



Être actionnaire

mai 2026



SOMMAIRE

P. 4

Questions à Nicolas Dutreuil

Directeur général adjoint en charge des Finances

P. 6

Quarter,

l'immeuble qui réinvente les codes du bureau au pied de la Gare de Lyon

P. 8

Beñat Ortega, Directeur général de Gecina, était l'invité de l'émission Ecorama

p.9

Précommercialisation : l'immeuble "Signature" attire un leader mondial

P. 10

Mirabeau : Gecina obtient le niveau "Outstanding" pour la certification BREEAM RFO en phase de conception – Une première pour l'entreprise !

P. 11

Assemblée générale

Retour sur notre Assemblée générale du 22 avril 2026

L'Assemblée générale ordinaire de Gecina, tenue le 22 avril 2026 sous la présidence de Philippe Brassac, a connu un fort taux de participation (80,27 %), témoignant de l'engagement des actionnaires et permettant l'approbation de l'ensemble des résolutions. Les actionnaires ont notamment validé un dividende de 5,50 € par action au titre de 2025, en croissance pour la deuxième année consécutive. Pour en savoir plus : P.11

Sources, Boulogne-Billancourt



Octant-Sextant, Levallois-Perret

Questions à

Nicolas Dutreuil

Directeur général adjoint
en charge des Finances



Quel regard portez-vous sur l'année 2025 et les premiers mois de 2026 ?

En 2025, nous avons à nouveau délivré une performance, opérationnelle et financière solide, dans un marché qui continue de se polariser, et le début 2026 s'inscrit dans cette continuité. Nous cherchons constamment à concevoir des produits immobiliers qui correspondent le mieux possible aux besoins des clients aujourd'hui.

D'un côté, ce sont de grands sièges sociaux, souvent très statutaires, qui incarnent une image d'entreprise afin de recevoir ses clients et d'attirer les meilleurs collaborateurs. De l'autre, ce sont des produits très serviciels et flexibles sur quelques centaines de mètres carrés : aux entités de plus petite taille, qui n'ont pas d'équipe en charge de l'immobilier, nous offrons ainsi des solutions clé en main.

Après une commercialisation solide sur 2025 (150 000 m² sur le bureau et près de 1 700 baux signés sur le patrimoine résidentiel), nous avons commencé 2026 du bon pied.

Nous continuons à faire augmenter sensiblement nos loyers entre les clients qui sortent et ceux qui arrivent (+8 % en moyenne l'an dernier, +18 % sur le début de l'année du fait d'un mix de signatures marqué par la prépondérance des commercialisations dans Paris), notamment grâce aux offres opérées et servicielles.

Par ailleurs, nous avons bien entamé la commercialisation de nos immeubles en développement puisque près de 60 % de Signature (près de Gare Saint-Lazare) sont déjà sécurisés. JLL, un des grands experts internationaux des services immobiliers, y a notamment signé un bail, preuve supplémentaire de l'attractivité de nos produits.

Si nous obtenons de telles performances, c'est parce que nous parvenons à nous différencier. D'abord grâce à une qualité de notre patrimoine très supérieure aux moyennes de marché ; ensuite grâce à l'intensité et à la discipline que nous mettons dans nos opérations ; enfin grâce à notre organisation intégrée qui nous permet d'apporter une réponse sur l'ensemble des problématiques immobilières. C'est cette combinaison qui nous permet de surperformer dans la durée et de continuer à créer une valeur durable.

Comment cela se traduit-il du point de vue de la performance financière ?

La performance financière du Groupe affiche une croissance solide et durable. Entre 2021 et 2025, le résultat récurrent net par action

a progressé de +26 %, soutenu par une hausse régulière du résultat opérationnel. Cette performance repose sur l'activation simultanée de tous les leviers : d'abord les loyers, qui ont crû d'environ 100 M€ en cinq ans, tirés par la croissance organique, l'indexation et l'important travail de redéveloppement de nos immeubles, ensuite la maîtrise de l'ensemble de nos coûts (coûts immobiliers, coûts de structure, coûts financiers).

