

2026

Rapport financier semestriel



gec1na

Sommaire

1	Attestation du responsable	3	5	Comptes consolidés	39
1.1	Attestation du responsable de l'amendement au document d'enregistrement universel	4	5.1	État consolidé de la situation financière	40
2	Chiffres clés	7	5.2	État du résultat global consolidé	42
2.1	Chiffres et graphiques clés	8	5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	43
3	Rapport d'activité	11	5.4	État des flux de trésorerie consolidés	44
3.1	Revue de l'activité	12	5.5	Annexe aux comptes consolidés	45
3.2	Reporting EPRA au 30 juin 2026	20	6	Rapport des Commissaires aux comptes	75
3.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	24	6.1	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026	76
3.4	Ressources financières	26	7	Table de concordance	79
3.5	Valorisation du patrimoine immobilier	29	7.1	Table de concordance de l'amendement au document d'enregistrement universel	80
3.6	Événements postérieurs à la date d'arrêté	31	7.2	Documents accessibles au public	83
4	Gouvernance	33	7.3	Responsable du rapport financier semestriel	83
4.1	Président du Conseil d'administration et Directeur général	34	7.4	Responsables de la communication financière	83
4.2	Conseil d'administration	34	7.5	Glossaire	84
4.3	Les Comités du Conseil d'administration	36			



2026

Rapport financier semestriel



Cet amendement au document d'enregistrement universel 2025 a été déposé le 23 juillet 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.



1.

ATTESTATION DU RESPONSABLE

1.1	Attestation du responsable de l'amendement au document d'enregistrement universel
-----	--

4

1.1 Attestation du responsable de l'amendement au document d'enregistrement universel

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent amendement au document d'enregistrement universel 2025 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 semestriels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, ainsi que l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Beñat Ortega

Directeur général



2. CHIFFRES CLÉS

2.1 Chiffres et graphiques clés

8

2.1 Chiffres et graphiques clés

En millions d'euros	Variation vs 30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
REVENUS LOCATIFS BRUTS	- 0,4 %	358,5	712,6	359,9
Bureaux	+ 2,9 %	306,5	596,3	298,0
Zones centrales	+ 11,6 %	204,3	381,0	183,0
● Paris QCA et 5/6/7	+ 9,6 %	133,0	256,0	121,4
● Paris Autres	+ 21,0 %	63,9	108,1	52,8
● Neuilly-sur-Seine	- 15,9 %	7,4	17,0	8,8
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	- 5,7 %	34,6	71,7	36,7
La Défense ⁽¹⁾	+ 2,2 %	40,6	79,7	39,7
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 30,0 %	27,0	63,9	38,6
Résidentiel	- 16,0 %	52,0	116,3	61,9
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ - PART DU GROUPE	- 98,9 %	3,1	448,2	289,1
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽²⁾	+ 1,5 %	254,2	494,5	250,4
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽²⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 1,4 %	3,43	6,68	3,38
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽³⁾	+ 2,4 %	17 364	17 624	16 952
Bureaux	+ 5,8 %	14 782	14 743	13 967
Zones centrales	+ 10,2 %	12 046	11 841	10 933
● Paris QCA et 5/6/7	+ 10,4 %	8 217	8 126	7 441
● Paris Autres	+ 9,7 %	3 029	2 959	2 761
● Neuilly-sur-Seine	+ 9,5 %	800	756	731
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	- 2,4 %	1 245	1 268	1 276
La Défense	- 22,2 %	674	793	867
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 8,4 %	817	842	891
Résidentiel	- 13,5 %	2 550	2 846	2 949
Hôtel & Crédit-bail	- 8,9 %	32	34	35
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽⁴⁾	- 18 pb	4,4 %	4,4 %	4,6 %
Données par action (en euros)	Variation vs 30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁵⁾	- 2,2 %	156,1	159,3	159,5
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁵⁾	- 2,3 %	141,0	144,1	144,3
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁵⁾	- 2,2 %	145,1	148,2	148,3
Dividende		-	5,50	-
Nombre d'actions	Variation vs 30/06/2025	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 792 337	76 792 337	76 738 691
Hors autocontrôle	+ 0,1 %	74 060 450	74 069 935	74 016 289
Dilué hors autocontrôle	+ 0,1 %	74 380 086	74 352 175	74 323 379
Moyen hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 104 918	73 998 097	73 983 789

