralité carbone permettent de guider l'éco-conception de chaque projet de développement.● Analyse de l'adaptation au changement climatique pour faire face aux 2 aléas significatifs pour Gecina : les îlots de chaleur urbains et les inondations. Voir le chapitre 3.4.3 pour plus de précisions.
Livrer des immeubles efficaces sur le plan énergétique	<ul style="list-style-type: none">● Les développements de bureaux consomment 62,6 kWh/m²/an après livraison.● Tous les projets de rénovation des immeubles résidentiels de Gecina visent à atteindre un DPE d'au moins C après rénovation.

Après rénovation et une fois en exploitation, nos immeubles de bureaux affichent d'excellentes performances énergétiques

Selon les audits de neutralité carbone (simulations énergétiques dynamiques), les immeubles de bureaux faisant l'objet d'une rénovation lourde devraient consommer et émettre environ trois fois moins d'énergie et de gaz à effet de serre, sur le périmètre de la réglementation thermique (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage commun), qu'un immeuble standard une fois mis en exploitation.

En moyenne, une fois en exploitation, les quatre opérations de restructuration de bureaux actuellement en cours (104 101 m² au total) satisfont d'ores et déjà aux objectifs 2025, avec une intensité énergétique moyenne estimée à 62,6 kWh/m²/an.

Performance énergétique et performance carbone des développements de bureaux avant/après



Projet Boétie : une consommation d'énergie réelle conforme aux estimations de la phase de conception.

L'un de nos principaux défis consiste à assurer un pilotage opérationnel de la consommation d'énergie de nos immeubles pour respecter les performances prévues lors de la phase de conception. Le projet Boétie, deux ans après sa livraison, affiche une consommation réelle de 75 kWh/m², en parfaite adéquation avec les estimations établies en conception. Ce succès repose sur des équipements CVC de haute qualité, un raccordement aux réseaux urbains de chaleur et de froid, mais également sur l'implication de nos clients et un pilotage précis des courbes de charge. Cet immeuble est aujourd'hui intégralement loué.

3.4.1.2 Tous nos immeubles en développement seront raccordés, lorsqu'ils sont disponibles, à des réseaux urbains dont le mix énergétique comprend un taux élevé d'énergies renouvelables

Résultats 2025

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Anticiper en recourant à des études de faisabilité	<ul style="list-style-type: none"> ● Chaque projet de développement implique des études de faisabilité concernant la production ou l'utilisation d'énergies renouvelables in situ, le cas échéant : énergie solaire, géothermie, réseaux de chaleur ou de froid urbains.
Raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid urbains	<ul style="list-style-type: none"> ● Les principaux réseaux de chaleur et de froid urbains utilisés par Gecina utilisent un mix énergétique composé à plus de 50 % d'énergies renouvelables. ● Gecina participe au financement de l'extension géographique de ces réseaux quand elle raccorde ses immeubles dans des zones où ils n'étaient pas disponibles auparavant. ● 75 % de nos projets de développement sont raccordés à des réseaux de chaleur urbains et 50 % à des réseaux de froid urbains lorsque ceux-ci sont disponibles.

3.4.1.3 Vers une réduction drastique des émissions de CO₂ dans notre pipeline

Objectif 2025 dépassé, une contribution à notre trajectoire 2030

Les objectifs de Gecina : **chaque projet de restructuration de bureaux vise à atteindre, après une rénovation lourde et une fois l'actif en exploitation, une performance CO₂ inférieure à 4 kgCO₂e/m²/an en 2025** (émissions liées à la consommation d'énergie sur les cinq postes de la réglementation thermique). Des estimations de facteurs d'émissions à l'horizon 2025 sont utilisées pour calculer l'atteinte de cet objectif.

RÉSULTATS 2025

- Les développements de bureaux émettent en moyenne 2,1 kgCO₂e/m²/an, conformément à notre objectif.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

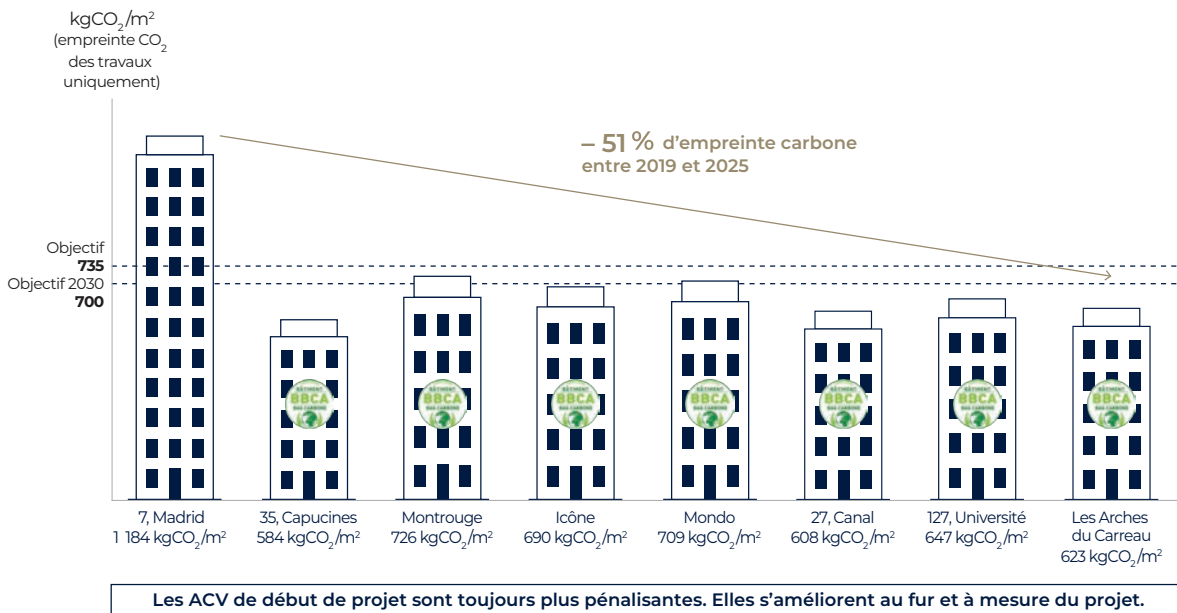
Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement

3.4.2 Réduction de l'empreinte carbone des restructurations et économie de matériaux de construction

3.4.2.1 Objectifs 2025 atteints : une réduction de – 51 % de l'empreinte carbone des restructurations grâce à un meilleur pilotage de l'utilisation des matériaux de construction depuis 2016

Grâce aux progrès réalisés entre 2016 et 2025 (voir ci-dessous), Gecina a atteint son objectif 2025. Chaque projet de restructuration de bureaux vise un niveau correspondant au label BBKA, soit une empreinte carbone inférieure à 735 kgCO₂e/m². Le label BBKA est promu par l'Association pour le développement du bâtiment bas carbone (BBKA) (<https://www.lowcarbonbuilding.com/>).

L'empreinte carbone des matériaux utilisés pour les restructurations de bureaux fait l'objet d'un pilotage de plus en plus performant : 689 kgCO₂e/m² vs un objectif maximum de 735 kgCO₂e/m²



En 2025, l'empreinte carbone moyenne des projets de restructuration et de rénovation lourde de bureaux s'établit à 689 kgCO₂e/m², un niveau stable par rapport à 2024, soit une réduction de 51 % depuis 2016. Cet indicateur est calculé sur la base de 4 projets de restructuration d'immeubles de bureaux de plus de 100 000 m². Les émissions totales liées aux matériaux de construction utilisés pour ces projets s'élèvent à 71 896 tonnes de CO₂. Gecina ne mesure pas, à ce stade, les émissions associées aux matériaux des rénovations légères ni des acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), pour lesquelles le Groupe n'est pas maître d'ouvrage. Gecina avait fixé pour 2025 un objectif de 735 kgCO₂e/m² et il convient de souligner que :

- cet objectif correspond au niveau du standard le plus exigeant (label BBKA) ;

- la performance est mesurée projet par projet, sans possibilité de capitaliser sur les performances de projets passés ;
- cet indicateur peut évoluer en fonction des mises à jour des données des analyses de cycle de vie (ACV), rendues plus fréquentes par l'obligation de réaliser une ACV pour les projets neufs soumis à la réglementation énergétique RE2020, ce qui accroît la disponibilité et la précision des données. A titre d'exemple, en France, l'usage des ACV obsolètes (format A1) ne sera plus autorisé à partir de juillet 2026. L'impact de cette évolution n'étant pas encore précisément défini, les performances de certains projets pourraient s'en trouver modifiées. Gecina s'engage, le cas échéant, à expliciter ses effets dans son prochain rapport.

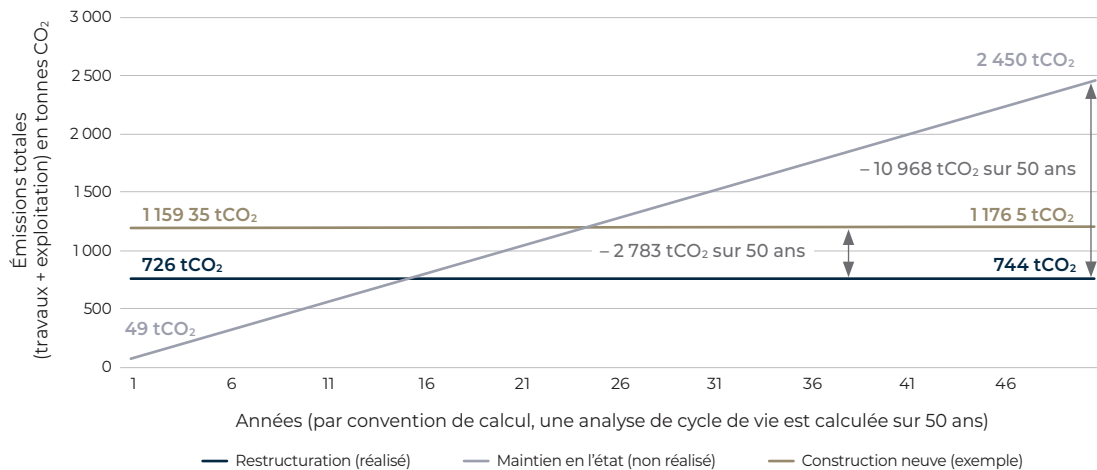
Nos leviers majeurs reposent sur l'utilisation de matériaux à plus faible empreinte carbone et un suivi rigoureux au moyen d'ACV

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Mesurer et réduire l'empreinte carbone de nos développements	<ul style="list-style-type: none"> Comme chaque année depuis 2020, les émissions de CO₂ sont évaluées pour l'ensemble des actifs livrés en 2025 ainsi que pour les projets en cours, et ce tout au long de leur cycle de vie (hors rénovations légères). Lorsque cela est techniquement faisable et conforme à la réglementation, Gecina privilégie l'utilisation du bois afin de réduire l'empreinte carbone des constructions et extensions, comme cela a été le cas pour le projet Mondo, livré en 2025. Par ailleurs, le Groupe exige que le bois utilisé soit certifié PEFC ou FSC, attestant d'une gestion durable des forêts. Des exigences en matière de matériaux bas carbone sont intégrées sur les nouvelles restructurations (isolants biosourcés, sols, etc.) dans la mesure du possible. Gecina accorde une priorité aux produits disposant d'une mesure complète de leurs émissions sur l'ensemble du cycle de vie, matérialisée par une fiche de déclaration environnementale et sanitaire (FDES), et s'inscrivant dans une démarche d'amélioration continue de leur empreinte carbone.

La rénovation, une approche plus vertueuse que le maintien en l'état ou la reconstruction à neuf

En conjuguant performance énergétique, changement de source d'énergie et utilisation plus sobre des matériaux de construction, Gecina parvient à réduire l'empreinte carbone complète de ses projets de rénovation lourde. Dans l'exemple ci-dessous, la rénovation permet d'éviter l'émission de 2 783 tonnes de CO₂ par rapport à une opération de démolition-construction neuve et 10 968 tonnes de CO₂ par rapport au maintien de l'immeuble en l'état.

Comparaison de l'impact carbone global basée sur trois scénarios (maintien en l'état d'un immeuble vs neuf) : le cas de Montrouge, livré en 2024



Le retour sur investissement carbone dépend étroitement de la source d'énergie utilisée. Un retour sur investissement carbone très rapide est également observé sur le projet Les Arches du Carreau, grâce au remplacement d'une chaudière au fioul par une solution 100 % électrique.



Atteindre notre objectif d'empreinte carbone sur un projet d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH)

Pour la première fois, Gecina a testé le label BBCA (bâtiment bas carbone) sur l'un de ses projets de rénovation les plus emblématiques : la tour Mirabeau. Limiter l'empreinte carbone des IGH constitue un réel défi compte tenu :

- de l'installation nécessaire d'équipements de secours ;
- des possibilités limitées de réemploi des matériaux (première rénovation de la tour depuis sa livraison en 1972).

Le projet Mirabeau a néanmoins obtenu le label BBCA (bâtiment bas carbone) grâce aux atouts suivants :

- 15 % des matériaux retirés du bâtiment ont pu être réemployés ;
- la géothermie a pu être utilisée (jusqu'à 60 % des besoins de chauffage et de refroidissement) ;
- l'alignement sur le nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique (PLUb) de Paris.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement

3.4.2 Seuil du label BBCA – 5 % visé pour 2030

OBJECTIF 2030

Développement ● 700 kgCO₂e/m² rénové : émissions des matériaux utilisés dans les rénovations lourdes. Cela correspond au seuil du label BBCA - 5%.

Fortes des progrès réalisés entre 2016 et 2025, Gecina a choisi de relever ses ambitions. Désormais, chaque projet de restructuration de bureaux vise un niveau correspondant au label BBCA – 5 %, soit 700 kgCO₂/m² qui est le standard le plus exigeant sur le poids carbone des travaux. Les IGH (immeubles de grande hauteur) sont exclus du périmètre en raison de l'obligation d'installer des équipements de secours et des difficultés qu'ils présentent pour le réemploi des matériaux. Cet objectif ne s'applique ainsi qu'aux projets éligibles, c'est-à-dire ceux faisant l'objet d'une rénovation lourde incluant la façade, les équipements CVC et des éléments structurels, conditions permettant d'envisager une labellisation BBCA.

Pour les restructurations et rénovations lourdes de bureaux, la réalisation d'analyses de cycle de vie (ACV) permet de mesurer le poids carbone de tous les matériaux de construction utilisés et de choisir les équipements ou matériaux les plus performants afin de réduire l'empreinte carbone du projet. Le poids carbone de chaque matériau provient de la base de données de référence nationale INIES, qui comporte plus de

6 000 ACV de produits couvrant plus de 350 000 références commerciales (une ACV correspond à des gammes entières de produits). Ces ACV sont auditées par des tiers indépendants. Des estimations fournies par la base de données carbone de référence française sont utilisées en l'absence de données réelles du constructeur. Environ 40% de l'empreinte carbone de nos projets est estimée sur la base de ces données gouvernementales anciennes. Les émissions de carbone regroupent celles provenant des différents modules des ACV de chaque produit :

- A : extraction et transport des matières premières, fabrication, construction et installation sur site ; ces étapes représentent généralement entre 65 % et 85 % de l'empreinte carbone totale d'un projet de développement ;
- B : usage, entretien, réparation et remplacement sur une période de cinquante ans, qui représentent le plus souvent entre 10 % et 15 % de l'empreinte carbone totale ;
- C : fin de vie (par exemple : démolition, transport, traitement et élimination des déchets), qui représente habituellement entre 5 % et 15 % de l'empreinte carbone totale.

3.4.3 Adapter la conception de nos projets de développement au changement climatique

OBJECTIFS 2030

Développement ● 100 % des actifs en développement font l'objet d'une analyse de vulnérabilité couvrant les risques d'inondation et de vagues de chaleur.
● 100 % des actifs en développement intègrent, dès leur conception, une simulation thermique dynamique fondée sur le scénario RCP 8.5 du GIEC, permettant d'évaluer les besoins futurs en termes de chauffage et de climatisation.
● 100 % des actifs en développement ont déployé des solutions d'adaptation.

Exploitation ● 100 % du patrimoine en exploitation bénéficie d'une analyse de vulnérabilité couvrant les risques d'inondation et de vagues de chaleur.

Notre objectif : mesurer et atténuer les risques in situ

L'objectif de Gecina est double :

- mesurer et prévenir les risques liés au changement climatique ;
- s'assurer que ses immeubles permettent à ses clients de maintenir la continuité de leur activité.

La totalité du patrimoine a fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité aux aléas de fortes chaleurs et d'inondations (les seuls risques potentiels identifiés parmi les aléas de la taxonomie européenne) sur la base de deux études menées avec des cabinets experts.

L'analyse de vulnérabilité a été menée en trois temps :

- identification des aléas auxquels chaque actif est exposé, la nature de ces aléas variant selon la localisation géographique et la typologie de l'actif ;
- mesure de l'intensité de ces aléas (risque brut), l'intensité des aléas pouvant varier au sein d'une même zone géo-

graphique, notamment sur la base de l'environnement immédiat de l'actif ;

- appréciation de la vulnérabilité de chaque actif (risque net), compte tenu de ses caractéristiques – *en cours d'analyse*.

Gecina a utilisé une méthode solide pour identifier son exposition :

- l'exposition du patrimoine est désormais analysée selon tous les principaux scénarios du GIEC, notamment le RCP 8.5 (business-as-usual) et le RCP 4.5 (scénario intermédiaire) ;
- quel que soit le scénario climatique choisi, l'exposition des actifs étudiés est analysée à la fois à l'horizon 2030 et à l'horizon 2050 ;
- l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est intégré à la méthodologie d'évaluation de la vulnérabilité de l'actif. Un actif est classé comme hautement vulnérable si l'indice ICU atteint ou dépasse + 5 °C et si le nombre annuel de jours de vagues de chaleur est supérieur à 16.

Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO2 au travers de notre pipeline de développement

La liste des actions d'adaptation à appliquer sur les actifs exposés permettant de réduire la vulnérabilité aux aléas vagues de chaleur et inondations a été étoffée. Ces actions sont sélectionnées selon leur pertinence vis-à-vis des principales caractéristiques techniques du patrimoine de Gecina, et seront déployées au fil de l'eau :

- des cabinets experts ont permis d'identifier précisément les plans d'action à mettre en place sur les actifs les plus vulnérables ;

- des solutions innovantes ont été qualifiées pour identifier de nouvelles opportunités encore peu développées sur l'enjeu de l'adaptation au changement climatique, comme les vitrages de fenêtres teintés ou les peintures rafraîchissantes.

En 2026, Gecina se donne comme objectif de renforcer l'analyse de vulnérabilité en intégrant à la plateforme R4RE des données plus détaillées sur ses actifs (comme le type de façade, la contiguïté, la couleur du toit, etc.).

Notre plan d'action repose sur un suivi précis des risques

	ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Identification des aléas pouvant impacter Gecina	Analyse d'actifs par deux cabinets d'experts en risques climatiques	<ul style="list-style-type: none"> • Visites sur sites pour étudier de façon approfondie deux panels d'actifs représentatifs du patrimoine. • Identification de potentielles vulnérabilités des actifs sur les aléas de vagues de chaleur et inondations.
Mesure de l'exposition (risque brut)	Étude des projections climatiques des bases de données étiatiques Drias et Géorisques intégrées dans l'outil sectoriel Bat-ADAPT ou R4RE de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID)	<ul style="list-style-type: none"> • 22 actifs exploités sont concernés par le risque lié aux vagues de chaleur et aux îlots de chaleur urbains, soit 10 % des actifs en exploitation. • Compte tenu de la proximité des actifs à la Seine, 42 actifs en exploitation ont été recensés dans des zones où des inondations par crue ou par remontées de nappe pourraient survenir, représentant 32 % des surfaces du patrimoine en exploitation.
Appréciation des vulnérabilités (risque net)	Mesure de la sensibilité aux vagues de chaleur selon l'existence de systèmes de rafraîchissement intérieur et des caractéristiques de construction du bâti	<ul style="list-style-type: none"> • La quasi-totalité du parc de bureaux de Gecina dispose d'équipements de climatisation. • Le patrimoine résidentiel n'est pas climatisé. Lors d'épisodes caniculaires, les sondes de température présentes dans certains immeubles résidentiels affichaient jusqu'à 29 °C de température moyenne. • Les températures intérieures pendant les vagues de chaleur sont analysées durant la phase de conception d'un projet de rénovation. Les performances de l'isolation et du vitrage sont particulièrement mises à l'épreuve lorsque les immeubles sont confrontés à des températures intérieures élevées lors des vagues de chaleur.
	Mesure de la sensibilité aux inondations selon les caractéristiques techniques des bâtis et leurs environnements immédiats	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic des actifs les plus exposés par un cabinet d'experts en risques d'inondations. • Des recommandations techniques ont été définies pour chacun des actifs présentant les plus fortes vulnérabilités. • Des actions adaptatives nécessitant très majoritairement des aménagements légers (pose de batardeaux, clapets anti-retour, etc.) ont été proposées.
Gestion des vulnérabilités	Renforcement du plan de continuité d'activité afin d'évaluer et d'améliorer la résilience des actifs	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un groupe de travail interdisciplinaire pour déterminer les processus de gestion à mettre en place pour les deux risques climatiques identifiés (voir détails ci-après).



Garantir la continuité de l'activité : évaluer et améliorer la résilience des actifs aux risques liés aux inondations

En 2025, Gecina a renforcé sa stratégie de résilience climatique en lançant un programme global d'atténuation des risques liés aux inondations pour l'ensemble de son patrimoine. Des analyses climatiques, étayées par l'expertise de consultants en ingénierie, ont permis d'identifier les actifs situés dans des zones exposées aux risques d'inondations et de remontées de nappe. Pour garantir la durabilité à long terme de ses actifs, Gecina a réalisé des inspections structurelles approfondies sur l'intégralité de son patrimoine et établi les plans d'action correspondants à court, moyen et long terme. Le Groupe s'est également doté d'une base de données centralisée des équipements afin de suivre la conformité réglementaire, de recenser les actifs critiques nécessitant des mesures préventives et d'intégrer la prévention des risques d'inondation pour le pipeline de développement. De plus, chaque nouveau projet de développement intègre désormais les exigences du **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** dès les phases de conception et de planification, inscrivant la résilience au cœur de nos futurs actifs dès leur origine. Enfin, Gecina a engagé la sélection d'un bureau d'études techniques (BET) spécialisé, sur la base d'un cadre de mission standardisé, visant à garantir la cohérence et l'efficacité au cours de l'exécution.

Ces initiatives s'inscrivent dans l'engagement de Gecina à protéger son patrimoine et à garantir la continuité de l'exploitation de ses actifs en s'adaptant au changement climatique.



Renouveler et approfondir notre engagement à adapter les projets de restructuration face aux défis climatiques à venir

En 2025, Gecina a réuni tous les assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) environnement intervenant sur des projets de restructuration pour réaffirmer son engagement actif dans le domaine de l'adaptation au changement climatique. Les transformations que nous opérons aujourd'hui doivent renforcer la résilience de nos actifs aux réalités climatiques de demain. Nos AMO procèdent donc à des évaluations de vulnérabilité en utilisant le scénario climatique le plus extrême (RCP 8.5) sur différents horizons temporels (2030, 2040 et 2050). Leur expertise nous permet de concevoir des solutions d'adaptation robustes, innovantes et tournées vers l'avenir, garanties de la valeur et de la durabilité de notre patrimoine sur le long terme. Exigences clés pour garantir la résilience de nos projets de restructuration face aux vagues de chaleur :

- les analyses sont réalisées selon les scénarios du GIEC RCP 2.6, 4.5 et 8.5. Les modèles doivent refléter l'évolution du climat à Paris ou, à défaut, en Île-de-France, sur la base des données des stations météorologiques les plus pertinentes et en tenant compte de la situation géographique du projet ;
- l'étude doit également inclure les effets des îlots de chaleur urbains ;
- les scénarios incluent la présence d'une climatisation centrale ou d'un système de refroidissement central, à la fois dans les secteurs résidentiels et tertiaires, en prenant en considération les impacts carbone, énergétiques et financiers associés à chaque hypothèse ;
- les résultats de la simulation thermique dynamique doivent identifier les solutions d'adaptation à mettre en œuvre, qu'il s'agisse de dispositifs passifs (débords de toit, protections solaires, etc.) ou actifs (brasseurs d'air, pompes à chaleur air-eau, etc.). Ils doivent servir de base pour interroger les résultats de la simulation énergétique et remettre en cause le dimensionnement et la puissance des équipements techniques proposés, le cas échéant.

3.4.4 Les meilleures pratiques environnementales de nos projets de développement en matière d'économie circulaire et de biodiversité

3.4.4.1 Économie circulaire : favoriser les matériaux de réemploi

L'essence même du métier de Gecina repose sur les principes de l'économie circulaire, dans la mesure où le Groupe investit régulièrement dans le parc immobilier existant. Gecina va encore plus loin en se fixant des objectifs ambitieux visant à éviter des émissions de carbone grâce au réemploi de matériaux dans ses projets de rénovation.

OBJECTIFS 2030

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2030	OBJECTIFS DE MOYENS 2030
Développement	<p>Chaque développement vise le seuil BBCE -5%, en ligne avec l'objectif de sobriété dans l'utilisation de matières premières (soit une empreinte carbone de 700 kgCO₂e/m²).</p> <p>Pour les grands projets de rénovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 kgCO₂e/m² évités grâce au réemploi pour les immeubles de bureaux ; <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 kgCO₂e/m² évités pour les opérations soumises à des contraintes (IGH et actifs résidentiels). 	<ul style="list-style-type: none"> • 90 % (en poids) des déchets des chantiers livrés ont été recyclés en matériaux. • 100 % des actifs en développement font appel à un assistant maîtrise d'ouvrage réemploi. • 10 % des déchets de construction (non amiantés, hors façade) sont réemployés sur les actifs livrés dans l'année (en poids). • 100 % des actifs en développement utilisent l'application de réemploi de Gecina (La Boucle).
Exploitation	<p>Pour les projets de rénovation légère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50 kgCO₂e/m² évités grâce au réemploi pour les immeubles de bureaux ; <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 kgCO₂e/m² évités pour les actifs résidentiels. <p>100 % des déchets d'exploitation recyclés en matériaux ou en énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 100 % des actifs en rénovation ont un diagnostic ressources afin de faciliter le réemploi et le recyclage (superficies au sol supérieures à 1 000 m²). • Utilisation des matériaux déposés proprement pour du réemploi sur des immeubles en exploitation via l'application de Gecina (La Boucle).

Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO₂ au travers de notre pipeline de développement

Principaux résultats 2025

- **2 152 tonnes de matériaux réemployés** ces deux dernières années, durant les phases de curage ou d'approvisionnement de 48 projets, soit une économie de 7 666 tonnes de CO₂. Il est à noter que cet indicateur varie de façon significative en fonction du nombre et des typologies des projets menés.
- **95 matériaux ont trouvé preneurs dans l'application interne de réemploi La Boucle** et 853 offres étaient

disponibles. Grâce à La Boucle, 11 actifs de Gecina ont intégré avec succès des matériaux de réemploi dans leurs projets, consolidant ainsi son engagement en faveur d'une économie circulaire mesurable et responsable. Cette initiative a également profité à quatre parties prenantes externes, notamment des associations soutenues par la Fondation Gecina et des réseaux spécialisés dans le réemploi de matériaux.

- **93 % des déchets de chantiers** livrés en 2025 ont été valorisés en matériaux ou en énergie.

Plans d'action axés sur le réemploi de matériaux et l'assurance d'un recyclage efficace

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Favoriser le réemploi en acquisition et développement	<ul style="list-style-type: none"> ● Création d'un process clés en main afin de fluidifier les échanges entre les opérationnels, les AMO Réemploi et les acteurs de l'économie circulaire. ● 100 % des restructurations ont un diagnostic ressource et un AMO réemploi. ● Intégration d'exigences élevées en matière d'économie circulaire dans les principaux contrats-cadres (par exemple la maintenance multi-technique). Ces exigences s'accompagnent d'objectifs quantifiés sur la durée du contrat. ● L'application de réemploi inter-projets de Gecina « La Boucle » permet de maximiser les synergies de réemploi parmi les actifs. ● Partenariat industriel sur la moquette pour mieux recycler ce matériau. ● Contribution aux travaux du Booster du réemploi. ● Deux projets de premier ordre en matière de réemploi de matériaux ont été subventionnés, et sept projets sont en cours d'analyse.
Valoriser les déchets de déconstruction	<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des diagnostics ressources ont permis du réemploi in situ ou ex situ. ● 14 opérations ont fait l'objet d'une action concrète d'économie circulaire (comme le réemploi en curage, l'approvisionnement ou encore le recours à l'accord-cadre sur la moquette). ● Renforcement de la prescription de matériaux issus du réemploi ou à forte durée de vie (réparabilité, durée de vie, garantie des pièces détachées).



City 2 : un modèle d'aménagement intérieur alliant réemploi et économie circulaire

Situé à Pont de Sèvres, au cœur du quartier d'affaires FEAT de Boulogne, City 2 se réinvente pour offrir, sur trois niveaux, des espaces de travail d'exception. Véritable vitrine de la nouvelle offre servicielle « Ready-to-use », ce lieu conjugue fonctionnalité, lumière naturelle et confort, tout en s'inscrivant dans une démarche responsable et innovante. Chaque aménagement a été pensé pour l'usage et le Bien-vivre, en plaçant le réemploi au cœur du projet :

- réemploi in situ et ex situ : cloisons vitrées, moquettes et mobilier (repensés pour s'adapter à l'identité du lieu), spots, dalles PVC ;
- plus de 170 éléments de seconde main intégrés.

3.4.4.2 Biodiversité : créer des espaces végétalisés de qualité, accessibles aux occupants lorsque c'est possible

La biodiversité est un levier stratégique de performance durable :

- efficacité énergétique optimisée : les toitures et façades végétalisées renforcent l'isolation thermique, réduisant ainsi significativement la consommation d'énergie ;
- meilleure résilience climatique : en limitant l'effet d'îlots de chaleur urbains, la végétation accroît le confort des occupants face au changement climatique ;
- bien-être accru : L'intégration de la biodiversité crée des environnements plus sains et plus agréables, améliorant la satisfaction et la qualité de vie des occupants.

3.

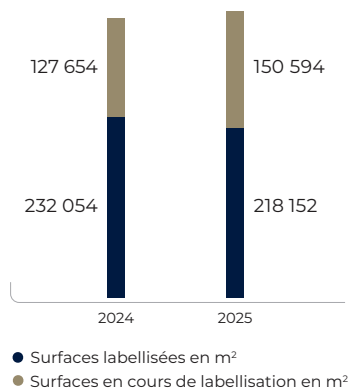
CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions futures de CO2 au travers de notre pipeline de développement

OBJECTIFS 2030 ATTEINTS : CRÉATION D'ESPACES VERTS LORSQUE C'EST POSSIBLE

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2030	OBJECTIFS DE MOYENS 2030
Développement	Création systématique d'un espace végétalisé de qualité (pleine terre, toiture végétalisée avec un minimum 30 cm de substrat) représentant 5 % de la surface de la parcelle dans chaque développement, lorsque c'est faisable techniquement.	<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des opérations de rénovation lourde, pour lesquelles il est possible de créer un espace végétalisé, sont labellisées BiodiverCity Construction. ● 100 % des opérations de développement appliquent les lignes directrices exigeantes de conception des espaces végétalisés. ● 100 % des opérations de développement font l'objet d'une étude de faisabilité concernant la récupération des eaux de pluie liée à la désimperméabilisation des sols.

Surfaces labellisées ou en cours de labellisation BiodiverCity Construction



Notre plan d'action pour valoriser le vivant

ACTIONS CLÉS

AVANCEMENT ET RÉSULTATS

Mesurer et améliorer la performance

- 400 0000 m² de surfaces végétalisées pour les immeubles en exploitation, soit l'équivalent de 58 terrains de football ou deux fois le jardin des Tuileries.
- Fiche d'identité biodiversité réalisée sur tout le patrimoine.
- Déploiement d'un accord-cadre d'entretien et de nettoyage écologique des espaces verts depuis 2021 pour 100 % des actifs ayant un espace vert géré par Gecina.
- Cartographie du patrimoine d'Île-de-France en ce qui concerne les trames écologiques verte et bleue.
- Intervention systématique d'un écologue pour tous les nouveaux programmes.
- Végétalisation des toitures, des terrasses et des cours intérieures lorsque l'opportunité se présente et si les contraintes techniques le permettent.

Entraîner le secteur vers de meilleures pratiques ● Un immeuble de bureaux et un immeuble résidentiel ont reçu la labellisation BiodiverCity Life.



Résidence Dareau : un havre de paix urbain récompensé par le label BiodiverCity

Situé au 37-39, rue Dareau, dans le 14^e arrondissement de Paris, cet ancien actif de bureaux a été transformé en une résidence exemplaire. Sur un jardin précédemment dégradé, Gecina a créé 1 600 m² d'espaces verts pour promouvoir la biodiversité, gérer les eaux pluviales et lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Une démarche ambitieuse, concrétisée par des actions fortes :

- 10 arbres plantés en pleine terre pour renforcer la trame écologique ;
- des prés fleuris majoritairement indigènes, privilégiés aux pelouses traditionnelles ;
- 192 m² de terrasses partagées aménagées avec des jardinières en gradins ;
- 270 m² de toitures végétalisées avec un sedum de type « tundra » ;
- récupération des eaux pluviales pour un arrosage automatique économe ;
- création d'hôtels à insectes fabriqués à partir d'arbres coupés réemployés pour soutenir la faune locale.

Cette YouFirst Residence incarne une nouvelle manière de penser la ville : un lieu où la nature et les espaces de vie coexistent en harmonie, offrant un cadre de vie serein, durable et respectueux des écosystèmes.



Icône : Promouvoir la biodiversité urbaine et les espaces verts au cœur du Triangle d'Or parisien

Icône se distingue par sa conception responsable et respectueuse du vivant, plaçant la biodiversité et les espaces verts au cœur de la vision architecturale comme de l'expérience utilisateur. Icône propose **1 700 m² de jardins, de potagers urbains et de terrasses paysagères**, distribués sur l'ensemble des étages. Parmi ces espaces, **1 200 m² sont accessibles aux occupants**, et **50 m² sont consacrés à l'agriculture urbaine**. Ce havre de biodiversité, créé dans un environnement urbain, a reçu le label BiodiverCity Construction.

Bien plus qu'un simple immeuble de bureaux, Icône constitue un écosystème vivant, pensé pour promouvoir le bien-être, soutenir la biodiversité et redéfinir les normes du développement urbain durable.

3.4.4.3 Bien-vivre : les labels WELL ou OsmoZ, gages d'une qualité exceptionnelle de nos immeubles restructurés pour l'utilisateur final

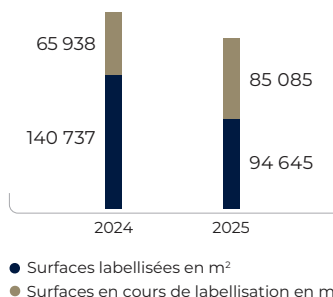
OBJECTIF 2030

Développement **100 % des actifs de bureaux en développement sont certifiés « Ready to OsmoZ ».**

Chez Gecina, nous concevons nos projets pour optimiser l'intensité d'usage, en veillant à ce que chaque mètre carré génère une réelle valeur ajoutée. Notre objectif est simple : créer des espaces qui correspondent aux besoins réels, en favorisant des environnements à la fois performants et agréables. L'intensité d'usage reflète l'efficacité avec laquelle les espaces de travail sont occupés et utilisés par rapport à leur capacité théorique. En d'autres termes, elle mesure la fréquence et le nombre de personnes qui utilisent réellement un espace, qu'il s'agisse d'un bureau, d'une salle de réunion ou d'un espace collaboratif. Nos actifs sont conçus pour favoriser le bien-être et offrir une expérience utilisateur optimale. En proposant une mixité d'espaces situés dans les quartiers les plus prisés de Paris (zones de collaboration, pôles de créativité et bien plus encore), nous encourageons les interactions, stimulons l'innovation et rassemblons les individus dans des environnements de travail vivants et dynamiques.

RÉSULTATS 2025 : UNE SURFACE IMPORTANTE DE NOTRE PATRIMOINE EN EXPLOITATION LABELLISÉE WELL

Labellisation WELL



Au siège social de Gecina, le taux d'occupation moyen par rapport au nombre de postes de travail disponibles est de 77 %. À titre de comparaison, l'étude réalisée par Knight Frank et intitulée « *Renting is not Occupying* » (octobre 2025) estime que le taux d'occupation réel moyen n'est que de 42 %.

Gecina crée des espaces dynamiques et centrés sur l'humain, où le bien-être est une priorité, comme en témoigne le label Ready to OsmoZ. En garantissant l'utilisation de normes extrêmement exigeantes en termes de qualité de l'air, de lumière naturelle, d'acoustique et de services aux utilisateurs, Gecina conçoit des environnements permettant d'optimiser la productivité, de favoriser l'engagement et d'enrichir l'expérience quotidienne. En certifiant ses développements de bureaux avec le label Ready to OsmoZ, Gecina permet à ses clients de travailler dans des espaces de travail plus sains, plus épanouissants et mieux connectés.

67 % DES ESPACES DE BUREAUX EN DÉVELOPPEMENT LABELLISÉS OU EN COURS DE LABELLISATION WELL OU OSMOZ

L'application des normes les plus strictes en matière de bien-être nous aide à intégrer des matériaux respectueux de la santé.

ACTIONS CLÉS

Renforcer les dispositions du cahier des charges sur le Bien-vivre pour les projets de restructuration

AVANCEMENT ET RÉSULTATS

- 100 % des matériaux installés lors des travaux de restructuration sont étiquetés A+ (très faible niveau d'émission en polluants volatils).
- Chartes de chantiers propres ou à faible nuisance pour tous les chantiers afin d'engager les entrepreneurs sur tous les types de nuisances potentielles (acoustiques, visuelles, dues au trafic, pollution) susceptibles d'impacter les riverains (installation de capteurs de bruit).

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE
Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable

3.5 Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable

3.5.1 Mobiliser nos talents au service d'une performance durable et responsable

3.5.1.1 Mobiliser un collectif engagé

Anticiper, s'adapter, performer

Favoriser la performance et l'agilité

En 2025, Gecina a profondément transformé son référentiel de compétences afin d'instaurer une vision commune des savoir-faire et des savoir-être. Cette démarche, à la fois agile et opérationnelle, s'articule autour de trois axes majeurs : la poursuite de l'alignement des compétences avec la stratégie du Groupe, l'intégration des soft skills dans tous les processus RH et un accompagnement collectif structuré.

Le nouveau référentiel, évolutif, identifie les compétences techniques et comportementales clés pour la progression des collaborateurs. Il facilite la valorisation des talents individuels, encourage la prise de responsabilités et l'évolution professionnelle. Accessible à tous, il constitue un véritable levier de transformation et d'adaptation dans un environnement en constante mutation.

Selon une étude Harvard, 85 % de la performance professionnelle proviendrait des compétences comportementales. Celles-ci favorisent l'adéquation des profils aux valeurs de l'entreprise, soutiennent la transformation des métiers et renforcent la dimension humaine de la performance collective. Les quatre soft skills sont : L'orientation client, l'esprit d'équipe et la transversalité, l'agilité et la créativité, et la responsabilité. Les soft skills sont ainsi évaluées dès le recrutement, puis lors des entretiens annuels et elles font l'objet de points réguliers de feedback. Cette démarche de suivi et d'amélioration dans la durée constitue un axe clé du plan de développement des compétences.

OBJECTIF 2030

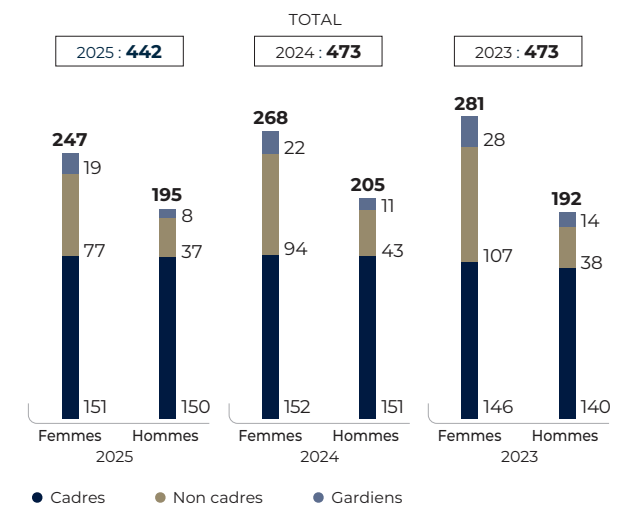
Pourcentage de collaborateurs avec un niveau de maîtrise d'au moins 3 sur 4 sur l'échelle d'évaluation des soft skills → **80 %**

L'accompagnement collectif occupe une place essentielle dans la réussite de cette transformation. Des dispositifs concrets pour faciliter l'appropriation du nouveau référentiel sont mis en œuvre : organisation de tables rondes, ateliers dédiés aux soft skills et déploiement d'outils pratiques coconstruits avec les équipes, permettant à chacun de s'approprier les postures attendues face aux situations rencontrées et de s'inscrire pleinement dans la dynamique collective.

En 2026, Gecina poursuivra ses actions pour anticiper les besoins futurs de compétences, soutenir l'évolution des métiers et garantir une performance durable. Cette politique volontariste positionne l'entreprise comme une organisation apprenante, responsable et résolument tournée vers l'avenir.

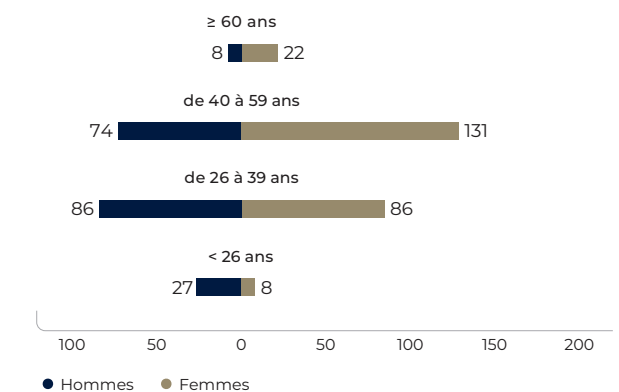
INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

Évolution des effectifs par CSP et par sexe



- 406,1 salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) en 2025.

Effectifs par âge



- 42,9 ans âge moyen CDI.
- 11,1 ans d'ancienneté moyenne CDI.
- 18,2 % taux de turnover moyen en CDI (dont 68 embauches et 90 départs).

Des métiers en transformation pour accélérer la croissance

Expertise et nouveaux métiers au service de l'excellence opérationnelle

En 2025, Gecina a renforcé sa culture de l'expertise pour soutenir ses ambitions stratégiques et répondre aux exigences RSE et réglementaires. Cette dynamique s'est traduite par l'intégration de compétences nouvelles et la création de métiers au service de la création de valeur, de l'expérience clients et de la transformation digitale et financière du Groupe.

L'émergence de nouvelles fonctions telles qu'Expérience Manager, Workplace Designer, Responsable Expérience Services ou Chefs de projet IA illustre la volonté de placer la différenciation de l'entreprise au cœur de son organisation. Parallèlement, l'automatisation des tâches permet aux équipes de se concentrer sur des missions à plus forte valeur ajoutée.

Le renforcement de compétences spécialisées en finance stratégique, performance énergétique et gestion des risques techniques témoigne de l'engagement de Gecina pour garantir la conformité dans ses activités, anticiper les besoins de demain et piloter l'excellence opérationnelle dans la durée.

Accompagner la transformation digitale

En 2025, Gecina poursuit la transformation digitale de ses activités pour simplifier ses processus et accompagner l'évolution de ses métiers. Le remplacement du système de gestion immobilière par une nouvelle solution dédiée à la gestion locative et à l'exploitation des immeubles constitue une étape structurante, menée en concertation avec les équipes métiers et informatiques. Ce projet collaboratif, impliquant les utilisateurs à chaque étape, vise à améliorer l'ergonomie, la fiabilité et l'efficacité des outils, avec un déploiement progressif jusqu'en 2027.

Parallèlement, Gecina explore l'intégration de l'intelligence artificielle dans ses pratiques professionnelles. Le déploiement d'outils d'IA générative s'accompagne d'une formation dispensée à tous les collaborateurs, afin de favoriser l'appropriation des usages, la gestion des risques et l'identification des opportunités. Une communauté dédiée à la transformation digitale soutient le partage d'informations et l'apprentissage continu dans un contexte d'innovation rapide.

Gecina est convaincue que la transformation digitale est un facteur d'évolution positive des métiers et favorise l'accompagnement de chaque collaborateur dans cette dynamique. L'entreprise s'engage à anticiper les impacts de l'intelligence artificielle, notamment dans le cadre de la réglementation IA Act, afin de garantir un usage éthique et responsable de ces technologies. À ce titre, une Charte des bons usages de l'IA est en cours de formalisation, pour encadrer les pratiques et renforcer la confiance de l'ensemble des parties prenantes.

Accompagner les parcours

Une gestion de carrière intégrée et structurée

En plaçant le capital humain au cœur de sa stratégie, Gecina affirme sa volonté de déployer un accompagnement articulé

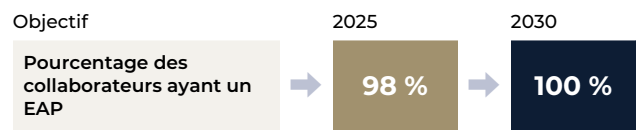
autour de ses collaborateurs, fondé sur la mobilité interne, la montée en compétences et leur engagement durable.

La gestion de carrière intégrée au sein du Groupe occupe une place centrale dans la politique de développement des Ressources Humaines de Gecina, en cohérence avec les meilleures pratiques observées dans le secteur. Chaque collaborateur bénéficie d'un accompagnement personnalisé tout au long de son parcours, articulé autour de moments forts dans la carrière : intégration, entretien professionnel, entretien annuel de performance. Cette démarche vise à dynamiser les trajectoires internes, à anticiper les besoins en compétences et à favoriser l'épanouissement professionnel.

Les entretiens réguliers permettent d'identifier les aspirations de chacun, de valoriser les acquis et de définir des plans de développement adaptés, en lien avec les enjeux stratégiques du Groupe.

Toutes les évolutions de carrière font l'objet d'un suivi managérial et d'un accompagnement individualisé par la Direction des Ressources Humaines, offrant les meilleures conditions pour garantir leur réussite.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025



- 28 collaborateurs promus, soit 6,9 % de l'effectif moyen CDI (vs 47 collaborateurs, 11,4 % de l'effectif en 2024).
- 11 collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité, soit 16,2 % des recrutements en CDI (vs 26 collaborateurs, soit 37,1 % de l'effectif en 2024).

Valoriser le capital humain dans le développement des compétences

Le capital humain est également au centre de la stratégie de formation de Gecina. Le Groupe propose des programmes de formation adaptés aux besoins stratégiques, privilégiant l'apprentissage interne et le partage d'expertise. Les formations, axées sur la pratique et alignées sur les priorités du Groupe, offrent à chaque collaborateur des opportunités de progresser.

Un réseau d'une trentaine de formateurs internes, qui ont été eux-mêmes formés, transmet les savoirs essentiels à la réussite collective. Ils contribuent à renforcer l'engagement et la progression des équipes. L'offre de formation, accessible à tous, couvre les enjeux clés : RSE, intelligence artificielle, relation clients, sécurité, conformité, management, soft skills ou leadership.

Gecina propose une offre de formation innovante, combinant diversité des formats et ancrage opérationnel. Cette large palette de dispositifs (modules digitaux interactifs, ateliers expérientiels, coaching, accompagnement managérial, et réalité virtuelle, Learning expéditions) favorise la coopération et l'intégration des apprentissages dans des situations concrètes.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

- 92,8 % taux de réussite moyen pour les parcours de formation.
- 1 533 heures de formations digitales dispensées sur l'année.
- 23,2 heures de formation moyenne par collaborateur sur l'année.
- 97,6 % de collaborateurs formés sur l'ensemble des collaborateurs en CDI (vs 96,4 % en 2023, 96,1 % en 2024).
- 5,43 % de la masse salariale consacrés à la formation.

Ancrer une culture de valeurs communes

Renforcer un leadership aligné et mobilisateur

Le renforcement d'un leadership aligné est un levier clé pour accompagner la transformation de Gecina et incarner ses valeurs. En 2025, Gecina a déployé son programme de leadership fondé sur la confiance auprès d'environ 40 managers.

Ce programme de développement personnel destiné au top management, réuni par petits groupes lors de sessions communes de plusieurs journées s'appuie sur des modules immersifs : exploration du leadership de soi et des collaborateurs, qualités relationnelles, vision stratégique et transformation organisationnelle.

L'accent est mis sur la définition d'objectifs individuels, le feedback 360° et la pratique entre pairs, afin de favoriser un leadership authentique et porteur de sens. Cette démarche intégrée aux pratiques managériales renforce la cohésion, accompagne le changement et soutient la performance collective, tout en valorisant l'engagement de chaque manager. Une convention réunissant ce top management du Groupe viendra renforcer la cohésion, le partage de bonnes pratiques et l'alignement autour des enjeux stratégiques et des valeurs du Groupe, afin de soutenir la consolidation de leurs compétences managériales et la performance collective. L'animation de la communauté managériale s'inscrit au cœur de la dynamique collective de Gecina.

En complément du programme de leadership, Gecina a déployé en 2025 des formations managériales visant à accompagner les managers pour adopter une posture partagée et alignée avec les valeurs du Groupe. Des parcours différenciés ont été proposés à destination des nouveaux managers sur les fondamentaux du management combinant sessions collectives et accompagnements individualisés.

OBJECTIF 2030

Pourcentage de managers formés sur un programme managérial



100 %

Des collaborations sont également mises en place avec les Directions exécutives Éducation d'écoles de renommée internationale afin d'accompagner nos top managers et Directeurs exécutifs dans la conduite des transformations de Gecina, notamment EPRA-Insead, Bayes Business School, l'Essec et Sciences Politiques.

En 2026, le Groupe souhaite déployer un espace Intranet dédié pour centraliser les ressources et favoriser le partage de bonnes pratiques, ainsi que les échanges entre managers.

Installer une culture du feedback continue et constructive

Depuis 2024, Gecina développe une culture du feedback ouverte et bienveillante, favorisant des échanges constructifs entre collaborateurs et managers. Cette démarche, soutenue par des rituels d'équipe réguliers, encourage le dialogue, la reconnaissance et la confiance. Elle contribue au renforcement des soft skills et à la progression individuelle et collective. Ces pratiques permettent à chacun de valoriser les réussites, d'identifier les axes d'amélioration et de renforcer la performance globale du Groupe.

Différents modes de feedback identifiés, adaptés à chaque situation professionnelle, seront encouragés. Après une première sensibilisation du top management, un programme d'acculturation au feedback et une démarche plus spécifique de feedback 360° seront déployés à l'ensemble des collaborateurs à partir de 2026.

Renforcer l'intégration et le sentiment d'appartenance

Consolider le parcours d'intégration

Gecina accorde une attention particulière à l'intégration de ses nouveaux collaborateurs. Le parcours d'intégration, enrichi et structuré en 2024, allie l'utilisation d'outils digitaux, l'accompagnement managérial et des temps forts collectifs pour faciliter la prise de repères et l'appropriation de la culture du Groupe.

Des séminaires d'intégration, organisés plusieurs fois par an, favorisent la découverte des valeurs, la cohésion d'équipe et les échanges transverses. Ce dispositif, complété par des formations adaptées et un suivi personnalisé, est largement plébiscité par les collaborateurs qui rejoignent le Groupe. Il pose les bases d'une intégration réussie pour un engagement durable.

Renforcer le lien social

Le renforcement du lien social constitue un axe majeur de la dynamique collective chez Gecina. En 2025, le Groupe a poursuivi le déploiement de formats variés privilégiant la pédagogie pour favoriser la cohésion et l'engagement. Les réunions mensuelles stratégiques, des événements internes fédérateurs et des interventions pluridisciplinaires rythment la vie de l'entreprise. Ces rendez-vous réguliers offrent un cadre transparent pour partager la stratégie, les actualités et les projets. Ils encouragent les échanges directs et la participation de chacun.

Des immersions opérationnelles, telles que les visites d'actifs ouvertes à tous les collaborateurs, permettent de mieux appréhender les nouveaux services, de comprendre les enjeux sur le terrain et de contribuer activement à leur déploiement. Cette démarche globale valorise le travail d'équipe, stimule la réflexion collective et renforce l'appropriation de la stratégie du Groupe. Elle illustre la volonté de Gecina de cultiver la fierté d'appartenance et de soutenir la performance collective à travers des interactions transversales et une communication fluide.

Fluidifier les mobilités et décloisonner les métiers

Gecina garantit à ses collaborateurs une transparence sur les opportunités d'évolution, grâce à la publication claire et accessible des offres d'emploi en interne. Cette démarche favorise la mobilité et la découverte de nouveaux métiers, tout en assurant la cohérence des parcours professionnels via le référentiel de compétences harmonisé.

La mobilité interne s'appuie sur un processus structuré et équitable, piloté par la Direction des Ressources Humaines. Chaque collaborateur bénéficie d'un accompagnement personnalisé à chaque étape, depuis l'expression de sa candidature jusqu'au suivi après sa prise de poste. Il permet ainsi de valoriser les talents et de renforcer l'engagement des équipes.

Gecina encourage la construction de parcours professionnels fluides et sécurisés, en clarifiant les passerelles entre les métiers et en anticipant les besoins en compétences. Les témoignages de collaborateurs illustrent concrètement les possibilités d'évolution offertes au sein du Groupe.