Le coût moyen de notre dette est ainsi maintenu à 1,6 %, combiné à un profil de couverture solide, offrant une visibilité accrue sur les charges financières. Nous avons continué à gérer de façon proactive notre passif comme le démontre le succès de l'émission obligataire de 500 M€ en juillet 2025 et le rachat d'une partie des maturités 2027 et 2028.

L'ensemble permet au Groupe de délivrer une croissance régulière – avec un RRN en hausse de 4,2 % sur un an – confirmant sa capacité à transformer sa performance opérationnelle, environnementale et organisationnelle en création de valeur durable pour ses actionnaires.

“

les loyers, ont crû d'environ 100 M€ en cinq ans, tirés par la croissance organique, l'indexation et l'important travail de redéveloppement de nos immeubles ”



Comment anticipez-vous les années à venir ?

Dans un marché toujours plus sélectif, la demande pour les meilleurs immeubles dans les zones les plus connectées devrait rester soutenue. Pour une raison simple : pour attirer et retenir les meilleurs talents, mais aussi pour leur propre image de marque, les entreprises favorisent les hubs de transports, les quartiers vivants, animés et les immeubles les plus qualitatifs. Quand elles font l'effort de déménager, c'est pour « mieux » : des surfaces plus performantes, plus servicielles (c'est très frappant sur dix ans) et plus durables. La stratégie de recentrage et de montée en gamme engagée par le Groupe depuis plus de dix ans répond exactement à ces tendances. Elle vise à nous positionner sur le segment du marché où la vacance est la plus faible et où les loyers continuent à croître dans la durée.

Par ailleurs, l'arrivée progressive de quatre projets majeurs, dont les livraisons sont attendues entre fin 2026 et 2027, devrait générer 80 à 90 M€ de loyers annuels supplémentaires, en plus de la croissance organique embarquée qui intégrera l'évolution de l'inflation. Cela viendra plus que compenser l'effet du départ de notre locataire sur la tour T1.

La croissance future des revenus locatifs donne de la visibilité sur la progression du résultat par action à moyen terme, et nous prévoyons une croissance graduelle du dividende de la société pour les années à venir (2026-2030).

Et d'un point de vue extra-financier ?

Nous avons progressivement hissé notre patrimoine aux meilleurs niveaux du secteur en matière de critères RSE, comme en témoignent nos positions dans les principaux classements internationaux et 100 % de nos actifs de bureaux sont certifiés par des tiers indépendants.

Ces résultats ne sont pas le fruit du hasard : ils résultent d'un travail résolu sur nos immeubles, qu'il s'agisse de leur performance énergétique, de l'utilisation des sources d'énergie les moins carbonées, du recyclage des matériaux ou de l'attention que nous portons à la biodiversité à chaque fois que c'est possible.

Forts de ces avancées, nous relevons la barre pour la suite en allant plus loin dans le sens d'une réduction drastique de nos émissions de CO₂ d'ici 2030. Ce cap structure la façon dont nous accompagnons nos clients pour réduire leurs consommations et leurs émissions, mais également dans nos choix d'investissement et notre stratégie de rénovation.

L'exigence de performance extra-financière fait partie intégrante de notre modèle et beaucoup de nos parties prenantes, à commencer par une grande partie de nos actionnaires, de nos clients et des autorités publiques suivent attentivement ce que nous faisons sur ce sujet.

Téléchargez le
document
d'enregistrement
universel
2025





Quarter, Paris 12

EXPERTS



Alexandre
Ouvrier-Buffet
Directeur du
developpement



Guillaume
Pauchard
Responsable du
developpement

Quarter, l'immeuble qui réinvente les codes du bureau au pied de la Gare de Lyon

Plongez dans son univers et découvrez dans cette interview ce qui le rend unique !

Découvrir

Quelle est, brièvement, l'histoire de cet actif ?

Guillaume Pauchard : L'immeuble a été construit en 1972 par l'architecte Jean Dubuisson. Gamma, son nom historique, a marqué l'urbanisme des années 1970 caractérisé par le développement de quelques quartiers tertiaires dans la capitale : à l'époque, Paris s'orientait vers la verticalité, et cet ensemble, composé de trois tours de bureaux posées sur un socle commercial, a contribué à dessiner la « skyline » de la Gare de Lyon.

Pourquoi avoir choisi le nom "Quarter" ?