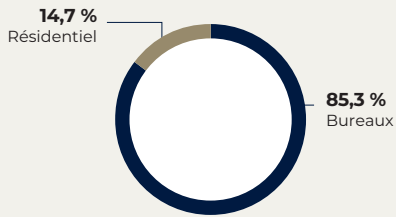
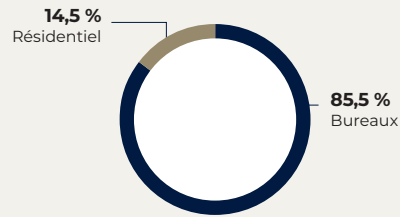
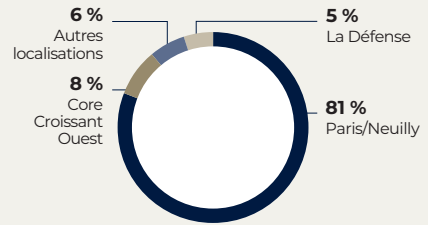
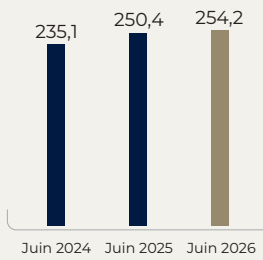
(1) Répartition de l'indemnité Engie entre les deux semestres 2026 de manière à lisser les revenus locatifs (loyers et indemnités) encaissés en totalité au premier semestre.

(2) Excédent brut d'exploitation hors IFRIC 21 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.

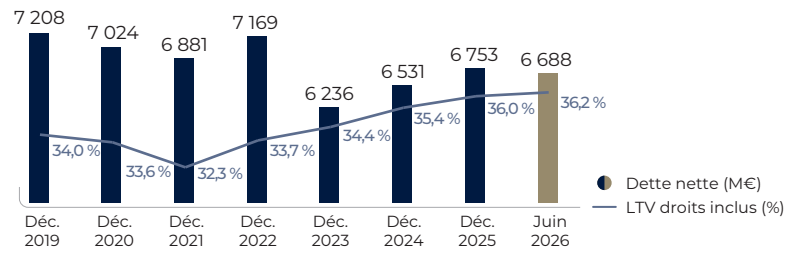
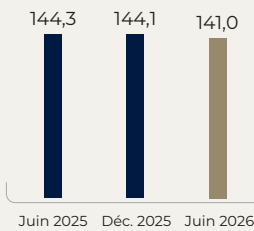
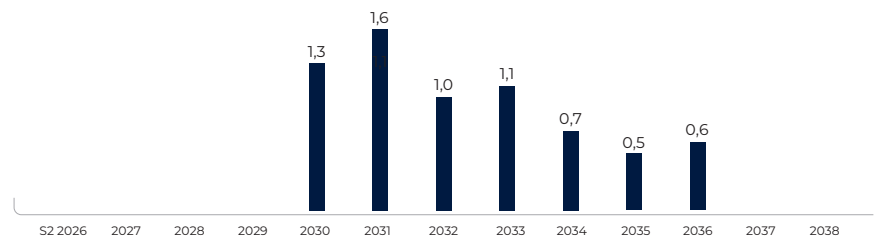
(3) Voir note 3.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

(4) Sur la base du périmètre constant juin 2026.

(5) Voir note 3.1, section Actif Net Réévalué.

Valeur du patrimoine
par activitéRépartition des loyers
par activitéValeur du patrimoine de bureaux
par zone géographiqueRésultat 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, proforma des
crédits signés en juillet 2026 (en milliards d'euros)



3.

RAPPORT D'ACTIVITÉ

3.1	Revue de l'activité	12
3.1.1	Revenus (périmètre constant) et résultats en croissance	12
3.1.2	Profil de risque et structure du financement toujours sains	15
3.1.3	Construire la valeur de demain dans un marché polarisé	17
3.2	Reporting EPRA au 30 juin 2026	20
3.2.1	Résultat récurrent net EPRA	20
3.2.2	Actif net réévalué	21
3.2.3	Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA	21
3.2.4	Taux de vacance EPRA	22
3.2.5	Ratios de coûts EPRA	22
3.2.6	Investissements immobiliers réalisés	23
3.2.7	EPRA <i>Loan-to-Value</i>	23
3.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	24
3.3.1	État locatif	24
3.3.2	Loyers annualisés	25
3.3.3	Volume des loyers par échéances triennales et fin des contrats des baux	25
3.4	Ressources financières	26
3.4.1	Structure de l'endettement au 30 juin 2026	26
3.4.2	Liquidité	27
3.4.3	Échéancier de la dette	27
3.4.4	Coût moyen de la dette	27
3.4.5	Notation financière	27
3.4.6	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	28
3.4.7	Structure financière et covenants bancaires	28
3.5	Valorisation du patrimoine immobilier	29
3.6	Événements postérieurs à la date d'arrêté	31