3.5.1.2 Favoriser la performance et l'engagement

Favoriser l'attractivité et l'engagement

Valoriser nos métiers

Mettre en avant les missions opérationnelles et optimiser les fonctions de soutien

Gecina valorise ses métiers en renforçant les fonctions au contact des clients, tout en optimisant les fonctions transverses nécessaires à son activité. La simplification des processus et la réallocation des ressources permettent de libérer du temps pour des activités à plus forte valeur ajoutée. La digitalisation et l'automatisation des tâches administratives contribuent à fluidifier les organisations et à améliorer l'efficacité opérationnelle. En plaçant la proximité et la satisfaction clients au cœur de sa stratégie, Gecina consolide son attractivité et son engagement, tout en maintenant une performance économique durable.

Maîtrise du taux de turnover

Gecina s'appuie sur le développement de ses talents pour innover, progresser et se démarquer. En 2025, le taux de turnover s'établit à 18,2 %, contre 18 % en moyenne dans les principales foncières cotées, reflétant une gestion active et maîtrisée de ses ressources humaines. Cette performance résulte d'une politique RH centrée sur la reconnaissance et l'accompagnement des évolutions professionnelles, une politique de rémunération attractive et une attention portée à la qualité de vie au travail.

Qualité de vie et conditions de travail

Un cadre de travail favorisant l'efficacité collective

Gecina place les espaces de travail de ses collaborateurs au cœur de sa politique de qualité de vie au travail, en offrant un environnement de travail alliant confort, ergonomie et efficacité. Situé au centre de la ville, le siège social reflète l'engagement du Groupe en matière de durabilité et d'accessibilité, avec des espaces modernes propices à la collaboration et à la performance individuelle. Les aménagements réalisés, vitrine du savoir-faire de Gecina, sont complétés par des équipements ergonomiques, tels que des fauteuils adaptés et des bureaux réglables en hauteur, pour prévenir les troubles musculosquelettiques et prendre en compte la diversité des situations individuelles.

Flexibilité responsable pour préserver l'équilibre

En 2025, Gecina poursuit le déploiement de son accord de télétravail conclu en 2023. Cet accord prévoit une organisation flexible, adaptée aux besoins des collaborateurs, notamment via un avenant dédié aux proches aidants. Il tend à favoriser la responsabilité de chacun, ainsi que la performance et l'efficacité, tout en préservant le collectif et l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle.

Pour accompagner cette démarche, un module e-learning sur le télétravail est accessible à tous, permettant d'adopter les bonnes pratiques en matière d'organisation, de gestion du temps, de droit à la déconnexion et de communication à distance.

Promouvoir l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle afin d'optimiser la performance au travail

Gecina déploie depuis plusieurs années des mesures concrètes pour soutenir ses collaborateurs dans leurs responsabilités familiales. Les proches aidants bénéficient d'aménagements d'horaires personnalisés, de congés spécifiques adaptés à leur situation, d'un dispositif externe d'aide administrative et de la possibilité de dons de jours entre collègues. En parallèle, Gecina accompagne la parentalité grâce à la réservation de berceaux dans un réseau de crèches partenaires, à l'aménagement d'horaires pour les parcours de PMA, au maintien du salaire à 100 % pendant toute la durée du congé paternité, ainsi que par la mise à disposition d'un espace dédié à l'allaitement.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable

Politique salariale attractive et transparente alignée sur la performance

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

- Forfait de 5 jours de télétravail par mois.
- 398 collaborateurs éligibles au télétravail.
- 3,5 jours moyens mensuels de télétravail.
- 198 jours de congés spécifiques pris par les collaborateurs (handicap, soins aux proches).
- 9 collaborateurs ayant bénéficié d'un congé paternité maintenu à 100 %.

Politique de rémunération attractive et adaptée à l'activité

Une politique salariale attractive et responsable

Gecina s'appuie sur des benchmarks réguliers, internes et externes, pour analyser les dynamiques du marché et anticiper les attentes des collaborateurs. Cette approche permet d'ajuster la politique de rémunération afin de rester compétitif et attractif. Positionnée à un niveau supérieur au marché, la politique salariale vise à attirer et fidéliser les meilleurs talents, tout en garantissant l'équité interne.

Le Groupe offre par ailleurs un haut niveau de protection sociale, avec une prise en charge de la part patronale des cotisations de mutuelle, de prévoyance et de retraite largement supérieure aux obligations légales.

Révisions salariales : un processus basé sur la reconnaissance de la performance individuelle

Les révisions salariales annuelles s'inscrivent dans un processus structuré, fondé sur la reconnaissance de la contribution et de la performance individuelle. Cette politique implique fortement les managers dans une démarche alliant concertation et collégialité. Ils participent directement aux mesures salariales à travers la répartition des budgets alloués et la restitution des benchmarks, garantissant ainsi la transparence des décisions prises.

Actionnariat salarié : un levier d'engagement à long terme

Pour fidéliser les talents clés et renforcer l'engagement, Gecina articule l'actionnariat salarié, à travers plusieurs dispositifs d'épargne salariale et l'attribution de plans d'actions de performance. Ces plans, qui constituent une rémunération variable à long terme, intègrent depuis 2021 des critères extra-financiers. Ces critères représentent 30 % de l'attribution des plans, liés à la réduction de la consommation d'énergie, au positionnement dans le classement GRESB et au taux d'accès à la formation. Cette démarche illustre la volonté du Groupe de conjuguer performance économique et responsabilité sociétale.

Partage de la valeur ajoutée

Récompenser la performance collective durable

Depuis 2023, Gecina applique un nouvel accord d'intéressement signé pour trois ans (2023-2025) avec les organisations syndicales, afin de valoriser la réussite collective et renforcer l'appropriation des enjeux stratégiques par les collaborateurs. Aligné sur les priorités du Groupe, cet accord repose sur trois critères équitablement pondérés, reflétant à la fois la performance financière et extra-financière :

- performance opérationnelle (EBITDA) : mesure du résultat d'exploitation des actifs ;
- résultat récurrent net consolidé (RRN) : intégrant la maîtrise des frais financiers, les opérations de développement et la rotation des actifs ;
- sobriété énergétique : engagement des équipes pour atteindre l'objectif ambitieux de réduction de la consommation des actifs à 150 kWh/m² à fin 2025.

Ce dispositif, venant compléter celui de la participation obligatoire, s'accompagne d'un dialogue régulier avec les élus et d'actions pédagogiques pour mobiliser les collaborateurs autour des critères RSE. Au regard des efforts fournis pour poursuivre la trajectoire de baisse des consommations d'énergie, en particulier sur les immeubles gérés en direct par les collaborateurs du Groupe, il a été décidé le versement d'un supplément d'intéressement en 2025, au titre de l'exercice 2024, renforçant ainsi la culture de responsabilité et d'engagement collectif.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

- 93 % des collaborateurs avec au moins un objectif RSE/innovation.
- 11,2 % de la masse salariale dédiée à la participation/intéressement et à l'abondement.
- 87 % des collaborateurs sont éligibles à une part variable.
- 46 % des collaborateurs en CDI ont bénéficié d'un dispositif d'incentive à long terme.
- La part détenue dans le PEG représente 602 021 titres, soit 0,8 % du capital.

Transparence des rémunérations

Bilan Social Individuel (BSI) : Valorisation et transparence de la rémunération globale

Gecina place la transparence au cœur de sa politique de rémunération depuis plusieurs années, afin de renforcer la compréhension et la valorisation de tous les dispositifs mis en place. Chaque collaborateur dispose d'un bilan social individuel (BSI), outil pédagogique qui présente de manière claire et détaillée la valorisation de l'ensemble des éléments composant sa rémunération et les avantages associés, ainsi que de toutes les contributions directement payées par Gecina, dont il bénéficie. Ce dispositif favorise la lisibilité et la reconnaissance de la politique salariale du Groupe.

Les managers disposent également de ces mêmes informations pour leur équipe afin de mieux appréhender et valoriser le niveau des rétributions individuelles.

Préparation à la directive européenne sur la transparence des rémunérations

Gecina a anticipé la mise en œuvre de la directive européenne sur la transparence des rémunérations. Le Groupe a saisi cette opportunité pour renforcer sa communication interne et externe. Dès le recrutement, une indication claire des fourchettes de rémunération sera intégrée afin d'améliorer la lisibilité des offres et d'assurer l'équité. Le Groupe s'appuie sur sa politique salariale pour poursuivre sa volonté de réduire les écarts de rémunération, en particulier entre les femmes et les hommes, engagée depuis de nombreuses années. Gecina réalise, dans ce cadre, des analyses pour les identifier, les maîtriser et les corriger le cas échéant. Tout au long de l'année, le Groupe s'engage à clarifier la structure des rémunérations, les critères d'appréciation et les modalités de décision, garantissant une compréhension partagée et une transparence accrue.

OBJECTIF 2030

Pourcentage d'écart de rémunération entre les femmes et les hommes pour un travail de même valeur. → < 5 %

Maintenir un dialogue social de qualité

Un dialogue social moderne et participatif

Gecina maintient un dialogue social de qualité avec les représentants du personnel, fondé sur la responsabilité, dans le respect des prérogatives de chacun. En 2025, le Groupe a renforcé cette dynamique en organisant un atelier dédié au dialogue social, favorisant l'expression collective et la confiance mutuelle.

Cette démarche a accompagné la signature du premier accord de Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) depuis 2019 avec le syndicat majoritaire, valorisant les éléments essentiels de la rémunération négociés.

Un dispositif responsable pour accompagner la transition des équipes

Dans le cadre de la cession du portefeuille d'immeubles étudiants, Gecina a mis en place un dispositif d'accompagnement des collaborateurs pour assurer une transition sereine et responsable. Des ateliers de travail et des réunions de concertation ont été organisés avec les représentants du personnel tout au long du projet, favorisant la transparence de l'information et le dialogue. Les salariés ont bénéficié d'un accompagnement individualisé lors du transfert d'activité, illustrant l'engagement du Groupe en matière de responsabilité sociale et de qualité du dialogue.

3.5.1.3 Valoriser la diversité

Promouvoir nos engagements en faveur de l'égalité professionnelle

Gecina conduit depuis de nombreuses années une politique volontariste et reconnue en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes. Cette démarche s'appuie sur des actions concrètes en matière de rémunération, de recrutement, de promotion et de sensibilisation à l'égalité

de traitement. Elle se traduit par le maintien d'un index égalité professionnelle femmes-hommes à un niveau élevé au titre de 2025, avec un score de 88/100 publié en 2026, après des résultats très proches de 100 lors des années précédentes (94 en 2025, 99 en 2024 et 2023).

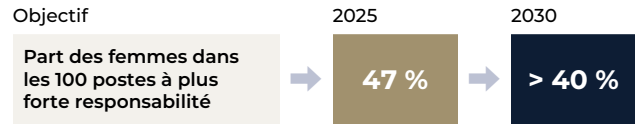
L'évolution à la baisse du score s'explique cette année par une proportion d'augmentations salariales plus importante en faveur des femmes (indicateur 2) et d'un écart de rémunération qui ressort également en moyenne à +1,4 % en faveur des femmes (indicateur 1). Selon le mode de calcul réglementaire, ce résultat conduit à une diminution de 10 points sur l'indicateur 2.

Les autres indicateurs de l'index demeurent équilibrés, avec une parité dans les promotions (indicateur 3), la garantie que l'ensemble des collaboratrices ayant repris après un congé maternité ont bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour (indicateur 4), ainsi qu'une représentation équilibrée parmi les 10 plus hautes rémunérations (indicateur 5).

Gecina poursuivra activement ses engagements en matière d'égalité professionnelle, notamment à travers la mise en œuvre de mesures adaptées aux exigences de transparence salariale.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

- 88/100 à l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes.
- 56 % de femmes dans l'effectif total.
- 50 % de femmes au Conseil d'administration.
- 63 % de femmes au Comité exécutif.



Une politique handicap ambitieuse pour une culture inclusive

Gecina poursuit ses efforts en faveur de l'inclusion des personnes en situation de handicap, en cohérence avec les valeurs du Groupe et sa démarche RSE soutenue par sa Fondation d'entreprise. La politique handicap s'affirme avec le déploiement du nouvel accord handicap signé fin 2024, la redéfinition du rôle de Référent handicap et un pilotage renforcé permettant de mesurer les progrès accomplis. Cette dynamique se traduit par des actions concrètes : sensibilisation régulière des équipes, formation des acteurs du recrutement et lancement d'une newsletter dédiée au handicap.

Accompagnement de l'emploi des jeunes

En 2025, Gecina a accueilli 56 stagiaires et apprentis, affirmant son engagement en faveur de la transmission des savoirs et de la montée en compétences. Le Groupe mène des actions ciblées pour favoriser l'inclusion des jeunes en difficulté, notamment via des partenariats avec l'École de la 2^e chance et l'ESRP Timbaud Masson, à travers des ateliers de rédaction de CV, des sessions de préparation à l'entretien d'embauche et un soutien à la réinsertion professionnelle.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable

Gecina contribue également à l'emploi des jeunes issus des quartiers populaires grâce à des journées découvertes, des offres de stages et d'alternance, ainsi que par des versements orientés de la taxe d'apprentissage (au profit de l'Association École de la 2^e chance et de l'Association d'intérêt général Culture Prioritaire).

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

- 4,5 % de contrats en alternance et stagiaires dans l'effectif global.
- 22 tuteurs.
- 5,4 % des collaborateurs en situation de handicap.
- 18 salariés bénéficiant d'une RQTH (Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé).
- 662 471 euros engagés dans le secteur protégé et adapté (STPA).

3.5.1.4 Offrir un cadre de travail sécurisé

Sécurité : une culture interne renforcée

Respect des droits humains fondamentaux

Gecina affirme son engagement à respecter les droits humains fondamentaux, en conformité avec les conventions internationales et le droit français. Cette exigence se traduit par l'application rigoureuse de notre Charte éthique et de la Charte des achats responsables. Elles encadrent nos pratiques et celles de nos partenaires afin de garantir l'intégrité, la loyauté et la transparence dans toutes nos relations. Depuis 2013, Gecina est signataire du Pacte mondial des Nations unies, une importante initiative internationale volontaire.

Le Groupe met également en œuvre une procédure dédiée à la prévention et au traitement des situations de harcèlement, renforçant la protection des collaborateurs et la promotion d'un environnement de travail serein, respectueux et inclusif.

Ancrer une culture de la sécurité et de la prévention

Gecina a fait de la sécurité une priorité stratégique en instaurant une culture commune à tous les niveaux de l'entreprise.

Cette dynamique s'est concrétisée en 2025 par le lancement d'un programme structurant, articulé autour de la démarche ROSA, qui repose sur quatre principes d'action : Respecter, Observer, S'équiper, Agir. Ces principes sont accompagnés de règles essentielles, largement diffusées via des affiches, des modules e-learning et des actions de communication ciblées, afin de garantir que chaque partie prenante – collaborateurs et partenaires – partage la même vision et s'engage collectivement.

OBJECTIF 2030

Pourcentage de collaborateurs sensibilisés à la sécurité



100%

Nous poursuivons par ailleurs un ensemble d'actions concrètes : mise à jour régulière des documents d'évaluation des risques, visites annuelles des sites, analyse des accidents de travail et actions correctives, formations immersives (gestes

et postures) et modules e-learning. Tous les collaborateurs disposent d'équipements de protection individuelle adaptés et d'un parcours de formation dès leur intégration.

Santé

Santé physique : un programme répondant aux enjeux sociétaux

Gecina déploie un programme complet de prévention et de santé, répondant aux enjeux sociétaux et aux besoins des collaborateurs. Ce dispositif inclut des dépistages ciblés (vue, risques cardiovasculaires, mélanome) et la promotion d'une hygiène de vie saine. Des formations spécifiques, telles que les gestes qui sauvent ou les risques inhérents à l'activité, sont proposées en présentiel et en e-learning.

En concertation avec le médecin du travail, des rendez-vous de liaison, des visites de reprise et des aménagements adaptés sont mis en œuvre pour accompagner les collaborateurs.

Des initiatives ponctuelles viennent compléter ce programme, telles que la vaccination contre la grippe, des ateliers de prévention cardiaque et des actions de sensibilisation autour de l'opération nationale « Octobre Rose », pour promouvoir le dépistage du cancer du sein.

Santé mentale : une politique de prévention et d'accompagnement

Gecina place la prévention des risques psychosociaux au cœur de sa politique de santé au travail et réduire ainsi le taux d'absentéisme. La mise à jour du Document Unique d'Évaluation des Risques, incluant les RPS, a confirmé un niveau de risque modéré pour le Groupe, reflété par un faible taux d'absentéisme. Chaque année, Gecina renforce son dispositif grâce à son Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail (PAPRIACT).

Dans ce cadre, des actions concrètes sont déployées pour sensibiliser et accompagner les collaborateurs dans l'identification et la compréhension des risques psychosociaux, leurs effets et les ressources disponibles. Les élus du personnel bénéficient également de formations dédiées et des dispositifs particuliers sont mis en place pour les collaborateurs exposés à des risques d'agression.

Pour soutenir la protection de la santé mentale, Gecina met à disposition une cellule d'écoute psychologique accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, ainsi qu'un psychologue du travail présent chaque mois pour un accompagnement individualisé.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2025

- 42% des collaborateurs sensibilisés aux RPS depuis 2021.
- 3,9 % taux d'absentéisme (maladie + accidents du travail/trajets).
- 1 accident du travail ayant généré un arrêt de travail.
- 1,36 : taux de fréquence des accidents du travail.
- 0,02 : taux de gravité des accidents du travail.
- 0,47 % de la masse salariale en faveur de la prévention et la santé.

3.5.2 Achats responsables : intégration de la RSE dans la relation avec les fournisseurs

Objectif atteint : les principaux contrats intègrent des critères de performance RSE, conformément à notre objectif de faire signer notre Charte d'achats responsables à tous nos fournisseurs

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2025	OBJECTIFS DE MOYENS 2025
Développement et exploitation	100 % des fournisseurs faisant partie du panel qualifié de fournisseurs de Gecina ont un score RSE.	90 % des fournisseurs référencés ont signé la Charte d'achats responsables.
	100 % des appels d'offres et des contrats signés avec les fournisseurs (travaux, bureaux d'études techniques, maintenance-exploitation) intègrent des critères et des exigences RSE.	100 % des contrats clés pluriannuels (fournisseurs ayant un impact sur la performance RSE de l'actif) intègrent un système de bonus/malus.

En 2025, Gecina a dépassé son objectif : 91 % des fournisseurs référencés ont signé la Charte d'achats responsables.

Nous mettons l'accent sur la définition de critères RSE ambitieux et précis dans nos principaux appels d'offres

	ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Construire une méthode et des outils pour déployer la démarche achats responsables	Formalisation des exigences RSE dans les cahiers des charges standards et les programmes de travaux	<ul style="list-style-type: none"> 100 % des cahiers des charges standards formalisés en 2025 pour les prestations d'exploitation intègrent des exigences RSE. 100 % des programmes fonctionnels utilisés pour les développements visent les plus hauts prérequis en RSE (certifications et labels exigeants, ACV pour favoriser les matériaux ayant mesuré leur empreinte carbone).
	Intégration dans les processus achats	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un panel d'entreprises à consulter : le savoir-faire RSE de l'entreprise et son accidentologie sont contrôlés à ce stade. Évaluation RSE des panels d'entreprises tout corps d'état (TCE), des bureaux d'études techniques (BET) et des entreprises de curage. Sélection des fournisseurs en exploitation : la performance RSE des produits et prestations proposés est contrôlée, en application du cahier des charges listant des prérequis forts en matière de RSE. Contrôle de la réalisation des exigences RSE intégrées au cahier des charges, reporting annuel pour les marchés pluriannuels.
	Formation des acheteurs	<ul style="list-style-type: none"> 100 % des acheteurs ont été formés à l'application de la politique d'achats responsables.
Prendre en compte la performance RSE dans les contrats-cadres et les travaux de rénovation	Intégration de clauses RSE dans les contrats-cadres	<ul style="list-style-type: none"> Intégration de clauses d'insertion professionnelle sur 100 % des chantiers (seuil minimal fixé à 6 % du volume total des heures nécessaire à la réalisation du projet dans tous les appels d'offres de marché de travaux).



Co-développement d'un plan de progrès RSE avec les entreprises de construction impliquées dans notre patrimoine résidentiel

Gecina a co-développé un plan de progrès RSE sur cinq ans avec les entreprises de construction qui interviennent sur son patrimoine résidentiel (travaux de rénovation complète ou partielle d'appartements). Gecina s'efforce d'impliquer ses fournisseurs dans sa démarche RSE et de les faire monter en compétences, notamment sur des sujets innovants et complexes tels que le réemploi et le calcul de l'empreinte carbone des projets. Des objectifs ont été proposés et débattus avec les fournisseurs qui ont ensuite construit un plan d'action à déployer sur les prochaines années. Ces objectifs couvrent divers sujets, dont la gestion des déchets, l'économie circulaire, l'empreinte carbone, l'insertion, l'accidentologie et la mobilité.

Gecina accompagnera ses partenaires construction de tailles variées pour l'atteinte de ces objectifs RSE en réalisant des entretiens avec chacune d'entre elles et en collectant les pièces justificatives adéquates.



Poursuite de la démarche ciblée d'achats responsables pour le biogaz

Gecina a poursuivi en 2025 sa démarche de décarbonation de son mix énergétique, en augmentant la part de biométhane dans ses achats de gaz. 100 % des achats de gaz sont désormais issus de méthaniseurs localisés en Seine-et-Marne (contre 90 % en 2024).

Les émissions de ces méthaniseurs font l'objet d'un suivi étroit visant à garantir les niveaux d'émissions les plus bas du marché.

Les critères de vérification de l'intérêt environnemental de la démarche sont les suivants :

- usage de matières premières issues de déchets agricoles ou de cultures intermédiaires utiles à la régénération des sols ;
- mise en place de mesures de protection face à de potentielles nuisances aux riverains ;
- absence d'artificialisation additionnelle des sols autour des méthaniseurs ;
- maîtrise de l'impact carbone généré lors de la combustion du biométhane.

3.5.3 Finance durable : faire le lien entre notre performance RSE et nos programmes de financement

En avril 2021, Gecina a été la première société au monde à requalifier l'intégralité de son encours de dette obligataire en obligations vertes, ou *Green Bonds*, renforçant ainsi la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. En 2025, 100 % des financements de Gecina sont verts car ils intègrent une composante RSE.

Le Groupe s'est appuyé sur un Green Bond Framework validé par un tiers indépendant, ISS Corporate Solutions, dont le rapport est disponible sur le site Internet de la société.

Au 31 décembre 2025, les actifs éligibles au titre des critères définis dans le Green Bond Framework du Groupe représentent 11,0 milliards d'euros. Les actifs considérés comme verts selon les critères du Green Bond Framework sont les suivants :

- les immeubles en exploitation certifiés BREEAM/LEED/HQE *a minima* au niveau Très Bon et/ou les immeubles émettant moins de 6 kgCO₂e/m² à fin 2025 pour des actifs de bureaux ou moins de 12 kgCO₂e/m² pour des actifs résidentiels ;
- les immeubles en rénovation ou en développement visant une certification BREEAM/HQE *a minima* au niveau Excellent et le label BiodiverCity ou 30 % de gains en consommation d'énergie primaire après travaux.

Ainsi, au 31 décembre 2025, 100 % des ressources obligataires du Groupe, soit 5,2 milliards d'euros, sont des *Green Bonds* et 100 % des crédits bancaires du Groupe sont des lignes de crédits responsables. Les conditions financières de ces contrats de crédit sont indexées sur la performance RSE du Groupe. Ce sont donc au total 100 % des financements du Groupe qui intègrent une composante RSE depuis 2024.

Gecina continue à se préparer aux réglementations taxonomie et CSRD. En effet, Gecina est en deçà du seuil d'application de ces réglementations (406,1 collaborateurs en moyenne en CDI à temps plein pour l'exercice 2025).

Témoignant de l'engagement fort de Gecina auprès de ses actionnaires, 94 % d'entre eux ont approuvé notre résolution Say on Climate lors de l'AG 2024.

3.5.4 Contribution sociétale de Gecina : stimuler la vitalité économique et l'impact social dans la région parisienne

Grâce à sa nouvelle stratégie RSE, Gecina réaffirme son rôle de partenaire engagé auprès de Paris et de sa région, avec l'ambition de renforcer sa contribution au tissu économique local autour de ses actifs. En effet, 98 % de son patrimoine est implanté dans des lieux stratégiques de l'Île-de-France et 80 % de ses actifs de bureaux se situent dans les secteurs très prisés du centre de Paris et de Neuilly-sur-Seine. Grâce à ce positionnement central prisé, le Groupe est un acteur clé de la vitalité urbaine de Paris. En tant que leader du marché, Gecina façonne l'avenir de la vie urbaine durable, en définissant de nouvelles normes en matière d'innovation, de responsabilité et d'excellence au cœur de la métropole la plus dynamique d'Europe.

Contribuer à l'attractivité économique : des lieux qui dynamisent l'économie de la région parisienne

En tant qu'opérateur immobilier de premier plan, Gecina participe activement à la compétitivité économique de Paris en :

- **ancrant la centralité et le dynamisme urbain** : Maintenir des actifs de bureaux de qualité dans des emplacements exclusifs pour attirer les talents et les entreprises :
 - sept baux dérogatoires sont désormais en vigueur, représentant 2 300 m² du patrimoine. Ils facilitent l'accès de courte durée et permettent d'éviter de laisser des surfaces vacantes dans l'attente d'une rénovation lourde des immeubles,
 - 100 % des actifs de bureaux de Gecina contribuent à la vitalité économique de la région du Grand Paris : environ 3 500 emplois indirects sont liés à l'activité du Groupe,
 - 99 % du patrimoine de Gecina se situent à moins de 400 mètres des transports en commun ;
- **promouvant la mixité des usages et le développement durable** : intégrer des bureaux à des logements et des services pour favoriser des quartiers résilients et inclusifs :
 - Ces actifs mixant les usages représentent 214 000 m² à fin 2025,
 - avec la présence de commerces au pied des immeubles, Gecina favorise la revitalisation de ses quartiers d'implantation,
 - enfin, compte tenu de la tendance sociétale qui voit les familles s'installer en province, de l'évolution démographique de la population et des modes de vie, le Groupe retravaille le format des grands appartements familiaux en fin de bail pour les transformer en lots plus petits, répondant davantage aux besoins des prospects et contribuant ainsi à une disponibilité accrue de logements en zone tendue ;
- **favorisant l'équilibre des territoires** : investir dans des projets alignés sur des initiatives publiques (Action Cœur de Ville, Grand Paris Express) pour renforcer la connectivité et la cohésion territoriale :

- la Fondation Gecina soutient activement des organismes qui contribuent au développement de solutions de logements abordables pour les populations vulnérables, telles qu'Habitat et Humanisme et L'Agora pour l'Habitant,
- environ 100 millions d'euros d'impôts et de cotisations sociales sont versés chaque année ;
- **promouvant l'innovation et la flexibilité** : concevoir des espaces de travail adaptables qui répondent aux nouveaux besoins des entreprises et à l'hybridation des modèles de travail :
 - l'offre « Expérience » permettant aux clients d'accueillir des événements et activités de communication inédits (événements éphémères, pop-up stores, performances artistiques, etc.) dans les lieux les plus uniques de son patrimoine. Avec cette nouvelle offre, Gecina renforce, par la mutualisation de ses espaces, leur valeur d'usage et crée de la valeur financière,
 - espaces de bureaux en exploitation répondant aux besoins d'agilité et de flexibilité des clients.

Contribuer au lien social : des lieux créateurs de rencontres et porteurs de sens

Dans une volonté d'impliquer la population locale et les riverains dans ses projets, Gecina :

- conçoit des mécanismes d'échanges complets en amont et pendant la période de travaux pour tous ses chantiers. Des communications régulières avec l'ensemble des parties prenantes ont lieu tout au long du projet ;
- inclut des clauses d'insertion professionnelle (6 % minimum du total des heures du chantier) et d'emploi local pour tous les projets. Cela permet à des personnes sans emploi de bénéficier d'heures de travail ;
- crée des moments uniques pour renforcer les liens sociaux. Ainsi, 346 événements ont été organisés pour les clients de nos bureaux et les riverains de FEAT : afterworks conviviaux, visites exclusives, soirées sources d'inspiration, ateliers créatifs et concours participatifs pour sensibiliser aux enjeux sociaux, environnementaux et culturels. Côté résidentiel, le lancement du nouveau service « Next Gen » en septembre 2025 marque une véritable révolution dans l'expérience de vie. Trois événements emblématiques ont déjà réuni plus de 440 locataires, facilitant l'intégration des nouveaux arrivants et créant de véritables réseaux locaux au sein de nos résidences ;
- a commandé et installé 16 œuvres dans 14 immeubles de son patrimoine, afin de soutenir les acteurs du milieu artistique et de rendre accessible l'art au plus grand nombre. La Fondation Gecina soutient également des institutions prestigieuses à Paris, telles que l'école des Beaux-Arts et l'École des Arts décoratifs. Ce partenariat a pour ambition de nouer un contact étroit avec les artistes de cette école en leur permettant d'exprimer leurs créations dans des espaces Gecina, tout en créant du lien avec leurs utilisateurs.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Capital humain : un pilier stratégique de la croissance durable

Contribuer à la transition écologique : des lieux engagés pour la planète

Par ailleurs, Gecina accompagne la transition énergétique des villes en :

- connectant ses immeubles aux réseaux de chaleur et de froid urbains, bien que cela puisse dégrader sa performance carbone à court terme. 80 immeubles (53 % des surfaces) sont raccordés à des réseaux de chaleur urbains, tandis que 47 immeubles (48 % des surfaces de bureaux)

le sont à des réseaux de froid urbain, faisant de Gecina un des plus grands clients privés de ces réseaux, dont l'extension est indispensable pour atteindre les objectifs climatiques nationaux ;

- travaillant avec des organisations de l'économie sociale et solidaire, comme dans le cadre de ses actions de réemploi et de tri sélectif sur ses chantiers. Depuis 2020, les opérations de développement ont débouché sur 7 500 heures d'insertion auprès de ces acteurs, faisant de Gecina un des premiers clients de plusieurs entreprises de réemploi.

3.5.5 La Fondation Gecina : un engagement sociétal fort porté par les salariés

La Fondation d'entreprise Gecina soutient des initiatives solidaires dans les environnements urbains autour de quatre axes prioritaires : l'accès au logement, l'accompagnement des personnes en situation de handicap, la protection de l'environnement et la promotion du patrimoine architectural et artistique. Dotée d'un budget annuel de 300 000 euros, la Fondation d'entreprise Gecina a soutenu huit initiatives, reconnues pour leur impact environnemental, sociétal et artistique.

La Fondation se distingue par son modèle, donnant la part belle aux salariés. Chaque projet est porté et présenté au Conseil d'Administration par un salarié de Gecina.

Dans le domaine du logement et de l'insertion sociale, la Fondation contribue à l'accès à un logement digne et aux initiatives de réinsertion. Elle soutient notamment le développement d'un nouveau centre d'accueil à Paris pour de jeunes femmes victimes de violences, porté par La Maison des Femmes, ainsi que la maison d'accueil et de réinsertion sociale « L'Îlot », destinée aux personnes sortant de prison ou placées sous contrôle judiciaire.

L'accès à la culture étant un facteur clé d'inclusion sociale, la Fondation Gecina soutient également le Musée d'Orsay et le Musée de l'Orangerie, par le biais d'initiatives permettant à des enfants hospitalisés de bénéficier d'activités culturelles conçues par ces deux musées.

Concernant la protection de l'environnement, la Fondation Gecina soutient des initiatives à fort impact, telles que le programme pédagogique Forest & Life, qui sensibilise les élèves du primaire à l'importance des arbres et des forêts, ainsi que les actions de l'association Halage visant à promouvoir le développement de l'horticulture florale en France.

Enfin, à travers sa Fondation, Gecina renforce son engagement en faveur de l'éducation artistique et de l'émergence de jeunes talents, en soutenant des institutions de premier plan telles que l'École des Arts décoratifs et les Beaux-Arts de Paris, et accueille dans ses murs des interventions artistiques via des appels à projets.

À titre d'exemple, le restaurant interentreprises de notre bâtiment Botanic à Boulogne-Billancourt s'est transformé en galerie vivante, accueillant deux fresques florales, colorées et ludiques, créées sur place et pensées pour entrer en dialogue l'une avec l'autre. Au cœur même de l'hiver, ces œuvres apportent couleur, raffinement et énergie dans des lieux de passage, offrant aux clients une parenthèse artistique et sensorielle à chaque visite. L'intervention d'Alice Louradour, jeune diplômée de l'ENSAD, reflète pleinement l'ouverture et l'esprit innovant de cette approche.

La Fondation agit également comme un moteur de cohésion interne. Chaque année, elle organise une Journée solidaire, permettant à chaque salarié de consacrer une journée de travail à des missions proposées par des associations partenaires. Cette expérience collective favorise la création de liens, renforce le sentiment d'appartenance et donne vie à nos valeurs communes dans le quotidien professionnel. Cette dynamique a été saluée lors des Prix SIMI « Mécénat dans le secteur de l'immobilier et de l'aménagement urbain », où la Fondation d'entreprise Gecina a reçu le prix « Accompagnement des salariés dans leur engagement solidaire », soulignant le levier d'impact majeur que constitue la mobilisation des équipes.

3.6 Autres informations extra-financières

3.6.1 Reporting TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosure) concernant les risques et opportunités liés au changement climatique et leur dispositif de maîtrise

Gecina a mis en place une structure de gouvernance, des objectifs et des mécanismes de contrôle pour atténuer le changement climatique et s'y adapter. Les principales informations de sa politique sont communiquées selon le format recommandé par la Task force on Climate-related Financial Disclosure.

3.6.1.1 Une gouvernance impliquée, un management et des équipes mobilisés

La politique bas carbone est intégrée dans toutes les instances et tous les processus décisionnels de Gecina :

- suivi des enjeux liés au changement climatique (analyse de la performance, revue des objectifs, des outils et des plans d'action) à chaque réunion du Comité RSE, rattaché au Conseil d'administration ;

3.6.1.2 Des risques liés au changement climatique évalués et gérés

Prise en compte de deux grandes familles de risques :

- risques liés à l'atténuation du changement climatique visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des activités directes (toutes les émissions des immeubles en exploitation – scopes 1, 2 et 3.13 correspondant aux usages des clients) et indirectes (émissions liées aux travaux – scope 3.2) :
 - mesure des émissions de gaz à effet de serre des immeubles en exploitation et des immeubles en développement,
 - déploiement d'un plan d'efficacité énergétique,
 - pilotage de ces émissions de CO₂ à travers des objectifs chiffrés et des plans d'action qui ont amené une réduction des émissions de CO₂ de 63 % pour les immeubles d'exploitation depuis 2019, et de 51 % pour les immeubles en développement depuis 2016 ;

- prise en compte des enjeux liés au changement climatique dans la stratégie de Gecina, notamment dans le cadre des travaux du Comité exécutif – où siège la Directrice exécutive en charge de l'ingénierie et de la RSE – et du CEG (Comité d'Engagement Groupe) où elle siège également ;
- renforcement des objectifs individuels via des objectifs énergétiques et CO₂ annuels pour les Directions Bureau, Résidentiel et Investissements & Développement ;
- mise en place de parcours de formations, de processus et d'outils afin d'accompagner les équipes opérationnelles dans la réalisation de leurs objectifs individuels.

Ces processus ont été évalués par l'organisme de certification ISO 50001 en 2025.

- risques liés à l'adaptation au changement climatique, consistant à mesurer et limiter la vulnérabilité des immeubles face aux événements climatiques extrêmes causés par le changement climatique, selon le scénario pessimiste du GIEC (RCP 8.5). Gecina a mené pour cela une analyse de l'ensemble de son patrimoine en deux étapes :
 - identification des risques auxquels le patrimoine est exposé, via des visites sur site de cabinets d'experts-conseils,
 - mesure de l'exposition aux risques et de la vulnérabilité des actifs avec l'appui des outils Bat-ADAPT ou R4RE de l'OID pour le retraitement des données de projections climatiques.

Des actions adaptatives ont été identifiées et sont déployées au fil des développements ou rénovations, ce qui contribue à limiter le risque lié à l'adaptation au changement climatique, tel que détaillé au chapitre 3.4.3.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Autres informations extra-financières

3.6.1.3 Analyse des risques, des opportunités majeurs identifiés et plans d'action associés

TYPE DE RISQUE	MANIFESTATION DU RISQUE	ACTIONS D'ANTICIPATION ET DE PRÉVENTION DES RISQUES
Risques liés à des événements climatiques d'ici à 2050-2070	Vagues de chaleur Précipitations intenses Inondations	<ul style="list-style-type: none"> ● Évaluation des risques selon le type d'événement climatique et les caractéristiques types des immeubles. Hiérarchisation des actions selon le niveau de risque. ● Mise en place de mesures d'anticipation et d'adaptabilité. ● Adaptation du dimensionnement des équipements de climatisation et conception bioclimatique.
Risques liés à l'évolution moyenne du climat d'ici à 2050-2070	Augmentation des températures	<ul style="list-style-type: none"> ● Identification d'un panel d'actions permettant de réduire la sensibilité des immeubles aux vagues de chaleur ; les actions sont applicables selon l'origine de la sensibilité (exemples d'actions : toitures végétalisées pour réduire la sensibilité de la toiture, revêtement de sols clairs des espaces extérieurs pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain, mise en œuvre d'un système de management de l'énergie (GTB) pour optimiser la gestion des équipements).
Risques réglementaires et juridiques	Émergence de nouvelles réglementations (RE2020, décret tertiaire)	<ul style="list-style-type: none"> ● Veille réglementaire, analyse des gains et coûts financiers, identification des financements potentiels.
	Renforcement des obligations de reporting (taxonomie européenne pour les activités durables, ACV dynamique dans la RE2020)	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation d'un audit interne. ● Mise en œuvre d'outils de suivi des consommations d'énergie et émissions de CO₂. ● Systématisation des analyses de cycle de vie (ACV).
	Évolution de la taxation carbone	<ul style="list-style-type: none"> ● Formation des équipes de développement aux sujets carbone et changement climatique. ● Création d'un guide d'analyse de cycle de vie en phase conception. ● Mise en œuvre des meilleures pratiques bas carbone et énergie. ● Prise en compte de l'empreinte carbone des matériaux dans les cahiers des charges. ● Sensibilisation des occupants aux solutions permettant de réduire la consommation d'énergie. ● Décarbonation du mix énergétique : électricité et gaz renouvelables, raccordements à des réseaux de chaleur et de froid urbains, production sur site d'énergies renouvelables. ● Amélioration de la performance énergétique et CO₂ des actifs.
Risques liés au marché	Augmentation de la demande d'actifs bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer le carbone et l'énergie dans le système de management en phases de développement et d'exploitation et obtenir des certifications environnementales. ● Investissement dans des actifs bas carbone et rénovation. ● Premier investissement dans la compensation carbone en 2024.
	Risque de manque d'attractivité pesant sur les actifs éloignés des transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> ● Prise en compte de la performance actuelle et du potentiel d'amélioration RSE des actifs en phase d'acquisition dans le cadre de la politique de rénovation. ● Centralité des actifs qui limite les déplacements travail-domicile et l'étalement urbain.

3.6.1.4 Des objectifs de réduction des émissions conformes aux objectifs de l'Accord de Paris

Les objectifs couvrant les émissions de gaz à effet de serre sont compatibles avec les réductions nécessaires pour maintenir le réchauffement climatique à maximum 1,5 °C et approuvés par l'initiative Science-Based Target :

- dans le pilotage du patrimoine en exploitation avec un objectif de réduire drastiquement les émissions en exploitation d'ici à 2030 au lieu de 2050 ;
- dans la réduction des émissions liées aux travaux de restructuration lourde, avec une empreinte carbone maximum des matériaux de construction de 700 kgCO₂e/m² (analyse de cycle de vie réalisée sur cinquante ans) qui correspond au seuil du label BBCA -5% ;
- dans l'objectif de limiter la consommation d'énergie à moins de 65 kWh/m²/an pour chaque restructuration lourde de bureaux ;
- voir chapitre 3.3 « Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030 » ;
- par ailleurs, le patrimoine de Gecina est bien positionné au regard de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ nécessaire pour respecter l'Accord de Paris. En effet, 72 % du patrimoine de Gecina respectent les seuils de l'initiative universitaire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

3.6.2 Table de correspondance SASB

SUJETS	MESURE COMPTABLE	CODE	DÉCLARATION POUR 2025
Gestion de l'énergie	Taux de couverture des données de consommation d'énergie	IF-RE-130a.1	Périmètre détaillé au chapitre 3.7.1 « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».
	Consommation d'énergie totale, pourcentage d'électricité provenant du réseau et pourcentage d'énergies renouvelables	IF-RE-130a.2	Consommation d'énergie totale détaillée au chapitre 3.6.3 : <ul style="list-style-type: none"> ● 107 454 MWh scopes 1 + 2 ; ● 93 660 MWh scope 3 ; ● 100 % de l'électricité achetée par Gecina est d'origine renouvelable et représente 59 % de la consommation d'électricité totale (incluant les consommations dans les parties privatives) ; ● 80 % de l'énergie achetée par Gecina est renouvelable.
	Évolution à périmètre constant par type d'actif	IF-RE-130a.3	Évolution détaillée au chapitre 3.3.1 : <ul style="list-style-type: none"> ● évolution de -1,4 % à périmètre constant entre 2024 et 2025.
	Pourcentage du patrimoine éligible avec une notation énergétique et une certification BREEAM In-Use ou HQE Exploitation et NF Habitat HQE, par type d'actif	IF-RE-130a.4	<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % du patrimoine ayant un diagnostic de performance énergétique (ISO 50001), détails au chapitre 3.2.1. ● 100 % des actifs de bureaux certifiés BREEAM In-Use ou HQE Exploitation, détails au chapitre 3.2.2.
	Description de la manière dont la gestion énergétique des bâtiments est intégrée à l'analyse des investissements immobiliers et à la stratégie opérationnelle	IF-RE-130a.5	Stratégie détaillée au chapitre 3.3.
Gestion de l'eau	Couverture des données de prélèvement d'eau sous forme d'un pourcentage de la superficie au sol totale et de la superficie au sol dans les régions au stress hydrique de référence élevé ou extrêmement élevé	IF-RE-140a.1	Gecina ne prélève pas d'eau pour ses besoins. Ses immeubles sont connectés aux réseaux de distribution d'eau des villes. Gecina mesure sa consommation d'eau mais aucun immeuble de Gecina n'est situé dans une zone à stress hydrique de référence élevé ou extrêmement élevé.
	Total d'eau prélevée par la superficie du patrimoine avec couverture des données et pourcentage dans les régions au stress hydrique de référence élevé ou extrêmement élevé	IF-RE-140a.2	608 007 m ³ de consommation d'eau couvrant 70 % du patrimoine de Gecina. 80 % du patrimoine bureau de Gecina se situent à Paris ou Neuilly-sur-Seine. Les actifs ne sont pas situés dans des régions où le stress hydrique de référence est élevé.
	Pourcentage d'évolution équivalente de l'eau prélevée pour la zone du patrimoine avec la couverture des données, par sous-secteur de propriété	IF-RE-140a.3	Performance 2025 à périmètre courant : <ul style="list-style-type: none"> ● 0.64 m³/m².
	Description des risques liés à la gestion de l'eau et discussion des stratégies et pratiques visant à atténuer ces risques	F-RE-140a.4	Pas de risque identifié en matière de gestion de l'eau. Gecina prescrit des équipements sobres en eau dans ses cahiers des charges de construction et de rénovation. Par exemple, les robinetteries sont de type mitigeur ou mélangeur et disposent du classement ECAU.
Gestion des impacts sur la durabilité locale	Pourcentage de nouveaux baux qui contiennent une clause de récupération de coûts pour des améliorations des immobilisations permettant une meilleure efficacité des ressources	F-RE-410a.1	Environ 97 % de baux verts en 2025.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Autres informations extra-financières

SUJETS	MESURE COMPTABLE	CODE	DÉCLARATION POUR 2025
	Pourcentage de locataires disposant d'un compteur ou d'un compteur divisionnaire mesuré séparément pour (1) la consommation en électricité du réseau et (2) les prélèvements d'eau	F-RE-410a.2	99 % d'immeubles commerciaux et 67 % d'actifs résidentiels sont dotés d'un système de télérelève.
	Discussion de l'approche de la mesure, de l'incitation et de l'amélioration des répercussions des locataires sur la durabilité	F-RE-410a.3	Plan d'action de communication client (annexe environnementale, services d'efficacité énergétique, sensibilisation), cf. chapitre 3.3.
Adaptation au changement climatique	Surface des bâtiments situés dans des zones inondables (crues centennales), par type d'actif	IF-RE-450a.1	32 % des surfaces du patrimoine en exploitation exposées à un risque brut d'inondations (cf. chapitre 3.4.3).
	Description de l'analyse d'exposition aux risques liés au changement climatique, degré d'exposition systématique du patrimoine, et stratégies pour réduire les risques	IF-RE-450a.2	Analyse détaillée au chapitre 3.4.3.

MESURE D'ACTIVITÉ	CODE	DÉCLARATION POUR 2025
Nombre de biens par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.A	Nombre d'actifs détaillés au chapitre 3.7.1 « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».
Superficie au sol locative par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.B	Superficies des actifs détaillées au chapitre 3.7.1 « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».
Pourcentage de biens gérés indirectement par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.C	24 % d'actifs de bureaux gérés indirectement par Gecina. 33 % d'actifs résidentiels gérés indirectement par Gecina.
Taux d'occupation moyen par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.D	Taux d'occupation moyen : <ul style="list-style-type: none"> ● bureau : 94,2 % ; ● résidentiel : 93,7 %.

3.6.3 Tableau détaillé des émissions selon le GHG Protocol

Une empreinte carbone précise et fiable selon le GHG Protocol

L'engagement de Gecina à réduire ses émissions de gaz à effet de serre commence par une mesure rigoureuse des sources d'émissions significatives et pilotables. Utilisant la méthode du GHG Protocol, qui prévoit un contrôle opérationnel et un reporting en market-based permettant de valoriser les achats d'énergies renouvelables, Gecina se concentre sur les émissions liées à son cœur de métier, à savoir l'exploitation d'actifs. Les résultats sont présentés en détail dans le tableau ci-dessous.

Émissions en exploitation corrigées du climat incluant les sources d'énergies renouvelables

Conformément à la méthodologie du GHG Protocol et aux pratiques du marché, le tableau ci-dessus présente les

émissions en exploitation corrigées du climat (10 146 tonnes de CO₂) qui sont calculées selon la méthode market-based, c'est-à-dire en tenant compte de l'achat de CER - Certificats d'Énergie Renouvelable - (100 % d'électricité garantie renouvelable et 100 % de biogaz en 2025). En calculant ses émissions selon la méthode location-based, c'est-à-dire en utilisant les facteurs d'émissions nationaux, le patrimoine global de Gecina serait à 15 053 tonnes de CO₂ sur les scopes 1, 2 et 3 (catégorie 13) en exploitation, soit 11,1 kgCO₂e/m² et 16 637 tonnes de CO₂ sur les scopes 1, 2 et 3 (catégories 3 et 13). Après avoir intégré l'achat de certificats d'énergies renouvelables dans ses baux pour son patrimoine de bureaux en 2023, Gecina cherchera à identifier ses clients qui achètent de l'énergie garantie d'origine renouvelable afin d'appliquer le facteur d'émission correspondant. Gecina s'est appuyée sur le guide du reporting pour le scope 3 pour l'immobilier commercial du UK Green Building Council.

SCOPE	CATÉGORIE	TCO2 – 2025	EXPLICATIONS
1	Émissions directes	289	Émissions relatives aux consommations de gaz dans les parties communes des immeubles en exploitation gérés par Gecina (exemples de sources de consommation d'énergie : chauffage central, éclairage du hall, ventilation centralisée par centrale de traitement d'air, climatisation).
2	Émissions indirectes	4483	Émissions relatives aux consommations d'électricité, de réseau chaud et froid urbain dans les parties communes des immeubles en exploitation gérés par Gecina (exemples de sources de consommation d'énergie : chauffage central, éclairage du hall, ventilation centralisée par centrale de traitement d'air, climatisation).
3.1	Achat de produits et de services	n.a.	En tant que foncière, Gecina a peu de dépenses opérationnelles non liées à l'énergie ou au personnel. Pour qu'une catégorie d'émissions soit considérée comme significative chez Gecina, elle doit représenter au moins 2 % de l'ensemble des émissions. Les biens et services achetés représentent moins de 2 % de ses émissions de scope 3.1 et ne sont donc pas considérés comme significatifs.
3.2	Immobilisation des biens	17 974	Estimation des émissions relatives aux travaux pour les développements sous maîtrise d'ouvrage Gecina.
3.3	Activités liées aux combustibles et à l'énergie	1 169	Émissions liées aux consommations d'énergie non incluses dans les catégories « Émissions directes » et « Émissions indirectes associées à l'énergie » qui correspondent aux émissions liées à l'extraction et les pertes de transmission et de distribution de l'énergie consommée par le bâtiment.
3.4	Transport de marchandise amont	n.a.	En tant que foncière, Gecina n'a pas d'activités de transport et de distribution en amont et donc pas d'émissions liées au transport et à la distribution en amont.
3.5	Déchets	n.a.	Gecina produit très peu de déchets dans le cadre de ses activités. Les estimations suggèrent que ces émissions sont bien inférieures à son seuil de matérialité de 2 %, et donc non pertinentes.
3.6	Déplacements professionnels	n.a.	Gecina étant une foncière française dont les actifs sont situés en France, les émissions associées aux voyages d'affaires représentent moins de 2 % des émissions totales et ne sont donc pas significatives dans son rapport.
3.7	Déplacements domicile-travail des utilisateurs	n.a.	L'estimation des émissions relatives aux déplacements domicile-travail des occupants des immeubles de bureaux est faible du fait de la centralité et de l'accès en transport en commun du patrimoine : 99 % des immeubles de Gecina sont à moins de 400 mètres d'un transport en commun. Gecina cherche également à réduire ces émissions de scope 3 en encourageant les salariés à adopter de nouvelles habitudes, en installant des pistes cyclables et des stations de recharge pour véhicules électriques.
3.8	Actifs en leasing amont	n.a.	Gecina loue des actifs (immeubles) à des bailleurs (locataires) mais est propriétaire de son siège social. En tant que telle, elle ne loue pas d'actifs.
3.9	Transport de marchandises aval	n.a.	En tant que foncière, Gecina ne fabrique pas de biens tangibles, cette catégorie n'est donc pas pertinente.
3.10	Transformation des produits vendus	n.a.	En tant que foncière, Gecina ne fabrique pas de biens tangibles, cette catégorie n'est donc pas pertinente.
3.11	Utilisation des produits vendus	n.a.	En tant que foncière, Gecina ne génère pas d'émissions provenant de « l'utilisation de produits vendus ». Toute émission relative aux consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina est comptabilisée dans la catégorie 3.13 « Leasing aval ».
3.12	Fin de vie des produits vendus	n.a.	Gecina étant une foncière, le traitement de fin de vie des produits vendus n'est pas pertinent. Gecina fournit en effet un service plutôt que des biens tangibles utilisés dans la fabrication.
3.13	Leasing aval	5 373	Émissions dues à tous types de consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina (fioul, gaz, réseaux de chaleur/froid, électricité).
3.14	Franchises	n.a.	En tant que foncière, Gecina n'a pas de franchises.
3.15	Investissements	n.a.	En tant que foncière, Gecina n'a pas d'investissements. Cette catégorie n'est pas pertinente pour les actifs d'infrastructure.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE Règles de reporting

3.6.4 Plan d'action dédié pour la certification ISO 50001

Certification ISO 50001 : nous appliquons une approche d'amélioration continue et suivons un plan d'action dédié pour répondre aux observations formulées lors des audits annuels. L'audit de 2025 a identifié un point de

vigilance et quatre points d'amélioration. Gecina a traité avec succès 40 observations au cours des deux dernières années et a déployé un plan d'action dédié pour lever les observations restantes.

Libellé du statut

	Total
Non-conformité majeure	0
Non-conformité mineure	0
Point de vigilance (conformité, mais risque de non-respect de certaines exigences à court ou moyen terme)	1
Points d'amélioration (conformité, mais l'entreprise pourrait progresser sur ce point)	4
Observations levées au cours des deux dernières années	40

Plan d'action

LIBELLÉ DU STATUT	THÈME	PLAN D'ACTION
Point de vigilance (conformité, mais risque de non-respect de certaines exigences)	Santé et sécurité : prévention sur site	<ul style="list-style-type: none">● Déploiement des règles d'or de la sécurité (programme « ROSA ») à partir de novembre 2025 auprès de 100 % des salariés.● Communication systématique d'une Charte lors des appels d'offres pour nos fournisseurs.
Point d'amélioration	Rapidité de la mise en œuvre des initiatives de performance énergétique	Suivi trimestriel du taux de réalisation des actions de gestion de l'énergie et de l'avancement des travaux de la task force.
Point d'amélioration	Intégration des enjeux liés à l'énergie dans l'approvisionnement	Utilisation d'une grille d'évaluation lors de la phase de consultation pour évaluer la capacité d'un fournisseur à contribuer à la performance énergétique.
Point d'amélioration	Rapidité de la validation des devis liés aux initiatives de performance énergétique	Création d'un tableau de bord de suivi des délais de validation des devis liés aux initiatives de performance énergétique, avec un suivi hebdomadaire assuré par les managers auprès de leurs équipes.
Point d'amélioration	Évaluation des performances	Reporting trimestriel communiqué aux prestataires afin de corriger les données erronées saisies dans la plateforme numérique de gestion de la maintenance et des services.