Guillaume Pauchard : Pour affirmer la singularité de cette transformation. "Quarter" évoque la ville du quart d'heure un lieu où tout est à portée de main : services, emploi, logement ... Il renvoie aussi à l'idée de quartier, avec un cœur serviciel pensé comme un espace de rencontres et d'échanges, en lien avec la Cité de la Mode et la coulée verte. Enfin, le "Q" du logo fait écho à l'horloge iconique de la Gare de Lyon, renforçant l'identité du site.

Comment résumer les grandes lignes du redéveloppement ?

Alexandre Ouvrier-Bufferet : Quarter, c'est la renaissance de Gamma. Nous respectons son héritage tout en l'ouvrant à la ville et aux usages d'aujourd'hui. Architecturalement, nous conservons la façade emblématique, nous créons également trois patios végétalisés pour apporter lumière et nature au cœur du projet.

Et sur le plan fonctionnel ?

Guillaume Pauchard : Quarter dépasse le simple bureau. La base devient un espace de services et de rencontres, ouvert sur la rue pour une entrée statutaire. Cela s'inscrit d'ailleurs dans un projet plus vaste de requalification commerciale de la rue de Bercy et des abords de la Gare de Lyon. Les espaces sont flexibles : auditorium, business centers, plateaux modulables. Les deux tours répondent à des usages distincts : la plus petite est dédiée à des bureaux opérés et clés en main, tandis que la plus grande est conçue pour accueillir des entreprises nécessitant de vastes surfaces et des effectifs plus importants, des acteurs publics, bancaires ou industriels par exemple.

“

Quarter n'est pas seulement un projet immobilier : c'est la réinvention d'un actif emblématique "

En quoi ce projet reflète-t-il la stratégie de création de valeur de Gecina ?

Alexandre Ouvrier-Bufferet : Chez Gecina, créer de la valeur ne se limite pas à rénover des mètres carrés : nous transformons par exemple des m² d'espaces techniques aveugles dans le socle en espaces de services (cafétéria ou business center) en y apportant de la lumière. De même, les toitures-terrasses initialement occupées par des systèmes de ventilation sont transformées en rooftops. Avec les mêmes m² finalement, il s'agit de réinventer l'expérience immobilière, de connecter nos actifs à la ville et d'anticiper les usages de demain. Quarter illustre cette vision : un actif emblématique transformé en un quartier vivant, et lieu de rencontre.

La création de valeur s'appuie également sur une performance environnementale exemplaire : recyclage des matériaux (100 tonnes de verre, 6 100 m² de moquette), HQE, quasi-neutralité carbone, consommation énergétique divisée par quatre.

Quels éléments différenciants feront de Quarter un actif emblématique ?

Guillaume Pauchard : Une façade qui change notre perception selon qu'on la regarde de face ou de biais, des rooftops avec vue sur Paris, un cœur ouvert et animé, trois patios végétalisés, et une flexibilité totale des espaces. Quarter incarne la ville du quart d'heure et une nouvelle expérience urbaine.

Qu'est-ce qui vous plaît en particulier sur cet actif ? Y a-t-il un point technique ou architectural que vous voudriez mettre en avant ?

Alexandre Ouvrier-Bufferet : Sans hésitation : la façade. C'est le cœur du projet, le geste qui incarne tout l'équilibre entre héritage et modernité. Conserver la façade noire emblématique des années 1970 tout en la transformant pour répondre aux enjeux contemporains était un défi immense. La solution trouvée par l'agence Dubuisson Architecture (dont l'un des fondateurs, Thomas, est le petit fils de Jean Dubuisson) est brillante : un tartan en 3D, extrudé en aluminium, qui crée un double effet. De face, la tour reste fidèle à l'esprit de Jean Dubuisson ; de biais, elle s'allège, devient claire, et intègre un brise-soleil qui améliore le confort thermique. Ce n'est pas qu'une prouesse esthétique : c'est une innovation technique qui répond aux contraintes urbaines, environnementales et patrimoniales. Une façade qui change de perception, qui raconte une histoire, et qui prouve qu'on peut réinventer sans trahir.

Découvrir

Beñat Ortega, Directeur général de Gecina, était l'invité de l'émission Ecorama



Beñat Ortega était l'invité de l'émission Ecorama du 24 mars 2026, présentée par David Jacquot sur Boursorama.com. Plusieurs sujets ont été abordés mettant en avant des points structurants pour Gecina.