3.1 Revue de l'activité

3.1.1 Revenus (périmètre constant) et résultats en croissance

En millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025	Variation (%)
Revenus locatifs bruts ⁽¹⁾	358,5	359,9	- 0,4 %
Revenus locatifs nets	334,8	330,4	+ 1,3 %
Autres produits nets	2,0	3,7	- 46,3 %
Frais de structure	(38,7)	(39,5)	- 1,9 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	298,1	294,6	+ 1,2 %
Frais financiers nets	(43,5)	(44,1)	- 1,4 %
Résultat récurrent brut	254,6	250,5	+ 1,6 %
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,3	1,3	- 3,8 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,1)	(0,9)	+ 28,3 %
Impôts récurrents	(0,5)	(0,5)	- 5,7 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽²⁾	254,2	250,4	+ 1,5 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE ⁽²⁾ PAR ACTION (€)	3,43	3,38	+ 1,4 %

(1) Répartition de l'indemnité Engie entre les deux semestres 2026 de manière à lisser les revenus locatifs (loyers et indemnités) encaissés en totalité au premier semestre.

(2) 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, hors IFRIC 21.

- Tous les moteurs de croissance organique sont activés, avec des revenus locatifs à périmètre constant en hausse de + 2,0 % : captation de l'indexation, surperformance alimentée par une réversion locative soutenue sur les différentes offres prime et servicielles. La croissance organique et les récentes acquisitions d'ores et déjà génératrices de revenus, compensent l'impact de la rotation du patrimoine à périmètre courant.
- Discipline continue sur la base de coûts :
 - amélioration de la marge locative (en nette progression sur un an) sous l'effet de l'optimisation des charges liées aux immeubles ;
 - rationalisation des coûts de structure, grâce à la digitalisation des processus et à l'intégration de l'IA, tout en recentrant les équipes sur la commercialisation, la création de valeur (développement, asset management), la relation client et la conformité technique (ingénieurs) ;
 - maîtrise des coûts de financement, grâce à une stratégie de couverture solide et une allocation disciplinée du capital, qui continue à faire d'un levier maîtrisé un atout dans l'environnement actuel.
- Le résultat récurrent net par action de Gecina poursuit sa croissance (+ 1,4 %, 3,43 € par action), sécurisant la guidance et confirmant la robustesse du modèle.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025	Variation Périm. courant		Variation Périm. constant	
			en %	en M€	en %	en M€
Bureaux ⁽¹⁾	306,5	298,0	2,9 %	8,5	1,2 %	3,3
Résidentiel	52,0	61,9	- 16,0 %	- 9,9	7,6 %	3,1
TOTAL REVENUS LOCATIFS BRUTS	358,5	359,9	- 0,4 %	- 1,4	2,0 %	6,4

(1) Répartition de l'indemnité Engie entre les deux semestres 2026 de manière à lisser les revenus locatifs (loyers et indemnités) encaissés en totalité au premier semestre.

Revenus locatifs à périmètre constant en hausse de + 2,0 % (+ 6,4 M€)

- Les revenus locatifs à périmètre constant progressent de + 2,0 % sur un an, confirmant la capacité de Gecina à surperformer l'indexation. Celle-ci représente la moitié de la croissance organique (+ 1 %), et continue de ralentir depuis plusieurs trimestres (les trois derniers indices ILAT étant proches de 0 %, un effet qui continuera à se matérialiser progressivement dans les prochains trimestres).
- La surperformance provient d'une réversion locative soutenue (+ 0,5 %) portée par la plus forte intensité de l'offre en services à valeur ajoutée sur les deux portefeuilles, ainsi que par l'amélioration substantielle du taux d'occupation sur le patrimoine résidentiel et d'autres effets (+ 0,5 %).