3.7 Règles de reporting

3.7.1 Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting

Consciente du rôle du reporting pour que ses publications reflètent les conséquences environnementales, sociales et sociétales de ses activités, Gecina a mis en place des processus pour que ce reporting soit exhaustif et pilotable :

- 98 % des surfaces des actifs en exploitation sont incluses dans le périmètre de reporting, le reste étant lié à des exclusions pour des motifs opérationnels, lesdites exclusions n'étant pas significatives ;
- les indicateurs et objectifs de Gecina sont calculés à périmètre courant pour être représentatifs de ses impacts ;

- les données de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre incluent toutes les consommations d'énergie sur les parties communes et les parties privatives, bien que Gecina n'ait pas de contrôle direct sur ces dernières ;
- les données de consommations d'énergie de gaz et de fioul sont comptabilisées en PCI (pouvoir calorifique inférieur) ;
- les données relatives aux émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon la méthode market-based.

Activités concernées

Le périmètre couvre l'ensemble des activités d'exploitation et de développement de bureaux et d'immeubles résidentiels du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année du reporting (année N). Ont été exclus du reporting 2025 toutes les activités annexes (restaurants, hôtels, etc., non représentatifs de l'activité de Gecina) en raison d'une cession en cours ou programmée de ces actifs. Ces surfaces ne sont pas significatives. Gecina opère exclusivement en France.

Le périmètre intègre l'ensemble des actifs quel que soit le niveau de contrôle opérationnel de Gecina sur ce dernier (contrôlé ou non contrôlé par Gecina). Les leviers du Groupe pour influencer sur la performance des actifs dépendent de ce niveau de contrôle. En tant qu'opérateur immobilier pleinement intégré, Gecina considère un bâtiment comme contrôlé quand nous pilotons directement les équipements techniques les plus énergivores, c'est-à-dire les équipements CVC centraux et le système de gestion technique du bâtiment (GTB). Ces bâtiments représentent 76 % du patrimoine total en 2025. Les bâtiments ne sont pas contrôlés par Gecina lorsque la gestion technique de ces équipements est faite directement par le ou les locataires.

Actifs pris en compte dans le périmètre de reporting

Indicateurs relatifs aux immeubles en exploitation

Sont pris en compte, pour le périmètre de reporting des indicateurs liés à l'exploitation, l'ensemble des actifs présents au 31 décembre de l'année N. Par conséquent, un actif cédé au cours de l'année N est exclu du périmètre (y compris lors de

la cession d'un ou plusieurs lots d'un immeuble résidentiel). Les indicateurs de l'année N-1 ou N-2 ne sont pas recalculés pour exclure du calcul un immeuble cédé au cours de l'année N.

Toutefois, pour les indicateurs relatifs aux consommations des occupants (consommations d'énergie et d'eau et émissions de GES), afin de garantir la plus grande fiabilité et comparabilité des données, les actifs suivants sont exclus :

- actifs ayant moins d'un an d'exploitation ;
- actifs dont le taux d'occupation physique est inférieur à 50 %.

Ces surfaces ne sont pas significatives.

Pour l'indicateur lié au SME (système de management environnemental), sont pris en compte les actifs en exploitation et les actifs en cours de construction (dont Gecina est AMO) et de restructuration pendant l'année.

Les surfaces utilisées sont :

- la surface utile brute locative (SUBL) pour les bureaux ;
- la surface habitable (SHAB) pour les actifs résidentiels.

Certaines surfaces ne sont donc pas incluses, notamment les parkings, même si leur consommation correspondante est prise en compte. Gecina affine en permanence sa méthodologie pour favoriser la comparabilité entre ses immeubles et avec le marché et se concentre ainsi sur son cœur de métier : la gestion d'actifs de bureaux et résidentiels en exploitation. Conformément à l'approche du décret tertiaire, les bâtiments accueillant d'autres activités énergivores (santé, audiovisuel, commerces, restauration, conservation d'œuvres d'art) pourront être isolés dans nos futurs rapports afin de garantir la comparabilité des données.

Surfaces commerciales et résidentielles retenues pour le reporting 2025

		Nombre d'actifs 2025	Surfaces d'actifs 2025
Bureaux	Périmètre en exploitation	96	1 100 825
	Périmètre pris en compte pour les indicateurs relatifs aux consommations	94	1 036 682
	Périmètre en construction ou restructuration	7	126 813
	Périmètre livré et acquis dans l'année	9	127 738
Résidentiel	Périmètre en exploitation	35	347 579
	Périmètre en exploitation pris en compte pour les indicateurs relatifs aux consommations	33	318 029
	Périmètre en construction ou restructuration	1	5 493
	Périmètre livré et acquis dans l'année	3	18 900
TOTAL	PÉRIMÈTRE EN EXPLOITATION	131	1 448 404
	PÉRIMÈTRE PRIS EN COMPTE POUR LES INDICATEURS RELATIFS AUX CONSOMMATIONS	127	1 354 711
	PÉRIMÈTRE EN CONSTRUCTION OU RESTRUCTURATION	8	132 306
	PÉRIMÈTRE LIVRÉ DANS L'ANNÉE	12	146 638

Une liste complète du patrimoine de Gecina est présentée dans le chapitre 7.

Gecina a mis en place des règles d'exclusion de certains actifs afin de préserver la qualité et la représentativité des données, ces exclusions n'étant pas significatives. Il convient de ne pas inclure des immeubles sous-occupés voire vides, leurs consommations étant à ce jour anormalement basses et non représentatives, d'où les différences avec le chapitre 7.4 « Annexes synthèses » du présent document d'enregistrement universel. Concernant les indicateurs relatifs à la consommation d'énergie des occupants, pour les locataires dont les consommations

réelles sont indisponibles (actifs non télérelevés, ou locataires n'ayant pas signé de mandat de télérelève ni fourni leurs factures), Gecina estime les consommations sur la base du DPE ou via une méthodologie d'estimation basée sur la surface. Pour 2025, ces consommations estimées représentaient 1 % des consommations du patrimoine tertiaire, 7 % des consommations du patrimoine résidentiel, soit 3 % de la consommation du patrimoine global.

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE Règles de reporting

Enfin, pour suivre la performance spécifiquement liée aux actions menées sur le patrimoine, les indicateurs de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre sont corrigés du climat. Gecina a actualisé en 2024 sa méthodologie de calcul de la consommation d'énergie corrigée du climat afin de :

- prendre en compte l'évolution des conditions météorologiques due au changement climatique. L'année de référence jusqu'en 2024 était 2008. Depuis 2024, la nouvelle référence est la moyenne des conditions météorologiques sur les dix dernières années. En 2025, la performance du Groupe, corrigée climat avec 2008 comme année de référence, est de 151,2 kWh/m² ;
- alignement sur les méthodologies des statistiques énergétiques (bilan énergétique de la France et de l'Union européenne), de la réglementation (consommation corrigée du climat dans le décret tertiaire) et des benchmarks (de l'Observatoire de l'immobilier durable).

Notre DEU 2024 décrit plus en détail ce changement.

En 2024, Gecina a mis à jour sa méthodologie afin d'exclure les émissions de la catégorie 3 du scope 3, à savoir les émissions liées à l'extraction et aux pertes de transmission et de distribution de l'énergie consommée par le bâtiment. Ces émissions correspondent à la construction, l'approvisionnement, le transport et la fin de vie des infrastructures de production d'énergie et ne sont pas pilotables par Gecina. Elles représentent 1169 tonnes de CO₂ en 2025 (+ 0,9 kgCO₂e/m²/an).

Indicateurs relatifs aux immeubles en développement et en rénovation lourde

Pour les indicateurs concernant les immeubles en développement et en rénovation lourde, sont intégrés les projets pour lesquels Gecina est maître d'ouvrage et qui sont :

- livrés dans l'année ;

- en cours de travaux. Afin d'obtenir des estimations fiables, le projet doit être suffisamment détaillé pour être intégré dans les KPI.

Un projet est donc intégré à cet indicateur une fois que les entreprises de construction ont été consultées. En tout, 126 813 m² sont intégrés dans le calcul de ces indicateurs.

Indicateurs liés à nos Objectifs 2030

Les objectifs 2030 en matière d'intensité énergétique et d'intensité carbone concernent uniquement les actifs en exploitation à usage résidentiel et de bureaux classiques. Cela peut exclure les actifs destinés à tous les autres usages (tels que les parkings, data centers, commerces, activités audiovisuelles, activités liées à la conservation d'œuvres d'art ou encore celles qui ne sont pas habituellement associées à un usage de bureaux). Les actifs hors périmètre de reporting de la consommation énergétique 2025 (en cas, par exemple, d'un taux d'occupation inférieur à 50 %) ne sont pas pris en compte dans notre trajectoire. Afin d'augmenter la part des données de consommation réelles, à partir de 2026, certains immeubles résidentiels équipés de systèmes de chauffage individuels seront exclus du périmètre de reporting, leur consommation énergétique reposant entièrement sur les données issues de leur DPE.

Période et fréquence de reporting

Le cycle de reporting de Gecina est annuel et aligné sur l'année civile, du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année de reporting N, à l'exception des données énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau, qui sont mesurées du 1^{er} octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N afin de faciliter la collecte et la consolidation des données. La collecte des données est effectuée une fois par an.

3.7.2 Vérification externe des informations extra-financières

Depuis 2011, Gecina fait procéder à la vérification externe des informations sociales, environnementales et sociétales publiées dans son document d'enregistrement universel, conformément aux modalités décrites dans son protocole de reporting.

En accord avec le Comité d'audit et des risques du Conseil d'administration, l'un des Commissaires aux Comptes, le cabinet KPMG, a réalisé une mission d'assurance sur une sélection d'indicateurs de performance extra-financière, listés ci-dessous, et présentés dans le document d'enregistrement universel au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette mission d'assurance fait état d'une conclusion sans réserve sur les informations sélectionnées (cf. 3.8 « Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes »).

En 2025, un total de **16 indicateurs** ont été vérifiés, selon différents niveaux d'assurance :

- **7 indicateurs vérifiés avec une assurance raisonnable.** Le périmètre et le contenu de l'audit correspondants sont définis dans les rapports d'assurance (cf. chapitre 3.8.2) :
 - Performance énergétique en exploitation du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigée du climat – année de référence 2008 ;

- Performance énergétique en exploitation du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigée sur la base du climat moyen à 10 ans ;
 - Total des émissions en exploitation contrôlées Scope 1 et 2, market-based, du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigées sur la base du climat moyen à 10 ans ;
 - Total des émissions en exploitation non contrôlées Scope 3 (catégories 3 et 13), market-based, du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigées sur la base du climat moyen à 10 ans ;
 - Total des émissions en exploitation sur les Scopes 1, 2 et 3 (catégories 3 et 13) du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), location-based, corrigées sur la base du climat moyen à 10 ans ;
 - Performance carbone du patrimoine global (Scopes 1, 2 et 3.13), market-based, corrigée sur la base du climat moyen à 10 ans ;
 - Part de l'énergie achetée par Gecina d'origine renouvelable dans le mix énergétique.
- **9 indicateurs vérifiés avec une assurance modérée :** la liste des indicateurs concernés figure au chapitre 3.8.1.

3.8 Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes

3.8.1 Rapport d'assurance limitée de l'un des Commissaires aux Comptes sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document universel d'enregistrement

Exercice clos le 31 décembre 2025

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À la Direction générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GECINA SA (ci-après « Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales, listées ci-dessous, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après les « Informations »), figurant dans le rapport RSE établi volontairement (ci-après l'« État déclaratif »), au chapitre 3 « Créer de la valeur par la performance RSE » du document d'enregistrement universel au titre de l'exercice 2025 (ci-après « le DEU 2025 ») et préparées selon le protocole de reporting « Gecina – Protocole de reporting des indicateurs RSE » (dernière mise à jour : Octobre 2025) ainsi qu'aux bases de préparation telles que décrites dans le chapitre 3.7 « Règles de reporting » du DEU 2025 (ensemble désigné ci-après par « Référentiel ») :

Indicateurs	Unité	Valeur
Part des femmes dans les 100 premiers postes (<i>en %</i>)	%	47
Nombre d'actifs exploités concernés par le risque lié aux vagues de chaleur et aux îlots de chaleur urbain	Nombre d'actifs	22
Nombre d'actifs en exploitation recensés dans des zones où des inondations de rez-de-chaussée par crue ou des remontées de nappe pourraient survenir	Nombre d'actifs	42
Quantité de déchets d'exploitation valorisés sur l'année (<i>en tonnes</i>)	tonnes	1 216
Consommation d'eau du patrimoine global (<i>en m³/m²</i>)	m ³ /m ²	0,64
Surfaces du patrimoine labellisées ou en cours de labellisation BiodiverCity Construction (<i>en m²</i>)	m ²	368 747
Surfaces du patrimoine labellisées ou en cours de labellisation WELL (<i>en m²</i>)	m ²	179 730
Part de la surface du patrimoine en développement certifiée ou en cours de certification: HQE, BREEAM (<i>en %</i>)	%	100
Part de la surface du patrimoine en exploitation certifiée: HQE Exploitation, BREEAM In-Use (<i>en %</i>)	%	100

La conclusion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans l'État déclaratif.

Conclusion d'assurance limitée

Sur la base des travaux que nous avons mis en œuvre, tels que décrits dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel, disponible sur demande auprès du siège de l'Entité, dont les éléments significatifs sont présentés dans l'État déclaratif.

Responsabilité de l'entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la direction, et il lui appartient de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (*i.e.* le Référentiel) ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel de l'entité ; et
- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser la prestation pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en œuvre et les éléments probants que nous avons collectés ;
- communiquer notre conclusion à la Direction de l'entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de fournir une quelconque assurance sur la capacité de Gecina de réduire sa consommation d'énergie ou d'augmenter la part des énergies renouvelables dans son mix énergétique.

Doctrines et normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ⁽¹⁾.

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France, ni une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que par le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel.

Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre novembre 2025 et février 2026 sur une durée totale d'intervention de cinq semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Dans le cadre de notre prestation d'assurance limitée et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons :

- pris connaissance de l'activité de l'entité, de son environnement y compris des éléments du contrôle interne pertinents pour la préparation des Informations ;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations avec le Référentiel ;
- apprécié si les méthodes utilisées par l'Entité pour établir les Informations sont appropriées au regard du Référentiel et le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses ;

- vérifié que les Informations ont été établies sur le périmètre indiqué dans le Référentiel ;
- pour les Informations soumises à nos travaux :
 - mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions et demander à la direction, le cas échéant, des explications concernant des éléments inhabituels identifiés
 - réalisé, sur l'ensemble des Informations, des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des méthodes de calcul et hypothèses décrites dans le Référentiel et à rapprocher les données sous-jacentes des pièces justificatives ;
- apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 13 février 2026

KPMG SA

Xavier de Coninck
Associé

Brice Javaux
Expert ESG

3.8.2 Rapport d'assurance raisonnable de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document universel d'enregistrement

Exercice clos le 31 décembre 2025

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À la Direction générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société GECINA SA (ci-après « Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler une opinion d'assurance raisonnable sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales, listées ci-dessous, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après les « Informations »), figurant dans le rapport RSE établi volontairement (ci-après l'« État déclaratif »), au chapitre 3 « Créer de la valeur par la performance RSE » du document d'enregistrement universel au titre de l'exercice 2025 (ci-après « le DEU 2025 ») et préparées selon le protocole de reporting « Gecina – Protocole de reporting des indicateurs RSE » (dernière mise à jour : Octobre 2025) ainsi qu'aux bases de préparation telles que décrites dans le chapitre 3.7 « Règles de reporting » du DEU 2025 (ensemble désigné ci-après par « Référentiel ») :

Indicateurs	Unité	Valeurs
Performance énergétique en exploitation du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigée du climat – année de référence 2008	kWhef/m ² /an	151,2
Performance énergétique en exploitation du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigée sur la base du climat moyen à dix ans	kWhef/m ² /an	148,5
Total des émissions en exploitation contrôlées scopes 1 et 2, market-based, du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigées sur la base du climat moyen à dix ans	kgCO ₂ e	4 772
Total des émissions en exploitation non contrôlées scope 3 (catégories 3 et 13), market-based, du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), corrigées sur la base du climat moyen à dix ans	kgCO ₂ e	6 543
Total des émissions en exploitation sur les scopes 1, 2 et 3 (catégories 3 et 13) du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels), location-based, corrigées sur la base du climat moyen à dix ans	kgCO ₂ e	16 637
Performance carbone du patrimoine global (scopes 1, 2 et 3.13), market-based, corrigée sur la base du climat moyen à dix ans	kgCO ₂ e/m ²	7,5
Part de l'énergie achetée par Gecina d'origine renouvelable dans le mix énergétique	%	80

L'opinion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans l'État déclaratif.

Opinion d'assurance raisonnable

Sur la base des travaux que nous avons mis en œuvre, tels que décrits dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments probants que nous avons collectés, à notre avis, les Informations de Gecina SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel, disponible sur demande auprès du siège de l'Entité, dont les éléments significatifs sont présentés dans l'État déclaratif.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de GECINA SA de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (i.e. le Référentiel);
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel; et
- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser la prestation pour obtenir une assurance raisonnable sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;

- formuler une opinion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en œuvre et les éléments probants que nous avons collectés ;
- communiquer notre opinion à la Direction de l'entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de fournir une quelconque assurance sur la capacité de Gecina de réduire sa consommation d'énergie ou d'augmenter la part des énergies renouvelables dans son mix énergétique.

Doctrines et normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes (CNCC) relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France, ni une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que par le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel.

Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre novembre 2025 et février 2026 sur une durée totale d'intervention de cinq semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, décrits ci-après, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Dans le cadre de notre prestation d'assurance raisonnable et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons:

- pris connaissance de l'activité de l'entité, de son environnement y compris des éléments du contrôle interne pertinents pour la préparation des Informations ;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations avec le Référentiel, incluant l'évaluation de la conception et de la mise en œuvre des contrôles pertinents pour la préparation des Informations ;
- pour les Informations soumises à nos travaux :
 - mis en œuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions et demander à la direction, le cas échéant, des explications concernant des éléments inhabituels identifiés
 - réalisé, sur l'ensemble des Informations, des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des méthodes de calcul et hypothèses décrites dans le Référentiel et à rapprocher les données sous-jacentes des pièces justificatives,
 - apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'entité.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre opinion.

Paris-La Défense, le 13 février 2026

KPMG SA

Xavier de Coninck
Associé

Brice Javaux
Expert ESG

3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

4.

DÉVELOPPER UNE VISION STRATÉGIQUE DE LONG TERME AU PLUS PRÈS DES ENJEUX DE GECINA

Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

Une gouvernance transparente et efficace, pierre angulaire des succès du Groupe, veille à l'alignement de la stratégie et de la performance financière et extra-financière.





4.1	Gouvernance	165
4.1.1	Diversité, expertise et indépendance : principes directeurs de la composition du Conseil	165
4.1.2	Composition du Conseil	169
4.1.3	Engagement des administrateurs : formation, assiduité et participation au capital	184
4.1.4	Activité du Conseil en 2025	186
4.1.5	Évaluation des travaux du Conseil d'administration et de la performance de la Direction générale	195
4.1.6	Conventions réglementées	196
4.1.7	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	196
4.2	Rémunération	197
4.2.1	Rémunération des mandataires sociaux en 2025 (say on pay ex post)	197
4.2.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026 (say on pay ex ante)	211

Le présent chapitre constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuvé par le Conseil d'administration après recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR). Il comprend les informations mentionnées aux articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 du Code de commerce. Gecina se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (« Code Afep-Medef ») consultable sur le site Internet de l'Afep (www.afep.com) et du Medef (www.medef.com). La dernière version du Code date de décembre 2022. À la date de sa publication, le présent rapport se conforme à l'ensemble de ses recommandations.

4.1 Gouvernance

4.1.1 Diversité, expertise et indépendance : principes directeurs de la composition du Conseil

La composition du Conseil d'administration a pour principes directeurs de maintenir un Conseil diversifié, indépendant et dûment formé, capable de gouverner efficacement la société et de représenter les intérêts de toutes les parties prenantes. Le Conseil peut comprendre entre trois membres au minimum et dix-huit membres au maximum, nommés pour une durée de quatre ans. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'Assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans. Des censeurs peuvent être nommés, dans la limite de trois et pour une durée de trois ans.

4.1.1.1 Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a pour mission de déterminer les orientations de l'activité de la société et de veiller à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Parmi ses missions, le Conseil d'administration :

- définit la stratégie de la société : le Conseil d'administration est chargé de définir les orientations stratégiques de la société. Il prend notamment les décisions concernant les investissements importants, les fusions et acquisitions, ainsi que les politiques en matière de dividendes et de RSE ;
- nomme et supervise les dirigeants mandataires sociaux : le Conseil d'administration nomme notamment le Directeur général. Il est également chargé de suivre sa performance et la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil ;
- supervise le management de la société : le Conseil d'administration assume un rôle de contrôle et de vérification. Il veille à ce que le management de la société soit conforme aux lois et réglementations applicables et respecte les principes de bonne gouvernance ;

- tient les actionnaires informés : le Conseil d'administration est chargé de communiquer avec les actionnaires. Il doit régulièrement les informer des performances de la société et de ses décisions importantes ;
- assure la conformité et la conduite éthique des affaires : le Conseil d'administration veille à ce que la société respecte les normes d'éthique et de conformité. Cette mission couvre notamment la mise en œuvre de politiques anticorruption et le respect des droits des salariés.

Les Comités et les administrateurs peuvent rencontrer le Comité exécutif, en présence ou non du Directeur général et du Président, après en avoir fait la demande. Le Comité d'Audit et des Risques peut le rencontrer sans demande préalable. Les administrateurs peuvent également organiser des réunions de travail sur des sujets spécifiques pour préparer les réunions du Conseil d'administration, en informant le Directeur général ou le Président au préalable.

Pour obtenir une liste détaillée des missions du Conseil telles que définies dans le règlement intérieur, veuillez consulter le site Internet de la société.

4.1.1.2 La diversité, un objectif essentiel

Le Conseil s'attache à maintenir une composition équilibrée en termes de genre, de nationalité, d'âge, de qualifications et d'expérience professionnelle. L'objectif est qu'il conserve cette diversité, à chaque évolution de sa composition afin de pouvoir accomplir ses missions efficacement. Le Conseil s'assure également de la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité exécutif et parmi les salariés à plus fortes responsabilités.

Le processus de sélection des nouveaux administrateurs implique le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR), qui veille à ce que les profils des candidats correspondent à l'équilibre souhaité en termes de compétence et de diversité.



Féminisation des instances dirigeantes

Le Conseil d'administration s'assure qu'une représentation équilibrée des femmes et des hommes soit recherchée au sein du Comité exécutif, au sein des postes à plus forte responsabilité et au sein de l'ensemble du Groupe de façon générale. Alors que la société se situe en dessous des seuils prévus par la loi du 24 décembre 2021 visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle, dite loi « Rixain », elle s'engage en faveur de la représentation équilibrée des femmes et des hommes dans ses instances. Les femmes occupent ainsi 50 % des sièges du Conseil d'administration, 57 % de ceux du Comité exécutif et 47 % des 100 premiers postes à plus forte responsabilité du Groupe.

Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale

Le Conseil d'administration délibère annuellement sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Des outils et programmes sont développés par la société pour gérer, notamment, les enjeux de représentation équilibrée des femmes et des hommes et d'égalité entre eux. Afin d'en garantir le suivi, ces enjeux sont intégrés dans les accords d'entreprise, pilotés au travers d'indicateurs, traduits en objectifs le cas échéant et présentés périodiquement aux représentants du personnel.

88/100 NOTE À L'INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE DU MINISTÈRE DU TRAVAIL ET DES SOLIDARITÉS

4.1.1.3 L'indépendance comme principe fondamental

Le Conseil d'administration examine chaque année, après avis du CGNR, la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance énoncés dans le Code Afep-Medef, à savoir :

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes

Ne pas être, ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de sa société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- significatif de la société ou de son Groupe ;
- ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son Groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux Comptes

Ne pas avoir été Commissaire aux Comptes de la société au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à douze ans

Ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des 12 ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif

Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du Groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ou de sa société mère, peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant, en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

Après analyse de chaque questionnaire d'indépendance complété par les administrateurs, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 10 février 2026, sur recommandation du CGNR, a qualifié huit administrateurs d'indépendants au sens des recommandations du Code Afep-Medef.

Le tableau ci-dessous récapitule les critères satisfaits pour chacun des administrateurs et la qualification retenue par le Conseil d'administration :

Critères ⁽¹⁾	Critère 1 Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux Comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'administration
Philippe Brassac	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Beñat Ortega	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Non indépendant
Jérôme Brunel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Nathalie Charles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Laurence Danon Arnaud	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Dominique Dudan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Gabrielle Gauthey	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Ivanhoé Cambridge Inc., David Petrie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	Non indépendant
Predica, Matthieu Lance	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	x	Non indépendant
Carole Le Gall	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Ouma Sananikone	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	Non indépendante
Jacques Stern	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et x représente un critère d'indépendance non satisfait.

Liens d'affaires significatifs

Le Conseil d'administration porte une attention particulière à l'appréciation du caractère significatif ou non de toute relation d'affaires qui serait entretenue entre un administrateur et la société (art. 10.5.3 du Code Afep-Medef). Lors de l'examen annuel de la situation d'indépendance de chacun de ses membres, il a constaté qu'aucun administrateur n'entretient de liens d'affaires significatifs avec la société.

4.1.1.4 Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général



Philippe Brassac
Président du Conseil
d'administration



Beñat Ortega
Directeur général,
administrateur

Le Conseil d'administration est présidé par Philippe Brassac, nommé à cette fonction lors du Conseil d'administration du 17 avril 2025 tenu à l'issue de l'Assemblée générale annuelle. La Direction générale est quant à elle assurée par Beñat Ortega, depuis le 21 avril 2022. Beñat Ortega est également administrateur de la société.

En place depuis 2013, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général est le mode de gouvernance le mieux adapté à l'activité de la société en favorisant une gouvernance solide avec un équilibre des pouvoirs entre le Conseil d'administration et la Direction générale. La complémentarité des profils du Président de Gecina et du Directeur général constitue un atout majeur pour gérer la société au mieux de ses intérêts et de celui de l'ensemble de ses actionnaires et autres parties prenantes.

Rôle du Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil entretient et développe une relation de confiance entre le Conseil d'administration et la Direction générale. Il est tenu régulièrement informé par la Direction générale des événements significatifs relatifs à la vie du Groupe (sa stratégie, les opérations importantes d'investissements, de cessions, ou de commercialisation, ou encore les éléments financiers significatifs). Il peut solliciter de la Direction générale ou des directions exécutives toute information susceptible d'éclairer le Conseil d'administration et/ou ses Comités dans l'accomplissement de leurs missions.

En cas de dysfonctionnement avéré des organes de gouvernance de la société, le Président du Conseil apporte tous les soins nécessaires pour y remédier dans les meilleurs délais.

Il s'exprime seul au nom du Conseil, sauf circonstances exceptionnelles ou mandat particulier donné à un autre administrateur.

Missions spécifiques du Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration réuni le 21 avril 2022 a décidé, sur recommandation du CGNR, de déléguer au Président du Conseil d'administration, le pouvoir de négocier, conclure et signer toute convention avec tout prestataire en rapport avec des sujets de gouvernance de la société, le tout dans la limite de 2 millions d'euros par an. Cette délégation de pouvoirs a été confirmée par le Conseil d'administration du 17 avril 2025, lors de la nomination en qualité de Président du Conseil d'administration de Philippe Brassac.

Au cours de l'exercice 2025, ni Jérôme Brunel ni Philippe Brassac n'ont fait usage de cette délégation spécifique. Par ailleurs, aucune autre mission, autre que celle prévue par la loi, n'a été confiée au Président du Conseil d'administration.

Pouvoirs du Directeur général

Dans la limite de l'objet social, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, le Directeur général peut agir en toutes circonstances au nom de la société, pour mettre en œuvre la stratégie qu'elle s'est fixée et en assurer le bon fonctionnement.

Limitations de pouvoirs

Les limites fixées aux pouvoirs du Directeur général sont définies à l'article 4.1.2 du règlement intérieur du Conseil d'administration consultable sur le site Internet de la société (www.gecina.fr).

Il doit en particulier recueillir l'accord préalable du Conseil d'administration pour toute acquisition ou cession d'actifs ou pour tout marché de travaux d'un montant supérieur à 50 millions d'euros hors taxes.

D'autres limitations de pouvoirs sont prévues par l'article 4.1.2 du règlement intérieur du Conseil d'administration.

Délégations en matière de cautions, avals et garanties – Article L. 225-35 du Code de commerce

Le 10 février 2026, le Conseil d'administration a renouvelé l'autorisation donnée au Directeur général, qui peut la déléguer, de consentir, au nom de Gecina, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, (i) dans la limite d'un montant de 1,65 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, (ii) dans la limite d'un montant de 50 millions d'euros pour le compte de tiers, et (iii) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières, et de poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés. Les engagements pris par Gecina au cours d'exercices antérieurs et qui restaient en vigueur au 31 décembre 2025 se sont élevés à 20,8 millions d'euros.

Plan de succession

Les statuts de la société, le règlement intérieur du Conseil d'administration et le règlement intérieur du CGNR encadrent, notamment, le processus de succession des dirigeants, tant exécutifs que non exécutifs, ainsi que la prévention des conflits d'intérêts, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef et aux meilleures pratiques de place.

Le CGNR s'assure de l'existence d'un vivier de talents internes et de la mise en place d'un processus structuré de succession des dirigeants, incluant, notamment, la définition des profils recherchés. Il peut, le cas échéant, recourir à des cabinets de conseil externes pour identifier de potentiels candidats, notamment si aucun successeur potentiel interne n'a été identifié.

Le CGNR s'assure que les profils des candidats potentiels répondent au niveau d'expertise et d'expérience nécessaire à une telle succession et respectent les règles de diversité.

Le Conseil d'administration assume la responsabilité du pilotage global du processus de succession en s'appuyant sur le dirigeant en place et sur les travaux du CGNR.

Le plan de succession, qui couvre tant les horizons de temps à moyen et long terme (situations programmées) que les horizons de temps à court terme (situations d'urgence) est revu annuellement par le CGNR, puis présenté au Conseil d'administration, qui prend la décision finale. Le plan de succession a été revu pour la dernière fois, par le CGNR du 10 février 2025 et présenté au Conseil d'administration du 13 février 2025.

Ce dispositif a démontré son efficacité et sa pertinence lors de récentes transitions, notamment celles du Président du Conseil d'administration en 2025 et du Directeur général en 2022.

Par ailleurs, la Direction générale élabore et présente au CGNR le plan de succession de l'ensemble des membres du Comité exécutif. Ce plan, examiné par le CGNR puis présenté au Conseil d'administration, a été revu pour la dernière fois le 10 décembre 2025.

L'élaboration de ce plan de succession robuste a permis, fin 2025, une évolution efficace, rapide et pertinente de deux fonctions opérationnelles au sein du Comité exécutif : la Directrice générale adjointe en charge du pôle Bureaux a été remplacée par un successeur identifié à l'avance, permettant une transition sans vacance, tandis que la direction exécutive du Résidentiel a été confiée à une collaboratrice issue de l'interne, illustrant la politique active de mobilité et de promotion interne de la société.

4.1.1.5 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction générale

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le règlement intérieur du Conseil d'administration et la Charte de l'administrateur prévoient les règles auxquelles les administrateurs doivent se soumettre en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

L'administrateur s'engage à ce que les intérêts de la société et de l'ensemble de ses actionnaires prévalent en toutes circonstances sur ses intérêts personnels directs ou indirects.

Chaque administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts même potentielle. Il doit alors s'abstenir d'assister aux débats et de participer au vote de la délibération correspondante.

L'administrateur peut, en cas de doute ou de questions sur les règles de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, consulter le Président du Conseil ou le Secrétaire du Conseil qui en informera le Président du Conseil.

Pour les opérations à l'occasion desquelles pourrait se produire un conflit d'intérêts (acquisition, cession d'actifs...), le Conseil d'administration s'assure que les règles précitées sont rigoureusement respectées. Les informations ou les documents afférents à de telles opérations ne sont pas communiqués aux administrateurs se trouvant en situation de conflit d'intérêts, même potentielle.

À la connaissance de Gecina :

- aucun des membres du Conseil d'administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction, autre que celles, le cas échéant, mentionnées au paragraphe 8.5.4 du document d'enregistrement universel, acceptées par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

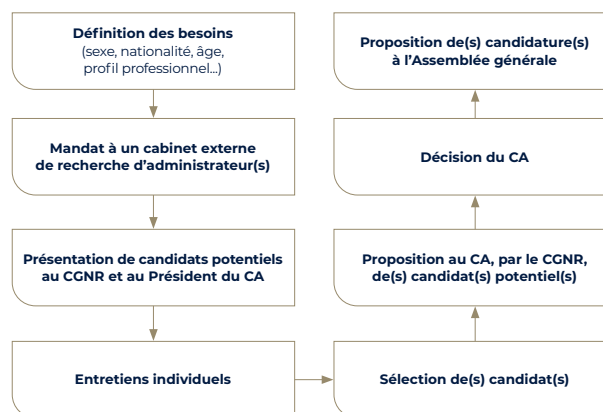
4.1.2 Composition du Conseil

Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration de Gecina est composé de 12 membres, dont 67 % d'administrateurs indépendants (au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef) et 50 % de femmes. Le Conseil d'administration n'a pas désigné d'administrateur référent.

Les tableaux ci-après indiquent, pour chaque administrateur, son âge, sa nationalité, sa situation d'indépendance, sa nomination dans un ou plusieurs Comités, la date d'échéance de son mandat, le nombre d'actions Gecina qu'il

À la connaissance de la société, il n'existe aucun lien familial entre (i) les membres du Conseil d'administration, (ii) les mandataires sociaux de la société et (iii) les personnes visées au (i) et au (ii).

4.1.1.6 Processus de sélection des futurs administrateurs



La sélection des nouveaux administrateurs, en dehors des administrateurs représentant les actionnaires de référence, s'effectue au terme d'un processus mis en place par le CGNR et validé par le Conseil d'administration.

À chaque étape du processus, les membres du CGNR s'assurent que les profils des candidats permettent au Conseil d'administration de conserver l'équilibre souhaité en termes de compétence et de diversité.

Cette procédure a été appliquée en 2023 pour la sélection de la candidature de Nathalie Charles dont la nomination, en qualité d'administratrice de la société, a été décidée par l'Assemblée générale annuelle du 25 avril 2024.

détient, ainsi que la liste de ses mandats et fonctions au 31 décembre 2025 et les mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus. Sauf précision contraire, tous les mandats indiqués sont exercés à l'extérieur du Groupe.

Les membres du Conseil d'administration sont domiciliés professionnellement au siège social de la société, 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris.



Philippe Brassac

Président du Conseil d'administration
Administrateur indépendant

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
66 ans	Française	AG du 17/04/2025	AGO 2029	100

Philippe Brassac est diplômé de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique et titulaire d'un diplôme d'études approfondies en mathématiques. Il a été Directeur général de Crédit Agricole SA jusqu'en mai 2025, Président du Conseil d'administration de LCL, de Crédit Agricole-CIB et d'Amundi. Il a été Président du Comité exécutif de la Fédération Bancaire Française (FBF) à trois reprises : de septembre 2016 à août 2017 puis de septembre 2020 à août 2021 et de décembre 2022 à décembre 2023.

Philippe Brassac est entré au Crédit Agricole du Gard en 1982, où il a notamment été directeur de l'organisation puis directeur financier, bancaire et marketing. En 1994, il est nommé Directeur général adjoint du Crédit Agricole des Alpes-Maritimes, responsabilité qu'il continue d'assumer au Crédit Agricole Provence-Côte d'Azur, né de la fusion des Caisses régionales des Alpes-Maritimes, des Alpes-de-Haute-Provence et du Var. En 1999, il rejoint la Caisse nationale de Crédit Agricole en tant que Directeur des relations avec les Caisses régionales. En 2001, il devient Directeur général du Crédit Agricole Provence-Côte d'Azur. En 2010, il devient également Secrétaire général de la Fédération nationale du Crédit Agricole et vice-président du Conseil d'administration de Crédit Agricole SA.

Il a été distingué Officier de la Légion d'Honneur, Officier dans l'Ordre national du Mérite et Officier du Mérite agricole.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Administrateur de Veolia Environnement
Président du Conseil de surveillance
de JSC Crédit Agricole Bank (Ukraine)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Directeur général de Crédit Agricole SA
Président du Conseil d'administration de Crédit
Agricole CIB et membre du Comité des rémunérations
Président du Conseil d'administration du LCL
Président du Conseil d'administration d'Amundi
et membre du Comité stratégique et de la RSE
Président de la Fédération bancaire française



Beñat Ortega

Directeur général
Administrateur

Âge	Nationalité	Nomination en qualité de DG	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
45 ans	Française	21/04/2022 Nomination en qualité d'administrateur AG du 20/04/2023	AGO 2027	5 500

Beñat Ortega, diplômé de l'École Centrale Paris, a pris ses fonctions de Directeur général à l'issue de l'Assemblée générale 2022. Ayant rejoint en 2012 le groupe Klépierre, société immobilière cotée, il y a dirigé les activités opérationnelles et joué un rôle clé dans la transformation de cette société leader européenne au travers du recentrage du portefeuille de centres commerciaux et d'une stratégie ambitieuse de création de valeur et de croissance du cash-flow. Il était depuis 2020 membre du Directoire, Directeur des opérations. Il avait précédemment travaillé neuf ans au sein des équipes Bureaux, à Paris, du groupe côté Unibail-Rodamco.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Représentant légal de la société Gecina,
gérante de GEC16, GEC18 et SCI
Beaugrenelle

Liquidateur de la Société des Immeubles
de France (Espagne)

Administrateur de la Fondation Gecina

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Membre du Directoire de Klépierre (société cotée)

Membre du Conseil d'administration de filiales
du groupe Klépierre



Jérôme Brunel

Administrateur indépendant
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
71 ans	Française	AG du 23/04/2020	AGO 2028	100

Jérôme Brunel est diplômé de l'Institut d'Études politiques de Paris, titulaire d'une maîtrise de droit public obtenue à l'université de Paris-Assas, ancien élève de l'ENA (1980) et de l'Insead (AMP-1990).

Entré au Crédit Lyonnais fin 1990, Jérôme Brunel occupe successivement plusieurs postes de directions opérationnelles en France puis à l'International en Asie et en Amérique du Nord avant d'en devenir Directeur des Ressources Humaines en 2001. Il est ensuite nommé Directeur des Ressources Humaines du groupe Crédit Agricole lors de la fusion entre le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais en 2003. Il occupe par la suite successivement les postes de Directeur du pôle Caisses Régionales et Responsable du Capital Investissement de Crédit Agricole SA, de Directeur de la Banque Privée et de Directeur des Affaires Publiques de Crédit Agricole SA. Il était Secrétaire général du Groupe jusqu'à son départ à la retraite au 31 décembre 2019, puis Président du Conseil d'administration de Gecina jusqu'en avril 2025.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Président de l'hôpital Diaconesses
Croix Saint-Simon

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Censeur de Gecina
Président du Conseil d'administration de Gecina



Nathalie Charles

Administratrice indépendante
Présidente du Comité Conformité et Éthique
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
59 ans	Française	AG du 25/04/2024	AGO 2028	292

Ancienne élève de l'École Polytechnique (promotion 1984), Nathalie Charles est Senior Advisor et administratrice indépendante.

Elle était récemment Directrice générale déléguée de BNP Paribas Real Estate (2019-2023) en charge de l'Investment Management, supervisant un portefeuille de 30 milliards d'euros d'actifs sous gestion en Europe. Auparavant elle a exercé comme Head of Development and European Country Teams d'AXA IM Real assets (2013-2019) et Directrice Immobilier Groupe d'EDF (2008-2013). Précédemment, Nathalie Charles a passé douze ans au sein du Groupe Unibail-Rodamco. Durant cette période, elle a occupé différents postes dans le secteur de l'immobilier de bureaux et commercial ainsi que sur des grands projets de développement à Paris et en régions.

Elle a également exercé différentes fonctions dans des groupes bancaires de 1987 à 1996 et est membre du Global Governing Trustees de l'Institut ULI Europe.

Elle a été élevée en 2011 au grade de Chevalier de la Légion d'Honneur.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Administratrice de Cofinimmo
(société cotée)
Administratrice de Blackstone European
Property Income Fund

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice de ULI Europe
Présidente de ULI France
Directrice Générale Déléguée de BNP Paribas
Real Estate
Censeur de Gecina



Laurence Danon Arnaud

Administratrice indépendante
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
69 ans	Française	AG du 26/04/2017	AGO 2029	403

Laurence Danon Arnaud intègre l'École normale supérieure de Paris en 1977. Elle est alors agrégée de sciences physiques en 1980. Après deux années de recherche dans les laboratoires du CNRS, elle entre à l'École nationale supérieure des Mines en 1981 et en sort Ingénieur du Corps des Mines en 1984. Après cinq années au ministère de l'Industrie et à la Direction des Hydrocarbures, Laurence Danon Arnaud entre dans le groupe ELF en 1989. De 1989 à 2001, elle occupe différents postes dans la branche Chimie du groupe Total Fina ELF dont en particulier, entre 1996 et 2001, en tant que Directrice générale de Bostik, n° 2 mondial des adhésifs.

En 2001, Laurence Danon Arnaud est nommée PDG du Printemps et membre du Conseil exécutif de PPR (Kering). Après le repositionnement du Printemps et la cession réussie en 2007, elle rejoint le monde de la finance. D'abord de 2007 à 2013 comme Présidente du Directoire d'Edmond de Rothschild Corporate Finance puis à partir de 2013 en tant que Présidente de la banque d'affaires, Leonardo & Co. (filiale du groupe italien Banca Leonardo). À la suite de la cession de Leonardo & Co. à Natixis en 2015, elle se consacre à son family office, Primerose.

Laurence Danon Arnaud est administratrice de la société Amundi depuis 2015 et Présidente du Comité stratégique.

D'autre part, elle a été membre d'autres Conseils d'administration de sociétés (TF1, Diageo, Plastic Omnium, Experian Plc, Rhodia) et du Conseil de surveillance de BPCE (2009-2013) dont elle présidait le Comité de Nomination et Rémunérations. Par ailleurs, Laurence Danon Arnaud a été Présidente de commissions au Medef de 2005 à 2013. De 2000 à 2003, elle a été Présidente du Conseil d'administration de l'École des mines de Nantes et, entre 2004 et 2006, Présidente de la Fondation de l'École normale supérieure Paris.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Administratrice indépendante
et Présidente du Comité Stratégique RSE
d'Amundi (société cotée)

Présidente de Primerose

Administratrice indépendante de PVL
(groupe Plastivaloire) (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice indépendante du Groupe Bruxelles
Lambert (société cotée)

Administratrice indépendante et Présidente
du Comité d'Audit de TF1 (société cotée)



Dominique Dudan

Administratrice indépendante
Présidente du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations
Membre du Comité Conformité et Éthique

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
71 ans	Française	AG du 24/04/2015	AGO 2027	643

Après des études scientifiques, Dominique Dudan rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), elle en est devenue Fellow.

Entre 1996 et 2005, Dominique Dudan a occupé le poste de Directrice du Développement au sein du groupe AccorHotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des Opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des Fonds immobiliers réglementés. En 2009, Dominique Dudan a créé sa propre structure, Artio Conseil, et est également devenue Directrice générale de la société Arcole Asset Management l'année suivante. De 2011 à 2015, elle a été Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS, puis Gérante de Warburg HIH France.

Désormais Senior Advisor de LBO France, de Nema Capital (Maroc) et administratrice de sociétés, Dominique Dudan est également membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Île-de-France (ORIE), après en avoir été Présidente, membre du Club de l'Immobilier et membre du bureau de Breizh Immo. Elle est Chevalier dans l'Ordre national du Mérite.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Senior Advisor, Real Estate de LBO France
Administratrice de Mercialis (société cotée)
Membre du Conseil de surveillance de Selectirente (société cotée)
Présidente du Conseil de surveillance de l'OPCI Sofidy Pierre Europe
Vice-Présidente du Conseil de surveillance de la SCPI Pierre Expansion
Gérante de la SCI du 92
Gérante de la SARL William's Hotel
Présidente de Artio Conseil SAS
Membre du Conseil de surveillance de la SCPI Altixia Commerce
Présidente du Conseil de surveillance de la SCPI Alitixia Cadence XII
Présidente de Nokomis Webstore SAS
Administratrice de Apexia Social Infrastructures (société de droit marocain)
Gérante de la SCI MMM

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Membre du Conseil de surveillance de Swiss Life Reim



Gabrielle Gauthey

Administratrice indépendante
Présidente du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
63 ans	Française	AG du 18/04/2018	AGO 2026	300

Gabrielle Gauthey est représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes.

Elle est ancienne élève de l'École Polytechnique et diplômée Télécom ParisTech et de l'École des mines de Paris, ingénieur général des Mines, elle est titulaire d'un DEA en analyse économique.

La nomination de Gabrielle Gauthey fait, notamment, bénéficier le Conseil de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies et l'innovation et dans l'énergie et le climat.

Gabrielle Gauthey a été, de février 2015 à mars 2018, Directrice des Investissements, membre du Comité de direction de l'Établissement Public et du groupe Caisse des Dépôts. Elle a été Senior Vice President of Carbon Neutrality Businesses chez Total, et est désormais en charge des affaires européennes de la compagnie.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes (société cotée)

Membre du Conseil de surveillance de Radiall

Membre du Conseil d'administration de Claranova (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Inetum



Predica, représentée par Matthieu Lance

Administrateur
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité d'Audit et des Risques

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues par Predica
57 ans	Française	AG du 20/12/2002	AGO 2027	9 750 092

Matthieu Lance est diplômé de l'École Centrale Paris. Il a commencé sa carrière au CCF en 1994 en ingénierie financière sur les financements structurés. En 1998, il intègre la Banque Lazard où il conseille de grands clients du secteur de l'industrie et des fonds d'investissement en Fusions & Acquisitions. En 2007, il rejoint BNP Paribas au poste de Managing Director Corporate Finance, successivement responsable des secteurs industriels Chimie, Aérospatial, Défense et Automobile (2007-2012) puis au sein de l'équipe Fusions & Acquisitions France (2012-2016). En 2016, Matthieu Lance intègre Crédit Agricole CIB en tant que Responsable mondial adjoint des Fusions & Acquisitions, activité dont il est coresponsable mondial depuis fin 2019.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Directeur adjoint des investissements,
responsable des actifs réels et des participations
chez Crédit Agricole Assurances

Coresponsable mondial des fusions
et acquisitions chez Crédit Agricole CIB

Membre du Conseil de surveillance d'Alteara
(société cotée)

Représentant permanent de Predica :
administrateur d'Aéroports de Paris (société cotée),
administrateur de Cassini

Vice-président, administrateur de Ramsay –
Générale de Santé (société cotée)

Administrateur de Innergex France

Représentant permanent de Crédit Agricole
Assurances, administrateur de Semmaris

Administrateur de Clariane (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Néant



Carole Le Gall

Administratrice indépendante
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
Membre du Comité Conformité et Éthique

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
55 ans	Française	AG du 21/04/2022	AGO 2026	291

Carole Le Gall est administratrice de SPIE SA, membre de ses comités d'audit et comité RSE. Elle est présidente de Fit Energy Advisor.

Après un début de carrière au service du développement économique local pour le compte de l'Etat, puis d'une collectivité locale, elle a rejoint l'Ademe pour développer les marchés de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables. Elle a ensuite dirigé et développé pendant six ans le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), tiers de confiance pour l'innovation dans le bâtiment, avant de rejoindre Engie en 2015, en charge du marketing de solution de rénovation des bâtiments puis Directrice générale de la Business Unit France réseaux, Présidente de la CPCU et de Climespace (devenue Fraîcheur de Paris) et Directrice générale adjointe d'Engie Solutions.

De 2021 à 2025 elle est nommée Sustainable & Climate Senior, Vice President de TotalEnergies. Elle anime et déploie les outils de pilotage du développement durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre mis en œuvre par la stratégie de transition énergétique du groupe, à l'échelle mondiale.

Carole Le Gall est ingénieure générale du Corps des Mines et titulaire d'un Master of Science du Massachusetts Institute of Technology (MIT).

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Présidente de Fit Energy Advisor SAS
Administratrice de SPIE (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Engie ES (Energie Services)
et mandats divers dans des filiales de ce groupe,
dont Présidente de CPCU et de Climespace
Censeur de Gecina
Sustainable & Climate Senior Vice President
de TotalEnergies (société cotée)



Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par David Petrie

Administrateur
Président du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues par Ivanhoé Cambridge Inc.	Nombre d'actions détenues par le concert Ivanhoé Cambridge Inc.
53 ans	Canadienne	CA du 21/04/2016	AGO 2025	40	11 575 543

David Petrie est Vice-président, Construction de portefeuille, stratégie et transformation au sein du portefeuille Immobilier de La Caisse. À ce titre, il joue un rôle stratégique dans la définition, l'optimisation et la mise en œuvre de la répartition des actifs immobiliers de l'organisation. Il est responsable de la construction du portefeuille et de la stratégie à long terme, de l'élaboration de convictions d'investissement, de l'encadrement des titres publics immobiliers et de la transformation des pratiques de gestion pour maximiser la création de valeur durable.

À La Caisse depuis 2010, M. Petrie occupait auparavant le poste de Vice-président, Entreprises publiques et investissement relationnel pour le Québec, rôle dans lequel il était notamment responsable des activités transactionnelles et de la stratégie d'investissement du portefeuille. Avant cela, il était premier directeur, Responsable des grandes entreprises publiques du Québec. Il cumule plus de vingt-cinq ans d'expérience en financement d'entreprise. Avant de se joindre à l'organisation, il a travaillé entre autres pour BMO Capital, la BDC et Edgestone Capital.

Il est titulaire d'un baccalauréat et d'une maîtrise en administration des affaires de HEC Montréal et détient le titre de CFA. Il siège au Conseil d'administration d'Atelier JEM qui, depuis 1950, embauche, forme et soutient des adultes ayant des limitations fonctionnelles en créant des occasions de valoriser leurs talents et de favoriser leur autonomie. Il siège également au Conseil d'administration de la fondation Tel-Jeunes, qui soutient les activités de la plus importante organisation dédiée à la santé mentale des jeunes du Québec.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Vice-président – Construction de portefeuille, stratégie et transformation – La Caisse
Administrateur de 7761210 Canada Inc.
Administrateur de Stello Consulting Inc.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHU

Président, administrateur de Gestion Sodémex Inc.
Vice-président, administrateur de CDPQ
Placements privés Québec Inc.



Ouma Sananikone

Administratrice
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
67 ans	Américaine	CA du 16/10/2024	AGO 2028	500

Basée à New York, Ouma Sananikone est actuellement administratrice indépendante au sein des conseils de DMC Global, AI Financial Group et Innergex Renewal Energy. Elle siège également au conseil consultatif du groupe BW.

Elle a notamment occupé le poste de Managing Director d'Aberdeen Asset Management et d'EquitiLink Group. Elle a également été founding Managing director de BNP Investment Management en Australie. Au cours de sa carrière, elle a occupé de nombreux postes au sein de Conseils d'administration, dont celui d'Ivanhoé Cambridge au Canada et de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ).

Au-delà de son parcours professionnel, Ouma Sananikone s'est investie dans plusieurs causes humanitaires et sociales, notamment dans les domaines de l'art, de l'éducation et au sein d'organisations caritatives, dont le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés.

Elle est titulaire d'un Bachelor of Arts en économie et sciences politiques obtenu à l'Australian National University et d'un Master en économie obtenu à l'Université de New South Wales. Elle a reçu la Centenary Medal du gouvernement australien pour ses services rendus dans le domaine de la finance.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Administratrice de DMC Global (société cotée au NASDAQ), Présidente du comité de nomination et de gouvernance et membre du comité d'audit

Administratrice d'IA Financial Group (société cotée à la Bourse de Toronto) et membre du comité d'investissement

Administratrice de BW Group et membre du comité d'audit

Administratrice de Innergex Rewable Energie Incorporated et membre du comité d'audit

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Ivanhoé Cambridge Inc., présidente du comité d'investissement, Présidente fondatrice du comité de gouvernance et d'éthique et membre du comité des ressources humaines

Administratrice d'Hafnia (groupe BW) (société cotée à la Bourse d'Oslo)

Administratrice de Macquarie Infrastructure Corporation (société cotée à la Bourse de New York), Présidente du comité des rémunérations et membre du comité d'audit et du comité de gouvernance et nominations

Administratrice de Xebec Adsorption Inc. (société cotée à la Bourse de Toronto), présidente du comité de rémunération et membre du comité d'audit et du comité de gouvernance et d'éthique



Jacques Stern

Administrateur indépendant
Président du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
61 ans	Française	AG du 21/04/2022	AGO 2026	2 950

Jacques Stern est Président de Shift4 International & Global Blue depuis juillet 2025, à la suite de l'acquisition de Global Blue. Entre 2015 et 2025, il a été Directeur Général de Global Blue, société Suisse cotée sur le New York Stock Exchange.

Il a près de trente ans d'expérience au sein de grandes entreprises internationales.

Il a débuté sa carrière chez PricewaterhouseCoopers en 1988 en tant qu'auditeur puis a rejoint le groupe Accor en 1992, où il a occupé différents postes de direction, dont celui de Directeur financier et Directeur général délégué. Entre 2010 et 2015, il a été Président-directeur général d'Edenred.