Tout d'abord, un éclairage sur la composition du portefeuille marqué par un recentrage sur les localisations les plus prisées, notamment au coeur de Paris, où la centralité, la qualité d'usage et la performance des actifs sont devenues des critères clés pour les entreprises.

“
une structure
financière robuste et une stratégie
claire”

Concernant la dynamique du marché parisien, le constat met en évidence une concentration de la demande sur des actifs premium, bien situés et capables d'accompagner le retour au bureau grâce à une offre de services renforcée.

Les immeubles les mieux placés et les plus serviciels sont ceux qui tirent le marché.

S'agissant des arbitrages entre bureaux et logements, Beñat Ortega souligne que ce levier est essentiel pour ajuster le portefeuille, réalouer le capital vers les actifs les plus porteurs et renforcer la performance globale du Groupe.

Cette rotation contribue à maintenir un portefeuille adapté aux tendances de marché.

Enfin, au sujet des perspectives financières et boursières, la solidité de la situation est réaffirmée. Grâce à une structure financière robuste et à une stratégie claire, Gecina aborde l'avenir avec confiance, malgré un environnement économique et immobilier exigeant.

[Retrouvez l'intégralité de l'émission ici](#)

[Écoutez le podcast via ce lien](#)

Gecina : l'excellence environnementale au cœur de la création de valeur

En 2025, Gecina confirme son leadership extra-financier grâce à une stratégie environnementale parmi les plus avancées du secteur.

Le Groupe réduit fortement son empreinte carbone avec des émissions limitées à 7,5 kgCO₂/m²/an, déjà en avance sur la trajectoire 2030, et abaisse ses consommations énergétiques, soit -33 % depuis 2019.

Cette performance repose sur un pilotage énergétique de pointe : plus de 11 000 capteurs collectent des données en temps réel pour optimiser les réglages, permettant par exemple jusqu'à -25 % de consommation d'énergie sur certains actifs, comme sur le 141 Haussmann, cela est complété par un programme d'IA déployé sur 22 immeubles. Cette démarche, construite en partenariat avec les locataires, se traduit par une amélioration continue de la performance énergétique et renforce l'attractivité du portefeuille.

Avec un patrimoine de bureaux désormais 100 % certifié et un pipeline orienté bas carbone, Gecina intègre systématiquement les critères RSE dans ses décisions d'investissement. La qualité de cette stratégie est largement reconnue par les agences internationales, notamment avec un score de 95/100 au GRESB et une note A au CDP, plaçant Gecina parmi les acteurs les plus exemplaires du marché immobilier.



Sources, Boulogne - Billancourt

Précommercialisation : l'immeuble "Signature" attire un leader mondial

La commercialisation du pipeline est engagée avec un premier bail de neuf ans fermes signé avec JLL sur 6 600 m² de l'immeuble Signature.

Ce groupe, un des leaders mondiaux du conseil en immobilier d'entreprise, a ainsi trouvé sur cette adresse emblématique des espaces de travail qui reflètent ce qui compte pour lui :

« l'engagement en faveur du bien-être de nos équipes, une vitrine de notre savoir-faire, et ce que nous attendons du futur de l'immobilier, qu'il soit durable et serviciel ».

Marie-Laure Leclercq de Sousa
Directrice générale France -JLL

Cette transaction avec un acteur majeur de l'immobilier constitue une reconnaissance forte de l'attractivité de l'immeuble Signature. Situé au cœur du Quartier Central des Affaires, à proximité immédiate de la gare Saint Lazare, Signature propose de grands plateaux flexibles, d'une performance environnementale exemplaire, ainsi qu'une offre de services complète incluant diverses solutions de restauration, un centre d'affaires et un espace fitness. L'immeuble bénéficie en outre de rooftops avec des vues spectaculaires, véritables atouts pour les utilisateurs en quête d'espaces différenciants et inspirants.

En tenant compte à la fois des surfaces déjà louées d'une part et des surfaces en discussion avancée, près de 60 % de l'actif est déjà sécurisé. Cette dynamique témoigne de la capacité des meilleurs produits à faire la différence dans un marché toujours plus sélectif.