Revenus locatifs stables à périmètre courant (- 0,4 %, - 1,4 M€), la croissance compensant la rotation du portefeuille

- Contributions cumulées positives de la croissance organique (+ 6,4 M€), des livraisons 2025 (+ 8,9 M€, principalement Icône et 27 Canal) et des acquisitions immédiatement contributrices en loyers (+ 6,8 M€, Hôtel Particulier dans le QCA parisien et Bloom, près de Gare de Lyon).
- Ces gains compensent l'impact des cessions récentes d'actifs résidentiels matures (- 14,2 M€, dont le portefeuille de résidences pour étudiants cédé en juin 2025 pour un effet d'environ - 12 M€), et le transfert au pipeline d'actifs de bureaux destinés à une reconversion vers d'autres usages (Colombes, Malakoff), des micro-localisations où l'exposition de Gecina est marginale.

Bureaux (+ 1,2 % au premier semestre 2026 à périmètre constant) : surperformance des zones centrales

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30/06/2026	30/06/2025	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
BUREAUX	306,5	298,0	+ 2,9 %	+ 1,2 %
Zones centrales	204,3	183,0	+ 11,6 %	+ 3,4 %
● Paris QCA & 5-6-7	133,0	121,4	+ 9,6 %	+ 3,8 %
● Paris Autres	63,9	52,8	+ 21,0 %	+ 5,2 %
● Neuilly-sur-Seine	7,4	8,8	- 15,9 %	- 13,3 %
Core Croissant Ouest	34,6	36,7	- 5,7 %	- 6,3 %
La Défense ⁽¹⁾	40,6	39,7	+ 2,2 %	+ 2,3 %
Autres localisations	27,0	38,6	- 30,0 %	- 7,7 %

(1) Répartition de l'indemnité Engie entre les deux semestres 2026 de manière à lisser les revenus locatifs (loyers et indemnités) encaissés en totalité au premier semestre sur l'ensemble de l'année.

- Les zones centrales (2/3 des loyers de bureaux) : croissance solide, confirmant la robustesse des fondamentaux de long terme.
 - À périmètre constant : hausse de + 3,4 % au premier semestre 2026, significativement au-dessus de l'indexation, portée par la réversion locative liée à la rareté des espaces de bureaux prime (Patek Philip et Chaumet sur le 10-12 Vendôme, Christie's sur Matignon, Herbert Smith sur le 66 Marceau) et les nouveaux modèles plus créateurs de valeur tels que les bureaux opérés.
 - À périmètre courant : + 11,6 %, reflétant les livraisons récentes (Icône, 27 Canal) et les acquisitions immédiatement génératrices de revenus (Hôtel Particulier, Bloom), renforçant la qualité globale du portefeuille.
- Core Croissant Ouest (Boulogne) et autres localisations (moins de 15 % des loyers au total) : l'évolution des revenus locatifs reflète l'arrivée à échéance de baux et la libération d'espaces qui en découle sur les derniers semestres. La recommercialisation est en cours avec l'ouverture des sièges de Mondelez et Opco sur Sources au premier semestre et la demande reste soutenue à Boulogne même si le rythme a ralenti pour notre portefeuille d'actifs prime sur ce secteur. Dans les autres localisations, l'impact des actifs en cours de reconversion libérés en 2025 (Malakoff & Colombes), est déjà pris en compte (c. 10 M€ au premier semestre 2026). Comme déjà annoncé, ces deux actifs font actuellement l'objet d'études de faisabilité de reconversion totale ou partielle en logements ou autres usages, et étaient déjà exclus des loyers annualisés à fin 2025.
- Solide performance locative :
 - 48 000 m² loués ou renégociés au premier semestre 2026, avec une réversion locative positive moyenne de 13 %. Ces transactions représentent 39 M€ de loyers annuels sécurisés, sur une maturité moyenne de 6 années, et une occupation sécurisée sur une plus longue période (40 % de relocations/renégociations) ;
 - bonne visibilité sur les revenus futurs : des négociations en cours sur près de 50 000 m² dont la finalisation est attendue dans les mois qui viennent, notamment avec des leaders de l'intelligence artificielle, en parallèle d'un nombre de visites soutenu et de discussions actives sur les projets du pipeline à Paris et Neuilly et sur Shape (ex Tour TI). Pré-commercialisation initiée sur Quarter (Gare de Lyon) avec un premier bail signé avec le Groupe Gambetta (promoteur immobilier), sous le format Yourplace, l'offre de bureaux opérés ;
 - Signature (ex Rocher-Vienne) : pré-commercialisation en cours, confirmant l'excellence de la localisation dans le QCA, à proximité immédiate du second hub de transport de la région parisienne, et la qualité de l'actif (larges plateaux de bureaux prime, services sur-mesure, prestations haut de gamme, performance énergétique de l'immeuble). 37 % des espaces de bureaux sont désormais loués (JLL, Alix Partners), et près de 60 % déjà sécurisés en incluant les transactions en cours, soit près de 70 % de l'objectif de loyer initial six mois avant sa livraison. Rendement annuel actualisé de 7,0 %, et un TRI à 4 ans après levier de plus de 17 %. 150 M€ de création de valeur d'ores et déjà réalisés à date.