Jacques Stern est titulaire d'un diplôme de commerce de l'École Supérieure de Commerce de Lille.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

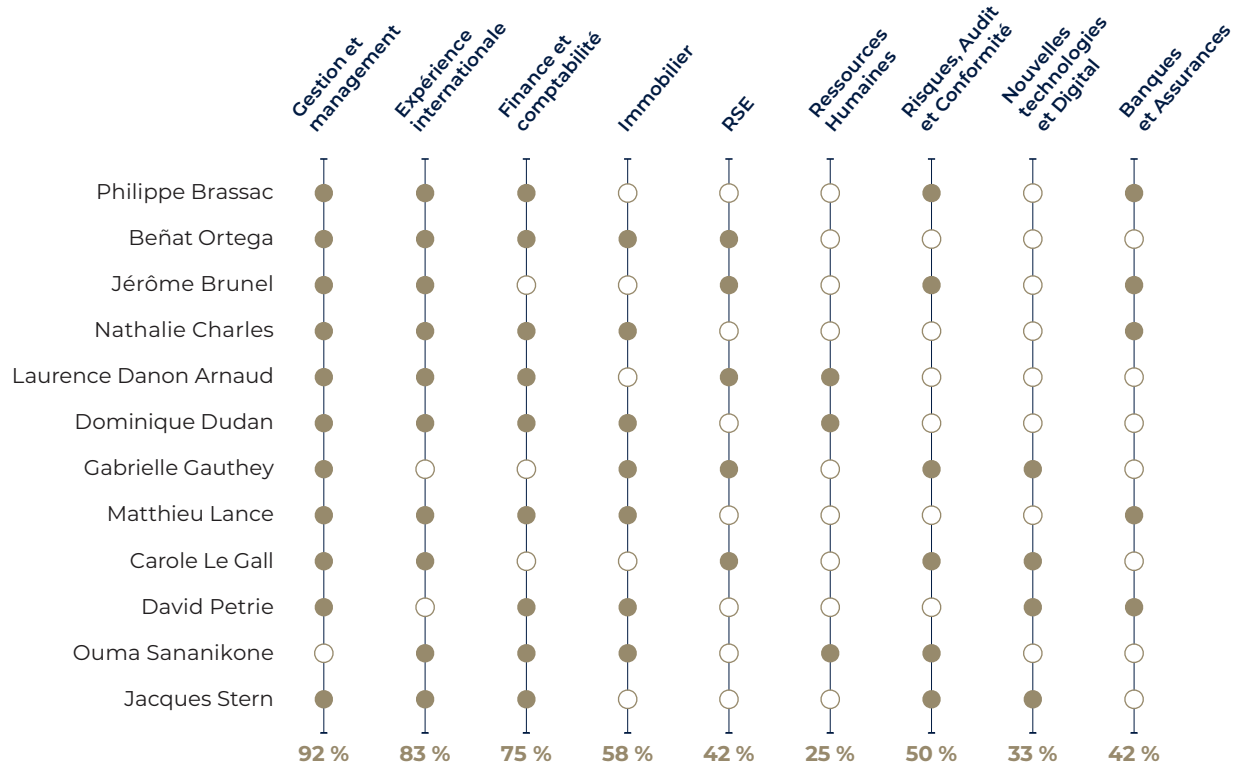
Président de Shift4 International & Global Blue
Président de Global Blue Japan
Administrateur de Myhotels SA
Administrateur de Voyage Privé SA

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Vice-président de Unibail Rodamco Westfield (société cotée)
Censeur de Gecina
Administrateur de Perkbox Ltd
Sociétés du groupe Global Blue AG :
Président et CEO de Global Blue AG (société cotée suisse)
Président de GB Venture
Président de ZigZag Global Ltd
Administrateur de Global Blue SA
Administrateur de Global Blue Russia

Principaux domaines de compétences des administrateurs de la société

Le Conseil d'administration a identifié neuf principaux domaines de compétences recherchés, notamment au regard de l'activité du Groupe et nécessaires au bon fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités. Le tableau ci-dessous fait ressortir, pour chaque administrateur, ses cinq principaux domaines de compétences.



Les principaux domaines de compétences, ainsi que l'expérience et l'expertise des administrateurs sont développés dans les fiches biographiques de chaque administrateur ci-dessus.

Censeurs

Les statuts de la société (article 18) prévoient que l'Assemblée générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée générale. Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Une limite d'âge est fixée à 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Le Conseil d'administration s'assure que chaque censeur qui vient à être nommé connaît la réglementation relative aux abus de marché et plus spécifiquement les règles d'abstention de communication d'une information privilégiée. Par ailleurs,

les mesures de gestion des conflits d'intérêts et les règles de confidentialité applicables aux administrateurs sont également applicables aux censeurs.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Au 31 décembre 2025, la société ne comporte aucun censeur.

Représentation des salariés

Quatre membres du Comité social et économique assistent, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'administration conformément à l'article L. 2312-72 du Code du travail.

Le nombre de salariés de la société et de ses filiales étant inférieur aux seuils prévus par la loi (article L. 225-27-1 du Code de commerce), aucun administrateur représentant les salariés n'a été nommé.

De même, aucun administrateur n'a été désigné parmi les salariés actionnaires, le seuil de 3 % du capital social prévu à l'article L. 225-23 du Code de commerce n'étant pas dépassé au 31 décembre 2025.

Le Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'administration nomme un Secrétaire qui peut être choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Lorsqu'il n'est pas choisi parmi les administrateurs, le Secrétaire du Conseil est invité à participer à toutes les réunions du Conseil d'administration et de ses Comités.

Le Conseil peut également nommer un Vice-secrétaire.

Le Secrétaire du Conseil adresse, à la demande du Président du Conseil d'administration ou de toute personne habilitée à convoquer le Conseil d'administration, les convocations aux réunions du Conseil d'administration et des Comités et en établit les procès-verbaux. Il adresse les documents de travail aux administrateurs et aux membres des Comités.

Plus généralement, le Secrétaire du Conseil répond aux questions des administrateurs sur le fonctionnement du Conseil d'administration et leurs droits et obligations.

Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités en 2025

Au cours de l'exercice 2025, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	-	Philippe Brassac	Laurence Danon Arnaud Ivanhoé Cambridge Inc.
Comité Stratégique et d'Investissement	-	-	Ivanhoé Cambridge Inc.
Comité d'Audit et des Risques	-	-	Laurence Danon Arnaud
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	-	Jérôme Brunel	Laurence Danon Arnaud
Comité Conformité et Éthique	-	-	-
Comité RSE	-	-	Ivanhoé Cambridge Inc.

L'Assemblée générale annuelle du 17 avril 2025 a ratifié la nomination, par cooptation, de Ouma Sananikone en qualité d'administratrice. Son mandat court jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Elle a renouvelé, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les mandats d'administrateurs de Laurence Danon Arnaud et de la société Ivanhoé Cambridge Inc.

Les actionnaires ont, par ailleurs, nommé, en qualité d'administrateur, Philippe Brassac, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le Conseil d'administration réuni le 17 avril 2025 à l'issue de l'Assemblée générale annuelle a décidé de nommer Philippe Brassac en qualité de Président du Conseil d'administration, en remplacement de Jérôme Brunel dont le mandat de Président du Conseil d'administration arrivait à échéance et ne pouvait être renouvelé en raison de la limite d'âge prévue par les statuts. Jérôme Brunel conserve ses fonctions d'administrateur.

Ce Conseil a également revu la composition de ses Comités en renouvelant Laurence Danon Arnaud et la société Ivanhoé Cambridge Inc. dans les différents Comités où ils siégeaient et en désignant Jérôme Brunel membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

En proposant ces candidatures au vote des actionnaires, le Conseil d'administration s'est assuré d'une complémentarité d'expériences et de compétences en ligne avec l'activité de la société et la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration, au regard de critères tels que

l'âge, le sexe ou les qualifications et l'expérience professionnelle des administrateurs.

Le Conseil d'administration réuni le 10 décembre 2025 a pris acte de la décision de la société Ivanhoé Cambridge Inc. de procéder au changement, à effet du 5 décembre 2025, de son représentant permanent au sein du Conseil d'administration de Gecina, en désignant David Petrie en remplacement de Stéphane Villemain. Le CGNR a revu le profil de David Petrie et constaté que sa désignation ne remettait pas en cause l'équilibre de la composition du Conseil d'administration de la société.

Évolutions prévues en 2026

Échéance de mandats

Trois mandats d'administrateurs arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- Gabrielle Gauthey ;
- Carole Le Gall ;
- Jacques Stern.

Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey

Gabrielle Gauthey s'est portée candidate à son renouvellement. Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 10 février 2026 et sur recommandation du CGNR, de proposer à l'Assemblée générale annuelle 2026 le renouvellement de ce mandat pour quatre ans au regard, notamment, de l'engagement de Gabrielle Gauthey qui fait bénéficier le Conseil d'administration de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies, dans l'innovation et dans l'énergie.

Il est rappelé par ailleurs que Gabrielle Gauthey est à ce jour considérée comme administratrice indépendante.

Renouvellement du mandat de Carole Le Gall

Carole Le Gall s'est portée candidate à son renouvellement.

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 10 février 2026 et sur recommandation du CGNR, de proposer à l'Assemblée générale annuelle 2026 le renouvellement, pour quatre ans, de ce mandat au regard, notamment, de l'engagement de Carole Le Gall, de ses compétences dans le domaine de la RSE, des risques, de la conformité et du management.

Il est rappelé par ailleurs que Carole Le Gall est à ce jour considérée comme administratrice indépendante.

Renouvellement du mandat de Jacques Stern

Jacques Stern s'est porté candidat à son renouvellement.

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 10 février 2026 et sur recommandation du CGNR, de proposer à l'Assemblée générale annuelle 2026 le renouvellement, pour quatre ans, de ce mandat au regard, notamment, de l'engagement de Jacques Stern, de ses fortes compétences financières et de son expérience dans la transformation digitale et la gouvernance de sociétés cotées.

Il est rappelé par ailleurs que Jacques Stern est à ce jour considéré comme administrateur indépendant.

4.1.3 Engagement des administrateurs : formation, assiduité et participation au capital

4.1.3.1 Formation continue des administrateurs

Les administrateurs sont régulièrement informés des enjeux liés à l'activité de Gecina (reportings et revues de presse ciblées) et ont accès à l'ensemble des services proposés par l'Institut français des administrateurs (IFA) dont le Groupe est adhérent. Tout nouveau membre du Conseil reçoit à son arrivée une documentation complète et peut bénéficier de l'ensemble des formations nécessaires dans le cadre de son mandat.

Par ailleurs, le Conseil fixe chaque année un programme de formation, animé par les directions opérationnelles de l'entreprise ou des experts externes.

En 2025, les administrateurs ont participé aux formations suivantes :

- **Corporate Finances** : rappel des points clés de la structuration et du financement des transactions M&A et analyse de l'impact de ces transactions sur la performance boursière de la société ;
- **Intelligence artificielle (IA)** : décryptage de l'évolution et de l'utilisation de l'IA, analyse des potentiels impacts sur le secteur immobilier tertiaire et anticipation des transformations de l'IA sur les métiers des foncières immobilières.

Enfin, des visites d'immeubles du patrimoine et des rencontres thématiques sont régulièrement organisées, avec des intervenants externes ou internes, pour éclairer le Conseil sur des sujets d'actualité liés à l'activité de la société ou à son environnement.

Historique des formations dispensées au cours des trois derniers exercices

2024	<ul style="list-style-type: none"> ● Anticorruption : appréhender l'ampleur de la corruption au niveau international et européen, prendre conscience des conséquences de la corruption au sein d'une entreprise et comprendre la stratégie de prévention adoptée par Gecina. ● CSRD : présenter les enjeux clés du dispositif CSRD dont les positions de place et les premiers retours d'expérience, échanger sur la feuille de route de son implémentation au sein de Gecina avec un focus climat sur la stratégie carbone net zéro.
2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Enjeux financiers : rappel des principes généraux du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), des obligations de distribution qui en découlent et des principaux indicateurs clés de performance financiers et opérationnels définis par l'EPRA. ● RSE : revue des exigences réglementaires en matière de RSE ainsi que des évolutions réglementaires à venir.
2022	<ul style="list-style-type: none"> ● Anticorruption (e-learning) : rappel des règles anticorruption et sensibilisation aux risques, avec un focus sur l'activité immobilière. ● RSE : revue des principales tendances RSE, des enjeux climatiques, des enjeux sociaux et environnementaux, des implications métiers de l'entreprise ainsi que des responsabilités des membres du Conseil d'administration.

4.1.3.2 Séminaires stratégiques

En 2025, les membres du Conseil d'administration se sont réunis lors de deux séminaires stratégiques tenus en juin et en novembre auxquels étaient également présents l'ensemble des membres du Comité exécutif de la société.

Au cours de ces deux journées, les administrateurs ont pu débattre de sujets stratégiques fondamentaux, de la politique RSE, des risques et des opportunités pour la société, avec des

éclairages et l'expertise d'intervenants externes. Des visites de sites représentatifs du patrimoine du Groupe ont également été organisées.

Ces séminaires constituent le point d'orgue de la réflexion stratégique permanente du Conseil d'administration et de la Direction générale, avec l'appui régulier du Comité Stratégique et d'Investissement.

4.1.3.3 Actions détenues par les administrateurs

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action de la société en application de l'article 12 des statuts. Par ailleurs, chaque administrateur percevant une rémunération à ce titre, doit être propriétaire d'un nombre d'actions équivalent à une année de sa part de rémunération d'administrateur, soit 291 actions minimum. Si, au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si en cours de mandat il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois. Au 31 décembre 2025, tous les administrateurs concernés se conforment à cette règle.

L'administrateur déclare, sous sa responsabilité, à l'Autorité des marchés financiers avec copie adressée à Gecina, dans un délai de trois jours de négociation suivant la date de la transaction concernée, les opérations sur les titres de la société ou sur toute autre valeur émise par celle-ci, qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne

s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées par les personnes qui ont des liens étroits avec les administrateurs, visées par la réglementation applicable. Cette obligation de déclaration ne s'applique qu'à partir du moment où le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 50 000 euros.

4.1.3.4 Assiduité et règles relatives au cumul des mandats

Assiduité

Le règlement intérieur du Conseil d'administration (article 2) prévoit que l'administrateur devra consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil d'administration et, le cas échéant, des Comités auxquels il appartient. Les informations précisées ci-dessous sont arrêtées selon la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2025 et l'appartenance des administrateurs aux différents comités à cette date.

	Conseil d'administration	Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Comité RSE	Comité Conformité et Éthique
Nombre de réunions	9	8	5	7	4	4
Philippe Brassac Président du Conseil d'administration	100 %	-	-	-	-	-
Beñat Ortega Directeur général, administrateur	100 %	-	-	-	-	-
Jérôme Brunel Administrateur indépendant	100 %	100 %	100 %	100 %	-	-
Nathalie Charles Administratrice indépendante	100 %	100 %	-	-	-	100 %
Laurence Danon Arnaud Administratrice indépendante	100 %	-	100 %	100 %	-	-
Dominique Dudan Administratrice indépendante	100 %	-	-	100 %	-	100 %
Gabrielle Gauthey Administratrice indépendante	100 %	-	100 %	100 %	100 %	-
Predica, administrateur, représentée par Matthieu Lance	67 %	88 %	100 %	-	-	-
Carole Le Gall Administratrice indépendante	100 %	-	-	-	100 %	100 %
Ivanhoé Cambridge Inc., administrateur, représentée par David Petrie	100 %	100 %	-	-	100 %	-
Ouma Sananikone Administratrice	100 %	-	100 %	100 %	-	-
Jacques Stern Administrateur indépendant	100 %	100 %	100 %	-	-	-
TAUX DE PARTICIPATION GLOBAL MOYEN (SELON LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025)	97 %	98 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les administrateurs n'ayant pu être présents à certaines réunions ont toutefois pris connaissance des documents mis à leur disposition, fait part de leurs éventuelles observations et ont été informés des discussions et des décisions prises lors de ces réunions.

Cumul de mandats

Le règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'un administrateur ne doit pas exercer plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères. L'administrateur s'engage, pour tout nouveau mandat, à prendre contact avec le Président du Conseil d'administration ou le Secrétaire du Conseil, afin qu'il l'informe sur les conditions du respect de la réglementation applicable en matière de cumul de mandats.

Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la société, il doit consacrer son temps à la gestion de la société et ne doit pas exercer plus de deux autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées extérieures à son Groupe, y compris étrangères. Il devra recueillir l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée.

Chaque administrateur doit communiquer la liste de ses mandats et fonctions exercés ainsi que la liste des mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus. Ces informations déclarées par les administrateurs sont détaillées dans les fiches individuelles ci-avant.

4.1.4 Activité du Conseil en 2025

4.1.4.1 Fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par la loi, les statuts de la société, ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration. Celui-ci est disponible sur le site Internet de la société www.gecina.fr, conformément à la recommandation de l'AMF (n° 2012-02 telle que mises à jour).

Le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation de son Président. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Le Directeur général peut aussi demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, celle du Président de la séance n'étant pas prépondérante.

Les administrateurs peuvent se réunir et participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication (art. 14 des statuts et art. 2.3 du règlement intérieur) ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.

A l'initiative de son Président, le Conseil d'administration peut prendre des décisions par consultation écrite de ses membres, à l'exclusion des décisions relatives à l'arrêté des comptes annuels et semestriels, ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion (art. 14 des statuts et art. 2.5 du règlement intérieur).

Information du Conseil

Un dossier consolidant la documentation nécessaire à l'examen des points inscrits à l'ordre du jour est adressé à chaque administrateur avant chaque réunion – il y a accès via une plateforme digitale sécurisée. Chaque administrateur peut, par ailleurs, se faire communiquer tous les documents existants qu'il estime utiles en en faisant la demande au Président.

Lors des réunions du Conseil d'administration, les membres du Comité exécutif peuvent être invités à présenter les dossiers relevant de leur responsabilité.

Les Commissaires aux Comptes sont présents aux réunions du Conseil d'administration portant sur l'examen des comptes annuels et semestriels.

4.1.4.2 Activité du Conseil d'administration en 2025



Au 31 décembre 2025, le Conseil d'administration est composé de 12 membres. La composition du Conseil d'administration est détaillée au paragraphe 4.1.2 du présent document.

En dehors de l'exercice de ses missions conformément aux dispositions de la loi et des recommandations de place, le Conseil d'administration a principalement traité, en 2025, des points suivants :

Stratégie et investissement	<ul style="list-style-type: none"> ● revue et suivi des orientations stratégiques ; ● suivi et analyse de la performance boursière de la société et des principales attentes et préoccupations des investisseurs et analystes rencontrés au cours de l'année en s'assurant de la qualité continue du dialogue actionnarial ; ● renouvellement du programme de rachat d'actions ; ● analyse de différents dossiers de cession, acquisition et développement ; ● organisation de deux séminaires stratégiques du Conseil d'administration au cours de l'année ;
Finances et activité	<ul style="list-style-type: none"> ● arrêté des comptes annuels et consolidés 2024 et affectation du résultat – proposition de dividende ; ● examen des comptes trimestriels et semestriels ; ● revue et arrêté des différents communiqués de presse ; ● établissement et arrêté des rapports financiers annuels et semestriels et du document d'enregistrement universel ; ● suivi des financements du Groupe ; ● décision d'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise et établissement du rapport complémentaire correspondant ; ● approbation des documents de gestion prévisionnelle ; ● examen des conventions courantes ; ● arrêté et suivi du budget annuel, analyse de la guidance 2025 ; ● renouvellement de l'autorisation de consentir des cautions, avals et garanties ;
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ● nomination d'un nouveau Président du Conseil d'administration ; ● revue de la composition des Comités du Conseil d'administration ; ● propositions de renouvellement et de nomination d'administrateurs ; ● examen de l'indépendance des administrateurs et analyse des éventuelles situations de conflit d'intérêts ; ● revue et analyse des conclusions de l'évaluation des travaux du Conseil d'administration et des Comités ; suivi des recommandations formulées ; ● convocation de l'Assemblée générale annuelle, fixation de l'ordre du jour, des projets de résolutions et du Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions ; ● préparation de l'Assemblée générale annuelle et réponses aux questions écrites reçues des actionnaires ; ● analyse des rapports et des attentes des principales agences de conseil en vote relatifs à la société ; ● arrêté du questionnaire d'évaluation des travaux du Conseil et des Comités pour 2025 ; revue et analyse du rapport établi en interne par le Secrétariat du Conseil ; ● revue de la politique de mixité au sein des instances dirigeantes ; ● élaboration du programme de formation des administrateurs, avec un focus sur l'intelligence artificielle, objet d'une formation dédiée et de rencontres avec des experts externes lors des diners du Conseil ; ● revue du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et du plan de succession des membres du Comité exécutif ; ● mise à jour des règlements intérieurs du Conseil d'administration, des Comités, de la charte de l'administrateur et de la charte du représentant du CSE ;
Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ● fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration ; ● fixation des différents éléments de la rémunération et des objectifs du Directeur général ; ● revue de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux ; ● revue des résultats d'atteinte des conditions de performance du plan d'attribution d'actions de performance 2022 et arrêté des plans d'attribution d'actions de performance 2025 ; ● revue de la politique d'égalité professionnelle et salariale ;
RSE et Innovation	<ul style="list-style-type: none"> ● revue des éléments de la politique RSE et de la stratégie RSE ; ● revue des notations RSE ; ● point d'avancement du projet CANOP-2030 ;
Conformité et éthique	<ul style="list-style-type: none"> ● revue du plan d'action de la Direction Conformité et du plan de charge de la Direction Éthique ; ● actualisation de la cartographie des risques de corruption ; ● suivi des dossiers éthiques en cours ; ● revue des différentes procédures éthiques et notamment : lutte contre la corruption, lutte contre la fraude, process Know Your Customer (KYC) ; ● revue du plan d'action relatif au RGPD ; ● revue des risques chantiers ; ● information sur la mise en place de doctrines internes et notamment celle sur la pose de bornes IRVE (Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques) ; ● revue de la sinistralité dommage-ouvrage sur les actifs du patrimoine du Groupe ; ● revue de la conformité assurantielle des grands chantiers ; ● suivi de la conformité aux contrôles réglementaires des bâtiments ;
Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> ● examen des activités de la Direction de l'Audit Interne, du Contrôle interne et de la Gestion des risques ; ● revue de la cartographie des risques ; ● suivi des risques liés à la sécurité dans les immeubles du patrimoine ; ● revue des litiges et contentieux ;
Audit interne	<ul style="list-style-type: none"> ● proposition pour la nomination de l'auditeur de durabilité ; ● information sur le plan d'audit interne et revue des résultats des audits internes réalisés sur l'année ; ● actualisation de la charte d'audit interne.

Réunions du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux (Executive session)

Le Code Afep-Medef recommande d'organiser une réunion annuelle du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux.

En 2025, une réunion de ce type (*executive session*) a été organisée pour permettre aux administrateurs de discuter du fonctionnement de la gouvernance, et des modalités de

travail entre le Directeur général, ses équipes et le Conseil d'administration, hors la présence du Directeur général et de tout manager, afin de garantir la libre expression des participants.

Par ailleurs, les dirigeants mandataires sociaux ont quitté la séance du Conseil d'administration à plusieurs reprises permettant aux administrateurs de débattre de différents sujets de performance et de rémunération hors leur présence.

4.1.4.3 Les Comités du Conseil d'administration en 2025



Cinq comités assistent le Conseil d'administration dans ses analyses et décisions. À l'exception du Comité Stratégique et d'Investissement, les comités sont présidés par un administrateur indépendant.

Les Comités procèdent systématiquement à la restitution de leurs travaux au Conseil d'administration sous forme de synthèse lors de chaque Conseil d'administration qui suit une de leurs réunions. Les Comités font part de leurs conclusions sur les différents sujets et émettent des recommandations éventuelles.

Les Présidents des Comités ne disposent pas de voix prépondérante en cas de partage de voix.

Le Président du Conseil d'administration, lorsqu'il n'est pas membre du Comité, et le Directeur général peuvent être conviés à assister aux réunions des Comités et être associés

aux travaux de ceux-ci, sauf pour les sujets les concernant tels que leur rémunération.

Par ailleurs, les Comités peuvent demander à tout expert de leur choix de les assister dans leur mission (après en avoir informé le Président du Conseil d'administration ou le Conseil d'administration lui-même), et ce, aux frais de la société. Les Comités veillent, le cas échéant, à l'objectivité, à la compétence et à l'indépendance dudit expert.

Interactions entre les différents Comités et prise en compte de la RSE dans les travaux des Comités

Le règlement intérieur de chaque Comité précise son mode de fonctionnement et ses missions. En fonction des sujets, les Comités peuvent être amenés, pour des projets transverses, à coordonner leurs travaux et à exercer leur mission en étroite collaboration entre eux.

À titre d'exemple :

- le CGNR et le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale ont travaillé conjointement sur l'atteinte, par le Directeur général, des critères RSE de la rémunération variable 2025 ainsi que sur la fixation des critères RSE de sa rémunération variable 2026 ;
- le Comité Conformité et Éthique, le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale et le Comité d'Audit et des Risques sont amenés à travailler ensemble sur les

problématiques de cartographies de risques présentées au Conseil d'administration ;

- le Comité d'Audit et des Risques et le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale ont traité plusieurs sujets en commun en lien, notamment, avec l'analyse des risques RSE.

La présence d'un membre commun facilite les interactions entre le Comité d'Audit et des Risques et le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale : Gabrielle Gauthey, membre du premier, présidant par ailleurs le second.

Comité Stratégique et d'Investissement



Au 31 décembre 2025, les membres du Comité Stratégique et d'Investissement sont : Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par David Petrie qui en assure la présidence, Jérôme Brunel, Nathalie Charles, la société Predica, représentée par Matthieu Lance, et Jacques Stern.

Trois membres sont indépendants (Jérôme Brunel, Jacques Stern et Nathalie Charles).

L'expérience des membres du Comité Stratégique et d'Investissement offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES

● Stratégie :

- il examine les projets stratégiques présentés par la Direction générale avec leurs conséquences économiques et financières ;
- il analyse les orientations stratégiques, les réalisations et l'évolution des opérations significatives en cours ;
- il passe en revue les informations sur les tendances des marchés, la concurrence et les perspectives à moyen et à long terme.

● Investissements :

- il examine les projets de développement de la société à long terme notamment en matière de croissance externe, les opérations d'acquisition ou de cession de filiales, de participations, d'actifs immobiliers ou d'autres actifs importants, en matière d'investissement et de désinvestissement ainsi que les opérations financières susceptibles de modifier de manière significative la structure du bilan.

Le Comité Stratégique et d'Investissement intègre systématiquement les enjeux RSE dans toutes ses réflexions.

Principaux travaux menés par le Comité Stratégique et d'Investissement en 2025

Activité et Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> ● suivi des orientations stratégiques de la société ; ● suivi et analyse de la performance boursière de la société et des principales attentes et préoccupations des investisseurs et analystes rencontrés au cours de l'année en s'assurant de la qualité continue du dialogue actionnarial ; ● revue et analyse des résultats des comptes annuels et intermédiaires ;
Acquisitions/Cessions/Développements	<ul style="list-style-type: none"> ● recommandations au Conseil dans le cadre de différents projets opérationnels d'acquisition, de cession et de développement d'actifs après un examen approfondi de leurs conséquences économiques, financières, stratégiques et environnementales et après une analyse détaillée des risques éventuels ;
Budget annuel	<ul style="list-style-type: none"> ● suivi de la réalisation du budget 2025 et de la guidance ; ● analyse de la proposition de budget 2026 et avis sur celui-ci.

Comité d'Audit et des Risques



Au 31 décembre 2025, les membres du Comité d'Audit et des Risques sont : Jacques Stern, Président, Jérôme Brunel, Laurence Danon Arnaud, Gabrielle Gauthey, la société Predica, représentée par Matthieu Lance, et Ouma Sananikone.

Quatre membres sont indépendants (Jacques Stern, Jérôme Brunel, Laurence Danon Arnaud et Gabrielle Gauthey) et aucun dirigeant mandataire social exécutif n'est membre de ce Comité.

Tous les membres du Comité d'Audit et des Risques bénéficient d'une expérience faisant ressortir des compétences particulières fortes en matière financière ou comptable.

Les Commissaires aux Comptes assistent aux réunions du Comité sur les points relatifs à l'élaboration de l'information financière, aux comptes annuels et semestriels et font part du compte rendu de leurs travaux.

Une réunion est organisée, annuellement, à l'issue de l'examen des comptes semestriels, entre les membres du Comité et les Commissaires aux Comptes, en l'absence de tout représentant de la Direction générale.

Le fonctionnement et les missions du Comité d'Audit et des Risques sont conformes aux articles L. 823-19 et L. 823-20 du Code de commerce (transposant la Directive communautaire n° 2006/43/CE du 17 mai 2006), au Code Afep-Medef, aux travaux de l'IFA et de l'Ifaci, et s'inspirent, plus spécifiquement, des travaux de l'EPRA.

MISSIONS PRINCIPALES

- **Information comptable et financière :**

- il examine les comptes sociaux et consolidés, annuels ou semestriels, et s'assure de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables utilisées pour l'établissement de ces comptes, en particulier pour traiter les opérations significatives ;
- il passe en revue le périmètre des sociétés consolidées, les provisions, et toute situation pouvant générer un risque significatif ou une situation de conflit d'intérêts ;
- il analyse toute information financière, tout rapport annuel, semestriel ou tout rapport établi à l'occasion d'une opération spécifique, revoit les communiqués financiers et s'assure de la clarté et de la fiabilité des informations communiquées aux actionnaires et au marché ;
- il dialogue avec les Commissaires aux Comptes lors de la présentation de leurs travaux et conclusions traitant de l'examen de l'information financière trimestrielle et des comptes annuels et semestriels.

- **Évaluation des actifs immobiliers :**

- il supervise la sélection et le renouvellement des experts indépendants chargés de l'évaluation des actifs immobiliers, vérifie la pertinence et l'uniformité de leurs méthodes d'évaluation et les auditionne si nécessaire.

- **Audit interne :**

- il définit, avec la Direction générale et le responsable de l'audit interne, l'autorité, le rôle et les responsabilités de la fonction ;
- il approuve la charte d'audit interne et s'assure qu'elle est adaptée aux évolutions organisationnelles ;
- il garantit l'indépendance de l'audit interne, vérifie qu'il bénéficie des ressources nécessaires et s'assure de la bonne exécution de ses missions ;
- il préapprouve le plan d'audit interne avant validation par le Conseil d'administration.

- **Contrôle interne et gestion des risques :**

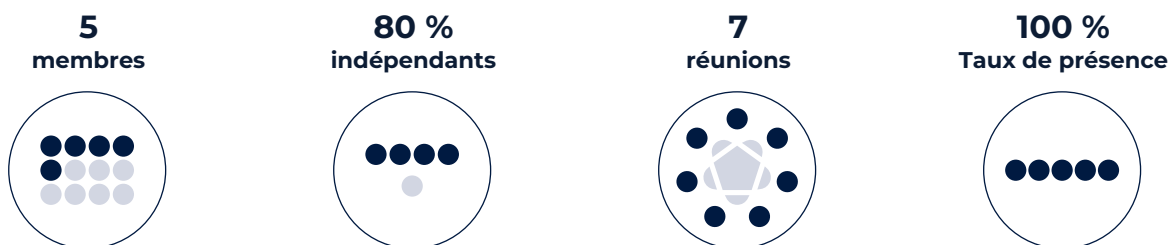
- il vérifie la fiabilité des dispositifs de contrôle interne et des procédures de gestion des risques ;
- il analyse les cartographies des risques et les engagements hors bilan ;
- il procède au suivi des dysfonctionnements et informe le Conseil d'administration en cas de risques majeurs ;
- il auditionne régulièrement le responsable du contrôle interne et de la gestion des risques sur l'organisation de ses services et l'exécution de ses travaux.

- **Commissaires aux Comptes :**

- il pilote la procédure de sélection ou le renouvellement des Commissaires aux Comptes, supervise les appels d'offres éventuels et contrôle le respect des règles d'indépendance, d'incompatibilités et d'obligation de rotation qui leur sont applicables ;
- il revoit le montant de leurs honoraires pour les prestations non liées à leur mission et les informations sur les due diligences liées à leur mission, veille à ce que les honoraires versés ne portent pas atteinte à leur indépendance ;
- il examine le programme de travail et les conclusions des contrôles des Commissaires aux Comptes et valide les services autorisés autres que la certification des comptes.

Principaux travaux menés par le Comité d'Audit et des Risques en 2025

Finance/comptabilité	<ul style="list-style-type: none"> ● revue du processus d'élaboration de l'information financière ; ● examen de l'arrêté des comptes annuels, semestriels et trimestriels et revue de la politique de distribution de dividendes, des engagements hors bilan, des documents de gestion prévisionnelle, des conventions courantes et des projets de document d'enregistrement universel et de rapport financier semestriel et recommandations ; ● examen de la clarté et de la fiabilité des informations communiquées aux actionnaires et au marché par la revue des projets de communiqués de presse ; ● revue des expertises annuelles et semestrielles ; ● revue des plans de financement, couvertures et relations bancaires ; ● analyse de la proposition de budget 2026 et avis sur celle-ci ;
Risques	<ul style="list-style-type: none"> ● revue de la cartographie des risques : risques locatifs, législatifs, financiers, technologiques et risques de fraude, ainsi que des risques liés à la cybersécurité et à la RSE ; ● suivi, en lien avec le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale, de la mission de revue de la cartographie des risques RSE en analysant les risques et les opportunités RSE de la société ; ● revue de l'état des litiges et contentieux et recommandations quant aux provisions liées ; ● suivi des risques liés à la sécurité dans les immeubles du patrimoine ;
Contrôle interne	<ul style="list-style-type: none"> ● revue de la feuille de route 2025 du contrôle interne ; ● revue des conclusions des travaux du contrôle interne sur l'année ;
Audit interne	<ul style="list-style-type: none"> ● revue du plan d'audit interne 2025-2026 ; ● revue des résultats des audits internes réalisés sur l'année et suivi des recommandations formulées par l'audit interne ; ● revue et actualisation de la charte de l'audit interne ;
Commissaires aux Comptes/auditeurs	<ul style="list-style-type: none"> ● revue du budget des Commissaires aux Comptes et de leur indépendance ; ● préapprobation des missions de services autres que la certification, confiées aux Commissaires aux Comptes ; ● proposition pour la nomination de l'auditeur de durabilité ; ● organisation d'un entretien approfondi avec les Commissaires aux Comptes hors la présence du management.

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Au 31 décembre 2025, les membres du CGNR sont : Dominique Dudan, Présidente, Jérôme Brunel, Laurence Danon Arnaud, Gabrielle Gauthey et Ouma Sananikone.

Quatre membres sont indépendants (Dominique Dudan, Jérôme Brunel, Laurence Danon Arnaud et Gabrielle Gauthey), dont la Présidente du Comité, et aucun dirigeant mandataire social exécutif n'est membre de ce Comité.

L'expérience des membres du CGNR offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES

● **Gouvernance :**

- il veille à la mise en œuvre des principes de gouvernement d'entreprise et examine régulièrement la composition, l'organisation et le fonctionnement du Conseil ainsi que les règles de déontologie du dirigeant ;
- il passe en revue les critères d'indépendance des administrateurs, les potentielles situations de conflits d'intérêts, et veille aux non-cumuls irréguliers de mandats ;
- il prépare et supervise les évaluations du Conseil et des Comités ;
- il met en place et actualise le plan de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Comité exécutif ;
- il revoit les projets de conventions réglementées, le rapport sur le gouvernement d'entreprise et donne son avis au Conseil ;
- il suit l'évolution de l'actionnariat de la société.

● **Nominations :**

- il recommande la nomination de dirigeants mandataires sociaux, d'administrateurs, de membres et de Président des Comités, à l'exception de son propre Président ;
- il analyse les critères clés de sélection et de renouvellement d'administrateurs (équilibre du Conseil, indépendance, intégrité, compétence, expérience, éthique...);
- il met en place une procédure de sélection des futurs administrateurs indépendants.

● **Rémunérations :**

- il fait des recommandations sur la rémunération des administrateurs et propose des règles de répartition en tenant compte de leur assiduité aux réunions du Conseil et des Comités ;
- il suit l'évolution et formule des propositions sur la rémunération des mandataires sociaux : part fixe, variable, rémunération à long terme, retraites et autres avantages, en cohérence avec la performance des mandataires sociaux et la stratégie de la société ;
- il procède à un examen annuel de la politique de ressources humaines de la société et des opérations d'augmentation de capital réservées aux salariés et émet un avis sur le mode de rémunération des membres du Comité exécutif ;
- il contribue à la rédaction des informations sur les rémunérations dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- il tient compte des attentes exprimées par les actionnaires lors de l'Assemblée générale.

Principaux travaux menés par le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations en 2025

Gouvernance et Nominations

- examen de l'évolution de la Présidence et recommandation au Conseil d'administration ;
- examen de l'indépendance des administrateurs et avis sur les administrateurs pouvant être qualifiés d'indépendants ;
- revue des potentielles situations de conflit d'intérêts ;
- recommandations quant à la composition des différents Comités et leur Présidence ;
- arrêté d'un plan de succession en cas d'empêchement temporaire ou définitif des dirigeants mandataires sociaux ;
- revue du plan de succession des membres du Comité exécutif de la société ;
- supervision des travaux d'évaluation du Conseil d'administration et des Comités et recommandations au Conseil ;
- recommandations relatives à l'arrivée à échéance des mandats d'administrateurs : propositions de renouvellements de mandats et de nominations ;
- revue des résolutions qui concernent la gouvernance, les nominations et les rémunérations, à soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires ;
- revue et analyse des rapports émis par les agences de conseil en vote concernant l'Assemblée générale de la société ;
- revue des questions écrites des actionnaires en vue de l'Assemblée générale annuelle et propositions de réponses à y apporter ;
- revue des règlements intérieurs du Conseil d'administration, des Comités, de la charte de l'administrateur et de la charte du représentant du CSE et recommandations au Conseil d'administration pour leur mise à jour ;
- proposition de modifications statutaires en vue de prévoir la possibilité de tenir des réunions du Conseil d'administration par consultation écrite conformément aux dispositions de la loi dite « Attractivité » ;

Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ● recommandations quant à la rémunération de Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025 puis de Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration à compter de cette date, conformément à la politique de rémunération adoptée par l'Assemblée générale ; ● examen des éléments de la rémunération de Beñat Ortega, Directeur général, et notamment de l'atteinte des critères de performance de sa rémunération variable, en collaboration avec le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale pour les éléments le concernant et recommandations au Conseil ; ● recommandations sur les éléments de la rémunération du Directeur général. Dans ce cadre, le Comité a veillé au respect des principes énoncés dans le Code Afep-Medef : exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, comparabilité, cohérence, intelligibilité des règles et mesure ; ● analyse de la structure de la rémunération long terme du Directeur général ; ● examen de la rémunération 2025 des mandataires sociaux pour s'assurer de sa conformité à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale ; ● arrêté du rapport sur le <i>say on pay</i> présenté à l'Assemblée générale des actionnaires ; ● information sur la rémunération attribuée aux membres du Conseil d'administration au cours de l'année ; ● revue des résultats du plan d'attribution d'actions de performance arrêté en 2022 ; ● revue des plans d'attribution d'actions de performance à mettre en place pour 2025 ; ● revue des résolutions à soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires, qui concernent les rémunérations ;
Politique Ressources Humaines	<ul style="list-style-type: none"> ● revue de la politique en matière d'égalité professionnelle femmes-hommes, ainsi que de la politique de mixité au sein des instances dirigeantes de la société ; ● étude de la proposition d'augmentation de capital réservée aux salariés et recommandations ; ● revue de la proposition de versement d'un supplément d'intéressement pour les collaborateurs du Groupe.

Comité Conformité et Éthique



Au 31 décembre 2025, les membres du Comité Conformité et Éthique sont : Nathalie Charles, Présidente, Dominique Dudan et Carole Le Gall. Tous ses membres sont indépendants.

Leur expérience offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES

● Éthique :

- il veille à l'application des mesures prévues par l'article 17 de la loi du 9 décembre 2016 dite « Sapin II », suit les dispositifs d'information régulière sur la mise en œuvre des mesures anticorruption, leur déploiement et leurs mises à jour ;
- il contrôle la stratégie anticorruption et la cohérence des politiques de prévention et de détection de la corruption et veille au respect des obligations LCB-FT (lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme) ;
- il s'assure de la mise en place de mesure de prévention et détection de la fraude et est informé des enquêtes internes ;
- il veille au respect des obligations de transparence dans les rapports entre les représentants d'intérêts et les pouvoirs publics ;
- il assiste le Président et le Directeur général dans l'engagement conjoint de tolérance zéro contre la corruption.

● Conformité :

- il est informé de l'évolution des dispositifs de conformité et veille à leur déploiement et leur mise à jour ;
- il s'assure de la conformité des immeubles, notamment sur les sujets réglementaires des audits de structure, des obligations d'urbanisme, des engagements contractuels et de couverture assurantielle ;
- il veille au respect de la réglementation liée à la protection des données à caractère personnel, examine les dispositifs mis en place et leur déploiement au sein du Groupe ;
- il peut être saisi pour avis sur une situation présentant un risque de non-conformité.

Principaux travaux menés par le Comité Conformité et Éthique en 2025

Éthique	<ul style="list-style-type: none"> ● actualisation et suivi de la cartographie des risques de corruption ; ● suivi des dossiers éthiques en cours ; ● revue du plan de charge de la Direction Éthique pour 2025 ; ● revue de différentes procédures éthiques et de leurs mises à jour, et notamment celle relative au dispositif de lutte contre la fraude et process KYC (« Know your customer ») ;
Conformité	<ul style="list-style-type: none"> ● revue du plan d'action de la Direction de la Conformité ; ● revue et suivi du plan d'action relatif au Règlement général de protection des données (RGPD) ; ● revue des risques chantiers ; ● revue des formations Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé ; ● revue de l'élaboration de différentes doctrines internes et notamment celle sur la pose de bornes IRVE (Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques) ; ● revue de la sinistralité dommage-ouvrage sur les actifs du patrimoine du Groupe ; ● suivi de la conformité assurantielle des grands chantiers du Groupe ; ● surveillance de la conformité aux contrôles réglementaires des bâtiments.

Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale



Au 31 décembre 2025, les membres du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale sont : Gabrielle Gauthey, Présidente, Carole Le Gall et la société Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par David Petrie. Deux membres sont indépendants (Gabrielle Gauthey et Carole Le Gall).

Leur expérience offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES

Il veille à la performance de la société en termes de responsabilité sociétale et environnementale.

Dans ce cadre, le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale exerce notamment les missions principales suivantes :

- **Stratégie RSE :**

- il évalue les politiques RSE proposées par la Direction générale, veille à leur intégration dans la stratégie, et à leur actualisation et amélioration régulières ;
- il identifie les tendances RSE émergentes et s'assure que la société s'y prépare au mieux au regard de ses enjeux, son activité et ses objectifs.

- **Performance RSE :**

- il veille à la performance RSE de la société, examine le projet de rapport RSE et l'ensemble des informations légales ;
- il assiste le Comité d'Audit et des Risques lors de l'analyse des risques RSE ;
- il travaille en collaboration avec le CGNR, pour l'intégration de critères RSE dans la rémunération variable et long terme des dirigeants mandataires sociaux et analyse leur atteinte.

Principaux travaux menés par le Comité RSE en 2025**Responsabilité
environnementale**

- revue et analyse des résultats RSE, dont le suivi de l'avancement du projet CANOP-2030 et de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine en lien avec la consommation d'énergie et la certification ;
- revue de la sélection de l'auditeur de durabilité pour recommandation au Comité d'Audit et des Risques ;
- revue de la certification des actifs en exploitation ;
- revue de l'actualité concernant la CSRD et la taxonomie ;
- revue de la trajectoire énergie-carbone à l'horizon 2030 ;
- revue des synthèses des évaluations disponibles et des certifications ;
- suivi de la consultation pour la mission d'audit des données 2025 ;

**Responsabilité
sociétale**

- revue et recommandations au Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, sur :
 - les critères RSE intégrés au plan d'attribution d'actions de performance du Groupe,
 - les critères RSE de la rémunération variable du Directeur général avec l'analyse de l'atteinte des objectifs RSE par celui-ci pour sa rémunération variable 2024 et la proposition d'objectifs RSE pour sa rémunération variable 2025.

Le Comité a travaillé de manière transverse avec le CGNR notamment sur les sujets de critères RSE des rémunérations, évoqués ci-dessus.

4.1.5 Évaluation des travaux du Conseil d'administration et de la performance de la Direction générale

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'administration passe en revue, périodiquement, sa composition, son organisation, son fonctionnement et ceux de ses comités.

En application des dispositions de son règlement intérieur, une évaluation formalisée est réalisée tous les ans. La société a recours, à un consultant indépendant externe tous les trois ans. La dernière évaluation réalisée par un consultant externe (Egon Zehnder) a eu lieu en 2024.

Les évaluations menées par des consultants externes sont généralement réalisées à l'aide d'un questionnaire ciblé et de l'organisation d'entretiens individuels avec chacun des administrateurs, menés avec la plus grande confidentialité pour que chaque administrateur puisse s'exprimer librement.

Pour l'exercice 2025, l'évaluation a été menée en interne, par le Secrétariat du Conseil, sous la direction du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, sur la base d'un questionnaire arrêté et validé par le Conseil.

Les résultats ont été analysés par le Secrétariat du Conseil, dans le strict respect de la confidentialité et de l'anonymisation des propos recueillis.

Une restitution des travaux a été faite par le Secrétaire du Conseil, au Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations qui en a rendu compte au Conseil d'administration.

Au travers de cette évaluation, les administrateurs ont pu s'exprimer sur les principaux thèmes suivants :

- la taille et la composition du Conseil,
- l'organisation et le fonctionnement du Conseil,
- les relations du Conseil avec la Direction générale,
- la gestion des risques,
- la rémunération des administrateurs,
- l'appréciation personnelle de la gouvernance,
- l'évaluation de la contribution individuelle des administrateurs,
- l'attente des administrateurs,
- l'organisation et le fonctionnement des comités.

Il est ressorti de cette évaluation que le Conseil d'administration et ses comités présentent un haut niveau de qualité, d'efficacité, d'engagement et de professionnalisme, avec une gouvernance solide, en amélioration continue et des relations de confiance. La taille du Conseil, la diversité des profils et la proportion d'administrateurs indépendants sont jugées adaptées, contribuant à un fonctionnement efficace et équilibré. Les relations entre le Conseil, son Président et la Direction générale sont qualifiées d'excellentes, favorisant un climat de confiance, de transparence et de coopération.

Quelques axes d'amélioration ont été identifiés pour permettre de renforcer encore l'efficacité collective, la capacité d'anticipation du Conseil d'administration et la préparation des enjeux futurs du groupe, dans un contexte de transformation et d'exigence croissante.

Les pistes d'amélioration possibles identifiées portent notamment sur les thèmes suivants :

- le renforcement de certaines compétences au sein du Conseil d'administration,
- la poursuite de la structuration des travaux du Comité Stratégique et d'Investissement autour des enjeux stratégique et d'allocation du capital,
- l'expression orale des administrateurs, en encourageant une participation plus équilibrée des membres aux débats, avec des tours de table plus systématiques,

- la circulation de l'information, en optimisant la transmission au Conseil d'administration, de l'information liée aux travaux des comités,
- la formation des administrateurs, en renforçant la formation aux nouvelles réglementations et aux sujets émergents (IA, nouvelles technologies).
- les travaux des comités, en consolidant l'amélioration de l'articulation transversale entre comités.

Le Conseil d'administration déterminera les plans d'actions à mettre en œuvre pour améliorer les différents points soulevés.

4.1.6 Conventions réglementées

4.1.6.1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Aucune convention ni aucun engagement n'ont été soumis à l'approbation du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2025.

4.1.6.2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Les conventions et engagements dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice sont examinés annuellement par le Conseil d'administration (article L. 225-40-1 du Code de commerce). En 2025, aucune convention ni aucun engagement n'ont été approuvés ou ne se sont poursuivis.

Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le Conseil d'administration a mis en place au sein de la société une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions (article L. 22-10-12 du Code de commerce).

La procédure arrêtée par le Conseil d'administration repose, essentiellement, sur les principes suivants :

- lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la société est

partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière et la Direction Juridique de la notion d'opération courante et des conditions normales retenues au regard, notamment :

- de l'objet social de la société,
- de la nature et de l'importance de l'opération,
- de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles,
- des conditions usuelles de place ;
- l'exclusion des personnes directement ou indirectement intéressées du processus d'évaluation ;
- la consultation éventuelle des Commissaires aux Comptes de la société ;
- l'intégration de la revue des conventions courantes dans le dispositif de contrôle interne du Groupe sous la responsabilité de la Direction de l'Audit, des Risques et de l'Éthique ;
- la présentation annuelle des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au Comité d'Audit et des Risques, puis au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration réuni le 10 février 2026 a examiné les conventions courantes conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2025 et confirmé que celles-ci remplissaient bien les conditions pour être qualifiées de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.1.7 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 10.3 du document d'enregistrement universel.

4.2 Rémunération

Le rapport sur les rémunérations présenté ci-après a été établi avec le concours du CGNR. Il présente les informations sur les rémunérations versées ou attribuées en 2025 aux dirigeants mandataires sociaux (say on pay ex post) et les politiques de rémunération applicables pour 2026 (say on pay ex ante).

4.2.1 Rémunération des mandataires sociaux en 2025 (say on pay ex post)

4.2.1.1 Principes communs

Conformément à l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, l'Assemblée générale statue sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

Aucune rémunération n'est versée ou attribuée aux mandataires sociaux de Gecina par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation (au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce), autre que Gecina elle-même. Aucun écart n'a été constaté par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par la précédente Assemblée générale. Aucune dérogation n'a été appliquée à cette politique.

4.2.1.2 Rémunération des membres du Conseil d'administration

En bref

L'Assemblée générale des actionnaires de la société du 17 avril 2025 a approuvé à 96,63 % la rémunération globale versée au titre de l'exercice 2024 aux administrateurs et à 99,23 % la politique de rémunération les concernant pour 2025, y compris les règles de répartition du montant annuel total, qui a été fixé, par cette même Assemblée générale, à la somme de 900 000 euros à compter de l'exercice 2025.



4.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
 Rémunération

Les montants de la rémunération des membres du Conseil d'administration, au titre de leurs mandats, versés au cours des deux derniers exercices 2024 et 2025 et attribués au titre desdits exercices ont été les suivants :

Membres du Conseil d'administration	Exercice 2024		Exercice 2025	
	Montants attribués (en euros)	Montants versés (en euros)	Montants attribués (en euros)	Montants versés (en euros)
M. Jérôme Brunel ⁽¹⁾	-	-	-	-
Rémunération (fixe, variable)	-	-	63 860	63 860
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Nathalie Charles				
Rémunération (fixe, variable)	84 077	84 077	96 000	96 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Laurence Danon Arnaud				
Rémunération (fixe, variable)	71 000	71 000	75 000	75 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Dominique Dudan				
Rémunération (fixe, variable)	98 000	98 000	92 000	92 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Gabrielle Gauthey				
Rémunération (fixe, variable)	110 000	110 000	108 000	108 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Predica, représentée par M. Matthieu Lance				
Rémunération (fixe, variable)	72 000	72 000	68 000	68 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Carole Le Gall				
Rémunération (fixe, variable)	73 000	73 000	69 000	69 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Ouma Sananikone (administratrice depuis le 16 octobre 2024)				
Rémunération (fixe, variable)	13 663	13 663	75 000	75 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M. Jacques Stern				
Rémunération (fixe, variable)	96 000	96 000	98 000	98 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION NE PERCEVANT PAS DE RÉMUNÉRATION AU TITRE DE LEUR MANDAT D'ADMINISTRATEUR				
M. Philippe Brassac				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
M. Beñat Ortega				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. David Petrie				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DONT LE MANDAT A PRIS FIN AU 25 AVRIL 2024				
M^{me} Inès Reinmann Toper				
Rémunération (fixe, variable)	33 164	33 164	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	650 903	650 903	744 860	744 860

(1) Jérôme Brunel ne perçoit de rémunération au titre de son mandat d'administrateur que depuis le 17 avril 2025, date à laquelle son mandat de Président du Conseil d'administration a pris fin.

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.

4.2.1.3 Rémunération du Président du Conseil d'administration en 2025

4.2.1.3.1 Rémunérations attribuées ou versées au Président du Conseil d'administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration est uniquement composée d'une rémunération fixe et d'avantages en nature (voiture de fonction).

Les éléments de la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés en 2025 ou attribués au titre de 2025 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025, puis à M. Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration à compter de cette date, respectent la politique de rémunération relative à cette fonction approuvée à 99,84 % par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025. Ces éléments pour l'année 2026 seront soumis à l'Assemblée générale du 22 avril 2026 conformément aux dispositions du Code de commerce (article L. 22-10-34, II).

Éléments de rémunération versés ou attribués à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	300 000	89 773	Prorata temporis jusqu'au 17 avril 2025.
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	Non significatif	Non significatif	M. Jérôme Brunel a bénéficié d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

L'Assemblée générale du 17 avril 2025 a approuvé les éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Jérôme Brunel à un très fort taux d'approbation. La politique de rémunération de la société le concernant pour 2025 et les éléments de rémunération versés ou attribués en 2025 sont restés équivalents, *prorata temporis*, à ceux de l'exercice 2024.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	–	175 000	Prorata temporis à partir du 1 ^{er} juin 2025.
Rémunération variable annuelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	–	n.a.	M. Philippe Brassac n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	–	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	–	2 880	M. Philippe Brassac bénéficie d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Les éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à M. Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025, respectent la politique de rémunération concernant le Président du Conseil d'administration, approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires de la société du 17 avril 2025.