Signature, Paris 8



Mirabeau : Gecina obtient le niveau “Outstanding” pour la certification BREEAM RFO en phase de conception – Une première pour l'entreprise !

Nous sommes fiers d'annoncer que le projet Mirabeau a atteint le niveau Outstanding, la plus haute distinction de la certification BREEAM Refurbishment and Fit-Out (RFO), en phase de conception.

La certification BREEAM RFO évalue l'impact environnemental du projet de rénovation, la performance technique du bâtiment après travaux, les conditions de confort et d'usage ainsi que les pratiques de gestion de projet. Le niveau Outstanding, attribué à moins de 1 % des projets certifiés, témoigne d'une approche exemplaire et innovante, intégrant les meilleures pratiques pour anticiper les standards de demain.

Cette distinction reflète notre ambition de placer la durabilité au cœur de nos projets et de répondre aux attentes croissantes de nos parties prenantes en matière de responsabilité environnementale. Avec cette certification, Gecina confirme son rôle de leader dans l'immobilier responsable, en contribuant activement à la transition écologique du secteur.



Mirabeau, Paris 15

Retour sur notre Assemblée générale

Un moment clé d'échange et de confiance avec nos actionnaires

L'Assemblée générale ordinaire de Gecina s'est réunie le 22 avril 2026 sous la présidence de M. Philippe Brassac. Nous remercions l'ensemble de nos actionnaires pour leur fidélité et leur confiance. L'Assemblée générale constitue un temps fort de la vie de notre société, offrant une occasion privilégiée de dialogue dans un esprit de transparence et de proximité. Le niveau de participation observé à cette occasion (quorum de 80,27 %) reflète l'engagement de notre base actionnariale, tant institutionnelle qu'individuelle, et son attachement aux orientations proposées.



Retrouvez ici

le replay de l'Assemblée générale du 22 avril 2026



Confirmation des orientations stratégiques

Les votes exprimés lors de l'Assemblée générale confirment le soutien des actionnaires à la feuille de route de la société, articulée autour de priorités claires :

- la création de valeur pérenne ;
- le maintien d'une discipline financière rigoureuse ;
- l'optimisation continue du portefeuille ;
- le renforcement des engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Retrouvez sur le site [Gecina.fr](https://www.gecina.fr) l'ensemble des documents publiés à l'issue de l'Assemblée générale.

Dividende

Compte tenu des performances opérationnelles et financières en 2025, robustes et durables, nous pensons notre stratégie pour pouvoir verser un dividende régulier et prévisible à nos actionnaires. Ce modèle nous a permis de soutenir le paiement de façon constante ces dernières années, et de commencer à le faire croître pour la deuxième année consécutive.

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).

Rejoignez le Club des Actionnaires !

Dédié aux actionnaires individuels, le Club des Actionnaires Gecina, vient renforcer la relation de proximité avec les investisseurs individuels.

Le Club des Actionnaires de Gecina est ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur (justificatif de détention).

Destiné à renforcer la relation privilégiée entre le Groupe et ses actionnaires, le Club permet d'être informé des publications

et des grands événements de l'année, de participer à des présentations à l'occasion de la parution des résultats de la société, d'assister à des visites d'actifs ou à des visites en lien avec les partenariats de la Fondation d'entreprise. L'adhésion au Club est facultative et gratuite.

[Télécharger le formulaire d'adhésion](#)



Quarter, Paris 12

Actionnaire au nominatif pur

L'équipe Relation Investisseurs Uptevia est disponible et à votre écoute, de 9h à 18h (heure de Paris) :

Paris : 0 800 000 070
Depuis l'étranger : +33 1 49 37 82 25

Accédez à votre espace en ligne sur le site :

www.gecina.uptevia.com

Uptevia

Relation Investisseurs
90-110 Esplanade du Général de Gaulle
92931 Paris la Défense Cedex - France