- Yourplace (l'offre de bureaux opérés de Gecina) : un déploiement qui se poursuit à un bon rythme pour cette offre répondant à la demande de plus petites entreprises qui ne disposent pas de ressources dédiées à l'immobilier en interne, et qui recherchent des solutions clés en main. 4 000 m² supplémentaires signés sous l'offre Yourplace au premier semestre, portant le total à 16 500 m² et 16 M€ de

loyers annuels, avec la capacité d'atteindre une prime de l'ordre de 30 %-40 % par rapport aux loyers de marché après coûts d'exploitation. 40 actifs centraux identifiés pour un déploiement de l'offre sur le long terme. Un portefeuille qui devrait doubler d'ici fin 2028, y compris une partie de l'actif Quarter (Gare de Lyon).

Résidentiel (+ 7,6 % au premier semestre 2026 à périmètre constant) : poursuite de l'approche multi-offres

- Activité locative soutenue (650 baux signés) conduisant à une forte croissance des revenus à périmètre constant, de + 7,6 %, portée par un solide mix d'indexation, de réversion locative positive (portée par les offres servicielles sur les petites surfaces), et une nette amélioration de l'occupation.
- Notre approche résidentielle multi-offres en bonne voie, pour répondre à l'ensemble des demandes (étudiants, jeunes actifs, familles, corporates), dans un marché qui reste structurellement sous-offreur. 25 % des appartements

sont désormais transformés et les nouvelles offres déployées sur 15 actifs (500 appartements meublés et serviciels, 270 appartements avec des services spécifiques, 400 logements dans des appartements partagés, 3 400 appartements familiaux). Au sein de grands actifs prime parisiens, 1/3 des appartements ont été transformés. Cette nouvelle offre génère déjà 16 % des loyers annuels du portefeuille résidentiel (16 M€).

Marge locative en forte hausse de + 160 pb, reflétant l'optimisation des coûts et de l'occupation

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 30/06/2025	91,8 %	94,0 %	81,0 %
MARGE LOCATIVE AU 30/06/2026	93,4 %	94,9 %	84,3 %

Taux d'occupation élevé et durable, preuve du fort positionnement sur le marché

Taux d'occupation financier moyen	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026
Bureaux	94,2 %	94,2 %	94,2 %	93,4 %	93,7 %
Zones centrales	96,2 %	96,6 %	96,7 %	96,6 %	96,9 %
● Paris QCA & 5-6-7	97,1 %	97,2 %	97,1 %	96,9 %	97,5 %
● Paris Autres	94,1 %	95,2 %	96,0 %	97,9 %	97,3 %
● Neuilly-sur-Seine	96,9 %	97,4 %	94,8 %	82,7 %	84,2 %
Core Croissant Ouest (Levallois et Boucle Sud)	89,7 %	88,6 %	89,4 %	78,9 %	78,6 %
La Défense	98,8 %	98,7 %	98,7 %	98,3 %	98,0 %
Autres localisations	82,9 %	82,0 %	80,9 %	82,5 %	84,4 %
Résidentiel	93,1 %	93,1 %	93,7 %	94,3 %	94,7 %
YouFirst Residence	93,0 %	93,0 %	93,7 %	94,3 %	94,7 %
YouFirst Campus	94,6 %	94,6 %	94,6 %	-	-
TOTAL GROUPE	94,0 %	94,0 %	94,1 %	93,5 %	93,8 %