4.2.1.3.2 Ratios d'équité
Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les rémunérations moyenne et médiane des salariés (6° et 7° du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce)

Le tableau ci-dessous présente sur cinq ans les ratios entre le niveau de la rémunération du Président du Conseil d'administration (ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au cours des exercices 2021 à 2025) et :

- d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le périmètre de l'unité économique et sociale (UES) de Gecina afin d'inclure l'ensemble des collaborateurs bénéficiant des mêmes accords sociaux ;
- d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le même périmètre.

4.2.1.3.3 Évolution des agrégats

	2021	2022	2023	2024	2025
Philippe Brassac – Président du Conseil d'administration	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel et Philippe Brassac ⁽¹⁾
Rémunération (en euros)	300 000	300 000	300 000	300 000	264 773
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 0 %	+ 0 %	+ 0 %	+ 0 %	- 12 %
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	84 850	86 484	87 704	85 600	91 618
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 4 %	+ 2 %	+ 1 %	- 2 %	+ 7 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés ⁽²⁾	4	3	3	4	3
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 4 %	- 2 %	- 1 %	+ 2 %	- 18 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	54 115	55 259	60 388	61 783	65 648
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 0 %	+ 2 %	+ 9 %	+ 2 %	+ 6 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés ⁽²⁾	6	5	5	5	4
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 1 %	- 2 %	- 8 %	- 2 %	- 17 %
Rendement global immobilier (Croissance de l'ANR NTA dividende rattaché)	+ 6,8 %	+ 0,7 %	- 13,6 %	+ 3,1 %	+ 4,7 %
Résultat récurrent net – part du Groupe (par action)	- 7,0 %	+ 4,5 %	+ 8,2 %	+ 6,8 %	+ 4,2 %
LTV (hors droits)	- 1,3 pt	+ 1,4 pt	+ 0,8 pt	+ 1,1 pt	+ 0,7 pt

(1) Philippe Brassac a été nommé Président du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale du 17 avril 2025, en remplacement de M. Jérôme Brunel, dont le mandat de Président arrivait à échéance.

(2) Ratios calculés sur la base de la rémunération en équivalent temps plein des salariés de l'UES de Gecina, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre, conformément aux recommandations Afep-Medef.

4.2.1.4 Rémunération de M. Beñat Ortega, Directeur général

4.2.1.4.1 Rémunérations attribuées ou versées à M. Beñat Ortega, Directeur général

Les éléments de la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés en 2025 ou attribués au titre de 2025 à M. Beñat Ortega, Directeur général, ont respecté la politique de rémunération le concernant, telle qu'approuvée à 93,08 % par l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025. Ils seront soumis à l'Assemblée générale du 22 avril 2026 (article L. 22-10-34, II du Code de commerce).

Rémunération attribuée en 2025



(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2026 du say on pay ex post.

(2) Sous réserve de l'atteinte des conditions de performances et de présence.

Rémunération versée en 2025



(1) Rémunération variable 2024, représentant 130 % de la rémunération fixe annuelle, versée après approbation par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Beñat Ortega, Directeur général

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	700 000	700 000	Rémunération fixe validée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.
Rémunération variable annuelle	910 000	910 000	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité d'atteindre jusqu'à 150 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible (voir le détail de ces critères ci-après) et les critères qualitatifs en représentent 40 %. Ces derniers portent sur la rentabilité et la productivité, la stratégie de création de valeur et la politique RSE.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	769 860	769 860	Le Conseil d'administration a attribué 23 400 actions de performance à M. Beñat Ortega en 2024 et 23 500 actions en 2025. Ces attributions sont soumises à des conditions de performance exigeantes et à une condition de présence. Les caractéristiques sont décrites et détaillées au présent chapitre. La valorisation comptable consolidée des actions de performance attribuées ressort à 597 264 euros pour 2024 et 749 160 euros pour 2025, selon la norme IFRS 2 (étalement de la valorisation sur la période d'acquisition).
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Directeur général ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	6 336	6 336	M. Beñat Ortega bénéficie d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	–	–	Voir section 4.2.2.4
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Rémunération fixe du Directeur général

La rémunération fixe annuelle du Directeur général est demeurée inchangée en 2025 et s'est élevée à 700 000 euros.

Rémunération variable du Directeur général

La rémunération variable cible 2025 de M. Beñat Ortega, Directeur général, a été fixée par le Conseil d'administration du 13 février 2025 à 100 % de la rémunération fixe. Ce taux peut atteindre jusqu'à 150 % de la rémunération fixe en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible avec un maximum possible de 90 % et les critères qualitatifs en représentent 40 % avec un maximum possible de 60 %. Aucun mécanisme de compensation n'existe entre ces critères.

Les critères quantifiables ont été définis de manière à associer des éléments relevant de la construction du résultat récurrent net, de la marge d'exploitation, ainsi que de la dynamique de création de valeur. Ils associent ainsi des ambitions de rendement en capital à des ambitions de

rendement locatif. Ces critères sont alignés avec la stratégie de rendement global suivie par le Groupe.

Après avoir examiné ces critères de performance, tant quantifiables que qualitatifs, et sur avis du CGNR, le Conseil d'administration du 10 février 2026 a fixé la rémunération variable de M. Beñat Ortega au titre de 2025 à 130 % de sa rémunération fixe de base en 2025, soit 910 000 euros. Ces 130 % se décomposent de la manière suivante :

- 80 % correspondant à la réalisation des critères quantifiables:
 - 30 % au titre de l'EBITDA (588,4 millions d'euros réalisés, y compris CVAE, pour un objectif de 576,3 millions d'euros),
 - 20 % au titre du résultat récurrent net – part du Groupe par action (6,68 euros par action réalisé pour un objectif de 6,57 euros par action),
 - 30 % au titre de la performance de l'investissement en immobilier de Gecina (Asset Value Return) par rapport à l'indice MSCI (AVR réalisé + 0,9 % vs MSCI – 0,2 %) ;
- 50 % correspondant à la réalisation des critères qualitatifs.

Atteinte des critères de performance quantifiables : Cible 60 % / Maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables est établie en fonction de la grille suivante :

Critères	Critère 1		Critère 2		Critère 3	
	EBITDA ⁽¹⁾ % réalisé/budget	Part variable	RRN – PdG par action ⁽²⁾ % réalisé/budget	Part variable	Asset Value Return % création valeur immobilière	Part variable
Niveaux d'atteinte	> 102 Maximum	30 %	> 102 Maximum	30 %	> MSCI ⁽³⁾ + 1 % Maximum	30 %
	> 100 Cible	20 %	> 100 Cible	20 %	> MSCI + 0 % Cible	20 %
	> 98	10 %	> 98	10 %	> MSCI – 0,5 %	10 %
	> 96	5 %	> 96	5 %	> MSCI – 1 %	5 %
	< 96	0 %	< 96	0 %	< MSCI – 1 %	0 %
Budget 2025		576,3 M€	Budget 2025	6,57 €	Gecina S2-2024/S1-2025 vs MSCI ⁽³⁾	
Comptes 2025		588,4 M€ ⁽⁴⁾	Comptes 2025	6,68 €		
RÉALISÉ		102,1 %	RÉALISÉ	101,7 %	RÉALISÉ GECINA + 0,9 % vs MSCI – 0,2 % = + 111 PB	

(1) EBITDA : « Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization », soit bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

(2) RRN – PdG = résultat récurrent net – part du Groupe par action.

(3) MSCI = indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France (MSCI / IPD Capital return index Offices France – base 100 2011).

(4) Y compris CVAE.

Atteinte des critères de performance qualitatifs : Cible 40 % / Maximum 60 %

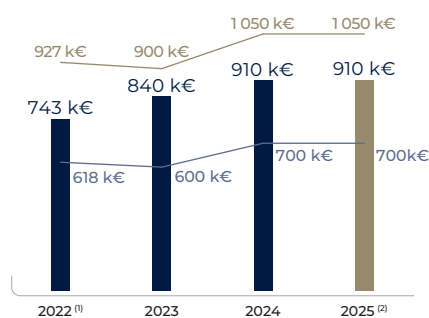
Une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs fixés par le Conseil d'administration :

Critères qualitatifs	Bonus cible (40 %)	Bonus maximum (60 %)	Objectif réalisé	% attribué au titre de la réalisation	% attribué au titre de la surperformance	% total attribué (max 60 %)	Éléments de performance et de surperformance
Maximiser la performance locative des actifs de bureaux en optimisant leur occupation financière	10 %	15 %	Oui	10 %	5 %	15 %	<p>Atteinte de l'objectif</p> <p>En 2025, le Groupe a amélioré son taux d'occupation financier dans un marché de bureaux plus sélectif. Le TOF bureaux s'établit à 94,2 %, en hausse de + 0,8 point par rapport à 2024. Cette évolution s'appuie sur une activité locative élevée, avec environ 150 000 m² de bureaux loués ou renouvelés (vs 83 000 m² en 2024), contribuant à la réduction des périodes de vacance et à la sécurisation des flux locatifs.</p> <p>Surperformance</p> <p>Le Conseil constate la montée en puissance des bureaux opérés et un pilotage renforcé de la valeur d'usage (services, animation, expérience preneur) visant à limiter la rotation et à accélérer les relocations. Les performances locatives reposent sur une commercialisation et des renouvellements plus proactifs, ainsi qu'une exécution resserrée des plans de travaux et de recommercialisation.</p>
Nourrir la réflexion du Conseil sur la stratégie de l'entreprise à moyen et long terme	10 %	15 %	Oui	10 %	5 %	15 %	<p>Atteinte de l'objectif</p> <p>En 2025, le Directeur général a nourri le Conseil d'administration par une réflexion structurée sur les moteurs futurs de création de valeur. Ces travaux ont permis d'explorer les implications en matière d'allocation du capital.</p> <p>Surperformance</p> <p>La démarche a été approfondie, notamment via un séminaire stratégique dédié intégrant une analyse consolidée des attentes des parties prenantes et restituée aux instances de gouvernance. Elle a en outre été enrichie par des regards externes au cours de l'année sur des thèmes structurants : risques géopolitiques (fragmentation, énergie, trajectoires de taux et impacts sur l'investissement et les chaînes de valeur), ou encore sur l'intelligence artificielle (accélération de la productivité, recomposition organisationnelle et effets sur les usages du bureau).</p>
Poursuivre la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030 par l'atteinte des objectifs 2025 et actualiser la trajectoire énergie-carbone à l'horizon 2030	20 %	30 %	Oui	20 %	0 %	20 %	<p>Atteinte de l'objectif</p> <p>En 2025, les objectifs intermédiaires de la trajectoire CANOP-2030 ont été atteints tant sur la performance énergétique que sur la trajectoire carbone.</p> <p>Cette performance repose sur une optimisation progressive des consommations à l'échelle du patrimoine, intégrant les usages des occupants. Elle résulte notamment de la poursuite des actions de sobriété et d'efficacité énergétique, de l'intégration d'équipements techniques plus performants et du déploiement de solutions de pilotage adaptées aux usages.</p> <p>Par ailleurs, la trajectoire énergie-carbone a été actualisée et consolidée à horizon 2030.</p>

Historique de l'atteinte des critères de performance de la rémunération variable du Directeur général au cours des trois derniers exercices

Critères de performance		2023		2024		2025 ⁽¹⁾			
		Pourcentage d'atteinte du critère	Montant correspondant au niveau de réalisation	Pourcentage d'atteinte du critère	Montant correspondant au niveau de réalisation	Pourcentage d'atteinte du critère	Montant correspondant au niveau de réalisation		
Objectifs quantifiables Cible 60 % – maximum 90 %	EBITDA	20 %	120 000 €	20 %	140 000 €	30 %	210 000 €		
	RRN – part du Groupe par action	30 %	180 000 €	20 %	140 000 €	20 %	140 000 €		
	Asset Value Return	30 %	180 000 €	30 %	210 000 €	30 %	210 000 €		
	Total (objectifs quantifiables)	80 %	480 000 €	70%	490 000 €	80 %	560 000 €		
Objectifs qualitatifs Cible 40 % – Maximum 60 %	Identifier, manager, former et promouvoir les talents	18 %	108 000 €	Adapter l'entreprise à l'évolution des métiers et à la recherche d'efficacité	30 %	210 000 €	Maximiser la performance locative des actifs de bureaux en optimisant leur occupation financière	15 %	105 000 €
	Adaptation et réactivité de la conduite de la société à l'évolution de son environnement	21 %	126 000 €	Accélération de la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030, de la société	30 %	210 000 €	Nourrir la réflexion du Conseil sur la stratégie de l'entreprise à moyen et long terme	15 %	105 000 €
	Poursuite de la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030, net zéro carbone à 2030, de la société.	21 %	126 000 €				Poursuivre la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030 par l'atteinte des objectifs 2025 et actualiser la trajectoire énergie-carbone à l'horizon 2030	20 %	140 000 €
Total (objectifs qualitatifs)		60 %	360 000 €	60 %	420 000 €	50 %	350 000 €		
RÉMUNÉRATION VARIABLE TOTALE		140 %	840 000 €	130%	910 000 €	130 %	910 000 €		

(1) Rémunération variable soumise au vote de l'Assemblée générale du 22 avril 2026.



- Rémunération variable attribuée
- Rémunération variable cible (100 % de la rémunération fixe)
- Rémunération variable maximum (150 % de la rémunération fixe)

(1) M. Beñat Ortega a succédé à M^{me} Méka Brunel aux fonctions de Directeur général avec effet au 21 avril 2022.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2026 du say on pay ex post.

Allocation de prise de fonctions

Les 5 000 actions attribuées gratuitement à M. Beñat Ortega lors de son recrutement en tant que Directeur général de Gecina, ont été définitivement acquises en avril 2025 à l'issue de la période d'acquisition. Ces actions sont soumises à une période de conservation de deux ans.

L'attribution gratuite de ces actions avait pour but de compenser partiellement la perte des avantages de M. Beñat Ortega tirés de son précédent employeur et avait été faite sans condition de performance, après le vote favorable de l'Assemblée générale des actionnaires du 21 avril 2022.

Actions de performance

Sur recommandation du CGNR, le Conseil d'administration du 13 février 2025 a décidé d'allouer à M. Beñat Ortega, au titre du plan d'actions de performance 2025, un nombre maximum de 23 500 actions de performance.

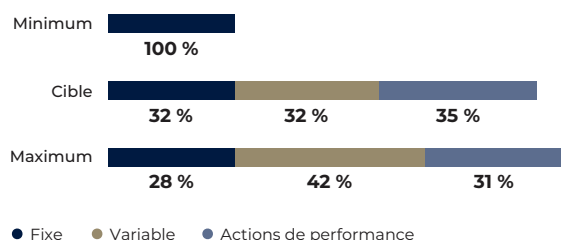
La valorisation de ces actions de performance a été déterminée conformément à la norme IFRS 2 et selon la méthode de valorisation utilisée pour les comptes consolidés, en ligne avec la doctrine de l'AMF. L'évaluation a été réalisée par un actuaire indépendant (Cabinet AON), sur la base du cours de clôture du jour de l'attribution par le Conseil d'administration.

La valorisation IFRS de ces 23 500 actions dans les comptes de Gecina, compte tenu de leur juste valeur unitaire de 32,76 euros par action, est de 769 860 euros, soit 110 % de la rémunération fixe annuelle.

La période d'acquisition est d'une durée de trois ans à compter de l'Assemblée générale du 17 avril 2025, suivie d'une période de conservation obligatoire de deux ans.

L'acquisition définitive des actions de performance reste conditionnée au respect de la condition de présence et à l'atteinte de critères de performance exigeants, appréciés sur trois années et détaillés ci-après.

Le schéma ci-dessous présente le poids de la rémunération long terme (valeur IFRS) par rapport à la rémunération fixe et variable cible et maximum.



Critères de performance

1. Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées

- Performance TSR de Gecina (cours de Bourse, dividendes rattachés) sur trois années, comparée à celle d'un panier de comparables boursier (dividendes rattachés) ⁽¹⁾.
- L'attribution des actions de performance dépend de la performance comparée de Gecina par rapport à l'indice de référence selon la grille suivante :

TSR Gecina vs TSR médiane des comparables	Taux de performance appliqué
< 100 %	0 %
> = 100 %	80 %
> 101 %	84 %
> 102 %	88 %
> 103 %	92 %
> 104 %	96 %
> 105 %	100 %

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial SFL, Aroundtown et Merlin Properties.

2. Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

- **Consommation énergétique (pour 10 % des actions de performance attribuées) :** la consommation d'énergie finale sur les immeubles du patrimoine en exploitation doit être réduite d'au moins 23,7 % sur cinq ans entre 2022 et 2027. La base de calcul de la consommation énergétique du Groupe correspond à la consommation énergétique (CEF) par m² par an d'énergie finale – kWh_{ef}/m²/an (indicateur du décret tertiaire) sur le patrimoine du Groupe en exploitation, à l'exclusion des acquisitions potentielles

destinées à être restructurées, pendant la période de calcul décrite ci-dessous :

Période de calcul :

- donnée initiale 2022 révisée selon la nouvelle méthode de calcul 2024 utilisée pour le suivi de la performance énergétique du Groupe : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation de la société = 182,3 kWh_{ef}/m²/an ;
- donnée finale : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation publiée dans le document d'enregistrement universel 2027 de la société.

Il est précisé que la consommation d'énergie du Groupe en kWh_{ef}/m² corrigée du climat fait l'objet d'une revue par l'auditeur externe indépendant chargé de la vérification des informations extra-financières publiées annuellement par Gecina.

L'attribution des actions de performance dépendra de l'atteinte de ce critère selon la grille suivante :

Réduction de la consommation énergétique	Taux d'attribution des actions de performance
En dessous de 13,1 %	0 %
Entre 13,1 % et 16,1 %	50 %
Entre 16,1 % et 23,7 %	75 %
Supérieure à 23,7 %	100 %

- **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) (pour 10 % des actions de performance attribuées) :** Gecina doit bénéficier du statut GRESB 5 stars (top 20 % des répondants au questionnaire GRESB) à la fin de la période d'observation de performance et être dans le top 15 % parmi les foncières de Bureaux.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si les deux conditions sont atteintes. Aucune attribution ne sera possible si ces deux conditions ne sont pas atteintes.

- **Taux de formation obligatoire des collaborateurs (pour 10 % des actions de performance attribuées) :** le pourcentage de collaborateurs ayant reçu une formation doit être en moyenne annuelle, sur la durée du plan, strictement supérieur à 95 %.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si cet objectif est atteint. Aucune attribution ne sera possible si cet objectif n'est pas atteint.

3. Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

- **Loyers – croissance like for like (pour 10 % des actions de performance attribuées) :** la croissance à périmètre constant cumulée sur trois ans des revenus locatifs de Gecina, doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la performance de Gecina est supérieure ou égale à la médiane des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la performance de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

- **Cash-flow – croissance de l'EPS EPRA par action (pour 10 % des actions de performance attribuées) :** la croissance de l'EPS EPRA par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

- **Allocation du capital – croissance de l'ANR NTA EPRA par action dividendes inclus (pour 10 % des actions de performance attribuées) :** la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial SFL, Aroundtown et Merlin Properties.

Période de conservation des titres

Les actions de performance qui seront définitivement acquises par M. Beñat Ortega seront inscrites en compte nominatif et devront demeurer inscrites sous la forme nominative jusqu'au terme d'une période de conservation de deux ans. M. Beñat Ortega devra conserver jusqu'à la fin de son mandat au moins 25 % des actions de performance qui lui seront définitivement acquises.

Cette obligation continuera à s'appliquer jusqu'à ce que le montant total des actions détenues et acquises définitivement représente 200 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date. Cette deuxième obligation remplace alors la première.

Interdiction de couverture

Le Directeur général s'engage à ne pas recourir à des opérations de couverture de ses risques sur les actions de performance, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions pouvant être fixée par le Conseil d'administration.

Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'une voiture de fonction et de matériel informatique, conformément à la pratique de la société.

4.2.1.4.2 Mise en perspective externe

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR), veille à ce que la rémunération du Directeur général reste cohérente et prudente au regard du marché, compte tenu de la taille et du profil de Gecina. Il veille également à ce qu'elle soit alignée sur l'intérêt social et conforme aux pratiques de place. À cette fin, le CGNR s'appuie sur une analyse de positionnement réalisée avec l'appui d'un conseil indépendant, visant à apprécier, de manière objective, la rémunération du Directeur général au regard de panels pertinents et de paramètres économiques comparables.

L'analyse repose sur trois univers de comparaison : (i) un panel de foncières cotées françaises (notamment

Carmila, Covivio, Icade, Klépierre, Mercialis, Colonial SFL, Unibail-Rodamco-Westfield), (ii) un panel de foncières cotées européennes (référentiel FTSE EPRA Nareit, incluant Aroundtown, British Land, Colonial SFL, Covivio, Derwent London, Great Portland Estate, Klépierre, Land Securities, LEG Immobilien, Merlin Properties, Segro, Swiss Prime Site, Unibail-Rodamco-Westfield et Vonovia), et (iii) les sociétés composant le SBF 120. Les éléments de rémunération analysés sont la rémunération fixe, la rémunération monétaire cible (fixe + variable annuelle cible) et la rémunération directe cible (rémunération monétaire cible + valorisation IFRS du plan d'intéressement à long terme).

Résultats (classement/écart vs médiane)

Sur 2025, le positionnement ressort comme suit :

- foncières françaises : la rémunération du Directeur général est globalement inférieure au panel de comparaison avec une rémunération fixe 5^e/8 (- 13 %) ; rémunération monétaire cible (fixe + variable annuelle cible) 5^e/8 (- 13 %) ; rémunération directe cible (fixe + variable annuelle cible + valorisation IFRS du long terme) 5^e/8 (- 19 %) ;
- foncières européennes : la rémunération du Directeur général est globalement inférieure au panel de comparaison avec une rémunération fixe 15^e/15 (- 24 %) ; rémunération monétaire cible 12^e/15 (- 17 %) ; rémunération directe cible 13^e/15 (- 24 %) ;
- SBF 120 : la rémunération du Directeur général est globalement inférieure au panel de comparaison avec une rémunération fixe 90^e/120 (- 26 %) ; rémunération monétaire cible 85^e/120 (- 28 %) ; rémunération directe cible 89^e/120 (- 33 %).

En complément, une analyse statistique indicative met en relation les niveaux de rémunération observés avec des indicateurs de taille (notamment capitalisation boursière et EPRA Earnings) afin d'apprécier le positionnement relatif de la rémunération au regard des fondamentaux. Cette approche confirme, toutes choses égales par ailleurs, un positionnement en deçà du niveau moyen attendu au regard des caractéristiques de Gecina, confortant ainsi le positionnement issu de la comparaison des écarts avec la médiane.

En synthèse, le Conseil estime que la politique de rémunération applicable au Directeur général est maîtrisée et compétitive pour encourager la performance, tout en demeurant prudente et raisonnable au regard des niveaux de marché.

4.2.1.4.3 Ratios d'équité

Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les rémunérations moyenne et médiane des salariés (6^e et 7^e du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce)

Le tableau ci-dessous présente sur cinq ans les ratios entre le niveau de la rémunération du Directeur général (ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au cours des exercices 2021 à 2025) et :

- d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le périmètre de l'unité économique et sociale (UES) de Gecina afin d'inclure l'ensemble des collaborateurs bénéficiant des mêmes accords sociaux ;
- d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le même périmètre.

4.2.1.4.4 Évolution des agrégats

	2021	2022	2023	2024	2025
Beñat Ortega – Directeur général ⁽¹⁾	Méka Brunel	Méka Brunel et Beñat Ortega	Beñat Ortega	Beñat Ortega	Beñat Ortega
Rémunération (en euros)	1 729 250	1 442 767	1 491 212	2 143 024	2 365 495
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 1 %	- 16 %	+ 3 %	+ 44 %	+ 10 %
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	84 850	86 484	87 704	85 600	91 618
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 4 %	+ 2 %	+ 1 %	- 2 %	+ 7 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés ⁽²⁾	20	17	17	25	26
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 3 %	- 18 %	+ 2 %	+ 47 %	+ 3 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	54 115	55 259	60 388	61 783	65 648
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 0 %	+ 2 %	+ 9 %	+ 2 %	+ 6 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés ⁽²⁾	32	26	25	35	36
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 2 %	- 18 %	- 5 %	+ 40 %	+ 4 %
Rendement global immobilier (croissance de l'ANR NTA dividende rattaché)	+ 6,8 %	+ 0,7 %	- 13,6 %	+ 3,1 %	+ 4,7 %
Résultat récurrent net – part du Groupe (par action)	- 7,0 %	+ 4,5 %	+ 8,2 %	+ 6,8 %	+ 4,2 %
LTV (hors droits)	- 1,3 pt	+ 1,4 pt	+ 0,8 pt	+ 1,1 pt	+ 0,7 pt

(1) M. Beñat Ortega a été nommé Directeur général le 21 avril 2022. Il succède à Mme Méka Brunel dont le mandat s'est achevé statutairement à l'issue de l'Assemblée générale 2022.

(2) Ratios calculés sur la base de la rémunération en équivalent temps plein des salariés de l'UES de Gecina, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre, conformément aux recommandations Afep-Medef.

4.2.1.5 Présentation standardisée des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

En vue d'une lisibilité et d'une comparabilité des informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, l'ensemble des éléments de la rémunération de M. Jérôme Brunel (Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025), M. Philippe Brassac (Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025) et de M. Beñat Ortega (Directeur général) est présenté ci-après, notamment sous forme de tableaux tels que recommandés par l'AMF et le Code Afep-Medef (le tableau n° 3 figure au 4.2.1.2 relatif à la rémunération des administrateurs).

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1)

En euros	31/12/2024	31/12/2025
Jérôme Brunel – Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau n° 2)	300 000	89 773
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
TOTAL	300 000	89 773
Philippe Brassac – Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau n° 2)	-	177 880
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	n.a.
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	n.a.
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	n.a.
TOTAL	-	177 880
Beñat Ortega – Directeur général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau n° 2)	1 616 336	1 616 336
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	769 860	769 860
TOTAL	2 386 196	2 386 196

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2)

En euros	31/12/2024		31/12/2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jérôme Brunel – Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025				
Rémunération fixe	300 000	300 000	89 773	89 773
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (nouvelles technologies)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (voiture de fonction)	n.a.	N/S	n.a.	N/S
TOTAL	300 000	300 000	89 773	89 773
Philippe Brassac – Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025				
Rémunération fixe (prorata temporis à compter du 1 ^{er} juin 2025)			175 000	175 000
Rémunération variable annuelle			n.a.	n.a.
Rémunération variable pluriannuelle			n.a.	n.a.
Rémunération exceptionnelle			n.a.	n.a.
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur			n.a.	n.a.
Avantages en nature (nouvelles technologies)			n.a.	n.a.
Avantages en nature (voiture de fonction)			2 880	2 880
TOTAL			177 880	177 880
Beñat Ortega – Directeur général				
Rémunération fixe	700 000	700 000	700 000	700 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	910 000	840 000	910 000	910 000
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (nouvelles technologies)	576	576	576	576
Avantages en nature (voiture de fonction)	5 760	5 760	5 760	5 760
TOTAL	1 616 336	1 546 336	1 616 336	1 616 336

(1) La rémunération variable pour l'année N est versée en année N+1. La rémunération variable due pour l'année 2024 a été versée, en 2025, à l'issue de l'Assemblée générale du 17 avril 2025, et la rémunération variable due pour l'année 2025 sera versée à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026, sous réserve de son approbation par celle-ci.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 4)

Aucune option de souscription d'actions ou d'achat n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2025.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 5)

Aucun dirigeant mandataire social n'a effectué de levée d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2025.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social durant l'exercice (tableau n° 6)

	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Beñat Ortega	23 500	32,76 €/action	17/04/2028	17/04/2030	Conditions de performance décrites au chapitre 4.2.1.4.1

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice pour chaque mandataire social exécutif (tableau n° 7)

Néant.

4.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE Rémunération

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8)

Néant.

Option de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers (tableau n° 9)

Néant.

Historique des attributions gratuites d'actions et information sur les actions attribuées gratuitement (tableau n° 10)

	Plans 2022	Plans 2023	Plans 2024	Plans 2025
Date d'Assemblée générale	21/04/2022	20/04/2023	25/04/2024	17/04/2025
Date du Conseil d'administration	17/02/2022	15/02/2023	14/02/2024	13/02/2025
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	70 000	105 890	114 150	118 900
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux :	5 000	16 540	23 400	23 500
● Beñat Ortega				
Date d'acquisition des actions (pour les mandataires sociaux)	21/04/2025	20/04/2026	25/04/2027	17/04/2028
Date de fin de période de conservation (pour les mandataires sociaux)	21/04/2027	20/04/2028	25/04/2029	17/04/2030
Conditions de performance et d'acquisition (pour les mandataires sociaux)	Condition de présence Pas de condition de performance (allocation de prise de fonctions)	Condition de présence et conditions de performance : ● Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées ● Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées ● Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées Les conditions de performance de ces plans sont identiques et décrites au chapitre 4.2.1.4.1		
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31 décembre 2025	33 474	–	–	–
Dont nombre d'actions définitivement attribuées au 31 décembre 2025 aux mandataires sociaux :	5 000	–	–	–
● Beñat Ortega				
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2025	0	25 819	19 981	10 900
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2025	0	80 071	94 169	108 000

Autres informations (tableau n° 11)

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ⁽¹⁾ ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Mandataires sociaux								
Jérôme Brunel – Président du CA jusqu'au 17 avril 2025		X		X		X		X
Date début mandat	23/04/2020							
Date fin mandat	17/04/2025							
Philippe Brassac – Président du CA depuis le 17 avril 2025		X		X		X		X
Date début mandat	17/04/2025							
Date fin mandat	AGO 2029							
Beñat Ortega – Directeur général		X		X	X			X
Date début mandat	21/04/2022							
Date fin de mandat	Indéterminée							

(1) Les indemnités en cas de cessation des fonctions du Directeur général sont présentées dans la note 4.2.2.4.

4.2.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026 (say on pay ex ante)

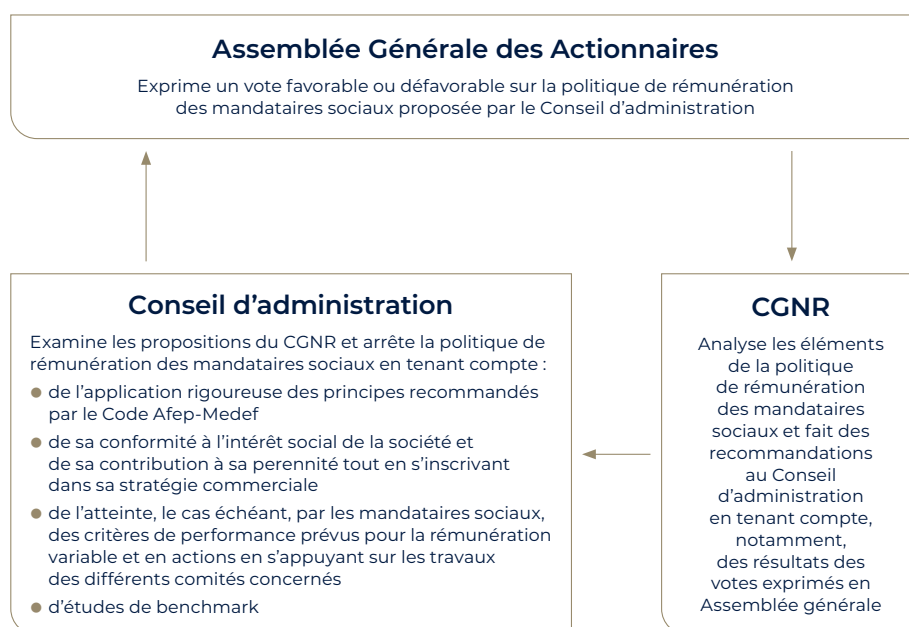
La politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026 est exposée ci-après conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. Elle sera soumise au vote de l'Assemblée générale du 22 avril 2026 au travers de résolutions distinctes pour :

- les administrateurs de la société ;
- le Président du Conseil d'administration ;
- le Directeur général.

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2026, la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026 a vocation à s'appliquer également aux mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé lors de l'Assemblée générale.

4.2.2.1 Principes communs à l'ensemble des mandataires sociaux

Principes généraux et gouvernance – Processus de décision



La rémunération des mandataires sociaux de Gecina est versée uniquement par la société mère. Ils ne perçoivent aucune rémunération par les filiales.

Sur recommandation du CGNR, le Conseil d'administration peut décider d'apporter des adaptations nécessaires à cette politique de rémunération, pour tenir compte de la situation individuelle du dirigeant mandataire social concerné. Ces adaptations seront effectives sous réserve, le cas échéant, de l'approbation par une Assemblée générale ultérieure des modifications importantes de la politique de rémunération (II de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce).

Dérogations et ajustements potentiels – circonstances exceptionnelles

Aucune dérogation ni aucun ajustement à l'application de la politique de rémunération des mandataires sociaux ne sont prévus à ce jour.

Toutefois, le Conseil d'administration se réserve la possibilité d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles...) de la

rémunération variable annuelle du Directeur général, selon les conditions suivantes :

- si une opération modifie le périmètre du Groupe de manière significative ;
- si des circonstances ou événements d'origine extérieure à la société surviennent, avec des conséquences significatives sur le Groupe et imprévisibles au moment de l'approbation de la présente politique de rémunération par le Conseil d'administration pour présentation à l'Assemblée générale ordinaire.

Ainsi, le Conseil d'administration s'assurera que les critères de performance de la rémunération variable du Directeur général sont alignés avec la performance du Groupe.

Il pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes comptables. En aucun cas, les montants maximums prévus pour la rémunération variable annuelle ne pourront être dépassés. Ces ajustements seront décidés par le Conseil d'administration sur recommandation du CGNR, et publiés immédiatement sur le site Internet de la société.

Par ailleurs, en cas de circonstances exceptionnelles autres que celles mentionnées précédemment, il est possible de déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la société (article L. 22-10-8, III alinéa 2 du Code de commerce). Dans cette hypothèse, la faculté de dérogation concernera exclusivement la partie variable de la rémunération du Directeur général. La dérogation sera strictement destinée à tenir compte, aussi justement que possible, de l'impact de la circonstance exceptionnelle en question sur le calcul des objectifs quantifiables et qualitatifs prévus. En aucun cas les montants maximums prévus pour la rémunération variable annuelle ne pourront être dépassés. Une telle dérogation, le cas échéant, devra être proposée par le CGNR avant d'être discutée au sein du Conseil d'administration et approuvée par celui-ci. En cas d'adoption, elle sera immédiatement publiée sur le site Internet de la société.

4.2.2.2 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration

La détermination du montant global annuel de la rémunération allouée aux membres du Conseil d'administration relève de la responsabilité de l'Assemblée générale des actionnaires.

Depuis 2025, le montant global annuel de la rémunération allouée aux administrateurs est de 900 000 euros : il est proposé de le maintenir inchangé en 2026.

Les membres du Conseil d'administration sont rémunérés en fonction de leur participation aux travaux du Conseil et de ses Comités, dans le cadre de l'enveloppe globale allouée par l'Assemblée générale, selon la répartition présentée ci-dessous tenant compte, notamment, des études de benchmark et des recommandations du Code Afep-Medef.

La participation des membres du Conseil d'administration aux réunions tenues par consultation écrite n'est pas assimilée à une présence effective et n'ouvre pas droit à rémunération à ce titre.

	Mode de répartition du montant global annuel (en euros)
Part fixe annuelle pour chaque administrateur	20 000
Part fixe annuelle pour chaque membre de Comité	6 000
Part fixe annuelle pour chaque Président de Comité	25 000
Part variable par participation à une réunion du Conseil ⁽¹⁾	3 000
Part variable par participation à une réunion d'un Comité	2 000

(1) Hors réunions tenues par le biais de la consultation écrite.

Ces règles sont conçues afin d'assurer que la part variable liée à l'assiduité aux réunions du Conseil d'administration et aux réunions des Comités soit en principe prépondérante par rapport à la part fixe.

Par ailleurs, il est à noter que :

- en cas de tenue exceptionnelle d'un Comité (i) pendant une interruption de séance d'un Conseil d'administration, (ii) ou immédiatement avant, (iii) ou immédiatement après, seule la réunion du Conseil d'administration donne lieu à rémunération ;

- en cas de tenue de plusieurs réunions du Conseil d'administration le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale annuelle, les participations à ces réunions d'un administrateur ne comptent que pour une réunion ;
- la société Ivanhoé Cambridge Inc., administrateur, ne perçoit pas de rémunération pour des raisons liées à la politique interne de son groupe ;
- le Président du Conseil d'administration et le Directeur général, administrateur, ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur ;
- la participation aux réunions d'un Comité ou du Conseil d'administration par télécommunication n'entraîne pas de diminution de la rémunération allouée ;
- pour tout membre du Conseil d'administration nommé en cours d'année ou cessant ses fonctions en cours d'année, les rémunérations sont versées *pro rata temporis*.

Les règles de répartition de la rémunération des administrateurs détaillées ci-dessus seraient applicables à tout nouveau Comité du Conseil d'administration qui viendrait à être créé en cours d'année.

Sur décision du Conseil d'administration, la politique de rémunération des administrateurs peut être applicable aux censeurs éventuellement nommés.

Le versement de la somme allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité peut être suspendu (i) en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce, lorsque le Conseil d'administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 22-10-3 du même Code, et (ii) dans les conditions du I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, lorsque l'Assemblée générale n'approuve pas la résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

4.2.2.3 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée uniquement d'une rémunération fixe et d'avantages en nature (voiture de fonction).

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou de titres ou toute rémunération liée à la performance de la société et/ou du Groupe.

Il ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.

Sur avis du CGNR, le Conseil d'administration a décidé de maintenir inchangée la rémunération fixe annuelle brute du Président du Conseil à 300 000 euros pour l'année 2026. Ce montant n'a pas été modifié depuis 2018.

La rémunération du Président du Conseil d'administration tient compte de la revue par le Conseil d'administration du champ des fonctions exercées par celui-ci. Les missions du Président ont été précisées au sein du règlement intérieur du Conseil d'administration.

4.2.2.4 Politique de rémunération applicable au Directeur général

Principes

Lors de la détermination et de la revue de la politique de rémunération applicable au Directeur général, les analyses du CGNR garantissent que cette politique est conforme à l'intérêt social de l'entreprise et alignée avec sa stratégie. Cette approche s'appuie sur des études de benchmark réalisées sur des entreprises comparables. Ces études examinent la rémunération des dirigeants des sociétés du SBF 120, des entreprises ayant une capitalisation boursière comparable à celle de Gecina, ainsi que des données sectorielles à l'échelle française et européenne.

La politique de rémunération a été conçue pour être un levier de motivation, en renforçant l'alignement du Directeur général avec les objectifs stratégiques à long terme de Gecina. Elle vise également à favoriser la fidélisation des talents et à assurer la stabilité du leadership, tout en reflétant la volonté de l'entreprise d'attirer et de retenir des dirigeants capables de porter sa vision et d'accélérer sa performance.

Le CGNR prend également en compte l'analyse des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de Gecina, en particulier les éléments suivants :

- la répartition des salariés du Groupe par Direction et par classification;
- l'évolution des salaires observée sur plusieurs exercices;
- la typologie des emplois et leur évolution sur plusieurs exercices;
- l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes par emploi et par classification;
- les conditions de travail et leur impact sociétal.

À ce titre, parmi les objectifs fixés au Directeur général, le Conseil d'administration veille à ce que l'un d'eux intègre une dimension managériale de nature à encourager l'amélioration des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de Gecina.

Sur avis du CGNR, le Conseil d'administration a déterminé les composantes de la rémunération du Directeur général qui incluent notamment :

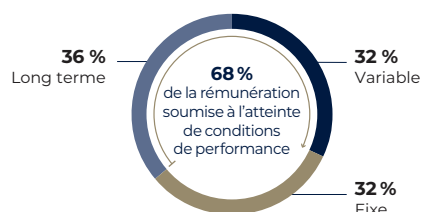
- une rémunération fixe;
- une rémunération variable annuelle;
- des actions de performance;
- des avantages en nature.

En cas de départ contraint, une indemnité peut également être prévue dans le respect des dispositions du Code Afep-Medef et de l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce. Son versement dépend de l'ancienneté et de la réalisation des conditions de performance.

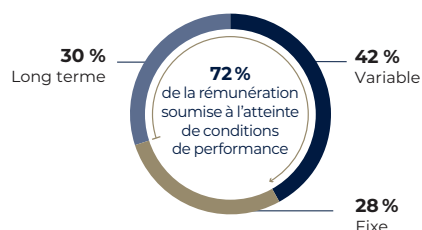
Le Conseil d'administration et le CGNR s'attachent à prendre en compte et à appliquer avec rigueur les principes de détermination de la rémunération du Directeur général, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Structure de la rémunération du Directeur général

Cible



Maximum



Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur général, inchangée par rapport aux conditions approuvées pour l'année 2025 par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, s'établit à 700 000 euros pour l'année 2026.

Ce montant ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long, sauf évolution du périmètre de responsabilité ou changements significatifs survenus au sein de la société ou du marché. Dans ces situations particulières, l'ajustement de la rémunération fixe, ainsi que ses motifs seront rendus publics et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

Rémunération variable annuelle

Le Conseil d'administration veille à ce que la rémunération variable annuelle du Directeur général soit pleinement alignée sur la stratégie de l'entreprise et ses objectifs de performance. Cette rémunération a pour but de récompenser l'atteinte d'objectifs clairs et mesurables, reflétant à la fois la performance individuelle et le développement de la société.

Le Conseil d'administration définit de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer la rémunération variable annuelle.

Dans un souci de transparence et de lisibilité, le Conseil d'administration a choisi de fonder les critères de performance quantifiables sur les principaux indicateurs pertinents pour évaluer la performance financière du Groupe et notamment ceux communiqués au marché, tels que l'EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization), le résultat récurrent net par action et la performance de l'investissement en immobilier de Gecina par rapport à l'indice MSCI, indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France (MSCI/IPD Capital return index Offices France – base 100 2011).

Les critères qualitatifs sont tout aussi clairement définis. Ils portent sur des objectifs spécifiques, reflétant la mise en

œuvre du plan stratégique du Groupe. Ces critères peuvent inclure des indicateurs de performance supplémentaires ou des objectifs destinés à évaluer le niveau d'atteinte d'initiatives et de projets stratégiques au sein du Groupe.

Afin de garantir un équilibre et une proportionnalité appropriés, le Conseil d'administration a défini des pondérations et des plafonds clairs pour ces critères. Les critères quantitatifs, qui ont le plus de poids, représentent 60 % de la rémunération variable cible, tandis que les critères qualitatifs en constituent 40 %. La rémunération variable totale est plafonnée à 100 % de la rémunération fixe, avec la possibilité d'atteindre jusqu'à 150 % si le Directeur général dépasse les objectifs de performance prédéfinis.

Au titre de l'année 2026, le Conseil d'administration a confirmé cette structure lors de sa réunion du 10 février 2026. Le Conseil d'administration reste attaché à maintenir un processus équitable et transparent, garantissant que ce cadre de rémunération soutient directement la réalisation des priorités stratégiques de Gecina tout en motivant et récompensant la performance et l'engagement au plus haut niveau.

Critères de performance quantifiables : Cible 60 % / Maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables sera établie en fonction de la grille suivante :

Critères	Critère 1		Critère 2		Critère 3	
	EBITDA ⁽¹⁾ % réalisé/budget	Part variable	RRN – PdG par action ⁽²⁾ % réalisé/budget	Part variable	Asset Value Return % création valeur immobilière	Part variable
Niveaux d'atteinte	> 102 Maximum	30 %	> 102 Maximum	30 %	> MSCI ⁽³⁾ + 1 % Maximum	30 %
	> 100 Cible	20 %	> 100 Cible	20 %	> MSCI + 0 % Cible	20 %
	> 98	10 %	> 98	10 %	> MSCI – 0,5 %	10 %
	> 96	5 %	> 96	5 %	> MSCI – 1 %	5 %
	< 96	0 %	< 96	0 %	< MSCI – 1 %	0 %

(1) EBITDA : Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, soit bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

(2) RRN – PdG = résultat récurrent net – part du Groupe par action. Voir chapitre 1 Guidance 2026.

(3) MSCI = indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France (MSCI/IPD Capital return index Offices France – base 100 2011).

Critères de performance qualitatifs : Cible 40 % / Maximum 60 %

Une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs :

Critères qualitatifs	Bonus Cible (40 %)	Bonus Maximum (60 %)
Maximiser la performance locative de l'ensemble du patrimoine	10%	15%
Approfondir le processus de réflexion stratégique et son pilotage au sein de la Gouvernance	10%	15%
Percevoir et anticiper les besoins de la société et transformer ces signaux en opportunités	10%	15%
Poursuivre l'atteinte de la trajectoire CANOP-2030 via une baisse des consommations fondée sur des investissements maîtrisés, l'optimisation opérationnelle, en faisant levier sur des solutions innovantes	10%	15%

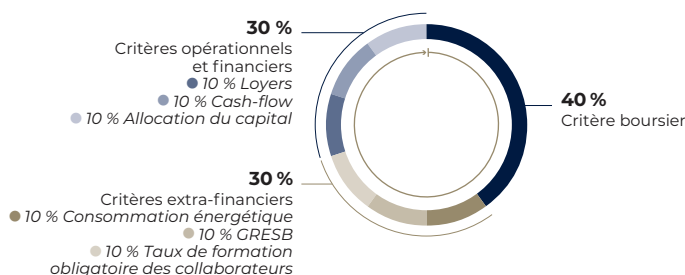
Le versement de la rémunération variable annuelle du Directeur général au titre de 2026 est conditionné à son approbation par l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2027, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce.

Les critères qui conditionnent l'attribution de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération, dans la mesure où ils prennent en compte à la fois la mesure de la performance économique et financière

à long terme de Gecina, mais également la mesure à court terme de la qualité de l'exécution opérationnelle et de la mise en œuvre de la stratégie décidée par le Conseil d'administration.

Considérant que les objectifs fixés sont mesurables et tangibles, il n'est pas prévu de période de report éventuelle de la rémunération variable, ni de possibilité pour la société d'en demander la restitution.

Actions de performance



Le Conseil d'administration veille à la mise en place de plans d'actions de performance, qui constituent un outil stratégique visant à inciter les dirigeants mandataires sociaux exécutifs à inscrire leur action dans le long terme. Ces plans ont pour objectif non seulement de les fidéliser, mais également d'aligner les intérêts de l'équipe dirigeante avec l'intérêt social de l'entreprise et l'intérêt des actionnaires, renforçant ainsi un engagement commun en faveur d'une création de valeur durable.

Dans le cadre de cette vision à long terme, le Conseil d'administration peut attribuer des actions de performance au Directeur général, tout en veillant à ce que ces attributions respectent des limites clairement définies. À la date d'octroi, et évaluées conformément aux normes IFRS, ces attributions ne peuvent excéder 100 % de la rémunération annuelle brute maximum attribuable (part fixe + part variable maximum), telle qu'approuvée par l'Assemblée générale au titre de la politique de rémunération. Ces attributions sont soumises au respect d'une condition de présence et à des conditions de performance exigeantes qui peuvent être relatives ou internes, à satisfaire sur une période de trois ans.

Le Conseil d'administration a établi des critères de performance particulièrement exigeants pour ces plans, en veillant à ce qu'ils soient mesurables, transparents et alignés avec les priorités stratégiques du Groupe, notamment en matière de politique RSE et climatique. Ces conditions sont conçues pour exclure tout versement en cas de sous-performance, affirmant ainsi l'engagement du Conseil en faveur de la responsabilité et de la création de valeur.

Dans le cadre de l'attribution d'actions de performance au Directeur général, la société a mandaté le cabinet indépendant AON, afin d'établir une valorisation actuarielle des actions à attribuer.

Sur la base d'un cours de bourse de l'action Gecina au 31 décembre 2025, de 80,90 €, la valorisation ressort, pour le plan auquel serait éligible le Directeur général à 30,36 € par action. Cette valorisation a été revue et validée par le cabinet Mercer, dûment mandaté par le CGNR.

Le Conseil d'administration du 10 février 2026 a décidé de retenir une valeur unitaire de référence de 32,77 € par action pour la détermination du nombre d'actions de performance à attribuer au Directeur général au titre du plan 2026. Sur cette base, le nombre d'actions de performance attribuées est de 23 500 actions, équivalent à 110 % de sa rémunération fixe annuelle 2026, soit 770 000 euros, hors fiscalité.

Cette attribution reste subordonnée à l'approbation de la politique de rémunération du Directeur général par l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Cette valorisation ne préjuge ni du nombre d'actions définitivement acquises, ni de leur valeur de marché à l'issue des périodes d'acquisition (trois ans) et de conservation (deux ans). À travers cette approche, le Conseil d'administration réaffirme son rôle proactif dans la promotion de l'excellence managériale, le soutien des objectifs stratégiques à long terme de l'entreprise et la mise en place d'un cadre de rémunération équitable et transparent au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.

Critères de performance

1. Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées

- Performance TSR de Gecina (cours de Bourse, dividendes rattachés) sur trois années, comparée à celle d'un panier de comparables boursier (dividendes rattachés) ⁽¹⁾.
- L'attribution des actions de performance dépend de la performance comparée de Gecina par rapport à l'indice de référence selon la grille suivante :

TSR Gecina vs TSR médiane des comparables	Taux de performance appliqué
< 100 %	0 %
> = 100 %	80 %
> 101 %	84 %
> 102 %	88 %
> 103 %	92 %
> 104 %	96 %
> 105 %	100 %

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial SFL, Aroundtown et Merlin Properties.

2. Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

Consommation énergétique (pour 10 % des actions de performance attribuées) : l'attribution des actions de performance sera de 100 % au titre de ce critère si la consommation d'énergie finale sur les immeubles du patrimoine en exploitation est inférieure à 137,4 kWh/m². La base de calcul de la consommation énergétique du Groupe correspond à consommation énergétique (CEF) par m² par an d'énergie finale – kWh/m²/an (indicateur du décret tertiaire) sur le patrimoine du Groupe en exploitation, à l'exclusion des acquisitions potentielles destinées à être restructurées, pendant la période de calcul décrite ci-dessous.

Période de calcul :

- donnée initiale : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation publiée dans le document d'enregistrement universel 2025 de la société = 148,5 kWh/m²/an ;
- donnée finale : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation publiée dans le document d'enregistrement universel 2028 de la société.

Il est précisé que la consommation d'énergie du Groupe en kWh/m² corrigée du climat fait l'objet d'une revue par l'auditeur externe indépendant chargé de la vérification des informations extra-financières publiées annuellement par Gecina.

L'attribution des actions de performance dépendra de l'atteinte de ce critère selon la grille suivante :

Consommation d'énergie	Taux d'attribution des actions de performance
Au dessus de 140,4 kWh/m ²	0 %
Entre 138,9 et 140,4 kWh/m ²	50 %
Entre 137,4 et 138,9 kWh/m ²	75 %
Inférieure à 137,4 kWh/m ²	100 %

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) (pour 10 % des actions de performance attribuées) : Gecina doit bénéficier du statut GRESB 5 stars (top 20 % des répondants au questionnaire GRESB) à la fin de la période

d'observation de performance et être dans le top 15 % parmi les foncières de Bureaux.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si les deux conditions sont atteintes. Aucune attribution ne sera possible si ces deux conditions ne sont pas atteintes.

Taux de formation obligatoire des collaborateurs (pour 10 % des actions de performance attribuées) : le pourcentage des collaborateurs ayant reçu une formation doit être en moyenne annuelle, sur la durée du plan, strictement supérieur à 95 %.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si cet objectif est atteint. Aucune attribution ne sera possible si cet objectif n'est pas atteint.

3. Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

Loyers – croissance like for like (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la croissance à périmètre constant cumulée sur trois ans des revenus locatifs de Gecina, doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la performance de Gecina est supérieure ou égale à la médiane des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la performance de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

Cash-flow – croissance de l'EPS EPRA par action (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la croissance de l'EPS EPRA par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

Allocation du capital – croissance de l'ANR NTA EPRA par action dividendes inclus (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial SFL, Aroundtown et Merlin Properties.

Période de conservation des titres

Les actions de performance qui seront définitivement acquises par M. Beñat Ortega seront inscrites en compte nominatif et devront demeurer inscrites sous la forme nominative jusqu'au terme d'une période de conservation de deux ans. De surcroît, M. Beñat Ortega devra conserver au moins 25 % des actions de performance qui lui seront définitivement acquises jusqu'à la fin de son mandat.

Cette obligation continuera à s'appliquer jusqu'à ce que le montant total des actions détenues et acquises définitivement représente 200 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date. Cette deuxième obligation remplacera alors la première.

Interdiction de couverture

Le Directeur général s'engage à ne pas recourir à des opérations de couverture de ses risques sur les actions de performance, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions pouvant être fixée par le Conseil d'administration.

Rémunération exceptionnelle

Conformément au Code Afep-Medef, le Conseil d'administration, sur proposition du CGNR, a retenu le principe selon lequel le Directeur général pourra bénéficier d'une rémunération exceptionnelle dans certaines circonstances exceptionnelles qui devront être précisément communiquées et justifiées.

Dans le cas d'une telle décision du Conseil d'administration :

- le montant de cette rémunération exceptionnelle fera l'objet d'une appréciation au cas par cas du Conseil d'administration, sur recommandation du CGNR, en fonction de l'événement la justifiant et de l'implication particulière de l'intéressé. Son versement ne pourra pas intervenir avant l'approbation des actionnaires en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce ;
- cette décision sera rendue publique immédiatement après avoir été prise par le Conseil d'administration ;
- elle devra être motivée et la réalisation de l'événement y ayant conduit explicitée.

Cette rémunération devra se situer en deçà d'un plafond maximum de 100 % de la rémunération fixe annuelle.

Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'une voiture de fonction conformément à la pratique de la société, ainsi que du bénéfice du régime de mutuelle et de prévoyance mis en place par la société.

Assurance chômage mandataire social

Le Directeur général bénéficie d'une assurance perte d'emploi (de type GSC ou équivalent) souscrite à son profit par la société.

Assurance Directors & Officers

Le Directeur général bénéficie de l'assurance Directors & Officers du Groupe.

Indemnité de départ en cas de cessation des fonctions

Le Directeur général bénéficie d'une indemnité en cas de départ contraint dont les conditions peuvent se résumer de la façon suivante :

- les cas de départ contraint ouvrant droit à la mise en place de ce mécanisme indemnitaire s'entendent de tous cas de départ contraint quelle que soit la forme que revêt ce départ contraint (révocation, demande de démission...), à l'exclusion d'un départ contraint en cas de faute grave ou de faute lourde. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, aucune indemnité ne sera due si le bénéficiaire a la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à taux plein dans les six mois de la cessation de ses fonctions ;
- en cas de départ contraint, le Directeur général percevra une indemnité d'un montant initial égal à un an de rémunération annuelle, calculée par référence à la rémunération annuelle fixe au jour du départ et la dernière rémunération variable brute perçue à la date du départ contraint ;
- ce montant initial sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté à compter du 21 avril 2023, dans la limite de deux années de rémunération, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef ;
- à titre de conditions de performance, en cas de départ contraint, le versement de l'indemnité de départ ne pourra avoir lieu que dans l'hypothèse où :
 - M. Beñat Ortega aura perçu ou sera en droit de percevoir, au cours des deux exercices clos précédant l'année du départ contraint, une rémunération variable annuelle globale (c'est-à-dire quantifiable + qualitative) représentant une somme au moins égale à 100 % de sa rémunération fixe (le maximum étant de 150 %), et,
 - la partie quantifiable de la rémunération variable annuelle globale devra *a minima* avoir été acquise à hauteur de l'objectif cible au cours de ces deux exercices.

Ces conditions sont directement rattachées à l'atteinte des objectifs de la rémunération variable du Directeur général et s'inscrivent dans les principes fondamentaux de la politique de rémunération qui lui est applicable. Elles prennent en compte les performances liées à la stratégie du Groupe.

Il appartiendra au Conseil d'administration de constater la réalisation de ces critères de performance. Il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

4.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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	221
5.1.1	Actif	221
5.1.2	Passif	221
5.2	État du résultat global consolidé	222
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	223
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	224
5.5	Annexe aux comptes consolidés	225
5.5.1	Faits marquants	227
5.5.2	Principes généraux de consolidation	227
5.5.3	Périmètre de consolidation	228
5.5.4	Patrimoine	232
5.5.5	Données opérationnelles	239
5.5.6	Financement et instruments financiers	243
5.5.7	Capitaux propres et résultat par action	248
5.5.8	Provisions et dépréciations	249
5.5.9	Avantages consentis au personnel et effectif	250
5.5.10	Impôts	252
5.5.11	Autres informations	253

5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

<i>En milliers d'euros</i>	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

<i>En milliers d'euros</i>	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.

COMPTES CONSOLIDÉS
État du résultat global consolidé

5.2 État du résultat global consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	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

<i>En milliers d'euros</i>	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

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	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)
Paiements 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)
Paiements 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 Annexe aux comptes consolidés

5.5.1	Faits marquants	227
5.5.2	Principes généraux de consolidation	227
5.5.2.1	Référentiel	227
5.5.2.2	Estimations, jugements comptables et risques	228
5.5.2.3	Prise en compte des effets du changement climatique	228
5.5.3	Périmètre de consolidation	228
5.5.4	Patrimoine	232
5.5.4.1	Valorisation du patrimoine	232
5.5.4.2	Variation de valeur des immeubles	234
5.5.4.3	Résultat de cession	236
5.5.4.4	Information sectorielle sur le patrimoine	236
5.5.4.5	Autres immobilisations corporelles	237
5.5.4.6	Écart d'acquisition	237
5.5.4.7	Autres immobilisations incorporelles	237
5.5.4.8	Participations dans les sociétés mises en équivalence	238
5.5.4.9	Autres immobilisations financières	238
5.5.5	Données opérationnelles	239
5.5.5.1	Revenus locatifs bruts	239
5.5.5.2	Charges nettes sur immeubles	239
5.5.5.3	Autres produits nets	240
5.5.5.4	Frais de structure	240
5.5.5.5	Actifs et passifs courants	240
5.5.5.6	Information sectorielle opérationnelle	242
5.5.6	Financement et instruments financiers	243
5.5.6.1	Gestion des risques financiers	243
5.5.6.2	Dettes financières	243
5.5.6.3	Instruments financiers	245
5.5.6.4	Classification et valorisation des actifs et passifs financiers	247
5.5.6.5	Frais financiers nets	247
5.5.7	Capitaux propres et résultat par action	248
5.5.7.1	Actionnariat du Groupe	248
5.5.7.2	Mouvements sur les actions propres	248
5.5.7.3	Dividendes distribués	248
5.5.7.4	Résultat par action	248

5.5.8	Provisions et dépréciations	249
5.5.8.1	Provisions non courantes	249
5.5.8.2	Dépréciations, provisions nettes et autres charges	249
5.5.8.3	Engagements hors bilan	250
5.5.9	Avantages consentis au personnel et effectif	250
5.5.9.1	Provisions non courantes	250
5.5.9.2	Plans d'attribution d'actions	251
5.5.9.3	Effectifs du Groupe	252
5.5.10	Impôts	252
5.5.11	Autres informations	253
5.5.11.1	Parties liées	253
5.5.11.2	Rémunération des organes de direction	253
5.5.11.3	Honoraires des Commissaires aux Comptes	253
5.5.11.4	Événements postérieurs à la clôture	253

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

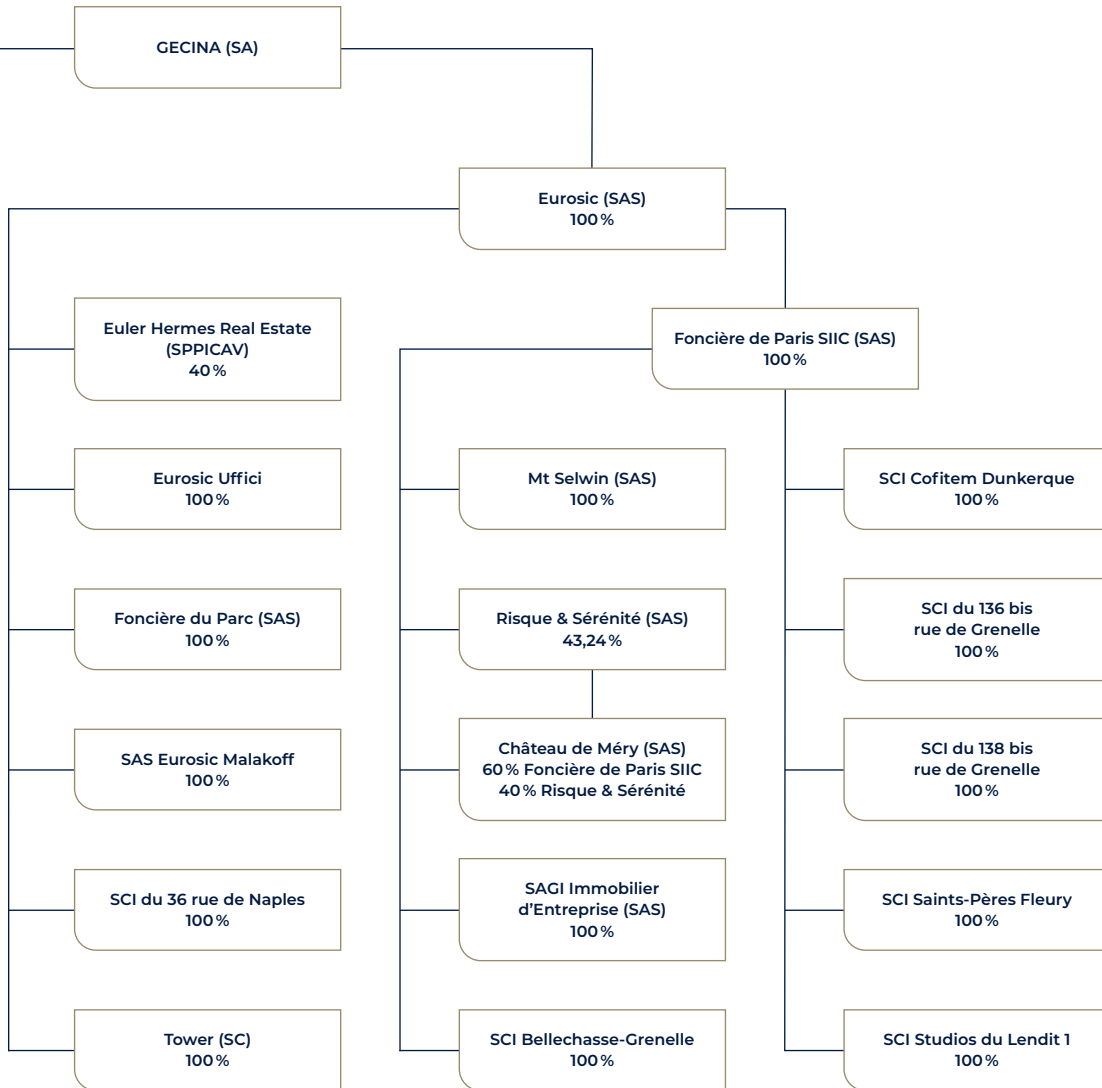
Les sociétés contrôlées par Gecina sont consolidées par intégration globale, tandis que celles sur lesquelles elle exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sont mises en équivalence.

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.

5.

COMPTES CONSOLIDÉS Annexe aux comptes consolidés

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 CESSION	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.

<i>En milliers d'euros</i>	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).

<i>En milliers d'euros</i>	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 :

<i>En milliers d'euros</i>	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.

<i>En milliers d'euros</i>	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

<i>En milliers d'euros</i>	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 :

<i>En milliers d'euros</i>	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 FISCALE ET SOCIALE COURANTE	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).

5.

COMPTES CONSOLIDÉS Annexe aux comptes consolidés

● 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).

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.

5.5.9 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 actuair e 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

Paiements 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.

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.
Paiement 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.

5.

COMPTES CONSOLIDÉS

6.

BÉNÉFICIER D'UN SOCLE SOLIDE

Comptes annuels

Les comptes annuels de Gecina illustrent ses fondamentaux solides, facteurs de création de valeur et d'excellence opérationnelle.





6.1	Bilan au 31 décembre 2025	257
6.1.1	Actif	257
6.1.2	Passif	258
6.2	Compte de résultat au 31 décembre 2025	259
6.3	Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025	260
6.3.1	Faits significatifs	261
6.3.2	Règles et méthodes comptables	261
6.3.3	Méthodes d'évaluation	262
6.3.4	Explications des postes du bilan	264
6.3.5	Explications du compte de résultat	271
6.3.6	Autres informations	274

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.

6.1.2 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.

6.2 Compte de résultat au 31 décembre 2025

En milliers d'euros	Note	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Production vendue			
● Loyers	6.3.5.1	105 316	99 764
Montant net du chiffre d'affaires		105 316	99 764
Subventions		85	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	6.3.5.3	3 023	2 782
Autres produits	6.3.5.1	101 796	93 556
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		210 220	196 103
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾		(69 041)	(67 338)
Impôts, taxes et versements assimilés		(17 928)	(16 911)
Salaires		(29 015)	(30 820)
Cotisations sociales		(16 485)	(16 440)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	6.3.5.3	(34 444)	(33 948)
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	6.3.5.3	(12 030)	
Sur actifs circulants : dotations aux dépréciations	6.3.5.3	(269)	(494)
Dotations aux provisions	6.3.5.3	(2 258)	(1 535)
Autres charges		(2 071)	(2 104)
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	6.3.5.2	(183 540)	(169 589)
Résultat d'exploitation (I-II)		26 680	26 513
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN :			
BÉNÉFICE ATTRIBUÉ OU PERTE TRANSFÉRÉE (III)		74 723	85 520
PERTE SUPPORTÉE OU BÉNÉFICE TRANSFÉRÉ (IV)		(49 723)	(12 841)
PRODUITS FINANCIERS			
De participations ⁽²⁾	6.3.5.4	221 197	377 253
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾	6.3.5.4	95 519	82 424
Reprises sur dépréciations et provisions ⁽²⁾	6.3.5.3	90 062	77 536
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et sur actions propres	6.3.5.4	315	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	6.3.5.4	407 093	537 213
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6.3.5.3	(144 745)	(165 396)
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾	6.3.5.4	(86 058)	(85 500)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et sur actions propres	6.3.5.4	(2 272)	
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	6.3.5.4	(233 076)	(250 897)
Résultat financier (V-VI)	6.3.5.4	174 017	286 317
Résultat courant avant impôts (I-II+III-VI+V-VI)		225 697	385 509
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		927 881	364
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		(674 891)	(27 158)
Résultat exceptionnel (VII-VIII)	6.3.5.5	252 989	(26 794)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS (IX)		(1 282)	(1 104)
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES (X)	6.3.5.6	29	(284)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		1 619 916	819 200
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		(1 142 483)	(461 873)
RÉSULTAT (BÉNÉFICE OU PERTE)		477 433	357 326

(1) Y compris : Redevances de crédit-bail mobilier : 0 €, Redevances de crédit-bail immobilier : 0 €.

(2) Dont produits concernant les entités liées : 302 004 milliers d'euros.

(3) Dont intérêts concernant les entités liées : 0 €.

6.3 Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025

6.3.1	Faits significatifs	261
6.3.2	Règles et méthodes comptables	261
6.3.3	Méthodes d'évaluation	262
6.3.3.1	Actif immobilisé	262
6.3.3.2	Immobilisations financières	262
6.3.3.3	Créances d'exploitation	263
6.3.3.4	Valeurs mobilières de placement	263
6.3.3.5	Charges constatées d'avance	263
6.3.3.6	Emprunts obligataires	263
6.3.3.7	Instruments de couverture	263
6.3.3.8	Engagements sociaux	263
6.3.4	Explications des postes du bilan	264
6.3.4.1	Actif immobilisé	264
6.3.4.2	Créances d'exploitation	266
6.3.4.3	Instruments financiers à terme et jetons détenus	266
6.3.4.4	Mouvements sur les actions propres	266
6.3.4.5	Primes de remboursement des emprunts	266
6.3.4.6	Évolution du capital et de la situation nette	267
6.3.4.7	Provisions	267
6.3.4.8	Emprunts et dettes financières	268
6.3.4.9	Exposition au risque de taux	268
6.3.4.10	Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance	269
6.3.4.11	État des créances et des dettes	269
6.3.4.12	Engagements hors bilan	270
6.3.5	Explications du compte de résultat	271
6.3.5.1	Produits d'exploitation	271
6.3.5.2	Charges d'exploitation	271
6.3.5.3	Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations	271
6.3.5.4	Résultat financier	272
6.3.5.5	Résultat exceptionnel	272
6.3.5.6	Impôt sur les bénéfices	273
6.3.5.7	Opérations avec les sociétés et parties liées	273
6.3.6	Autres informations	274
6.3.6.1	Faits ou litiges exceptionnels	274
6.3.6.2	Effectif	274
6.3.6.3	Rémunération des organes d'administration et de direction	274
6.3.6.4	Société consolidante	274
6.3.6.5	Plans d'attribution d'actions	274
6.3.6.6	Événements postérieurs à la clôture	274
6.3.6.7	Tableau des filiales et participations	275
6.3.6.8	États financiers publiés au 31 décembre 2024	276
6.3.6.9	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	279

6.3.1 Faits significatifs

Commercialisations

Avec plus de 35 000 m² loués, reloués ou renégociés, Gecina enregistre une belle dynamique locative en 2025.

Parmi ces transactions, 60 % concernent des actifs parisiens, dont des renouvellements avec des locataires de premier rang tels que Herbert Smith sur l'actif 66 avenue Marceau (5 000 m²), Christie's sur le 9/15 avenue Matignon (6 000 m²) ou encore Chaumet sur le 10-12 place Vendôme (2 000 m²). Gecina a également loué 5 000 m² de bureaux opérés Yourplace.

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 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.

Opération intragroupe

À l'occasion d'une opération de réorganisation et de rationalisation, la société a apporté cinq immeubles à différentes entités du Groupe.

6.3.2 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement ANC n° 2014-03 et règlements suivants en vigueur.

Les comptes annuels intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable au travers :

- de la mise en œuvre de la stratégie d'acquisitions et de cessions ;
- d'une stratégie de financement durable ;
- de la réalisation d'investissements spécifiques pour répondre aux enjeux environnementaux, notamment dans le cadre des dispositifs réglementaires applicables ;
- des modalités d'évaluation des actifs et passifs de Gecina.

Changement de réglementation comptable

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 est appliqué à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux impacts sont les suivants :

- les frais d'émission des emprunts inscrits en charges comptabilisées d'avance jusqu'au 31 décembre 2024 sont reportés à compter du 1^{er} janvier 2025 dans une rubrique dédiée en bas de bilan (soit un stock de 25 millions d'euros au 31 décembre 2024) ;
- les gains et pertes sur cessions de titres, notamment sur actions propres, sont inscrits en résultat financier à compter du 1^{er} janvier 2025, et non plus en résultat exceptionnel (charge de 3 millions d'euros comptabilisée au 31 décembre 2024) ;
- les malis de fusion relatifs aux terrains, auparavant présentés à l'actif du bilan sur une ligne distincte (pour un montant de 129 millions d'euros au 31/12/2024) sont désormais

intégrés au poste « Autres immobilisations corporelles ». De la même manière, les malis de fusion sur titres (pour un montant de 97 millions d'euros au 31/12/2024) sont désormais incorporés au poste « autres immobilisations financières » ;

- la quote-part de résultat sur opérations faites en commun inscrite en résultat financier jusqu'au 31 décembre 2024 (produit net de 73 millions d'euros) est mentionnée dans une rubrique dédiée à compter du 1^{er} janvier 2025 présentée sous le résultat d'exploitation ;
- le remboursement des charges locatives auparavant mentionnées sur une ligne distincte du compte de résultat (25 millions d'euros au 31/12/2024) sont désormais intégrés dans le poste « Autres produits » détaillé dans la note 6.3.5.1.

Au-delà de ces impacts spécifiques, le règlement ANC n° 2022-06 introduit également une évolution de la présentation du compte de résultat, avec une redéfinition du résultat exceptionnel. Désormais, ne sont classés en résultat exceptionnel que les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, c'est-à-dire non lié à l'activité normale et courante de l'entité et susceptible d'influencer l'appréciation des états financiers. S'ajoutent à ces éléments, dans un nombre limité de cas, certaines écritures d'origine purement fiscale, les changements de méthode comptable et les corrections d'erreurs, lorsqu'ils sont comptabilisés en résultat. Cette approche remplace l'ancienne classification fondée sur une liste de comptes par nature.

Les états financiers tels que publiés en 2024 sont présentés en note 6.3.6.8.

6.3.3 Méthodes d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Le bilan a fait l'objet d'une réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 à la suite de l'option prise par Gecina du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

6.3.3.1 Actif immobilisé

6.3.3.1.1 Actifs incorporels

Les actifs incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

6.3.3.1.2 Valeur brute des immobilisations corporelles et amortissements

Le tableau ci-dessous donne les durées d'amortissement linéaire pour chacun des composants :

	Quote-part du composant		Durée d'amortissement (<i>en années</i>)	
	Résidentiel	Tertiaire	Résidentiel	Tertiaire
Gros œuvre	60 %	50 %	80	60
Couverture, façade	20 %	20 %	40	30
Équipements techniques	15 %	25 %	25	20
Agencements	5 %	5 %	15	10

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liés à l'acquisition ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

Conformément au règlement ANC n° 2015-6, les malis techniques de fusion correspondant aux plus-values latentes constatées sont affectés aux actifs concernés.

6.3.3.1.3 Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble, établie par un des experts indépendants (au 31 décembre 2025 : Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle), est inférieure de plus de 15 % à la valeur nette comptable de l'immeuble (y compris mali de fusion le cas échéant). Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits. En cas de moins-value globale du patrimoine, la dépréciation serait constituée pour chaque immeuble en moins-value sans tenir compte du seuil de 15 %. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises. Dans le cas où un mali de fusion est affecté à l'immeuble déprécié, la dotation pour dépréciation est d'abord adossée à ce mali.

Patrimoine en vente ou cessible à court terme

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Pour l'essentiel, les enjeux climatiques sont pris en compte lors de la détermination de valeurs d'expertise des immeubles.

Conformément au règlement ANC n° 2022-06, les dotations et reprises de dépréciations sont comptabilisées en résultat d'exploitation. Elles sont présentées en résultat exceptionnel lorsqu'elles sont directement liées à un événement de cession lui-même classé en résultat exceptionnel.

6.3.3.2 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition, à l'exception de ceux qui, détenus au 1^{er} janvier 2003, ont fait l'objet de la réévaluation.

Les frais d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge et ne sont pas inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Ce poste enregistre principalement la participation de Gecina dans des sociétés détenant du patrimoine locatif (participation en capital et avances non capitalisées).

Les actions propres détenues par la société sont inscrites en « Autres titres immobilisés ».

Le 4 novembre 2021, un contrat de liquidité a été signé avec la société Rothschild Martin Maurel. Les actions propres détenues dans ce cadre sont également inscrites en « Autres titres immobilisés » et les avances de trésorerie en « Disponibilités ».

Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des immobilisations financières, une dépréciation est comptabilisée en résultat. Elle est déterminée en fonction de plusieurs critères (actif net réévalué, rentabilité, valeur stratégique notamment). L'actif net réévalué des sociétés foncières inclut la juste valeur des immeubles sur la base des expertises immobilières.

6.3.3.3 Créances d'exploitation

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.

6.3.3.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

6.3.3.5 Charges constatées d'avance

Ce poste comprend essentiellement les charges suivantes :

- les frais de remise en état et de cession engagés sur des immeubles mis en vente. Ils sont comptabilisés au compte de résultat lors de la réalisation des cessions ;
- les intérêts constatés d'avance sur les billets de trésorerie.

6.3.3.6 Emprunts obligataires

Les emprunts obligataires émis par la société sont inscrits pour leur valeur de remboursement. L'éventuelle prime de remboursement est enregistrée corrélativement à l'actif du bilan et est amortie selon un mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

Les frais et commissions d'émission des emprunts sont comptabilisés à l'actif du bilan et font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée de vie des emprunts concernés.

6.3.3.7 Instruments de couverture

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*, *swaptions* et *floors*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments, à l'exception des *swaptions*, pour lesquelles les primes sont amorties linéairement sur la durée de vie de l'option.

La comptabilisation des instruments financiers est le reflet de la gestion et est fonction de l'intention avec laquelle sont effectuées les opérations.

Quand il s'agit d'opérations de couverture, les résultats latents et réalisés liés aux instruments de couverture sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément. Les variations de valeur des instruments ne sont pas reconnues au bilan sauf si cela permet un traitement symétrique avec l'élément couvert.

Lorsqu'il s'agit de positions ouvertes isolées, les variations de valeur sont comptabilisées au bilan et les pertes latentes font systématiquement l'objet d'une provision pour risques.

6.3.3.8 Engagements sociaux

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite, découlant de l'application des conventions collectives ou accords d'entreprise, sont évalués par des experts indépendants selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont couverts par la souscription d'un contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

Médailles du travail

Les engagements au titre des médailles du travail (primes anniversaires versées au personnel) sont provisionnés sur la base d'une évaluation indépendante effectuée à chaque clôture.

6.3.4 Explications des postes du bilan

6.3.4.1 Actif immobilisé

6.3.4.1.1 Valeur brute des actifs

En milliers d'euros	Valeurs début d'exercice	Virements de poste à poste	Ventilation des augmentations			Ventilation des diminutions		Valeurs brutes fin d'exercice
			Acquisitions	Apports Créations	Cessions	Scissions	Mises hors services	
Immobilisations incorporelles	32 628	0	5 426		(534)		37 520	
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	31 000	59	5 003		(534)		35 527	
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	1 628	(59)	424				1 993	
Immobilisations corporelles	2 020 291	0	73 851		(709 794)	(1 599)	1 382 748	
Terrains	994 404	1 149	192		(371 385)		624 361	
Constructions	838 284	21 436	65 877		(326 241)	(1 469)	597 888	
Autres immobilisations corporelles	146 668	75	1 418		(12 168)	(130)	135 862	
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	40 935	(22 661)	6 364				24 638	
Immobilisations financières	11 325 598		1 938 723		(863 320)		12 401 001	
Participations	5 225 942		719 602				5 945 544	
Créances rattachées à des participations	5 562 511		1 021 328		(659 788)		5 924 051	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	19 997				(594)		19 403	
Autres titres immobilisés dont actions propres (6.3.4.4)	337 578		197 651		(202 731)		332 498	
Prêts	179 570		142		(207)		179 505	
Autres immobilisations financières	160 338		292		(3 825)		156 804	
Mali de fusion sur titres	96 773						96 773	
Avances sur acquisitions immobilières	63 229		266		(3 803)		59 692	
Autres	336		26		(22)		339	
TOTAL	13 538 854		2 018 292		(1 577 474)	(1 599)	13 978 073	

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement les malis de fusion sur terrains pour 117 millions d'euros.

Les créances rattachées à des participations concernent essentiellement les financements mis en place par Gecina vis-à-vis de ses filiales sous forme d'avances à long terme.

Les avances les plus significatives sont avec :

- la société Homya pour 1 137 millions d'euros ;

- la société Geciter pour 872 millions d'euros ;
- la société Eurosic pour 612 millions d'euros.

Les prêts incluent un prêt participatif mis en place en 2010 avec la filiale SIF Espagne pour 178 millions d'euros. Ce prêt est intégralement déprécié.

Amortissements

En milliers d'euros	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations		Ventilation des diminutions		Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
				Augmentations : Dotations de l'exercice	Appports Créations	Cessions Scissions	Mises hors services	
Immobilisations incorporelles			23 211	5 123		(321)		28 014
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	3 à 8 ans	Linéaire	23 211	5 123		(321)		28 014
Immobilisations corporelles			403 261	29 321		(126 957)	(1 599)	304 025
Constructions	10 à 30 ans	Linéaire	389 526	27 150		(126 943)	(1 469)	288 264
Autres immobilisations corporelles	3 à 5 ans	Linéaire	13 735	2 171		(15)	(130)	15 761
TOTAL			426 472	34 444		(127 278)	(1 599)	332 039

Dépréciations

En milliers d'euros	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations corporelles	255 482	12 030	(127 251)	140 262
Terrains	255 482	12 030	(127 251)	140 262
Constructions				
Immobilisations financières	983 245	122 693	(88 831)	1 017 106
Participations	657 676	91 800	(84 781)	664 696
Autres titres immobilisés – actions propres	84 896	30 627		115 522
Prêts	177 564		(236)	177 328
Autres immobilisations financières	63 109	266	(3 815)	59 560
TOTAL	1 238 727	134 723	(216 082)	1 157 368

Les dépréciations d'immobilisations corporelles se rapportent aux immeubles en portefeuille lorsqu'un indice de perte de valeur est identifié (voir note 6.3.3.1.3 sur la méthode de dépréciation).

À la clôture de l'exercice, elles ne concernent qu'un immeuble situé à Colombes.

Les dépréciations des participations et créances rattachées concernent principalement les sociétés Eurosic pour 217 millions

d'euros, Avenir Danton Défense pour 288 millions d'euros et SIF Espagne pour 210 millions d'euros.

La dépréciation des autres immobilisations financières correspond à l'avance consentie à la société espagnole Bamolo, dépréciée à hauteur de 60 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie, soit 0,1 million d'euros).

6.3.4.2 Créances d'exploitation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	3 663	4 642
Dépréciations des créances locataires	(1 844)	(3 441)
Total locataires et comptes rattachés	1 819	1 202
Créances Groupe	1 027	29 533
Autres produits à recevoir	1 562	31
État – impôt sur les bénéfices	5 638	5 698
État – TVA	6 715	3 932
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	77	291
Autres créances	3 353	1 762
Dépréciations des autres créances		(20 903)
TOTAL AUTRES CRÉANCES	18 372	20 345

Les créances sur le Groupe étaient principalement constituées d'une créance de 20 millions sur la société Bami Newco, filiale de SIF Espagne, qui avait été intégralement dépréciée. Cette société, placée en procédure collective en juin 2013, a été dissoute le 21 octobre 2025. La créance

déclarée est désormais éteinte et comptabilisée en perte exceptionnelle avec reprise corrélative de la provision.

Les créances d'exploitation ont généralement une échéance à moins d'un an.

6.3.4.3 Instruments financiers à terme et jetons détenus

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Instruments financiers à terme	35 802	39 944
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS À TERME	35 802	39 944

Les sommes inscrites à ce poste sont relatives aux primes versées lors de la souscription de contrats de *swaps* et *caps*.

6.3.4.4 Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Solde au 1^{er} janvier 2025	2 788 376	337 579
Attribution d'actions de performance et d'actions gratuites	(33 474)	(2 152)
Achats dans le cadre du contrat de liquidité	2 256 517	197 651
Ventes dans le cadre du contrat de liquidité	(2 289 017)	(200 580)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2025 ⁽¹⁾	2 722 402	332 498

(1) Valeur brute des actions inscrites en « Autres titres immobilisés ».

6.3.4.5 Primes de remboursement des emprunts

Ce compte enregistre les primes de remboursement relatives aux abondements réalisés sur des souches obligataires existantes, pour tenir compte de conditions de marché moins favorables, et amorties linéairement sur la durée de vie des emprunts. Le solde au 31 décembre 2025 s'élève à 102 millions d'euros après amortissement de 16 millions d'euros sur l'exercice.

6.3.4.6 Évolution du capital et de la situation nette

En milliers d'euros	Capital	Primes d'émission, de fusion et de conversion	Écarts de réévaluation	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions	Résultat	Subventions	Capitaux propres	Distribution de dividendes
31/12/2023	575 031	3 308 315	119 019	964 361		4 966 727	288 070	150	5 254 946	
Augmentations de capital (salariés)	509	5 268		51		5 828			5 828	
Virements de postes			(58)	58						
Autres variations				(103 478)		(103 478)		(61)	(103 538)	391 548
Affectation du résultat 2023							(288 070)		(288 070)	
Résultat 2024							357 326		357 326	
31/12/2024	575 540	3 313 583	118 962	860 992		4 869 076	357 326	89	5 226 492	
Augmentations de capital (salariés)	402	3 663		40		4 106			4 106	
Virements de postes			(58)	58						
Autres variations				(46 015)		(46 015)		(85)	(46 100)	403 342
Affectation du résultat 2024							(357 326)		(357 326)	
Résultat 2025							477 433		477 433	
31/12/2025	575 943	3 317 246	118 904	815 075		4 827 167	477 433	4	5 304 604	

Le capital est composé à fin 2025 de 76 792 337 actions d'une valeur nominale de 7,50 euros chacune.

6.3.4.7 Provisions

En milliers d'euros	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2025
Provisions pour impôts, contrôles fiscaux	6 600				6 600
Provisions pour engagements sociaux	6 055		(354)		5 701
Provisions pour pertes sur filiales	1 497	783		(1 497)	783
Autres provisions	77 021	2 258	(69 868)	(40)	9 371
TOTAL	91 172	3 040	(70 222)	(1 537)	22 454

La société a 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 7 millions d'euros au regard de l'analyse faite par la société et ses conseils

Gecina fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations de la société 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 de la société.

La provision pour engagements sociaux de 6 millions d'euros concerne les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

La provision pour pertes sur filiales correspond à la quote-part des pertes latentes non couvertes par la dépréciation des titres, prêts et créances.

Les autres provisions concernent essentiellement des contentieux divers en lien avec l'activité (7 millions d'euros).

La reprise de 70 millions d'euros est afférente au contentieux avec Abanca. Ce litige 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. Joaquin 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.

6.3.4.8 Emprunts et dettes financières

Durée restant à courir

En milliers d'euros	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 31/12/2025	Total 31/12/2024
Autres emprunts obligataires	151 464	1 972 400	3 150 000	5 273 864	5 806 957
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	425 477	165 000		590 477	360 875
Emprunts et dettes financières divers (hors Groupe)	1 511 000	18 291		1 529 291	857 070
Emprunts et dettes financières divers Groupe	50 444			50 444	13 497
TOTAL	2 138 385	2 155 691	3 150 000	7 444 076	7 038 399

« Covenants » bancaires

Les principaux crédits dont bénéficie la société sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers (calculés sur les chiffres consolidés), déterminant des conditions de rémunération et des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus restrictives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2025	Situation au 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 2,0 x	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

Clauses de changement de contrôle

Pour l'ensemble des emprunts obligataires, 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 de l'emprunt.

6.3.4.9 Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	31/12/2025		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 222 400	1 676 000	6 898 400
Swaps de taux - receveur fixe	(1 575 000)	1 575 000	
Swaps de taux - payeur fixe et Option de taux - Caps activés	1 228 000	(1 228 000)	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽²⁾	4 875 400	2 023 000	6 898 400

(1) Dette brute hors intérêts courus, découverts bancaires et dettes Groupe.

(2) L'endettement après couverture s'élevait à 6 755 000 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

6.3.4.9.1 Portefeuille d'instruments dérivés

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
DÉRIVÉS EN VIGUEUR À LA CLÔTURE		
Swaps payeurs taux fixe	928 000	75 000
Achats caps	300 000	500 000
Swaps receveurs taux fixe	1 575 000	850 000
Sous-total	2 803 000	1 425 000
DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ		
Swaps payeurs taux fixe	2 132 500	2 100 000
Collars	600 000	-
Caps (achats)	250 000	400 000
Swaps receveurs taux fixe	75 000	300 000
Vente options sur swap payeur de taux fixe	1 100 000	1 100 000
Sous-total	4 157 500	3 900 000
TOTAL	6 960 500	5 325 000

Tous les instruments financiers sont des instruments de couverture du risque de taux, aucune opération n'est qualifiée de position ouverte isolée. La juste valeur du portefeuille de produits dérivés s'élève à 38 millions d'euros au 31 décembre 2025.

6.3.4.10 Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Autres emprunts obligataires	51 464	56 957
Dettes financières	(8 667)	(1 706)
Fournisseurs	12 632	12 176
Dettes fiscales et sociales	20 301	20 187
Dettes sur immobilisations	10 227	10 076
Divers	2 828	4 438
Total charges à payer	88 785	102 128
Produits constatés d'avance	14 309	19 891
TOTAL PASSIF	103 094	122 019
Immobilisations financières	8 053	8 053
Avances et acomptes	137	1 017
Créances clients	250	1
Autres créances	2 146	1 471
Total produits à recevoir	10 586	10 542
Charges constatées d'avance ⁽¹⁾	9 051	29 891
TOTAL ACTIF	19 638	40 433

(1) Au 31/12/2024, ce poste incluait les frais d'émission des emprunts, désormais présentés sur une ligne distincte à l'actif du bilan.

Les produits constatés d'avance proviennent majoritairement de la comptabilisation de la partie reçue au-dessus du pair lors de l'émission d'emprunts obligataires pour 14 millions d'euros.

6.3.4.11 État des créances et des dettes

État des créances (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	5 924 051	126 473	5 797 578
Prêts ⁽¹⁾	179 505	177 578	1 927
Autres immobilisations financières	156 804	339	156 465
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Créances clients et comptes rattachés	3 663	3 663	
Créances Groupe	1 027	1 027	
Autres produits à recevoir	1 562	1 562	
État - impôt sur les bénéfices	5 638	5 638	
État - TVA	6 715	6 715	
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	77	77	
Autres créances	3 353	3 353	
Charges constatées d'avance	9 051	9 051	
TOTAL	6 194 674	395 169	5 799 505

(1) - Dont prêts accordés en cours d'exercice : 142 milliers d'euros.
- Dont remboursements obtenus en cours d'exercice : 207 milliers d'euros.

6.

COMPTES ANNUELS

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025

État des dettes (en milliers d'euros)	Montant brut	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts obligataires non convertibles ⁽¹⁾	5 273 864	151 464	1 972 400	3 150 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	590 477	425 477	165 000	
Emprunts et dettes financières divers (hors Groupe) ⁽¹⁾	1 529 291	1 511 000	18 291	
Emprunts et dettes financières divers Groupe	50 444	50 444		
Avances et acomptes reçus sur commandes	11 807	11 807		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 564	14 564		
Dettes fiscales et sociales	27 155	27 155		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 601	12 601		
Autres dettes	3 274	3 274		
Produits constatés d'avance	14 309	14 309		
TOTAL	7 527 784	2 222 093	2 155 691	3 150 000

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice : 4 923 025 milliers d'euros.
Emprunts remboursés en cours d'exercice : 4 792 078 milliers d'euros.

6.3.4.12 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS REÇUS		
Swaps	4 710 500	2 325 000
Caps	550 000	500 000
Collars	600 000	
Lignes de crédit non tirées	4 328 000	4 428 000
Créance garantie par une hypothèque	132	120
Garanties reçues dans le cadre des travaux		7 436
Cautions et GAPD reçues des locataires	23 510	26 077
Autres ⁽¹⁾	834	1 240 635
TOTAL	10 212 976	8 527 268
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avais, cautions et garanties données ⁽²⁾	4 346	1 846
Swaps	4 710 500	2 325 000
Collars	600 000	
Vente options sur swap payeur de taux fixe	1 100 000	1 100 000
Dettes garanties par des sûretés réelles		
Promesses de vente d'immeubles		5 000
Montant des travaux restant à engager ⁽³⁾		105 423
TOTAL	6 414 846	3 537 269

(1) 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.

(2) Cautions consenties par Gecina au bénéfice de sociétés du Groupe.

(3) L'immeuble Quarter, en développement, a fait l'objet d'un apport au 31/12/2025. Les travaux restant à engager sont donc repris dans la filiale bénéficiaire de l'apport.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas dix ans et, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés parce qu'ils ne peuvent pas être chiffrés. Sur la base des appréciations de la société 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 de la société.

6.3.5 Explications du compte de résultat

6.3.5.1 Produits d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Loyers résidentiels	5 119	3 340
Loyers bureaux	100 198	96 424
TOTAL DES LOYERS	105 316	99 764
Remboursement de charges locatives	25 057	24 846
Facturation de prestations de services aux filiales	71 603	68 106
Autres produits de gestion courante et indemnités	5 136	484
TOTAL DES AUTRES PRODUITS	101 796	93 436

6.3.5.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturables aux locataires pour 24 millions d'euros.

6.3.5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations ⁽¹⁾	34 444		33 948	
Dépréciations des immobilisations corporelles	12 030 ⁽¹⁾	127 251 ⁽⁵⁾	20 837	
Dépréciations des immobilisations financières ⁽¹⁾	122 427	90 062	148 779	77 536
Dépréciations des créances ⁽²⁾	269	2 629	494	1 864
Provisions pour risques et charges	2 258 ⁽³⁾	90 402	4 091	919
Provisions pour risques financiers ⁽³⁾	783		18	
Amortissements des primes de remboursement des emprunts obligataires ⁽⁴⁾	21 536		16 599	
TOTAL	193 746	310 343	224 767	80 318
Dont :				
● exploitation	49 001	3 023	35 977	2 782
● financier	144 745	90 062	165 396	77 536
● exceptionnel et impôt		217 258	23 393	

(1) Cf. Note 6.3.4.1.

(2) Cf. Note 6.3.4.2.

(3) Cf. Note 6.3.4.7.

(4) Cf. Note 6.3.4.5.

(5) Cf. Note 6.3.5.5.

6.3.5.4 Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2025		31/12/2024	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Dividendes des filiales		221 197		377 253
Intérêts et charges ou produits assimilés	86 058	95 519	85 501	82 424
Plus ou moins-value de cessions d'actions propres ⁽¹⁾ et de valeurs mobilières de placement	2 272	315	-	-
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :				
● amortissements des primes de remboursement des emprunts obligataires	21 536		16 599	
● dépréciations des titres de filiales, créances rattachées, actions propres	122 427	90 062	148 779	77 536
● provisions pour pertes sur filiales				
● provisions pour risques financiers	783		18	
TOTAL	233 076	407 093	250 897	537 213

(1) Au 31 décembre 2024, les plus ou moins-values de cessions d'actions propres étaient présentées en résultat exceptionnel. Conformément au règlement ANC n° 2022-06, ce poste est désormais intégré au résultat financier.

Pour comparaison, le montant net de 3 185 milliers d'euros inscrit en résultat exceptionnel au 31 décembre 2024 aurait été reporté en résultat financier, en charges pour 3 403 milliers d'euros et en produits pour 218 milliers d'euros.

6.3.5.5 Résultat exceptionnel

Conformément au règlement ANC n° 2022-06, seuls les événements majeurs et inhabituels sont inscrits en compte de résultat exceptionnel à compter du 1^{er} janvier 2025.

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Dépréciations des immobilisations		(20 837)
Provisions pour risques et charges ⁽¹⁾	90 007	(2 556)
Résultat net des cessions d'immeubles dont reprise de provision pour dépréciation ⁽²⁾	253 335	(277)
Autres produits et charges exceptionnels ⁽¹⁾	(90 353)	(3 124)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	252 989	(26 794)

(1) Litige avec Abanca (cf. 6.3.4.7) et dissolution Bami Newco (cf. 6.3.4.2) ayant généré une charge de 90 millions d'euros couverte par une reprise de provision de même montant.

(2) Au 31 décembre 2025, plusieurs opérations de cession présentent un caractère majeur et inhabituel :

- Apports à titre pur et simple de cinq immeubles au profit de différentes filiales, générant une plus-value de 242 millions d'euros. Celle-ci résulte d'une valeur d'apport de 675 millions d'euros, d'une valeur nette comptable de 560 millions d'euros et de la reprise d'une provision de 127 millions d'euros relative à un seul actif situé à Colombes.
- La cession de la résidence Brancion s'inscrit dans l'arbitrage du portefeuille d'actifs résidentiels à destination d'étudiants décidé par le Groupe. Elle a généré une plus-value de 5 millions d'euros.
- Cession d'un terrain situé à Lyon, la plus-value de 6 millions d'euros réalisée lors de cette opération est également enregistrée en résultat exceptionnel, cette cession visant à se séparer d'un terrain résiduel isolé. La société ne détient plus d'actif de cette nature et aucune opération comparable n'est envisagée.

6.3.5.6 Impôt sur les bénéfices

En milliers d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Impôt sur les sociétés	(430)	(359)
Crédit d'impôt famille	89	75
Crédit d'impôt mécénat	370	
TOTAL	29	(284)

En milliers d'euros	Crédit d'impôt Mécénat reportable sur 5 ans					
	Années	Montants	Utilisation			Solde reportable
			Montant	Comptabilisé en	Au titre de	
2019	365	164	2025	2024	0	
2020	372				372	
2021	284				284	
2022	287				287	
2023	218				218	
2024	206	206	2025	2024	0	
2025	152				152	
TOTAL	1 884	370			1 313	

Ces crédits d'impôts, non remboursables et reportables sur une durée de cinq ans, ne sont comptabilisés qu'au moment de leur imputation effective.

En milliers d'euros	Crédit d'impôt famille	
	Montant	Comptabilisé en
2023	75	2024
2024	89	2025
TOTAL	164	

La comptabilisation de ce crédit d'impôt intervient uniquement lors de son remboursement effectif par l'administration fiscale.

Le résultat fiscal de la société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré dans le cadre du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes qu'il perçoit et qui résultent d'une obligation de distribution pour la société soumise au régime SIIC ;
- un secteur de droit commun pour les autres opérations.

Au titre du régime SIIC, la société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- les plus-values réalisées sur la cession d'immeubles à des entreprises non liées ;

- les dividendes provenant des filiales ayant opté au régime SIIC.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distribution suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeubles doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de sa réalisation ;
- 70 % des plus-values de cession d'immeubles et part de filiales ayant opté doivent être distribués avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doivent être distribués au cours de l'exercice qui suit leur perception.

6.3.5.7 Opérations avec les sociétés et parties liées

En milliers d'euros	Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	11 301 905	Dettes financières	49 723	Charges financières	(142 306)	
Créances clients	23	Fournisseurs	43			
Autres créances	1 004	Autres dettes	726	Produits financiers	463 004	
Cautions données par Gecina au bénéfice de sociétés liées			4 346			

Les transactions avec les sociétés dans lesquelles Gecina a une participation significative sont limitées aux facturations de prestations de services et de moyens de fonctionnement (69 millions d'euros en 2025) ainsi qu'à des financements encadrés par des conventions.

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions hors marché avec des entités et parties liées.

6.

COMPTES ANNUELS

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025

6.3.6 Autres informations

6.3.6.1 Faits ou litiges exceptionnels

Ils sont inscrits en résultat exceptionnel (cf. 6.3.5.5).

6.3.6.2 Effectif

Effectif moyen ⁽¹⁾	2025	2024
Cadres, ingénieurs	209	200
Employés, techniciens et agents de maîtrise	56	58
Ouvriers et personnels immeuble	2	2
TOTAL	267	260

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent.

6.3.6.3 Rémunération des organes d'administration et de direction

La rémunération des membres du Conseil d'administration de Gecina au titre de l'exercice 2025 s'élève à 745 milliers d'euros. Il n'existe pas de prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

6.3.6.4 Société consolidante

Néant.

6.3.6.5 Plans d'attribution d'actions

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.

6.3.6.6 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.3.6.7 Tableau des filiales et participations

Informations financières Filiales et participations (en milliers d'euros)	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des engage- ments donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes compta- bilisés par la société au cours de l'exercice
			Brute	Nette					
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)									
1 – Renseignements détaillés pour chaque filiale ⁽¹⁾									
SCI Avenir Danton Défense	128 077	81,09%	476 458	188 022	133 000		56 029	38 058	
SCI Avenir Grande Armée	162 330	61,47%	108 526	108 526	172 500		26 195	10 835	
SCI 55 rue d'Amsterdam	23 813	100,00%	36 420	36 420	26 000		10 074	5 767	
SAS Anthos	34 882	100,00%	62 036	62 036	29 000		4 993	2 055	
SCI Immeuble Bloom	44 964	100,00%	44 840	44 840	78 615		126	(6 139)	
SCI Capucines	14 849	100,00%	26 188	26 188	53 000		3 930	577	
SCI Beaugrenelle	3 814	75,00%	30 287	2 861				(254)	
SAS Eurosic	1 603 138	100,00%	2 453 762	2 237 212	611 751		39 863	28 865	39 375
SCI Du 32-34 rue Marbeuf	46 883	100,00%	50 002	50 002	92 000		1 094	(3 119)	
SCI Tour Mirabeau	88 970	100,00%	120 002	120 002	73 700			(31 032)	
SCI Le France	66 652	100,00%	60 002	60 002	68 200		12 697	6 650	
SAS Homya	232 786	100,00%	109 802	109 802	1 086 473		100 836	136 903	130 000
SNC YouFirst Collaborative	2 029	100,00%	6 502	2 029			10 942	146	
SAS GEC 7	426 181	93,54%	180 093	180 093	(316)		6 924	216 245	6 744
SAS Geciter	125 284	100,00%	782 018	782 018	872 052		92 206	46 993	31 474
SNC Gecina Management	13 592	100,00%	12 215	6 649	108		16 818	6 943	
SAS Khapa	70 938	100,00%	66 659	66 659	46 000		11 237	6 626	5 569
SNC Michelet Levallois	93 985	100,00%	95 965	95 965	98 400		17 194	4 624	
SCI 5 bd Montmartre	16 518	100,00%	18 697	18 697	20 500		3 301	1 969	2 812
SCI Neuilly Hôtel de Ville	5 100	100,00%	304 214	253 466	104 000	1 846	267	(2 032)	
SAS SPIPM	134 702	100,00%	136 143	136 143	4 500		2 976	2 310	2 871
SAS Le Pyramidion Courbevoie	354 239	100,00%	366 673	365 285	49 387		3 021	80	
SAS Sadia	20 545	100,00%	24 928	24 928	12 500		3 791	2 875	2 316
SCI Saint-Augustin Marsollier	13 609	100,00%	23 204	23 204	7 000		4 301	3 094	
SAS Hôtel d'Albe	142 358	100,00%	216 096	216 096	153 000		1 584	(308)	36
SIF Espagne	(177 328)	100,00%	33 161		178 375			2 458	
SAS Immeuble Soco	123 756	100,00%	149 502	123 756				(25 746)	
SCI Des Vaux	1 683	100,00%	38 176	32 019	25 000		3 680	1 683	
2 – Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1									
Filiales	25 888		9 668	4 624	973 528	2 500	63 981	2 327	
A. TOTAL DES FILIALES	3 844 237		6 042 239	5 377 543	4 968 273	4 346	498 062	459 454	221 197
Renseignements concernant les participations (10 % à 50 % du capital détenu par la société)									
1 – Renseignements détaillés pour chaque participation ⁽¹⁾									
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 – Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1									
	(39)		0	0	(162)		645	(41)	
B. TOTAL DES PARTICIPATIONS	(39)		0	0	(162)		645	(41)	
C. TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	3 844 198		6 042 239	5 377 543	4 968 111	4 346	498 707	459 413	221 197

(1) La valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.

6.3.6.8 États financiers publiés au 31 décembre 2024

6.3.6.8.1 Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles		32 628	23 211	9 416	10 234
Concessions, brevets, licences		31 000	23 211	7 788	8 389
Autres immobilisations incorporelles		1 628		1 628	1 845
Immobilisations corporelles		2 020 291	658 744	1 361 547	1 352 668
Terrains		994 404	255 482	738 922	754 479
Constructions		812 714	373 880	438 834	376 242
Constructions sur sol d'autrui		25 571	15 646	9 924	10 267
Autres		17 874	13 735	4 140	4 249
Malis de fusion sur terrains		128 793		128 793	128 793
Constructions en cours		40 935		40 935	78 638
Avances et acomptes					0
Immobilisations financières		11 485 936	983 245	10 502 691	10 494 782
Participations et créances rattachées		10 788 453	657 676	10 130 777	10 059 845
Autres titres immobilisés		357 575	84 896	272 679	324 196
Prêts		179 570	177 564	2 007	1 704
Autres immobilisations financières		336	0	336	12 144
Malis de fusion sur titres		96 773		96 773	96 773
Avances sur acquisitions immobilières		63 229	63 109	120	120
Total I	6.3.4.1	13 538 854	1 665 200	11 873 655	11 857 683
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes		1 297		1 297	276
Créances					
Créances locataires	6.3.4.2	4 642	3 441	1 202	2 280
Autres	6.3.4.2	41 247	20 903	20 345	18 506
Valeurs mobilières de placement	6.3.4.3	39 944		39 944	65 399
Disponibilités		388 598		388 598	140 326
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF					
Charges constatées d'avance	6.3.4.10	29 891		29 891	29 696
Total II		505 620	24 343	481 276	256 483
Primes de remboursement des obligations	6.3.4.5	117 780		117 780	134 379
Écarts de conversion actif		54		54	34
Total III		117 835		117 835	134 412
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		14 162 309	1 689 543	12 472 766	12 248 579

6.3.6.8.2 Passif

En milliers d'euros	Note	Avant affectation des résultats	
		31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital		575 540	575 031
Primes d'émissions, de fusions, d'apports		3 313 583	3 308 315
Écarts de réévaluation		118 962	119 019
Réserve légale		56 258	56 207
Réserve légale provenant des plus-values à long terme		1 296	1 296
Réserves réglementées		24 220	24 220
Réserves distribuables		779 217	882 637
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		357 326	288 070
Subventions d'investissement		89	150
Total I	6.3.4.6	5 226 492	5 254 947
PROVISIONS			
Provisions pour risques		78 518	75 387
Provisions pour charges		12 655	12 960
Total II	6.3.4.7	91 172	88 347
DETTES			
Emprunts obligataires	6.3.4.8	5 806 957	5 806 870
Emprunts et dettes financières	6.3.4.8	1 214 372	942 413
Dépôts de garantie	6.3.4.11	17 070	16 190
Avances et acomptes reçus		11 379	14 867
Dettes fournisseurs		15 229	13 941
Dettes fiscales et sociales		35 137	28 090
Dettes sur immobilisations		12 599	11 598
Autres dettes		22 467	47 421
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	6.3.4.10	19 891	23 896
Total III		7 155 102	6 905 285
ÉCARTS DE CONVERSION PASSIF			
Total IV			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		12 472 766	12 248 579

6.