Feel, Puteaux

Agenda Financier 2026

10 février 2026
Activité et résultats 2025⁽¹⁾

22 avril 2026
Assemblée générale des actionnaires -
Activité au 31 mars 2026⁽¹⁾

22 juillet 2026
Activité et résultats du 1^{er} semestre 2026⁽¹⁾

14 octobre 2026
Activité au 30 septembre 2026⁽¹⁾

(1) Après clôture de Bourse



Pour recevoir nos
prochaines
communications

www.gecina.fr

Performer



L'action Gecina
Au 30 avril 2026

◆ **NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION**
76 792 337

◆ **CAPITALISATION BOUSIERE**
5,759 Md€

◆ **DIVIDENDE VERSÉ EN 2025**
5,50 € par action

- acompte de 2,75 € versé le 12 mars 2026
- solde du dividende de 2,75 € versé le 9 juillet 2026

◆ **CODE ISIN**
FR0010040865

◆ **COTATION**
Euronext Paris
Compartiment A
(large cap)
Admis au service
à règlement différé (SRD)

Principaux Indices

SBF 120
CAC Next 20
CAC Large 60
FTSE4Good
STOXX Global ESG Leaders
EPRA
GPR 250
IEIF REITS

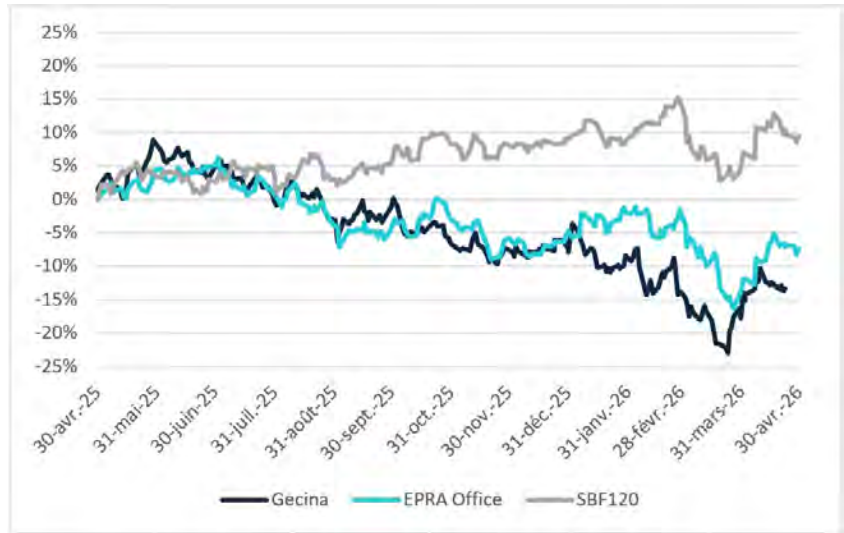
Notation

◆ **STANDARD & POOR'S**
A- / perspective stable

◆ **MOODY'S**
A3 / perspective stable

BOURSE (au 30 avril 2026)

Evolution sur 12 mois de l'action Gecina et des indices SBF 120 et EPRA dividendes réinvestis

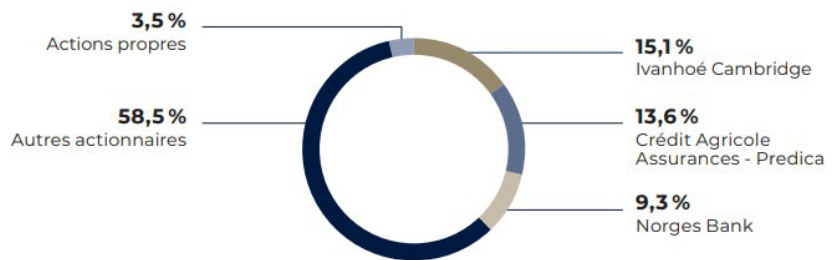


PERFORMANCES DIVIDENDES RÉINVESTIS

	GEICINA	EPRA* Office	EPRA
2026	- 7,2 %	- 2,8 %	+ 0,6 %
1 mois	+ 6,0 %	+ 7,5 %	+ 5,5 %
6 mois	- 6,7 %	- 3,8 %	+ 1,3 %
12 mois	- 13,3 %	- 7,4 %	+ 1,9 %
5 ans	- 11,3 %	- 26,7 %	- 15,3 %

*European Public Estate Association

ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2025)



CONTACTS

L'équipe des Relations Actionnaires de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement :

Tél. + 33 (0) 1 40 40 50 79

Mail actionnaire@gecina.fr