COMPTES ANNUELS

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025

6.3.6.8.3 Compte de résultat au 31 décembre 2024

En milliers d'euros	Note	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers	6.3.5.1	99 764	84 037
Reprises sur dépréciations et provisions	6.3.5.3	2 782	4 377
Remboursements de charges locatives		24 846	27 130
Autres transferts de charges		121	938
Autres produits		68 590	66 870
TOTAL		196 103	183 351
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats		(3 984)	(5 831)
Autres charges externes		(63 354)	(54 590)
Impôts et taxes		(16 911)	(16 095)
Charges de personnel		(47 260)	(45 602)
Dotations aux amortissements	6.3.5.3	(33 948)	(35 128)
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	6.3.5.3	(494)	(692)
Dotations aux provisions	6.3.5.3	(1 535)	(304)
Autres charges		(2 104)	(4 416)
TOTAL	6.3.5.2	(169 589)	(162 658)
Résultat d'exploitation		26 513	20 693
PRODUITS FINANCIERS			
Intérêts et produits assimilés		82 424	68 824
Reprises sur dépréciations et provisions	6.3.5.3	77 536	57 855
Produits des autres immobilisations financières		377 253	952 327
Produits financiers de participations		85 520	79 036
TOTAL		622 733	1 158 042
CHARGES FINANCIÈRES			
Intérêts et charges assimilées		(98 341)	(119 388)
Dotations aux dépréciations et provisions	6.3.5.3	(165 396)	(536 463)
TOTAL		(263 737)	(655 851)
Résultat financier	6.3.5.4	358 996	502 191
Résultat courant		385 509	522 884
ÉLÉMENTS EXCEPTIONNELS			
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles		(277)	(5)
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS DE CESSIONS DE TITRES			
Dépréciations et provisions sur immeubles	6.3.5.3	(20 837)	(98 007)
Subventions		61	69
Produits et charges exceptionnels		(5 741)	(133 328)
Résultat exceptionnel	6.3.5.5	(26 794)	(231 271)
Résultat avant impôts		358 715	291 613
Participation des salariés aux résultats		(1 104)	(3 594)
Impôt sur les bénéfices	6.3.5.6	(284)	52
Résultat		357 326	288 070

6.3.6.9 Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025
I – Capital en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	574 296	574 674	575 031	575 540	575 943
Nombre des actions ordinaires existantes	76 572 850	76 623 192	76 670 861	76 738 691	76 792 337
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations, attribution d'actions de performance et levées d'options de souscription	152 169	173 383	221 453	246 676	282 240
II – Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	94 776	95 685	84 037	99 764	105 316
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	211 848	508 487	896 381	499 503	348 778
Impôts sur les bénéfices	759	84	52	(284)	29
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	164 706	288 894	288 070	357 326	477 433
Résultat distribué	405 836	406 103	406 356	391 548	403 342
III – Résultat par action (en euros)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,78	6,64	11,69	6,51	4,54
Résultat après impôt, dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2,15	3,77	3,76	4,66	6,22
Dividende net global revenant à chaque action	5,30	5,30	5,30	5,45	5,50 ⁽¹⁾
IV – Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	272	271	260	260	267
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	29 583	29 686	28 622	30 820	29 015
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (en milliers d'euros)	15 737	14 730	16 981	16 440	16 465

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale.

6.

COMPTES ANNUELS

7.

DÉVELOPPER UN PATRIMOINE UNIQUE ET PRIME AU CŒUR DES ZONES CENTRALES DE LA RÉGION PARISIENNE

Liste du patrimoine

Gecina conçoit, développe
et gère des lieux de vie innovants
et durables pour la ville
d'aujourd'hui et de demain.





7.1 Bureaux	283
7.2 Résidentiel	287
7.3 Annexes synthèses	290
7.3.1 Synthèse des surfaces tertiaires	290
7.3.2 Synthèse des surfaces résidentielles	290
7.3.3 Synthèse des surfaces totales	290
7.4 Rapport condensé des experts immobiliers	291
7.4.1 Contexte général de la mission d'expertise	291
7.4.2 Conditions de réalisation	291
7.4.3 Observations	292

7.1 Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/rénovation	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface résidentielle (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements
ACTIFS EN EXPLOITATION										
75	Paris 1^{er}									
	10/12, place Vendôme	1750		8 328	1 094	108	81	660	10 271	1
	1, boulevard de la Madeleine	1890	1996	1 488	716		542	143	2 889	6
	2, place Maurice-Quentin	1981		9 188	819				10 007	
	Paris 2^e									
	35, avenue de l'Opéra 6, rue Danielle-Casanova	1878		1 132	514		590	209	2 446	5
	26/28, rue Danielle-Casanova	1800-1830		1 117	283		145	20	1 565	2
	Central Office – 120/122, rue Réaumur 7/9, rue Saint-Joseph	1880	2008	4 818				253	5 071	
	16, rue des Capucines	1970	2019	8 994				1 348	10 342	
	Le Building – 37, rue du Louvre 25, rue d'Aboukir	1935	2009	6 586	654			787	8 027	
	64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre	1850	1987	3 086	1 946		4 700	677	10 409	67
	31/35, boulevard des Capucines	1700	2024	4 854	1 172			155	6 181	
	5, boulevard Montmartre	1850-1900	1996	4 134	2 592		1 401	282	8 408	18
	29/31, rue Saint-Augustin	1900	1996	4 962	270		440	407	6 079	6
	3, place de l'Opéra	1908	2023	4 587	837				5 424	
	8/10, rue Saint-Fiacre	1800	2024	2 912				204	3 827	
	Paris 7^e									
	37/39, rue de Bellechasse		2019	2 367					2 367	
	3, avenue Octave-Gréard 15 à 19, avenue de Suffren	1910	2009	8 820					8 820	
	Penthemont – 104, rue de Grenelle		2018	8 958					8 958	
	136 bis, rue de Grenelle	1822	2009	2 110					2 110	
	138 bis, rue de Grenelle	1822	2009	912					912	
	Ensemble Saint Dominique 24/26 et 41/51, rue Saint-Dominique	1950-1969	2012-2025	23 665				97	23 762	
	26/28, rue des Saints-Pères	1926	2003	10 188					10 188	
	24, rue de l'Université	1800	2013	2 275					2 275	
	127/129, rue de l'Université	1958		2 605			325		2 930	9
	Paris 8^e									
	26, rue de Berri	1971		2 046	921			57	3 023	
	151, boulevard Haussmann	1880		3 039			713	153	3 905	11
	153, boulevard Haussmann	1880		4 123			825	382	5 330	13
	155, boulevard Haussmann	1880		4 043			346	72	4 461	8
	38, avenue George-V – 53, rue François-1 ^{er}	1961		272	704			15	990	
	41, avenue Montaigne – 2, rue de Marignan	1924		1 557	568		133	56	2 315	2
	162, rue du Faubourg-Saint-Honoré	1953	2025	3 051	238	141		51	3 481	
	169, boulevard Haussmann	1880		746	268		735	112	1 861	8
	Magistère – 64, rue de Lisbonne Rue Murillo	1884-1960	2012	7 405				449	7 854	
	Icône 32/34, rue Marbeuf	1930-1950-1970	2025	11 228	2 331				13 559	
	7, rue de Madrid	1963	2020	12 877					12 877	
	44, avenue des Champs-Élysées	1925		3 387	1 773			1	5 161	
	66, avenue Marceau	1997	2007	4 858				185	5 043	
	30, place de la Madeleine	1900		816	983		338	134	2 270	2

7.

LISTE DU PATRIMOINE

Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/rénovation	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface résidentielle (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements
	9/15, avenue Matignon	1890	1997	5 223	3 989		2 584	518	12 313	35
	24, rue Royale	1880	1996	1 897	1 240			14	3 152	
	18/20, place de la Madeleine	1930		2 958	645		36	170	3 809	1
	Boétie – 8, avenue Delcassé	1988	2023	9 240	466			330	10 036	
	55, rue d'Amsterdam	1929-1996	2017	11 322				1 336	12 658	
	17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	2002	5 428				1 733	7 161	
	20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	2018	5 793				721	6 515	
	27, rue de la Ville-l'Évêque	1962		3 052				70	3 122	
	5, rue Royale	1850		2 234	158		130	97	2 619	1
	23, rue de Vienne	2013	2013	7 156				85	7 241	
	141, boulevard Haussmann	1864	2017	1 713				136	1 849	
	36, rue de Liège	1920		1 588					1 588	
	47, rue de Monceau	1957		3 677				136	3 813	
	36, rue de Naples	1890	2016	2 303					2 303	
	124/126, rue de Provence	1913	1994	2 403					2 403	
	1 à 5, rue Euler ⁽¹⁾	1958	2015	11 371				1 135	12 506	
	18/20, rue Treilhard	1970		4 095				1 376	5 471	
	Paris 9^e									
	21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866		1 288	411		29	31	1 759	1
	Mercy-Argenteau 16, boulevard Montmartre	1778	2012	2 459	412		1 422	141	4 434	22
	1/3, rue de Caumartin	1780		1 749	1 041		284	50	3 125	4
	32, boulevard Haussmann	1850	2002	2 660	326			312	3 298	
	3, rue Moncey	1910	2012	1 921				136	2 057	
	52, rue de Dunkerque	1898	2017	1 608				31	1 639	
	Paris 10^e									
	5, rue de Dunkerque	1926	2013	118		4 425			4 543	
	210, quai de Jemmapes	1993		9 461	118			658	10 237	
	Le Sequoia – 27, rue des Petites-Écuries	1930	1992	3 330	311			169	3 810	
	Paris 11^e									
	21/23, rue Jules-Ferry	1900	2000	1 841					1 841	
	Paris 12^e									
	Tour Ibox – 5/9, rue Van-Gogh	1974	2019	16 334	1 855			990	19 179	
	Bloom – 61/69, rue de Bercy	1897	2021	15 000					15 000	
	Paris 13^e									
	Le France – 190/198, avenue de France	2001	2018	17 507	249			3 248	21 004	
	Biopark – 8, rue de la Croix-Jarry 5/7 et 11/13, rue Watt	1988	2006-2021	30 893					30 893	
	Paris 15^e									
	Le Jade – 85, quai André-Citroën	1991	2018	20 796				1 539	22 335	
	23, rue Linois	1978	2015	5 735					5 735	
	Paris 16^e									
	58/60, avenue Kléber	1875-1913	1992	4 431	543			199	5 172	
	MAP – 37, boulevard de Montmorency		2019	13 549				759	14 308	
	L'Ive – 69/81, avenue de la Grande-Armée	1973	2022	25 550	491			7 393	33 434	
	Paris 17^e									
	63, avenue de Villiers	1880		2 964	98		415	74	3 550	8
	32, rue Guersant	1970-1992	2018	13 040				1 390	14 430	
	Mondo – 145/153, rue de Courcelles	1994	2024	26 154	2 100			1 673	29 927	
	163, boulevard Malesherbes	1979	2015	1 270				42	1 312	

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/renovation	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface résidentielle (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements
Paris 18^e										
	139, boulevard Ney	2004		764		3 123			3 887	
	16, rue des Fillettes					1 809			1 809	
Paris 19^e										
	La Rotonde de Ledoux 6/8, place de la Bataille-de-Stalingrad		2008					1 699	1 699	
	27 Canal – 28, avenue de Flandre 4, rue de Soissons	1990	2025	13 900	1 700				15 600	
	216/218, avenue Jean-Jaurès			6 118				509	6 627	
Total actifs en exploitation – Paris				509 424	34 835	9 606	16 213	35 809	606 598	230
92	92100 Boulogne-Billancourt									
	Sources – 65, quai Georges-Gorse	2008		17 889	427			1 324	19 639	
	Anthos – 63/67, rue Marcel-Bontemps 26/30, Cours Émile-Zola	2010	2021	9 407	230				9 636	
	Tour Horizons Rue du Vieux-Pont-de-Sèvres	2011	2024	32 381	1 005			3 079	36 465	
	City 2 – 204, rond-point du Pont-de-Sèvres	2016		24 134				4 221	28 355	
	Botanic 122, avenue du Général-Leclerc	1968	2006-2016	18 235	2 986			4 521	25 742	
92120 Montrouge										
	Joy – 19, rue Barbès	2010		6 352				124	6 476	
	Porte Sud – 21 à 27, rue Barbès	1975	2024	11 902				704	12 606	
92130 Issy-les-Moulineaux										
	Be Issy – 16, boulevard Garibaldi	2018		24 783	321				25 104	
92200 Neuilly-sur-Seine										
	Îlot Neuilly 157/159 avenue Charles-de-Gaulle 8, rue des Gravières	1959-1970	2005-2024	18 169	475			1 022	19 666	
	96/104, avenue Charles-de-Gaulle	1964	2012	8 733				1 406	10 139	
92240 Malakoff										
	76, avenue Brossolette	1992		3 783				50	3 833	
	166/180, boulevard Gabriel-Péri	1930	2009	19 922					19 922	
92300 Levallois-Perret										
	Octant-Sextant – 2/4, quai Charles-Pasqua	1996	2018	34 357				2 209	36 566	
92400 Courbevoie - La Défense										
	Sunside – ZAC Danton 16, 16 bis, 18 à 28, avenue de l'Arche 34, avenue Léonard-de-Vinci	2007	2021	8 728				683	9 411	
	Tour T1 & Bât. B – Tour Engie Place Samuel-Champlain	2008	2008	80 470				7 558	88 028	
	Parking Cartier – Tour Engie Place Samuel-Champlain	2008								
	Adamas – 2 à 14, rue Berthelot 47/49, boulevard de la Mission-Marchand 38, avenue Léonard-de-Vinci 1, rue Alexis-Séon	2010		9 292	786			444	10 522	
92700 Colombes										
	Forest 15/55, boulevard Charles-de-Gaulle 307, rue d'Estienne-d'Orves	2001		43 525				484	44 009	
	SOCO – 420/426, rue d'Estienne-d'Orves	2006		51 768				6 249	58 017	

7.

LISTE DU PATRIMOINE

Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/ rénovation	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface résidentielle (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements
92800 Puteaux										
	Feel – 33, quai de Dion-Bouton	2009		22 071				482	22 553	
	Carré Michelet – 12, cours Michelet (La Défense)		2019	32 632	414			3 625	36 671	
93	93200 Saint-Denis									
	12 à 16, rue André-Campra	2008		3 436		12 932			16 368	
95	95540 Méry-sur-Oise									
	Château de Méry 3, avenue Marcel-Perrin	2010				6 564			6 564	
95863 Cergy-Pontoise										
	10, avenue de l'Entreprise	1988		56 871	85			5 876	62 832	
Total actifs en exploitation Région parisienne				538 838	6 728	19 496		44 061	609 124	
Total actifs en exploitation Paris et Région parisienne				1 048 262	41 563	29 102	16 213	79 871	1 215 721	230
69	Lyon 3^e									
	Sky 56 – Avenue Félix-Faure	2018	2018	28 149	1 521			1 026	30 696	
	Le Velum – 106, boulevard Vivier-Merle	2013	2013	13 032				946	13 978	
	Lyon 7^e									
	Septen – Grande Halle – ZAC Gerland ⁽²⁾	2017	2017	19 132				987	20 118	
Total actifs en exploitation – Province				60 313	1 521			2 959	64 792	
Autres pays										
	Milan – Italie									
	Via Antonini 26			1 570	3 610				5 180	
	San Donato Milanese – Italie									
	Via Agadir 38			6 035					6 035	
Total actifs en exploitation – Autres Pays				7 605	3 610				11 215	
TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION				1 116 179	46 694	29 102	16 213	82 829	1 291 728	230
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT										
75	Paris 8^e									
	Signature – 19/21, rue de Vienne 38/46, rue du Rocher	2013	en cours	22 300				2 600	24 900	
	Paris 12^e									
	Parkings – 58/62, quai de la Rapée	1990	en cours							
	Quarter – 193, rue de Bercy	1972	en cours	19 166	2 971			1 637	23 774	
	Paris 15^e									
	Tour Mirabeau – 39, quai André-Citroën	1972	en cours	37 300					37 300	
92	92200 Neuilly-sur-Seine									
	Les Arches du Carreau 106/116, avenue du Général-de-Gaulle 8, rue de l'Hôtel-de-ville	1973	en cours	26 800	5 000			4 400	36 200	
TOTAL ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT				105 566	7 971			8 637	122 174	
RÉSERVES FONCIÈRES										
69	Lyon 7^e									
	ZAC des Girondins		en cours							
Total réserves foncières										
TOTAL GÉNÉRAL BUREAUX				1 221 745	54 665	29 102	16 213	91 466	1 413 902	230

(1) Actif détenu à 40 %.

(2) Actif détenu à 60 %.

7.2 Résidentiel

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/ rénovation	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements ⁽¹⁾
ACTIFS EN EXPLOITATION									
75	Paris 7^e								
	18, rue de Bourgogne	1969		2 026				2 026	22
	Paris 8^e								
	66, rue de Ponthieu	1934	en cours	2 628		1 248	1	3 877	54
	Paris 11^e								
	8, rue du Chemin-Vert	1969		2 238		685		2 923	43
	Paris 12^e								
	9/11, avenue Ledru-Rollin	1997		3 128		177	30	3 335	63
	25, avenue de Saint-Mandé	1964-2020		4 227		130		4 357	86
	Paris 13^e								
	20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965		3 960	564	354	250	5 127	51
	49/53, rue Auguste-Lançon 26, rue de Rungis – 55/57, rue Brillat-Savarin	1971		3 443				3 443	39
	Paris 14^e								
	37/39, rue Dareau	1988	2024	5 496				5 496	92
	3, villa Brune	1970		4 745				4 745	110
	Paris 15^e								
	18/20, rue Tiphaine	1972		4 932	1 897	173	103	7 105	78
	37/39, rue des Morillons	1966		2 469		287		2 756	38
	6, rue de Vouillé	1969		28 367	768	971	611	30 717	580
	199, rue Saint-Charles	1967		3 259				3 259	64
	159/169, rue Blomet 334/342, rue de Vaugirard	1971		21 631		6 970	5	28 606	322
	76/82, rue Lecourbe – Rue François-Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971		13 940	216	145	68	14 369	245
	10, rue du Docteur-Roux 189/191, rue de Vaugirard	1967		13 087			12	13 099	221
	74, rue Lecourbe	1971		8 102	186	3 910		12 198	94
	89, rue de Lourmel	1988		1 554		239		1 793	24
	168/170, rue de Javel	1962		5 894	135			6 029	82
	148, rue de Lourmel – 74/86, rue des Cévennes 49, rue Lacordaire	1965		22 145	190	620	2	22 957	355
	85/89, boulevard Pasteur	1965		16 574			26	16 600	261
	Paris 16^e								
	6/14, rue de Rémusat – Square Henri-Paté	1962		16 229		1 838	1	18 068	174
	46 bis, rue Saint-Didier	1969		2 117		649	14	2 780	41
	Paris 18^e								
	56, boulevard Rochechouart		2002	1 072		2 158		3 230	16
	Paris 20^e								
	59/61, rue de Bagnolet	1979		3 287		99		3 386	60
	44/57, rue de Bagnolet	1992		1 897		292	54	2 243	38
	Total actifs en exploitation – Paris			198 447	3 955	20 946	1 178	224 526	3 253
92	92100 Boulogne-Billancourt								
	94/98, rue de Bellevue	1974		4 490				4 490	72
	108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968		24 960			16	24 976	326

7.

LISTE DU PATRIMOINE
Résidentiel

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/ rénovation	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements ⁽¹⁾
	92250 La Garenne-Colombes								
	Madera – 98, rue Jules-Ferry	2025	2025	4 703		185		4 888	80
	92350 Le Plessis-Robinson								
	25, rue Paul-Rivet	1997		11 265				11 265	132
	92400 Courbevoie								
	43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla	1996		3 639				3 639	59
	92410 Ville-d'Avray								
	14/18, rue de la Ronce	1963		15 983				15 983	159
	1 à 33, avenue des Cèdres 3/5, allée Forestière 1, rue du Belvédère-de-la-Ronce	1966		40 491			2	40 493	557
	Ville-d'Avray Les Terrasses – Écoquartier 20, rue de la Ronce	2023	2023	8 077		3 205		11 282	125
	92500 Rueil-Malmaison								
	Les Terrasses Ginkgo – Rueil Arsenal 41, rue Voltaire – 76, rue des Bons-Raisins, ZAC de l' Arsenal	2025	2025	6 000				6 000	93
94	94410 Saint-Maurice								
	1/5, allée des Bateaux-Lavoisirs 4, promenade du Canal	1994		6 382				6 382	87
	Total actifs en exploitation Région parisienne			125 990		3 390	18	129 398	1 690
33	33000 Bordeaux								
	Belvédère – Boulevard Joliot-Curie, ZAC Garonne-Eiffel	2025	2025	4 542				4 542	64
	Bordeaux Brienne – ZAC Saint-Jean-Belcier Bordeaux Euratlantique	2025	2025	5 500				5 500	89
	Total actifs en exploitation – Province			10 042				10 042	153
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			334 479	3 955	24 337	1 196	363 966	5 096
	ACTIFS EN VENTE PAR LOTS								
75	Paris 2^e								
	6 bis, rue Bachaumont	1905		154			19	173	2
	Paris 6^e								
	1, place Michel-Debré	1876		189			20	209	3
	Paris 9^e								
	13/17, cité de Trévisse	1998		513			18	531	8
	Paris 12^e								
	25/27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp	1988		816			16	832	8
	Paris 13^e								
	22/24, rue Wurtz	1988		2 281			68	2 349	33
	Wood'up – 1 à 37 boulevard du Général- Jean-Simon – 25-27, quai d'Ivry 40 à 48, rue Jean-Baptiste-Berlier 15, passage Madeleine-Pelletier	2024	2024	5 957		1 304	32	7 293	112
	Paris 15^e								
	12, rue de Chambéry	1968		62				62	2
	191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960		1 275			73	1 347	26
	22/24, rue Edgar-Faure	1996		3 089			76	3 165	35
	39, rue de Vouillé	1999		1 522			20	1 542	20
	27, rue Balard	1995		2 947			66	3 013	33

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/ rénovation	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)	Nombre de logements ⁽¹⁾
Paris 17^e									
	10, rue Nicolas-Chuquet	1995		732			13	745	12
Paris 18^e									
	40, rue des Abbesses	1907		514			42	555	8
Paris 20^e									
	162, rue de Bagnolet	1992		635			16	651	8
	19/21, rue d'Annam	1981		1 190			48	1 238	24
Total actifs en vente par lots – Paris				21 876		1 304	527	23 706	334
78	78000 Versailles								
	Petite place – 7/ 9, rue Sainte-Anne 6, rue Madame – 20, rue du Peintre-Le-Brun	1968		3 499			100	3 599	46
92	92100 Boulogne-Billancourt								
	Rue Marcel-Bontemps – Îlot B3 lot B3abc, ZAC Séguin Rives de Seine	2011		304				304	5
	59 bis/59 ter, rue des Peupliers 35 bis, rue Marcel-Dassault	1993		686				686	8
92400 Courbevoie									
	8/12, rue Pierre-Lhomme	1996		1 140			18	1 158	19
	3, place Charras	1985		1 518			44	1 562	22
Total actifs en vente par lots Région parisienne				7 146			162	7 308	100
01	01280 Prévessin – Moëns								
	La Bretonnière – Route de Mategnin Le Cottage Mail du Neutrino	2010		1 435				1 435	21
Total actifs en vente par lots – Province				1 435				1 435	21
TOTAL ACTIFS EN VENTE LOTS				30 457		1 304	689	32 450	455
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT									
75	Paris 13^e								
	53, rue de la Glacière	1970	en cours	90	791		62	943	55
Total actifs en développement				90	791		62	943	55
TOTAL GÉNÉRAL RÉSIDENTIEL				365 026	4 746	25 641	1 946	397 359	5 606

(1) Chiffres incluant les chambres et les loges de gardiens.

7.

LISTE DU PATRIMOINE Annexes synthèses

7.3 Annexes synthèses

7.3.1 Synthèse des surfaces tertiaires

	Surface bureau (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface habitations (en m ²)	Nombre de logements
Paris	509 424	34 835	16 213	230
Région parisienne	538 838	6 728	0	0
Province	60 313	1 521	0	0
Autre pays	7 605	3 610	0	0
Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2025	1 116 179	46 694	16 213	230
Programmes en vente par lot				
Programmes en cours de construction et réserves foncières	105 566	7 971	0	0
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 221 745	54 665	16 213	230

7.3.2 Synthèse des surfaces résidentielles

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface habitations (en m ²)	Nombre de logements
Paris	3 955	20 946	198 447	3 253
Région parisienne	0	3 390	125 990	1 690
Province	0	0	10 042	153
Autre pays	0	0	0	0
Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2025	3 955	24 337	334 479	5 096
Programmes en vente par lot	0	1 304	30 457	455
Programmes en cours de construction et réserves foncières	791	0	90	55
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	4 746	25 641	365 026	5 606

7.3.3 Synthèse des surfaces totales

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface habitations (en m ²)	Nombre de logements
Paris	513 379	55 781	214 660	3 483
Région parisienne	538 838	10 119	125 990	1 690
Province	60 313	1 521	10 042	153
Autre pays	7 605	3 610	0	0
Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2025	1 120 134	71 031	350 692	5 326
Programmes en vente par lot	0	1 304	30 457	455
Programmes en cours de construction et réserves foncières	106 357	7 971	90	55
PATRIMOINE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	1 226 491	80 306	381 239	5 836

7.4 Rapport condensé des experts immobiliers

7.4.1 Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

- Cushman & Wakefield Valuation France
- Jones Lang LaSalle Expertises
- CBRE Valuation

Afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

<i>En millions d'euros</i>	Nombre d'actifs	Valorisation au 31/12/2025
Cushman & Wakefield Valuation France	58	7 825
Jones Lang LaSalle Expertises	58	6 697
CBRE valuation	42	2 537
Autres experts indépendants	3	98
Gecina évaluation interne	22	467
TOTAL	183	17 624

Conformément aux instructions de Gecina, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les justes valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2025.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêts.

Cette mission représente moins de 5 % du chiffre d'affaires annuel de chaque expert immobilier. Les honoraires des experts immobiliers sont établis sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié et en aucun cas d'un montant proportionnel à la valeur de l'immeuble.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission (cf. Rapport détaillé, « Tableau récapitulatif de mission »)

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des trois dernières années.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux ;
- partie descriptive des actes d'acquisition ;
- détail du quittancement ;
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

7.4.2 Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués par Gecina, notamment les états locatifs transmis en octobre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière ;
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;
- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

La juste valeur des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par comparaison ;
- méthode par capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux futurs ;

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 5.5.4.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

7.4.3 Observations

Les justes valeurs ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Chacun des experts immobiliers déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt direct ou indirect dans Gecina.

Chacun confirme les justes valeurs des actifs immobiliers pour lesquels il a personnellement réalisé l'évaluation, sans assumer de responsabilité au titre des évaluations effectuées par les autres cabinets.

Les experts immobiliers ont donné leur consentement préalable à l'inclusion du présent rapport condensé dans le document d'enregistrement universel de Gecina pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Ils attestent que les informations, synthèses et conclusions reproduites constituent une retranscription fidèle de leurs travaux et qu'aucun élément n'a été omis ou modifié de nature à en altérer la portée ou la compréhension.

**Cushman & Wakefield Valuation
France SA**

185-189, avenue Charles-de-Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

**Jones Lang Lasalle
Expertises SAS**

40-42, rue La Boétie
75008 Paris

CBRE Valuation

131, avenue de Wagram
BP 80450
75017 Paris Cedex 17

8.

CRÉER DE LA VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

Action, distribution et capital

Gecina entretient une relation de confiance avec l'ensemble de ses actionnaires et propose une politique de distribution qui reflète son engagement à générer des rendements dans la durée.





8.1	L'action Gecina	295
8.1.1	Fiche signalétique	295
8.1.2	Volumes traités en titres et capitaux	295
8.1.3	Cours de l'action en 2025	296
8.2	Distribution	297
8.2.1	Une politique attractive de distribution aux actionnaires	297
8.2.2	Distribution et affectation du résultat	297
8.3	Relations avec les investisseurs	298
8.3.1	Communication ciblée et personnalisée	298
8.4	Informations sur le capital	299
8.4.1	Répartition du capital et actionnariat	299
8.4.2	Évolutions du capital de la société au cours des cinq derniers exercices	300
8.4.3	Tableau récapitulatif des autorisations financières	301
8.5	Opérations sur le capital	302
8.5.1	Opérations de la société sur ses propres actions	302
8.5.2	Déclarations des dirigeants	304
8.5.3	Déclaration de franchissements de seuil	305
8.5.4	Informations concernant la structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	305
8.6	Actionnariat salarié	305
8.6.1	Plan d'épargne Groupe	305
8.6.2	Plans d'actions de performance	306

8.1 L'action Gecina

8.1.1 Fiche signalétique

Les actions de la société sont cotées depuis le 4 octobre 1963 sous le mnémonique : GFC

- Code Bloomberg : GFC FP
- Code Reuters : GFCP.PA
- Code ISIN : FR0010040865

**Marché : Euronext Paris
Compartment A (Large Cap)**

- PEA : Non éligible
- SRD : Éligible
- Classification sectorielle : ICB 35102030, Office REITs

Principaux indices

- SBF 120
- CAC Next 20
- CAC Large 60
- EPRA
- FTSE4Good
- GPR 250
- IEIF REIT
- IEIF SIIC France

Valeur nominale

7,50 euros

**Capitalisation
au 31 décembre 2025**

6,213 milliards d'euros

**Nombre d'actions
au 31 décembre 2025**

76 792 337

8.1.2 Volumes traités en titres et capitaux

Volumes traités et évolution des cours depuis dix-huit mois ⁽¹⁾

		Cours le plus haut (en euros)	Cours le plus bas (en euros)	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en millions d'euros)
2024	juillet	92,80	85,15	2 850 834	253,30
	août	100,40	89,10	2 303 212	218,92
	septembre	107,60	98,60	3 275 349	343,53
	octobre	107,20	97,45	2 624 505	270,00
	novembre	98,45	92,25	2 194 151	208,65
	décembre	94,40	87,70	2 254 370	204,01
2025	janvier	94,50	86,40	2 518 747	228,54
	février	97,45	89,35	2 448 062	228,35
	mars	89,30	83,20	3 182 590	274,65
	avril	91,20	79,85	3 098 976	268,91
	mai	98,65	88,60	2 719 437	254,21
	juin	96,65	91,80	2 826 069	265,63
	juillet	94,15	86,20	2 736 734	243,76
	août	89,60	83,20	2 336 656	201,30
	septembre	86,40	80,70	3 186 761	267,67
	octobre	86,60	80,40	3 514 272	290,37
	novembre	82,45	76,95	2 973 530	236,46
	décembre	81,45	78,55	2 883 799	229,67

(1) Source : Euronext.

Volumés des transactions et évolution des cours de l'action sur cinq ans

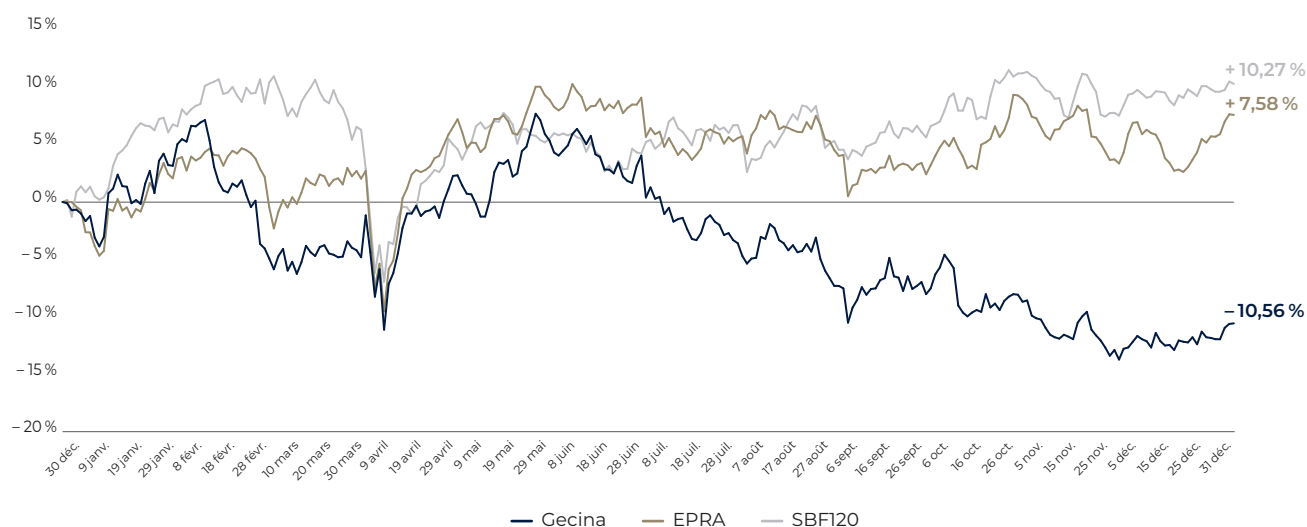
	2021	2022	2023	2024	2025
Capitalisation boursière (en milliards d'euros)	9,411	7,291	8,441	6,941	6,213
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne)	110 987	140 369	116 683	126 200	135 002
Cours de l'action (en euros)					
Plus haut	138,50	125,15	114,20	111,10	98,65
Plus bas	110,10	74,25	88,00	85,15	76,95
Dernier	122,90	95,15	110,10	90,45	80,90

8.1.3 Cours de l'action en 2025

Au cours de l'année 2025, le titre Gecina enregistre une baisse de 10,6 %. Le nombre total de titres Gecina échangés entre le 2 janvier et le 31 décembre 2025 sur Euronext Paris s'élève à 34 425 633 (à 32 307 115 en 2024), avec une moyenne quotidienne de 135 002 titres (126 200 en 2024). Sur cette période, le titre a atteint au plus haut le cours de 98,65 euros et, au plus bas, celui de 76,95 euros.

Parmi les différents indicateurs de mesure de création de valeur, Gecina a retenu la rentabilité totale pour l'actionnaire, appelée aussi Total Shareholder Return (TSR). Cet indicateur constitue une mesure qui intègre à la fois la valorisation du titre et les revenus perçus sous forme de dividendes avant impôt. Par exemple, au 31 décembre 2025 et sur une période de dix ans, le taux de rentabilité, ou Total Shareholder Return (TSR), s'élève à +18,5 % pour les actions Gecina, contre -26,5 % pour l'indice EPRA Europe dividendes réinvestis.

Évolution du cours de l'action Gecina et des indices SBF 120 et EPRA en 2025 – dividendes réinvestis



8.2 Distribution

8.2.1 Une politique attractive de distribution aux actionnaires

En matière de distribution aux actionnaires, Gecina mène une politique attractive dans la durée. Au titre de 2025, c'est un dividende de 5,50 euros par action qui sera proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

La mise en paiement du dividende 2025 se traduira par le versement, le 12 mars 2026, d'un acompte de 2,75 euros et par le paiement du solde de 2,75 euros le 9 juillet 2026.

- **Acompte du dividende**

Date de détachement : 10 mars 2026

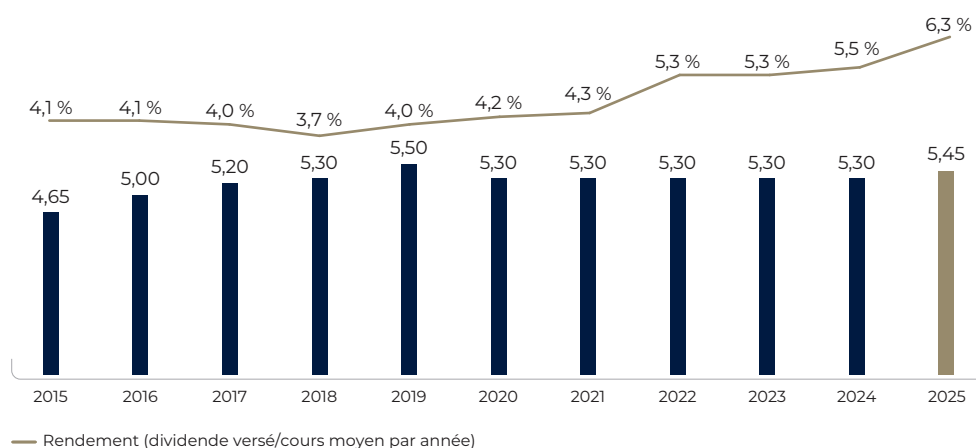
Date de paiement : 12 mars 2026

- **Solde du dividende**

Date de détachement : 7 juillet 2026

Date de paiement : 9 juillet 2026

Dividendes versés depuis 2015 (en euros)



8.2.2 Distribution et affectation du résultat

L'exercice clos le 31 décembre 2025 fait ressortir un bénéfice distribuable de 477 433 342,16 euros composé du résultat bénéficiaire de l'exercice 2025.

Il est proposé à l'Assemblée générale de distribuer un dividende par action de 5,50 euros, prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC, représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2025, un montant total de 422 357 853,50 euros prélevé sur le bénéfice distribuable.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2025, soit 76 792 337 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2026 et la date de détachement du dividende,

en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Il est rappelé que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Dividendes votés au titre des cinq derniers exercices

	2021	2022	2023	2024	2025 ⁽¹⁾
Distribution (en euros)	405 836 105	406 102 918	406 355 563	418 225 866	422 357 854
Nombre d'actions	76 572 850	76 623 192	76 670 861	76 738 691	76 792 337
Dividende relevant du régime SIIC (en euros)	5,30	5,30	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.

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction générale des finances publiques. Les actions détenues par la société ne donnent pas droit à dividendes.

8.3 Relations avec les investisseurs

Gecina vise à maintenir des relations étroites avec l'ensemble des acteurs des marchés financiers – actionnaires individuels, investisseurs institutionnels ou analystes – sur de multiples zones géographiques dont la France, l'Union européenne, le Royaume-Uni et l'Amérique du Nord ainsi que d'autres régions, en cohérence avec son actionnariat existant et potentiel.

Établir et préserver une relation de confiance avec l'ensemble de ses parties prenantes est essentiel pour le Groupe qui veille

à fournir une information financière et extra-financière précise, régulière et transparente, tant sur ses performances, son actualité opérationnelle ou sa stratégie. Gecina favorise également un dialogue régulier et constructif entre ses équipes dirigeantes et la communauté financière.

Les enseignements et retours issus de ces échanges sont systématiquement communiqués au Comité Stratégique et d'Investissement, puis présentés au Conseil d'Administration.

8.3.1 Communication ciblée et personnalisée

L'équipe Communication Financière du Groupe entretient un dialogue permanent avec la communauté financière et l'ensemble des actionnaires de Gecina tout au long de l'année. Au-delà des obligations légales et réglementaires, l'équipe propose des publications spécifiques et des services dédiés. Elle organise et participe également à un certain nombre d'événements clés destinés aux investisseurs individuels et institutionnels.

Communication dédiée aux actionnaires individuels

Au sein de la Direction de la Communication Financière, le service Relations actionnaires répond à toutes les questions des actionnaires individuels, qu'elles soient relatives à l'Assemblée générale ou à l'actualité du Groupe.

Les actionnaires inscrits au nominatif pur bénéficient d'un espace personnel sécurisé en ligne, accessible à l'adresse www.gecina.uptevia.com, qui regroupe l'ensemble des informations et documents relatifs à leur compte-titres (relevés de compte, avis de virement, imprimés fiscaux). Ils peuvent également adhérer à la e-convocation pour les Assemblées générales.

Enfin, afin de renforcer la relation de proximité avec ses investisseurs individuels, Gecina a mis en place un Club des Actionnaires, ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur. Facultative et gratuite, l'adhésion au Club des Actionnaires permet d'être informé des publications et grands événements de l'année, d'assister à des présentations thématiques telles que les présentations de résultats, de participer à des visites d'actifs du patrimoine du Groupe ou à des événements en lien avec la Fondation Gecina.

Contact

Relations actionnaires individuels

Tél. : 01 40 40 50 79

E-mail : actionnaire@gecina.fr

Communication dédiée aux investisseurs institutionnels et analystes

Gecina attache une importance toute particulière aux relations avec les investisseurs institutionnels (tant les investisseurs en actions qu'obligataires) et les analystes financiers et extra-financiers, privilégiant des échanges constructifs favorisant un climat de confiance.

La Direction générale ainsi que l'équipe de la Communication Financière et des relations investisseurs veillent à fournir une information précise, régulière et transparente, tant sur ses performances opérationnelles financières et extra-financières du Groupe, les perspectives de marché et les orientations stratégiques. Ceci inclut des communiqués de presse, des publications investisseurs, des roadshows, des réunions, des conférences sectorielles, et des visites d'actifs du patrimoine.

Contact

Communication financière, relations analystes et investisseurs

Tél. : 01 40 40 62 48

E-mail : ir@gecina.fr

**2 EPRA GOLD AWARDS ATTESTANT
L'EXIGENCE ET LA QUALITÉ DE SON REPORTING
FINANCIER ET EXTRA-FINANCIER**

8.4 Informations sur le capital

Le capital, composé de 76 792 337 actions au nominal de 7,50 euros, s'élève à 575 942 527,50 euros à la clôture de l'exercice.

8.4.1 Répartition du capital et actionnariat

Gecina respecte le principe une action, un droit de vote. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2025, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

Répartition capital et droits de vote au 31 décembre 2025

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote théorique ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçable ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	11 575 543	15,07 %	15,07 %	15,63 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,58 %	13,58 %	14,08 %
Norges Bank	7 114 726	9,26 %	9,26 %	9,61 %
Autres actionnaires	44 951 817	58,54 %	58,54 %	60,69 %
Actions propres	2 722 402	3,55 %	3,55 %	
TOTAL	76 792 337	100 %	100 %	100 %

(1) Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

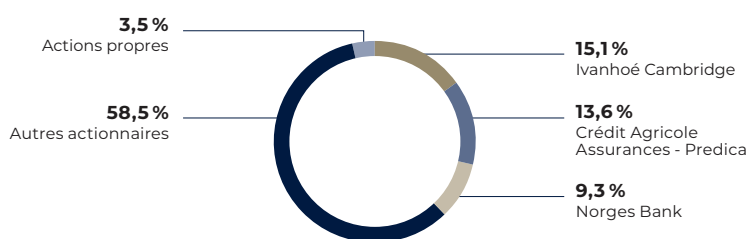
(2) Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

Au 31 décembre 2025, les pourcentages en capital et en droits de vote exerçables détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 27,8 % et 28,8 %.

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaire autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2025.

La société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

Répartition de l'actionnariat au 31 décembre 2025



Évolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

	31/12/2025			31/12/2024			31/12/2023		
	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	15,07 %	15,07 %	15,63 %	15,08 %	15,08 %	15,65 %	15,10 %	15,10 %	15,67 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	13,58 %	13,58 %	14,08 %	13,59 %	13,59 %	14,10 %	13,60 %	13,60 %	14,11 %
Norges Bank	9,26 %	9,26 %	9,61 %	9,34 %	9,34 %	9,69 %	9,35 %	9,35 %	9,70 %
Autres actionnaires	58,54 %	58,54 %	60,69 %	58,35 %	58,35 %	60,55 %	58,31 %	58,31 %	60,52 %
Actions propres	3,55 %	3,55 %		3,63 %	3,63 %		3,64 %	3,64 %	
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

(2) Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

8.4.2 Évolutions du capital de la société au cours des cinq derniers exercices

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital (en euros)	Prime d'émission ou de fusion (en euros)
2021	Situation au 1 ^{er} janvier 2021	76 526 604	573 949 530,00	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	46 246	346 845,00	4 536 270
	Situation au 31 décembre 2021	76 572 850	574 296 375,00	
2022	Situation au 1 ^{er} janvier 2022	76 572 850	574 296 375,00	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	50 342	377 565,00	3 863 749
	Situation au 31 décembre 2022	76 623 192	574 673 940,00	
2023	Situation au 1 ^{er} janvier 2023	76 623 192	574 673 940,00	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	47 669	357 517,50	3 706 265
	Situation au 31 décembre 2023	76 670 861	575 031 457,50	
2024	Situation au 1 ^{er} janvier 2024	76 670 861	575 031 457,50	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	67 830	508 725,00	5 268 015
	Situation au 31 décembre 2024	76 738 691	575 540 182,50	
2025	Situation au 1 ^{er} janvier 2025	76 738 691	575 540 182,50	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	53 646	402 345,00	4 159 711
	SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025	76 792 337	575 942 527,50	

8.4.3 Tableau récapitulatif des autorisations financières

Nature de l'opération	Date de l'Assemblée générale	Résolutions	Durée maximale	Expiration	Montant maximum autorisé ⁽¹⁾	Utilisation des autorisations au cours de l'exercice 2025
Émission avec droit préférentiel de souscription						
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	17 avril 2025	21 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	280 M€	Néant
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres sommes	17 avril 2025	26 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	100 M€	Néant
Émission sans droit préférentiel de souscription						
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance dans le cadre d'une offre au public	17 avril 2025	22 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	57 M€	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	17 avril 2025	23 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	57 M€ ⁽²⁾	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature	17 avril 2025	25 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	10 % du capital social ajusté	Néant
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne entreprise	17 avril 2025	27 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	0,5 % du capital social	53 646 actions émises en octobre 2025
Actions de performance	17 avril 2025	28 ^e résolution	38 mois	17 juin 2028	0,5 % du capital social	En 2025, trois plans ont permis l'octroi de : Actions consenties aux dirigeants mandataires sociaux : 0,2 % du capital social <ul style="list-style-type: none"> ● 90 000 actions à émettre le 13 février 2028 ● 5 400 actions à émettre le 13 février 2028 ● 23 500 actions à émettre le 17 avril 2028
Émission avec ou sans droit préférentiel de souscription						
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital	17 avril 2025	24 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	15 % de l'émission initiale	Néant
Rachat d'actions						
Opérations de rachat d'actions	17 avril 2025	17 ^e résolution	18 mois	17 octobre 2026	10 % du capital social ajusté dont 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe ⁽³⁾	En 2025, dans le cadre du contrat de liquidité 2 256 517 actions ont été acquises au cours moyen de 87,59 euros et 2 289 017 actions ont été cédées au cours moyen de 87,73 euros
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues	17 avril 2025	29 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

(1) Montant maximum global autorisé au titre des 21^e, 22^e, 23^e, 24^e, 26^e et 27^e résolutions : 280 millions d'euros.

(2) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance : 1 milliard d'euros.

(3) Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social.

8.5 Opérations sur le capital

8.5.1 Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 17 avril 2025 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de dix-huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 170 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la

transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 pour une durée de dix-huit mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

Informations cumulées		% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2025	76 792 337	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2024	2 788 376	3,63 %
Plan d'attribution d'actions gratuites	33 474	0,04 %
Rachat d'actions		
Cours moyen des rachats y compris frais de transaction		
Contrat de liquidité		
Nombre de titres achetés	2 256 517	2,94 %
Nombre de titres vendus	2 289 017	2,98 %
Cours moyen des achats	87,59 €	
Cours moyen des ventes	87,73 €	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2025	2 722 402	3,55 %

Le nombre d'actions autodétenues au 31 décembre 2025 s'élève à 2 722 402, soit 3,55 % du capital. Elles représentent un investissement total de 332 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 122,13 euros.

Programme de rachat d'actions

Il est proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2026 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et du règlement européen no 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014.

Nombre de titres et part du capital détenu par Gecina et répartition par objectifs des titres de capital détenus au 31 décembre 2025

Gecina détient 2 722 402 actions soit 3,55 % du capital social à cette date, réparties comme suit :

- 2 722 402 actions conservées en vue de leur remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe, ces actions pourront, conformément à la réglementation, faire l'objet d'une réaffectation à l'un des autres objectifs prévus par la résolution d'Assemblée générale adoptée par Gecina ;
- 0 action dans le cadre du contrat de liquidité confié à la société Rothschild Martin Maurel.

Objectifs du programme de rachat d'actions

Dans le cadre du nouveau programme de rachat d'actions soumis à l'Assemblée générale des actionnaires du 22 avril 2026, la société envisage de procéder ou de faire procéder au rachat de ses propres actions, en vue de :

- la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et suivants et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire), ou ;
- l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail), ou ;
- l'attribution gratuite d'actions dans le cadre de dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou ;
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, ou ;
- l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, ou ;
- la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autres) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, ou ;

- l'animation du marché de l'action Gecina notamment pour en favoriser la liquidité, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'AMF, et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'Assemblée générale qui approuverait cette résolution, soit, à titre indicatif, 7 679 233 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 792 337 actions au 31 décembre 2025, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action de la société dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

Part maximale du capital, nombre maximal, caractéristiques des titres que Gecina se propose d'acquérir et prix maximum d'achat

Part maximale du capital à acquérir

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au cours de ce programme correspond à 10 % du capital de la société à quelque moment que ce soit, soit à titre indicatif, 7 679 234 actions au 31 décembre 2025. La société ne détiendra pas à quelque moment que ce soit plus de 10 % du capital de la société.

À titre indicatif, au 31 décembre 2025 compte tenu des 2 722 402 actions propres déjà détenues, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat d'actions est de 4 956 832.

Caractéristiques des titres concernés

Les actions Gecina sont admises aux négociations sur le compartiment A du marché Euronext Paris (code ISIN : FRO010040865).

Prix maximal d'achat

L'acquisition de ces titres dans le cadre de ce programme se fera sur la base du prix maximal fixé par l'Assemblée générale du 22 avril 2026, soit 145 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies), hors frais d'acquisition.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1 113 488 785 euros.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par tous moyens, sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Durée du programme de rachat d'actions

Le présent programme est autorisé pour une durée de dix-huit mois suivant l'Assemblée générale du 22 avril 2026, soit jusqu'au 22 octobre 2027, en l'absence de modification par une nouvelle décision d'Assemblée générale d'actionnaires.

En vertu de l'article L. 225-209 du Code de commerce, les actions ne peuvent être annulées que dans la limite de 10 % du capital (ajusté en fonction des opérations éventuelles l'affectant postérieurement à l'Assemblée générale du 22 avril 2026) sur une période de vingt-quatre mois.

Contrat de liquidité

Au cours de l'exercice 2025, Gecina a fait usage des autorisations données par les Assemblées du 25 avril 2024 et du 17 avril 2025 de procéder à des rachats d'actions dans le cadre du contrat de liquidité confié à la société Rothschild Martin Maurel. Le montant initial de 12 millions d'euros en numéraire affecté à ce contrat le 8 novembre 2021 pour assurer la liquidité du titre Gecina sur Euronext Paris a été augmenté à 20 millions d'euros par un avenant signé le 5 juin 2024.

8.5.2 Déclarations des dirigeants

État récapitulatif des opérations réalisées en 2025

Un état récapitulatif des opérations réalisées en 2025 par les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes ou par les personnes auxquelles elles sont étroitement liées, sur les titres de la société, est présenté ci-après :

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Nombre d'opérations	Montant de l'opération
IC Utah Investments Limited Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Acquisition	1	1 256 584,40 € Transfert intragroupe de 15 826 actions Gecina par Caisse de dépôt et placement du Québec au bénéfice de IC Utah Investments Limited
Caisse de dépôt et placement du Québec Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Cession	1	1 256 584,40 € Transfert intragroupe de 15 826 actions Gecina par Caisse de dépôt et placement du Québec au bénéfice de IC Utah Investments Limited
Ouma Sananikone Membre du Conseil d'administration	Action	Acquisition	1	47 730,85 \$
Jacques Stern Membre du Conseil d'administration	Action	Acquisition	3	137 457,50 €
Beñat Ortega Directeur général - Membre du Conseil d'administration	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à une attribution d'actions gratuites ⁽¹⁾
Pierre- Emmanuel Bandioli Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽²⁾
Valerie Britay Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽²⁾
Nicolas Dutreuil Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽²⁾
Christine Harné Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽²⁾
Romain Veber Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽²⁾

(1) Acquisition définitive d'actions gratuites dont l'attribution a été validée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, avec une période d'acquisition de trois ans (valeur de l'action : 90,05 €).

(2) Acquisition définitive d'actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions du 17 février 2022 (valeur de l'action : 93,05 €).

8.5.3 Déclaration de franchissements de seuil

Aucun franchissement de seuil légal n'a été déclaré auprès de l'Autorité des marchés en 2025.

8.5.4 Informations concernant la structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En vertu de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, la société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir la section Ressources financières au sein du chapitre 1).

Les informations concernant la structure du capital sont détaillées à la section 8.4 Informations sur le capital du présent chapitre.

Il n'existe pas de limitation des droits de vote et les actions ne disposent pas d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote exerçables doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées.

La société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires la concernant. Il n'existe pas de titres de la société comportant des droits de contrôle spéciaux (actions de préférence).

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société sont présentées à la section 10.3.2 Statuts au sein du chapitre 10.

Les pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions sont également indiqués à la section 10.3.2 Statuts au sein du chapitre 10.

8.6 Actionnariat salarié

Gecina applique depuis longtemps une politique visant à favoriser l'engagement des collaborateurs grâce à des dispositifs d'actionnariat salarié. Ces initiatives – telles que le plan d'épargne groupe avec un fonds d'actionnariat salarié et

les plans d'attribution d'actions de performance – sont en place depuis de nombreuses années, renforçant le sentiment d'appartenance, la fidélité et la motivation à tous les niveaux de responsabilité.

8.6.1 Plan d'épargne Groupe

Un dispositif d'épargne salariale a été mis en place au sein de l'UES Gecina, destiné aux salariés ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le Groupe.

Au 31 décembre 2025, le personnel des sociétés du Groupe détenait directement 1 259 936 actions Gecina et indirectement 71 549 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 1,73 % du capital.

8.6.2 Plans d'actions de performance

Les plans d'actions de performance constituent un facteur de motivation à long terme pour les dirigeants mandataires sociaux et les collaborateurs qui en bénéficient, permettant l'alignement d'intérêt avec les actionnaires pour une création de valeur long terme.

Les bénéficiaires de ces plans peuvent être les dirigeants, ces attributions étant conformes à la politique de rémunération à long terme du Groupe, ou les salariés particulièrement

impliqués et dont la fidélisation est nécessaire. La liste des bénéficiaires est donc appelée à évoluer chaque année, de même que le nombre d'actions attribuées à chaque bénéficiaire. L'ensemble de ces attributions sont assorties de conditions de performance et de présence, avec des périodes d'acquisition de trois ans et de conservation de deux ans.

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution (en euros)	Solde au 31/12/2024	Actions acquises en 2025	Actions annulées en 2025	Solde au 31/12/2025
17/02/2022	18/02/2025	65 000	115,50	49 088	28 474	20 614	-
15/02/2023 ⁽¹⁾	16/02/2026	84 000	109,90	68 137		7 756	60 381
15/02/2023 ⁽¹⁾	16/02/2026	5 350	109,90	3 750		600	3 150
20/04/2023 ⁽²⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540			16 540
14/02/2024 ⁽¹⁾	15/02/2027	86 250	95,45	76 561		9 592	66 969
14/02/2024 ⁽¹⁾	15/02/2027	4 200	95,45	4 200		400	3 800
25/04/2024 ⁽²⁾	25/04/2027	23 400	93,75	23 400			23 400
13/02/2025 ⁽¹⁾	14/02/2028	90 000	96,80			9 900	80 100
13/02/2025 ⁽¹⁾	14/02/2028	5 400	96,80			1 000	4 400
17/04/2025 ⁽²⁾	17/04/2028	23 500	89,35				23 500

(1) Plan au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux.

(2) Plan au profit du Directeur général.

Plans au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'administration du 13 février 2025 a décidé la mise en place de deux plans d'actions de performance au profit de collaborateurs désignés, hors mandataires sociaux, afin de les associer au développement du Groupe.

Un premier plan destiné aux salariés les plus directement concernés par le développement du Groupe, porte sur l'attribution de 90 000 actions. Les critères de performance de ce plan sont basés sur des critères boursiers (40 %), des critères extra-financiers (30 %) et des critères opérationnels et financiers (30 %). Ces critères sont en tout point identiques à ceux du plan d'actions de performance attribué au Directeur général, dont les détails sont présentés à la section 4.2.1.4.1 du chapitre 4 du présent document.

Un second plan destiné à fidéliser les jeunes talents du Groupe, porte sur l'attribution de 5 400 actions et dont l'acquisition définitive est conditionnée au niveau de performance

individuelle atteint par les bénéficiaires lors des entretiens d'appréciation et de progrès (EAP) au titre des trois ans de la période d'acquisition.

Plan au profit du Directeur général

Les actions de performance ont non seulement pour objectif d'inciter les dirigeants mandataires sociaux exécutifs à inscrire leur action dans le long terme, mais également à les fidéliser et à favoriser l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social de la société et l'intérêt des actionnaires.

L'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 a approuvé la politique de rémunération applicable au Directeur général au titre de l'exercice 2025, incluant un plan d'attribution d'actions de performance dont les détails sont présentés à la section 4.2.1.4.1 du chapitre 4 du présent document.

9.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée générale illustre l'engagement de Gecina pour un dialogue transparent sur la stratégie et la performance du Groupe, en faveur d'un progrès partagé avec ses actionnaires.





9.1	Ordre du jour	309
9.2	Projets de résolutions	310
9.2.1	Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées	310
9.2.2	Rémunération des mandataires sociaux	312
9.2.3	Gouvernance	316
9.2.4	Rachat d'actions	319

9.1 Ordre du jour

- 1** Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025.
- 2** Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025.
- 3** Affectation du résultat 2025, distribution du dividende.
- 4** Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026 ; délégation de pouvoirs au Conseil d'administration.
- 5** Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.
- 6** Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2025.
- 7** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025.
- 8** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025.
- 9** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Beñat Ortega, Directeur général.
- 10** Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026.
- 11** Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026.
- 12** Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026.
- 13** Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice.
- 14** Renouvellement du mandat de Carole Le Gall en qualité d'administratrice.
- 15** Renouvellement du mandat de Jacques Stern en qualité d'administrateur.
- 16** Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.
- 17** Pouvoirs pour les formalités.

9.2 Projets de résolutions

9.2.1 Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées

Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice 2025

Les comptes sociaux de Gecina ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport annuel de l'exercice 2025.

Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux de Gecina (première résolution) qui font ressortir un bénéfice net de 477 433 342,16 euros, et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) qui font ressortir un bénéfice net part du Groupe de 448 202 milliers d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se soldant par un bénéfice net de 477 433 342,16 euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée générale approuve le montant global des dépenses et charges visées par les dispositions de l'article 39-4 dudit Code et qui s'élève à 74 676 euros au titre de l'exercice écoulé, lesquelles ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 74 676 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se soldant par un bénéfice net part du Groupe de 448 202 milliers d'euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Résolution 3 – Affectation du résultat

L'exercice clos le 31 décembre 2025 fait ressortir un bénéfice distribuable de 477 433 342,16 euros composé du résultat bénéficiaire de l'exercice 2025.

Nous vous proposons de distribuer un dividende par action de 5,50 euros représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2025, un montant total de 422 357 853,50 euros prélevé sur le bénéfice distribuable et d'inscrire en report à nouveau le solde soit 55 075 488,66 euros.

Un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2025, a été décidé par le Conseil d'administration le 10 février 2026, pour un montant de 2,75 euros par action ouvrant droit au dividende et versé le 12 mars 2026.

Le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 euros par action, serait mis en paiement le 9 juillet 2026.

Il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

- 2022 : 406 102 917,60 euros ;
- 2023 : 406 355 563,30 euros ;
- 2024 : 418 225 865,95 euros.

Troisième résolution**(Affectation du résultat 2025, distribution du dividende)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que les comptes arrêtés au 31 décembre 2025 et approuvés par la présente Assemblée font ressortir un bénéfice de l'exercice de 477 433 342,16 euros décide de procéder à la distribution d'un dividende par action de 5,50 euros, prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC, représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2025, un montant total de 422 357 853,50 euros prélevé sur le bénéfice distribuable et d'inscrire en report à nouveau le solde soit 55 075 488,66 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2025, soit 76 792 337 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2026 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Compte tenu du versement d'un acompte sur dividende le 12 mars 2026, au titre de l'exercice 2025, pour un montant de 2,75 euros par action ouvrant droit au dividende

conformément à la décision du Conseil d'administration du 10 février 2026, le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 euros par action sera détaché de l'action le 7 juillet 2026 pour une mise en paiement en numéraire, le 9 juillet 2026.

L'Assemblée générale précise que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués dans le cadre de la présente résolution est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2^o du Code général des impôts.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercice	Distribution globale (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2 ^o du CGI) (en euros)	Dividende par action (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2 ^o du CGI) (en euros)
2022	406 102 917,60	5,30
2023	406 355 563,30	5,30
2024	418 225 865,95	5,45

Résolution 4 – Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration

Au titre de cette résolution, il vous est proposé, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acomptes sur dividende au titre de 2026, d'accorder, pour chacun de ces acomptes, une option entre le paiement soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société.

Le prix des actions sera fixé par le Conseil d'administration et devra être au moins égal à 90 % de la moyenne des cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse précédant la décision de distribution. Les actions donneront

droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission. Si le montant de l'acompte ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration fixera le délai pendant lequel les actionnaires pourront demander le paiement en actions, ce délai ne pouvant excéder trois mois.

Quatrième résolution**(Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et constatant que le capital est entièrement libéré, décide, pour le cas où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2026, d'accorder pour chacun de ces acomptes une option entre le paiement, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société, conformément à l'article 23 des statuts de la société et aux articles L. 232-12, L. 232-13 et L. 232-18 et suivants du Code de commerce.

Pour chaque acompte sur dividende qui pourrait être décidé, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions uniquement pour la totalité du montant dudit acompte sur dividende lui revenant.

Par délégation de l'Assemblée générale, le prix d'émission de chaque action remise en paiement du ou des acompte(s) du dividende sera fixé par le Conseil d'administration et conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce, devra être égal au minimum à un prix correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse ayant précédé le jour de la décision de distribution de l'acompte sur dividende par le Conseil d'administration diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime d'euro immédiatement supérieur. Les actions ainsi émises porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Les souscriptions devront porter sur un nombre entier d'actions. Si le montant de l'acompte sur dividende pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration fixera le délai pendant lequel, à compter de sa décision de mise en distribution d'un acompte sur dividende, les actionnaires pourront demander le paiement de cet acompte en actions (qui ne pourra toutefois pas être supérieur à trois mois) et fixera la date de livraison des actions.

L'Assemblée générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment, pour :

- effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option ;
- en cas d'augmentation de capital, suspendre l'exercice du droit d'obtenir le paiement d'un acompte sur dividende en actions pendant un délai ne pouvant excéder trois mois ;
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime y afférent, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital ;
- modifier les statuts de la société en conséquence ;
- et plus généralement, procéder à toutes les formalités légales et réglementaires et accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des actions émises en vertu de la présente résolution.

Résolution 5 – Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Au cours de l'exercice 2025, aucune convention, ni aucun engagement n'ont été soumis au Conseil d'administration. Il vous est demandé d'en prendre acte. Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées figure au paragraphe 10.2.2.3 du document d'enregistrement universel 2025.

Cinquième résolution

(Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et prend acte des termes dudit rapport spécial et du fait qu'aucune convention, non déjà soumise au vote de l'Assemblée générale, n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

9.2.2 Rémunération des mandataires sociaux

Résolution 6 – Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société en 2025

Il vous est demandé d'approuver les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société pour l'exercice 2025 décrites au paragraphe 4.2.1 du document d'enregistrement universel 2025.

Les éléments de rémunération soumis à approbation au titre de l'exercice 2025 ont été établis conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, sans modification de ses principes.

Si l'Assemblée générale du 22 avril 2026 n'approuvait pas cette résolution, le Conseil d'administration devrait soumettre une politique de rémunération révisée, tenant compte du vote des actionnaires, à l'approbation de la prochaine Assemblée générale de la société. Le versement de la somme allouée aux administrateurs pour l'exercice en cours en application du premier alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce serait alors suspendu jusqu'à l'approbation de la politique de rémunération révisée. Si l'Assemblée générale n'approuvait pas le projet de résolution présentant la politique de rémunération révisée, la somme suspendue ne pourrait être versée, et les mêmes effets que ceux associés à la désapprobation du projet de résolution s'appliqueraient.

Sixième résolution

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Résolutions 7, 8 et 9 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et des avantages versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 au Président du Conseil d'administration et au Directeur général

Il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre dudit exercice à chaque dirigeant mandataire social de la société.

Ces éléments qu'il vous est demandé d'approuver, en ce qui concerne Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration

jusqu'au 17 avril 2025 (septième résolution), Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025 (huitième résolution) et Beñat Ortega, Directeur général (neuvième résolution), sont décrits en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.1 et repris en synthèse ci-après :

1. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025 (septième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	300 000	89 773	Prorata temporis jusqu'au 17 avril 2025.
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	Non significatif	Non significatif	M. Jérôme Brunel a bénéficié d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

2. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025 (huitième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	–	175 000	Prorata temporis à partir du 1 ^{er} juin 2025.
Rémunération variable annuelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	–	n.a.	M. Philippe Brassac n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	–	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	–	2 880	M. Philippe Brassac bénéficie d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

3. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Beñat Ortega, Directeur général (neuvième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	700 000	700 000	Rémunération fixe validée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.
Rémunération variable annuelle	910 000	910 000	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité d'atteindre jusqu'à 150 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible (voir le détail de ces critères ci-après) et les critères qualitatifs en représentent 40 %. Ces derniers portent sur la rentabilité et la productivité, la stratégie de création de valeur et la politique RSE.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	769 860	769 860	Le Conseil d'administration a attribué 23 400 actions de performance à M. Beñat Ortega en 2024 et 23 500 actions en 2025. Ces attributions sont soumises à des conditions de performance exigeantes et à une condition de présence. Les caractéristiques sont décrites et détaillées au présent chapitre. La valorisation comptable consolidée des actions de performance attribuées ressort à 597 264 euros pour 2024 et 749 160 euros pour 2025, selon la norme IFRS 2 (étalement de la valorisation sur la période d'acquisition).
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Directeur général ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	6 336	6 336	M. Beñat Ortega bénéficie d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	-	-	Voir section 4.2.2.4
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Septième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Huitième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Neuvième résolution**(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Beñat Ortega, Directeur général)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Beñat Ortega, Directeur général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Résolutions 10, 11 et 12 – Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026

Il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026. Cette politique est décrite et détaillée au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.2.

La politique de rémunération applicable à l'exercice 2026 s'inscrit dans la continuité de celle approuvée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 et exécutée au titre de l'exercice 2025. Elle maintient les principes de transparence, de performance et d'alignement durable des intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires.

Trois résolutions vous sont présentées respectivement pour les membres du Conseil d'administration (dixième résolution), le Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif (onzième résolution), et le Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif (douzième résolution). Les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Compte tenu de la nature de leurs fonctions, les rémunérations respectives des membres du Conseil d'administration, du Président du Conseil d'administration et du Directeur général comportent des éléments différents qui sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Dixième résolution**(Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Onzième résolution**(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Douzième résolution**(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur général au titre de l'exercice 2026, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

9.2.3 Gouvernance

Résolution 13 – Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice

Le mandat d'administratrice de Gabrielle Gauthey arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Gabrielle Gauthey continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'administration de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies, dans l'innovation et dans l'énergie.

Gabrielle Gauthey continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de Gabrielle Gauthey figure ci-dessous :



Gabrielle Gauthey

Administratrice indépendante
Présidente du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
63 ans	Française	AG du 18/04/2018	AGO 2026	300

Gabrielle Gauthey est représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes.

Elle est ancienne élève de l'École Polytechnique et diplômée Télécom ParisTech et de l'École des mines de Paris, ingénieur général des Mines, elle est titulaire d'un DEA en analyse économique.

La nomination de Gabrielle Gauthey fait, notamment, bénéficier le Conseil de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies et l'innovation et dans l'énergie et le climat.

Gabrielle Gauthey a été, de février 2015 à mars 2018, Directrice des Investissements, membre du Comité de direction de l'Établissement Public et du groupe Caisse des Dépôts. Elle a été Senior Vice President of Carbon Neutrality Businesses chez Total, et est désormais en charge des affaires européennes de la compagnie.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes (société cotée)

Membre du Conseil de surveillance de Radiall

Membre du Conseil d'administration de Claranova (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Inetum

Treizième résolution

(Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, renouvelle le mandat d'administratrice de Gabrielle Gauthey pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Résolution 14 – Renouvellement du mandat de Carole Le Gall en qualité d'administratrice

Le mandat d'administratrice de Carole Le Gall arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Carole Le Gall continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'administration de ses compétences dans les domaines de la RSE, des risques, de la conformité et du management.

Carole Le Gall continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de Carole Le Gall figure ci-dessous :

**Carole Le Gall**

Administratrice indépendante
Membre du Comité Conformité et Éthique
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
55 ans	Française	AG du 21/04/2022	AGO 2026	291

Carole Le Gall est administratrice de SPIE SA, membre de ses comités d'audit et comité RSE. Elle est présidente de Fit Energy Advisor.

Après un début de carrière au service du développement économique local pour le compte de l'Etat, puis d'une collectivité locale, elle a rejoint l'Ademe pour développer les marchés de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables. Elle a ensuite dirigé et développé pendant six ans le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), tiers de confiance pour l'innovation dans le bâtiment, avant de rejoindre Engie en 2015, en charge du marketing de solution de rénovation des bâtiments puis Directrice générale de la Business Unit France réseaux, Présidente de la CPCU et de Climespace (devenue Fraîcheur de Paris) et Directrice générale adjointe d'Engie Solutions.

De 2021 à 2025 elle est nommée Sustainable & Climate Senior, Vice President de TotalEnergies. Elle anime et déploie les outils de pilotage du développement durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre mis en œuvre par la stratégie de transition énergétique du groupe, à l'échelle mondiale.

Carole Le Gall est ingénieure générale du Corps des Mines et titulaire d'un Master of Science du Massachusetts Institute of Technology (MIT).

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Présidente de Fit Energy Advisor SAS
Administratrice de SPIE (société cotée)

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS**

Administratrice d'Engie ES (Energie Services) et mandats divers dans des filiales de ce groupe, dont Présidente de CPCU et de Climespace
Censeur de Gecina
Sustainable & Climate Senior Vice President de TotalEnergies (société cotée)

Quatorzième résolution**(Renouvellement du mandat de Carole Le Gall en qualité d'administratrice)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, renouvelle le mandat d'administratrice de Carole Le Gall pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Résolution 15 – Renouvellement du mandat de Jacques Stern en qualité d'administrateur

Le mandat d'administrateur de Jacques Stern arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Jacques Stern continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil de ses fortes compétences financières et de son expérience de la transformation digitale et de la gouvernance de sociétés cotées.

Jacques Stern continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de Jacques Stern figure ci-dessous :

**Jacques Stern**

Administrateur indépendant
Président du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
61 ans	Française	CA du 21/04/2022	AGO 2026	2 950

Jacques Stern est Président de Shift4 International & Global Blue depuis juillet 2025, à la suite de l'acquisition de Global Blue. Entre 2015 et 2025, il a été Directeur Général de Global Blue, société Suisse cotée sur le New York Stock Exchange.

Il a près de trente ans d'expérience au sein de grandes entreprises internationales.

Il a débuté sa carrière chez PricewaterhouseCoopers en 1988 en tant qu'auditeur puis a rejoint le groupe Accor en 1992, où il a occupé différents postes de direction, dont celui de Directeur financier et Directeur général délégué. Entre 2010 et 2015, il a été Président-directeur général d'Edenred.

Jacques Stern est titulaire d'un diplôme de commerce de l'École Supérieure de Commerce de Lille.

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Président de Shift4 International & Global Blue
Président de Global Blue Japan
Administrateur de Myhotels SA
Administrateur de Voyage Privé SA

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS**

Vice-président de Unibail Rodamco Westfield (société cotée)
Censeur de Gecina
Administrateur de Perkbox Ltd
Sociétés du groupe Global Blue AG :
Président et CEO de Global Blue AG (société cotée suisse)
Président de GB Venture
Président de ZigZag Global Ltd
Administrateur de Global Blue SA
Administrateur de Global Blue Russia

Quinzième résolution**(Renouvellement du mandat de Jacques Stern en qualité d'administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, renouvelle le mandat d'administrateur de Jacques Stern pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

9.2.4 Rachat d'actions

Résolution 16 – Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société

Au titre de la seizième résolution il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société.

Cette autorisation ne serait pas utilisable en période d'offre publique sur le capital de la société.

- Prix d'achat maximum : 145 euros par action.
- Nombre total maximum d'actions : 10 % du capital social.
- Durée de la validité de la délégation : dix-huit mois.

Seizième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen no 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, à acheter ou faire acheter des actions de la société en vue :

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et suivants et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire) ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail) ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de l'animation du marché de l'action Gecina notamment pour en favoriser la liquidité, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 7 679 233 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 792 337 actions au 31 décembre 2025, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action Gecina dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

Dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, et par tous moyens, sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par offre publique d'achat ou d'échange, par la mise en place de stratégies optionnelles, l'utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par l'un quelconque de ces moyens).

Ces opérations pourront être effectuées à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées, étant entendu qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 145 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), hors frais d'acquisition, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée générale et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, en cas d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital social ou les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster, le prix d'achat maximum susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action Gecina.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1113 488 785 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente, et toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.

Résolution 17 – Pouvoirs pour les formalités

Nous vous proposons de donner pouvoirs pour effectuer les formalités requises par la loi.

Dix-septième résolution (Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

10.

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES





10.1	Document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel	323
10.1.1	Documents accessibles au public	323
10.1.2	Informations financières historiques	323
10.1.3	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel	323
10.1.4	Table de concordance du document d'enregistrement universel	324
10.1.5	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	326
10.2	Contrôleurs légaux des comptes	330
10.2.1	Responsables du contrôle des comptes	330
10.2.2	Rapports des Commissaires aux Comptes	331
10.3	Informations juridiques	338
10.3.1	Siège social, forme juridique et législation applicable	338
10.3.2	Statuts	338
10.3.3	Recherche et brevets	344
10.4	Glossaire	345

10.1 Document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel

10.1.1 Documents accessibles au public

Le présent document d'enregistrement universel est disponible sans frais auprès de la Direction de la Communication Financière de Gecina sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante :

16, rue des Capucines – 75002 Paris, par téléphone au +331 40 40 50 79, ou par e-mail adressé à actionnaire@gecina.fr.

Il est également disponible sur le site Internet de la société Gecina (www.gecina.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site Internet de la société Gecina, les documents suivants :

- les statuts de la société ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier annuel.

Responsable du document d'enregistrement universel

Beñat Ortega, Directeur général de Gecina

Responsables de la Communication Financière

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances

Nicolas Broband, Directeur de la Communication Financière et Relations Investisseurs

Virginie Sterling, Responsable Communication Financière et extra-financière: 01 40 40 62 48

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse

ir@gecina.fr

Relations actionnaires individuels

01 40 40 50 79

actionnaire@gecina.fr

10.1.2 Informations financières historiques

Conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, le présent document d'enregistrement universel incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le document d'enregistrement universel déposé le 16 février 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 24-0049 aux pages 209 à 250 et 351 à 353 ;

- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le document d'enregistrement universel déposé le 21 février 2025 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 25-0053 aux pages 200 à 237 et 332 à 334.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des marchés financiers et de Gecina :

www.amf-france.org

www.gecina.fr

10.1.3 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel

J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation,

et que le rapport de gestion, dont une table de concordance figure à la section 10.1.5.2 du présent document d'enregistrement universel, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Beñat Ortega

Directeur général

10.1.4 Table de concordance du document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Sections	Pages
1 Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Identité des personnes responsables	10.1.1 ; 10.1.3	323
1.2 Déclaration des personnes responsables	10.1.3	323
1.3 Déclaration ou rapport d'expert	7.4	291-292
1.4 Informations provenant de tiers	7.4	291-292
1.5 Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde
2 Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Identité des contrôleurs légaux	10.2.1	330
2.2 Changement éventuel		
3 Facteurs de risque	Chapitre 2	85-104
4 Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	10.3.1	338
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	10.3.1	338
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	10.3.1	338
4.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur et législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	10.3.1	338
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	Rapport intégré	1-44
5.2 Principaux marchés	Rapport intégré	1-44
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Rapport intégré ; 5.5.1	1-44 ; 227
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.1.1 ; 1.1.8 ; 1.1.9	1-44 ; 70 ; 71
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	10.3.3	344
5.6 Position concurrentielle	Rapport intégré	1-44
5.7 Investissements	Rapport intégré ; 1.1.4	1-44 ; 66-68
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	5.5.3	228-231
6.2 Liste des filiales importantes	1.6.2 ; 5.5.3	82-83 ; 228-231
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière	Chapitres 1 et 5	61-83 ; 219-253
7.2 Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.2 ; 5.2	58 ; 63 ; 222
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	5.1 ; 5.3	221 ; 223
8.2 Flux de trésorerie	5.4	224
8.3 Besoins de financement et structure de financement	1.4 ; 5.5.6	77-80 ; 243-247
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.4.7 ; 5.5.6.2 ; 6.3.4.8	80 ; 245 ; 268
8.5 Sources de financement attendues	1.4	77-80
9 Environnement réglementaire	10.3	338-344
10 Informations sur les tendances	Rapport intégré ; 1.1	1-55 ; 63-71
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	1.1.9	71
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	165-196
12.2 Conflits d'intérêts	4.1.1.5	168-169

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Sections	Pages
13 Rémunérations et avantages		
13.1 Rémunérations versées et avantages en nature	Rapport intégré ; 4.2 ; 5.5.11.2	51 ; 197-217 ; 253
13.2 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.5.8.1	249
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Dates d'expiration des mandats actuels	Rapport intégré ; 4.1.2	50 ; 169-184
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	4.1.1.3 ; 4.1.1.5 ; 4.1.6	166 ; 168-169 ; 196
14.3 Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	4.1.4.3	188-193
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	Chapitre 4	165
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.2	183-184
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.5.1 ; 5.5.9.3 ; 6.3.6.2	138 ; 252 ; 274
15.2 Participations et stock-options	5.5.9.2 ; 5.3.6.5	251 ; 274
15.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	8.4.3 ; 8.6	301 ; 305-306
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	5.5.7.1 ; 8.4.1	248 ; 299-300
16.2 Existence de droits de vote différents	8.5.4 ; 10.3.2.2	305 ; 339
16.3 Contrôle	8.5.4	305
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	8.5.4	305
17 Transactions avec des parties liées	5.5.11.1	253
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	10.1.2	323
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	10.2	330
18.4 Informations financières pro forma		
18.5 Politique en matière de dividendes	1.9 ; 5.5.7.3 ; 8.2	71 ; 248 ; 297
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	5.5.8.1	249
18.7 Changement significatif de la situation financière		
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	8.4 ; 10.3.2.2	299-301 ; 339
19.1.1 Capital souscrit et nombre d'actions	8.4	299-301
19.1.2 Actions non représentatives du capital		
19.1.3 Actions autodétenues	5.5.7.1 ; 8.4.1	248 ; 299-300
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription		
19.1.5 Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé mais non émis	8.4.3	301
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option		
19.1.7 Historique du capital social	8.4.2	300
19.2 Acte constitutif et statuts	10.3.2	338-344
19.2.1 Registre et objet social	10.3	338-344
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	10.3.2.2	339
19.2.3 Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle		
20 Contrats importants	1.1.3	64-66
21 Documents disponibles	10.1.1	323

10.1.5 Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Le présent document d'enregistrement universel comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

10.1.5.1 Rapport financier annuel

Éléments requis par les articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF	Sections	Pages
Comptes consolidés	Chapitre 5	219-253
Comptes annuels	Chapitre 6	255-279
Déclaration de la personne responsable	10.1.3	323
Rapport de gestion	Voir ci-après	Voir ci-après
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	10.2.2.1	331-333
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	10.2.2.2	334-336
Honoraires des contrôleurs légaux	5.5.11.3	253

10.1.5.2 Rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion, selon les dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés à Conseil d'administration.

No	Libellé des rubriques	Sections	Pages
1	Situation et activité du Groupe		
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	Chapitre 1	61-83
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière	Rapport intégré	56-57
1.3	Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Rapport intégré	56-57
1.4	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	1.7 ; 5.5.11.4	83 ; 253
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	8.4.1	299-300
1.6	Succursales existantes		
1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	5.5.3	228-231
1.8	Aliénations de participations croisées		
1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du Groupe et perspectives d'avenir	1.1.9	71
1.10	Activités en matière de recherche et de développement	10.3.3	344
1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices	6.3.6.9	279
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	1.6.1	82
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes		
1.14	Informations sur les ressources incorporelles essentielles de la société, la manière dont son modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur pour la société	Rapport intégré	54-55
1.15	Incidences des activités quant à la lutte contre l'évasion fiscale	2.2.5.4	102
1.16	Actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale	n.a.	n.a.
1.17	Actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale et, le cas échéant, le bénéfice du label " employeur partenaire de la démocratie locale "	n.a.	n.a.

No	Libellé des rubriques	Sections	Pages
2	Contrôle interne et gestion des risques		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée	2.1	87-96
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité	2.1.2.5 ; 3.3-3.4	95-96 ; 118-137
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	2.2.4	100-101
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	2.1.2.1	88-89
2.5	Dispositif anticorruption	2.2.5	101-102
2.6	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective	n.a.	n.a.
3	Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	4.2.2	211-217
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	4.2.1	197-210
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Rapport intégré ; 4.2.1	51 ; 197-210
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable		
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	4.2.1.4.1 ; 4.2.2.4	205- ; 217
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce		
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	4.2.1.3.2 - 4.2.1.3.3 ; 4.2.1.4.3 - 4.2.1.4.4	200-201 ; 207-208
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	4.2.1.3.2 - 4.2.1.3.3 ; 4.2.1.4.3 - 4.2.1.4.4	200-201 ; 207-208
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	4.2.1	197-210
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce	4.2.1.2 ; 4.2.1.3.1, 4.2.1.4.1	197-198 ; 199-200 ; 201-208
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation		
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'administration)		
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux		
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	4.1.1.4	201-208
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	4.1.2	169-184
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale		
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentations de capital	8.4.3	301
3.18	Modalités d'exercice de la Direction générale	4.1.1.4	167-168
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	4.1	165-196
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil	4.1.1	165-166
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général	4.1.1.4	168
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Chapitre 4	165
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale	4.1.7	196
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	4.1.6	196

No	Libellé des rubriques	Sections	Pages
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange : <ul style="list-style-type: none"> ● structure du capital de la société ; ● restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 ; ● participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 ; ● liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci – mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; ● accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ; ● règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société ; ● pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions ; ● accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porte gravement atteinte à ses intérêts ; ● accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange. 	5.5.4	305
3.26	Pour les sociétés anonymes à Conseil de surveillance : observations du Conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice.	n.a.	n.a.
4	Actionnariat et capital		
4.1	Structure, évolution du capital de la société et franchissement des seuils	8.4 - 8.5	299-305
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions	8.5	302-305
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	8.6	305-306
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	8.5.1	302-303
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société	8.5.2	304
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	8.2	297
5	Rapport RSE (ne constituant pas un état de durabilité au sens de la CSRD)		
5.1	Modèle d'affaires (ou modèle commercial)	Rapport intégré	54-55
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services	2.1	87-96
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe)	2.2.5 ; chapitre 3	101-102 ; 105-161
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance	Rapport intégré	56-57
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)	3.5	138-148
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)	Chapitre 3	105-161
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)	3.5	138-148
5.8	Informations relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale	2.2.5	101-102
5.9	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme	3.5.1.4	144
5.10	Informations spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> ● politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société ; ● capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations ; ● moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité. 	2.2.7	103-104

No	Libellé des rubriques	Sections	Pages
5.11	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	3.5.1	138-144
5.12	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans le rapport RSE	3.8	157-161
6	Autres informations		
6.1	Informations fiscales complémentaires	10.3.1.1	338
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	n.a.	n.a.

10.2 Contrôleurs légaux des comptes

10.2.1 Responsables du contrôle des comptes

10.2.1.1 Commissaires aux Comptes titulaires

KPMG

Membre de la Compagnie régionale de Versailles

Représenté par Xavier de Coninck

Tour Eqho – 2, avenue Gambetta – CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

KPMG a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie régionale de Versailles

Représenté par Mathilde Hauswirth

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire du 10 mai 2010, par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2016 et par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

10.2.1.2 Commissaires aux Comptes suppléants

Emmanuel Benoist

Membre de la Compagnie régionale de Versailles

63, rue de Villiers

92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

M. Emmanuel Benoist a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

KPMG Audit FS I

Membre de la Compagnie régionale de Versailles

Tour Eqho – 2, avenue Gambetta – CS 60055

92066 Paris-La Défense Cedex

KPMG Audit FS I a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

10.2.2 Rapports des Commissaires aux Comptes

10.2.2.1 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À l'Assemblée générale de la société

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Gecina SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit et des Risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice,

ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement et en restructuration (notes 5.5.4.1 Valorisation du patrimoine et 5.5.4.2 Variation de valeur des immeubles, de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement (y compris en restructuration) représentent une valeur hors droit de 16 820 millions d'euros représentant 93,4 % du total de l'actif du bilan consolidé au 31 décembre 2025. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact négatif de (62,1) millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition frais et droits inclus. Le Groupe applique le modèle de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement (telle que définie par la norme IFRS 13). Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants pour estimer la juste valeur de ces actifs.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation comme détaillé dans les notes annexes, qui requiert des jugements pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, l'estimation des budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers, etc.) à accorder aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement et en restructuration comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour travailler avec les experts immobiliers ;
- obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- s'entretenir avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier en présence de nos propres experts immobiliers ;
- apprécier, avec l'aide de nos experts immobiliers, les principales hypothèses des rapports d'expertise pour un échantillon d'actifs ;
- tester, sur base de sondages, les données utilisées dans les expertises (rapprochement des données retenues par les experts immobiliers indépendants aux budgets de travaux et situations locatives) ;
- apprécier le caractère approprié des informations relatives à l'évaluation des immeubles de placement et en restructuration fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux Comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Gecina SA par votre Assemblée générale du 2 juin 2004 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2022 pour le cabinet KPMG SA.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 22^e année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG SA dans la 4^e année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit et des Risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette

incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Report au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) no 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Xavier de Coninck

10.2.2.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels**(Exercice clos le 31 décembre 2025)****Gecina SA**14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À l'Assemblée générale de la société

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Gecina SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit et des Risques.

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de réglementation comptable » de la note 6.3.2 Règles et méthodes comptables, de l'annexe des comptes annuels qui expose des incidences de la mise en œuvre du règlement ANC 2022-06 à compter du 1^{er} janvier 2025.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous

n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et correction de valeur des immobilisations corporelles (Notes 6.3.3.1.3 Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs et 6.3.4.1 Actif immobilisé, de l'annexe aux comptes annuels)**Risque identifié**

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 938 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 7,3 % de l'actif de la société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants.

La détermination de la valeur des actifs immobiliers est un exercice d'estimation qui requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers...) à accorder aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et leur correction de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la forte sensibilité de la valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour travailler avec les experts immobiliers ;
- obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- s'entretenir avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier en présence de nos propres experts immobiliers ;
- apprécier, avec l'aide de nos experts immobiliers, les principales hypothèses des rapports d'expertise pour un échantillon d'actifs ;
- tester, sur base de sondages, les données utilisées (rapprochement des données retenues par les experts aux budgets de travaux et situations locatives) ;

- calculer, sur la base d'un échantillon, le montant de la dépréciation comptabilisée ;
- apprécier le caractère approprié des informations relatives à l'évaluation des immeubles de placement et en restructuration fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des immobilisations financières (Notes 6.3.3.2 Immobilisations financières, 6.3.4.1 Actif immobilisé et 6.3.6.7 Tableau des filiales et participations, de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les immobilisations financières s'élèvent à 11 541 millions d'euros, soit 89,8 % de l'actif de la société. Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des titres, prêts, créances et autres actifs immobilisés, une dépréciation est enregistrée. Cette dépréciation est déterminée en fonction de plusieurs critères (actif net réévalué, rentabilité, valeur stratégique notamment). L'actif net réévalué des sociétés foncières inclut la juste valeur des immeubles sur la base des expertises mobilières.

L'estimation de cette dépréciation requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations financières comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité des immobilisations financières et de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction ;
- tester, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les actifs nets réévalués et que :
 - les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées,
 - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction avec l'assistance d'experts immobiliers indépendants ;
- calculer sur la base d'un échantillon le montant de la dépréciation comptabilisée ;
- apprécier le caractère approprié des informations sur l'évaluation des immobilisations financières figurant dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil

d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes, et le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du Commissaire aux Comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Gecina SA par votre Assemblée générale du 2 juin 2004 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2022 pour le cabinet KPMG SA.

Au 31 décembre 2025, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 22^e année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG SA dans la 4^e année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit et des Risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une

anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Xavier de Coninck

10.2.2.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À l'Assemblée générale de la société,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'Assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Xavier de Coninck

10.3 Informations juridiques

10.3.1 Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination	Gecina
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (2 ^e) – France
Forme juridique	Société anonyme, régie par les articles L. 22-10-2 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 14 janvier 1959 pour 99 ans. Sa date d'expiration est fixée au 14 janvier 2058
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS Paris
Numéro d'identification	SIRET 592 014 476 00150
Code APE	6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone : 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre. Il a une durée de douze mois
Code LEI	9695003E4MMA10IBTR26
Site Web	www.gecina.fr Sauf indication contraire, les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel

10.3.1.1 Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1^{er} janvier 2003, et prévoyant la création des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de transparence fiscale (qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire) de

bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition :

- d'acquiescer une *exit tax* calculée désormais au taux de 19 % sur les plus-values latentes existant au jour de l'option, et dont le paiement est étalé sur quatre ans ;
- de distribuer au moins 95 % de leurs revenus de location exonérés, 70 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et 100 % des bénéfices versés par les filiales.

10.3.2 Statuts

10.3.2.1 Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

Article 1 – Forme de la société

La société est constituée sous forme de société anonyme à Conseil d'administration.

Article 2 – Dénomination sociale

La dénomination sociale est : Gecina.

Article 3 – Objet social

La société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

À cet effet notamment :

- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;

- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- la vente de tous biens ou droits immobiliers ;
- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social, et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou, droits sociaux ou autrement,

et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.

Article 4 – Siège social

Le siège social est à Paris (2^e) – 14-16, rue des Capucines.

Article 5 – Durée de la société

Sauf le cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, la durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce.

10.3.2.2 Capital social – Actions

Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 575 942 527,50 euros (cinq cent soixante-quinze millions neuf cent quarante-deux mille cinq cent vingt-sept euros et cinquante centimes) et est divisé en 76 792 337 actions de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Article 7 – Forme des actions

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les actions font l'objet, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires, d'inscription en compte, tenu par la société ou par un mandataire en ce qui concerne les actions nominatives ou par un intermédiaire financier habilité en ce qui concerne les actions au porteur.

La société est en droit de demander, à tout moment, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires, l'identité des détenteurs d'actions conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que plus généralement toutes informations permettant l'identification des actionnaires ou intermédiaires ainsi que la quantité d'actions détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les actions peuvent être frappées.

Article 8 – Transmission et cession des actions

Les actions sont librement négociables et leur cession s'opère dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Article 9 – Franchissements de seuil – Information

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou cesse de posséder, directement ou indirectement, une fraction égale ou supérieure à 1 % du capital social ou des droits de vote de la société ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède, du nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital de la société et les droits de vote qui y sont attachés, et des titres ou instruments financiers assimilés (tels que définis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur) qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social de la société dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de ce seuil de participation.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. Pour la détermination du franchissement de seuil, il sera tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée générale se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, sur demande de cette dernière, lui fournir un avis juridique d'un cabinet d'avocats doté d'une expertise en matière fiscale et de réputation internationale confirmant que l'actionnaire n'est pas un Actionnaire à Prélèvement. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Article 10 – Droits et obligations attachés à chaque action

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée générale.

Article 11 – Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil d'administration.

10.3.2.3 Administration de la société et collège des censeurs**Article 12 – Conseil d'administration**

La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre années. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'Assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans. Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un administrateur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Pendant la durée de son mandat chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins.

Article 13 – Bureau du Conseil

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-président et un ou plusieurs Vice-présidents.

Si le Conseil d'administration décide de nommer un Co-président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du Co-président et du ou des Vice-présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'administration et, éventuellement, le Co-président ou le ou les Vice-présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-président ou Vice-président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-président ou un Vice-président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-président ou par l'un des Vice-présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-président et des Vice-présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de Secrétaire.

Article 14 – Délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'administration peut se réunir et délibérer par des moyens de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, conformément aux dispositions légales. Les administrateurs qui participent par un moyen de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. Le règlement intérieur peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion du Conseil d'administration tenue dans ces conditions.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

À l'initiative du Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration peut prendre des décisions par consultation écrite de ses membres, à l'exclusion des décisions relatives à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur les informations en matière de durabilité.

Tout administrateur peut, dans le délai prévu par la convocation, s'opposer à ce qu'il soit recouru à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les administrateurs et convoque un Conseil d'administration.

À compter de la réception de la consultation écrite, les administrateurs peuvent se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, dans le délai prévu par la convocation.

À défaut d'avoir répondu au Président du Conseil d'administration à la consultation écrite dans les délais et selon les modalités de la consultation, les administrateurs seront réputés absents et ne pas avoir participé aux décisions.

Les décisions ne peuvent être adoptées que si la moitié au moins des administrateurs a participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Le règlement intérieur précise les autres modalités de la consultation écrite non définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par les présents statuts.

Article 15 – Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Article 16 – Pouvoirs du Président du Conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'article 17 des présents statuts, assurer la Direction générale de la société.

Article 17 – Direction de la société

17.1 La Direction générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'administration, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

17.2 Lorsque la Direction générale est assumée par le Président du Conseil d'administration, il occupe la fonction de Président-directeur général. Le Conseil d'administration détermine la durée des fonctions du Président-directeur général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration.

17.3 Si la Direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration, un Directeur général est nommé par le Conseil d'administration.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration.

17.4 Le Directeur général ou, le cas échéant, le Président-directeur général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées générales et au Conseil d'administration.

Ils représentent la société dans leurs rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur général ou, le cas échéant, du Président-directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, le Conseil d'administration peut limiter les pouvoirs du Directeur général ou le cas échéant, du Président-directeur général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

17.5 Sur proposition du Directeur général ou le cas échéant, du Président-directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général ou le cas échéant, le Président-directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Le nombre de Directeurs généraux délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur général ou le cas échéant, le Président-directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs généraux délégués.

Lorsque le Directeur général ou, le cas échéant, le Président-directeur général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général ou le cas échéant, du nouveau Président-directeur général.

Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général ou le cas échéant, que le Président-directeur général.

17.6 Le Directeur général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur général ou, le cas échéant, du Président-directeur général, des Directeurs généraux délégués.

17.7 Nul ne peut être nommé Directeur général ou Directeur général délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur général ou un Directeur général délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Article 18 – Censeurs

L'Assemblée générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée générale.

Nul ne peut être nommé censeur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Article 19 – Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur général et des Directeurs généraux délégués

19.1 Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres et les censeurs ce montant de rémunération.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'administration.

19.2 Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président, du Directeur général et des Directeurs généraux délégués.

10.3.2.4 Assemblées générales

Article 20 – Assemblées d'actionnaires

1. Convocation

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

2. Droit d'accès

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales de la société par l'inscription en compte des actions au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte dans les registres de la société dans les délais et conditions prévus par la loi.

3. Bureau – Feuille de présence

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou en son absence par un Vice-président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

4. Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions de la société est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action de la société donne droit à une voix. Conformément à la faculté offerte par l'alinéa 3 de l'article L. 225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

Les actionnaires peuvent voter aux Assemblées en adressant le formulaire de vote par correspondance soit sous forme papier, soit, sur décision du Conseil d'administration, par télétransmission (y compris par voie électronique), selon la procédure arrêtée par le Conseil d'administration et précisée dans l'avis de réunion et/ou de convocation. Lorsque cette dernière méthode est utilisée, la signature électronique peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Les actionnaires peuvent également se faire représenter aux Assemblées en adressant à la société le formulaire de procuration soit sous forme papier, soit par télétransmission selon la procédure arrêtée par le Conseil d'administration et précisée dans l'avis de réunion et/ou de convocation, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables. La signature électronique peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Le mandat donné pour une Assemblée est révocable dans les mêmes formes que celles requises pour la désignation du mandataire.

Les Assemblées générales et spéciales délibèrent aux conditions de quorum et majorité prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et/ou dans l'avis de convocation, sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

10.3.2.5 Exercice social – Commissaires aux Comptes – Répartition des bénéfices

Article 21 – Exercice social

Chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et expire le 31 décembre.

Article 22 – Commissaires aux Comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire et exercent leur mission de contrôle conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 23 – Répartition des bénéfices – Réserves

Le bénéfice de l'exercice arrêté conformément aux dispositions légales est à la disposition de l'Assemblée générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserves en application de la loi et augmenté du report à nouveau.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions de la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En outre, l'Assemblée générale peut décider, pour tout ou partie du dividende, des acomptes sur dividende, des réserves ou primes mis en distribution, ou pour toute réduction de capital, que cette distribution de dividendes, réserves ou primes ou cette réduction de capital sera réalisée en nature par remise d'actifs de la société, après décision du Conseil d'administration.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts (une « Distribution »), directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société, et ;

(ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute Distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividende de cet actionnaire rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute Distribution d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement le coût du Prélèvement dû par la société au titre de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs SIIC visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur de la

société, à la date de la mise en paiement de toute Distribution de la société, pour un montant (le « Prélèvement SIIC Fille ») égal, selon le cas :

- soit au montant dont la société est devenue débitrice à l'égard de la SIIC Fille, depuis la dernière Distribution de la société, au titre du Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable en raison de la participation de la société ;
- soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la société, au Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable, depuis la dernière Distribution de la société, à raison d'une Distribution à la société multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille,

de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du Prélèvement et du Prélèvement SIIC Fille dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la Distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 9 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividende de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus. En cas de Distribution réalisée autrement qu'en numéraire, lesdites sommes devront être payées par l'Actionnaire à Prélèvement avant la mise en paiement de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où :

(i) il se révélerait, postérieurement à une Distribution par la société ou une SIIC Fille, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement de la Distribution, et où ;

(ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre de la Distribution ainsi versée à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au paragraphe précédent, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la société ou une SIIC fille en conséquence du paiement tardif du Prélèvement.

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée générale annuelle ou à défaut le Conseil d'administration.

10.3.2.6 Divers

Article 24 – Dissolution et liquidation

À la dissolution de la société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires, aux conditions de quorum et de majorité prévues par les Assemblées générales extraordinaires. Cette nomination met fin aux fonctions des administrateurs. Les Commissaires aux Comptes seront maintenus en fonction avec leurs pouvoirs.

10.3.3 Recherche et brevets

Néant.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

L'Assemblée générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions, est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

Article 25 – Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

10.4 Glossaire

ANR (actif net réévalué), EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV

Actif net réévalué dilué (ANR) par action : son calcul est défini par l'EPRA.

L'actif net réévalué est calculé à partir des capitaux propres du Groupe issus des états financiers qui intègrent la juste valeur bloc hors droits de l'ensemble du patrimoine (immeubles de placement, immeubles en restructuration et immeubles destinés à la vente) ainsi que des instruments financiers.

- EPRA NRV (Net Reinstatement Value) ou ANR de remplacement en ce compris les droits de mutation du patrimoine ;
- EPRA NTA (Net Tangible Asset) ou ANR de continuation, l'entité achète et cède des actifs ce qui conduit à la prise en compte de certains passifs ;
- EPRA NDV (Net Disposal Value) ou ANR de cession, soit la valeur pour l'actionnaire en cas de liquidation.

Sont retraités des capitaux propres du Groupe selon le cas et principalement :

- les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation, calculées à partir des valeurs en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;
- la juste valeur des dettes financières à taux fixe ;
- les droits d'enregistrement, pour leur valeur totale ou pour leur part relative au mode de cession de l'actif le plus approprié (cession de l'actif ou des titres de la société). Ainsi, pour le cas où la cession de la société en lieu et place de la vente de l'actif apparaît plus avantageuse, les droits d'enregistrement qui en résultent sont substitués à ceux déduits des expertises immobilières.

Le nombre d'actions dilué inclut le nombre d'actions susceptibles d'être créées par l'exercice des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies. Le nombre d'actions dilué ne tient pas compte des actions détenues en autocontrôle.

Actifs en exploitation

Ensemble des actifs en exploitation du Groupe excluant les actifs en restructuration ou destinés à être mis en restructuration ainsi que les actifs cédés au cours de l'exercice ou sous promesse.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Publiée pour la première fois par le Building Research Establishment (BRE) en 1990, la certification BREEAM est utilisée pour les bâtiments neufs, rénovés et les extensions de bâtiments existants. Cette approche holistique vise à mesurer la performance en termes de durabilité des immeubles tout au long de leur cycle de vie, avec un focus sur l'efficacité énergétique, sur la base d'un large ensemble de catégories et de critères comprenant par exemple les émissions carbone, la conception à faible impact environnemental, l'adaptation au changement climatique et la protection de la biodiversité.

CGNR

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations du Conseil d'administration.

CSE

Le Comité social et économique est l'instance de représentation du personnel dans l'entreprise.

Demande placée

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris clés en main.

EBITDA

« Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization », soit résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe. www.epra.com

Green bonds

Obligations vertes.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Le GRESB évalue les performances durables des portefeuilles immobiliers à travers le monde pour les investisseurs institutionnels. GRESB compare les données fournies par les entreprises sur les sujets sociaux, environnementaux et sociétaux. Le classement final évalue la performance durable d'une entreprise immobilière par rapport à ses concurrents directs.

La Fondation GRESB est une organisation indépendante à but non lucratif qui joue un rôle clé dans l'établissement de normes pour l'évaluation de la performance des données ESG de l'immobilier.

HQE (Haute Qualité Environnementale)

La certification française de l'Afnor, HQE est destinée à tous les acteurs désirant valoriser les performances énergétiques, environnementales, de santé et de confort de leurs bureaux, écoles, commerces, espaces culturels, hôtels, etc. Ce standard a été lancé en 2005. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

ICC

Indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour la révision annuelle de certains loyers, comme par exemple les baux commerciaux ou de bureaux avant 2011.

ICR (Interest Coverage Ratio)

L'ICR est le ratio de taux de couverture des frais financiers, c'est le rapport de l'EBITDA sur les frais financiers nets.

IGH

Immeuble de grande hauteur. Ils sont sujets à des normes de sécurité strictes, particulièrement concernant la protection incendie.

ILAT

Indice des loyers des activités tertiaires publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour la révision annuelle des baux bureaux depuis 2011.

ILC

Indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour la révision de certains loyers, comme par exemple les baux commerciaux depuis 2011.

IRL

Indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour l'indexation annuelle des loyers résidentiels.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

La certification LEED est une certification écologique pour les bâtiments initiée aux États-Unis en 2000 par l'US Green Building Council. Des projets LEED sont certifiés ou en cours de certification dans plus de 165 pays. La certification LEED est un système de certification américain pour les bâtiments résidentiels et commerciaux. Elle couvre la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation des bâtiments.

Loan-to-Value (LTV)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine bloc hors droits (sauf mention explicite), telle que déterminée par les experts indépendants.

Loyer annualisé

Les loyers annualisés publiés par Gecina correspondent au volume locatif brut facial ou IFRS sur un an qui serait généré par le portefeuille en considérant sur une année entière l'état locatif observé à la date de la clôture comptable.

Loyer facial

Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail acté entre deux parties, indexé le cas échéant.

Loyers nets annuels « Topped-up »

Les loyers nets annuels « Topped-up » indiqués dans le tableau « Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA », correspondent aux loyers nets annuels auxquels sont ajoutés les loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer.

Loyer potentiel

Loyer potentiel = loyer annualisé à une date donnée + valeur locative de marché des lots vacants.

Offre disponible

Ensemble des surfaces vacantes, proposées à la commercialisation sur le marché.

OsmoZ

Le label OsmoZ, est structuré autour de six enjeux : santé environnementale, hygiène de vie, équilibre vie privée/vie professionnelle, communication et lien social, fonctionnalités et démarche collaborative. La labellisation peut être évaluée selon 1 à 3 axes : le bâti, l'aménagement ou l'animation RH.

Périmètre constant

Ensemble du patrimoine excluant les acquisitions, cessions, les actifs destinés à la vente et l'ensemble des programmes destinés à être redéveloppés ou en développement au cours de la période analysée.

Périmètre courant

Intégralité du patrimoine tel que détenu sur une période ou à une date donnée.

Pipeline

Le pipeline de projets de Gecina représente l'ensemble des investissements que le Groupe prévoit d'effectuer sur une période donnée, en termes de développement ou de redéveloppement. Le pipeline se décompose en trois catégories :

- le pipeline engagé, qui comprend les opérations en cours de développement ;
- le pipeline contrôlé « certain », qui concerne les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres ou années qui viennent ;
- le pipeline contrôlé « probable », qui rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, sur lesquels un projet de restructuration ou de construction satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié, et qui peuvent nécessiter une précommercialisation (pour projets greenfield dans les localisations périphériques de la région parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme.

Précommercialisation

Engagement ferme d'un utilisateur avant la disponibilité effective d'un immeuble.

Rendement prime

Rapport le plus bas entre le loyer et le prix de vente hors taxe, obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard, d'excellente qualité, offrant les meilleures prestations, et dans la meilleure localisation du marché.

Résultat récurrent net (RRN)

Le résultat récurrent net (aussi appelé cash-flow courant net) par action, que Gecina définit comme la différence entre l'excédent brut d'exploitation (en anglais « EBITDA »), les frais financiers nets et les impôts récurrents. Il peut être calculé en excluant certains éléments exceptionnels. Ce montant est rapporté au nombre moyen d'actions composant le capital, hors autocontrôle et est exprimé en part du Groupe.

Cet indicateur est utilisé par l'ensemble des sociétés du secteur car il permet de mesurer la capacité du Groupe à générer du résultat à partir de son activité courante.

Réversion locative

Écart entre le nouveau loyer et l'ancien loyer, suite à une relocation ou une renégociation. La réversion est positive lorsque le nouveau loyer est en hausse par rapport au loyer précédent et négative dans le cas contraire.

Taux de capitalisation

Son calcul est déterminé comme le rapport des loyers potentiels sur les valeurs d'expertise hors droits. Les droits correspondent principalement aux droits de mutation (frais de notaires, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif.

Taux de privation

Le taux de privation est défini comme le rapport entre la perte de loyers annualisés liée à la cession d'actifs rapportée au prix de vente des actifs.

Taux de rendement

Son calcul est basé sur un loyer potentiel rapporté à la valeur bloc du patrimoine droits inclus. Les droits correspondent principalement aux droits de mutation (frais de notaires, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif.

Taux de rendement initial net EPRA

Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA

Le taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

Taux de rotation

Le taux de rotation, qui concerne l'activité résidentielle, est défini, pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe à la même période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié.

Taux de vacance

Ratio mesurant le rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant. C'est la proportion des surfaces vacantes sur l'ensemble des surfaces.

TOF (taux d'occupation financier)

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine en exploitation était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la VLM sur les surfaces tertiaires et à la valeur du loyer payé par le locataire sortant sur les surfaces d'habitation). Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location ces immeubles.

Vente en bloc

Vente de l'intégralité d'un immeuble.

Vente en lots

Vente d'un immeuble lot par lot, que ces lots soient vides ou occupés, à plusieurs acquéreurs. La vente par lots est principalement utilisée en immobilier résidentiel.

VLM (valeur locative de marché)

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

WELL

Le label WELL est garant du bien-être des utilisateurs, il repose sur sept domaines que sont l'air, l'eau, l'accès à une nourriture saine et variée, la lumière, l'activité physique, le confort, et la santé mentale et émotionnelle des utilisateurs.

Yield on cost

Rapport entre le loyer facial brut prévu post-opération et le coût global de cette opération tenant compte du foncier ou le cas échéant de la dernière valeur expertisée avant lancement du programme pour les projets engagés (ou de la dernière expertise disponible pour les projets contrôlés), du coût technique, des honoraires de commercialisation et des frais financiers capitalisés.

Yield on cost = loyer facial brut/coût total d'investissement.

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél.: +33 (0)1 40 40 50 50
gec1na.fr

gec1na