- Taux d'occupation quasi stable (93,8 % vs 94,0 % l'an passé, occupation moyenne à périmètre courant) : rareté des espaces prime centraux confirmant la capacité de Gecina à soutenir un taux d'occupation élevé sur le long terme, sur ses deux activités :
 - portefeuille bureaux : taux d'occupation record dans le QCA parisien et à Paris (où l'exposition est la plus forte), en ligne avec des records pré-Covid (2018), en hausse de + 70 pb sur un an, avec une vacance réduite à des niveaux frictionnels. Hausse transitoire de la vacance dans le Core Croissant Ouest, reflétant les délais de

recommercialisation plus longs sur les espaces vacants et la concurrence accrue sur un sous-marché où la demande se soutient ;

- portefeuille résidentiel : forte hausse du taux d'occupation, portée par le développement des nouvelles offres ces derniers trimestres, et le succès des appartements meublés avec services et appartements partagés, qui compense partiellement le remplissage des récentes livraisons (trois de ces livraisons sont désormais sous promesse de vente).

- Taux d'occupation sécurisé à un niveau plus élevé pour plus longtemps via la rétention des locataires. 84 % de rétention clients au premier semestre 2026 (reflétant la capacité de Gecina à retenir ses locataires lors de l'option de break ou à la fin du bail), + 10 points au-dessus de la moyenne 2022-2025. Cette performance reflète une approche de la relation clients construite sur le long-terme, l'amélioration continue des services et la qualité des actifs.

En réduisant les périodes de vacance sur le cycle de vie d'un actif, et en déployant de façon progressive des capex ciblés, adaptés aux besoins des clients, Gecina sécurise un taux d'occupation plus haut pour plus longtemps, renforçant ainsi la visibilité sur ses flux de revenus et la résilience de son portefeuille.

- Contribution positive de l'occupation totale à la croissance des revenus locatifs (à périmètre constant).

3.1.2 Profil de risque et structure du financement toujours sains

Résilience de la valeur du patrimoine à périmètre constant (- 0,5 %)

Répartition par géographie <i>En millions d'euros</i>	Valeurs expertisées		Var. périm.constant	Taux de capitalisation nets	
	30/06/2026	31/12/2025	Juin 2026 vs. déc 2025	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	14 782	14 743	- 0,4 %	4,9 %	4,8 %
Zones centrales	12 046	11 841	+ 0,3 %	4,2 %	4,2 %
• Paris QCA & 5-6-7	8 217	8 126	+ 0,2 %	3,9 %	3,9 %
• Paris Autres	3 029	2 959	+ 0,3 %	5,0 %	4,9 %
• Neuilly-sur-Seine	800	756	+ 1,7 %	4,8 %	4,8 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	1 245	1 268	- 1,8 %	7,1 %	7,0 %
La Défense	674	793	- 6,7 %	9,0 %	8,2 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1^{re} et 2^e couronne, autres régions)	817	842	- 2,7 %	8,1 %	8,2 %
Résidentiel	2 550	2 846	- 0,9 %	3,6 %	3,6 %
Hôtel & crédit-bail	32	34			
TOTAL GROUPE	17 364	17 624	- 0,5 %	4,7 %	4,6 %

- Valeurs stables à périmètre constant (- 0,5 %), reflétant la polarisation du marché de l'investissement qui transpose la polarisation du marché locatif –les locataires continuant de privilégier les zones les plus centrales et la qualité prime au détriment du reste.
 - effet loyer positif (+ 1,0 %) : croissance locative concentrée sur les segments de marché les plus performants, avec désormais 81 % du portefeuille de bureaux à Paris et Neuilly. Les relocations et renégociations récentes confirment la réversion locative positive soutenue et l'occupation sur le long terme ;
 - effet taux négatif (- 1,5 %), sous l'influence des sous-marchés extérieurs à Paris, où l'activité sur le marché de l'investissement reste modérée (72 % des transactions concentrées dans Paris, légèrement en dessous des

80 % de 2025 et 2024). Les valeurs des actifs dans les zones centrales restent résilientes, soutenues par la rareté des actifs prime et confirmées par plusieurs transactions récentes.

- Taux de capitalisation net à 4,7 % (hors droits), quasi stables par rapport à fin 2025 (4,9 % sur le portefeuille de bureaux, 3,6 % sur le portefeuille résidentiel).
- Valeur du portefeuille de 17,4 Mds€, reflétant les cessions, les investissements en cours, la création de valeur du pipeline et l'ajustement de valeur sur Shape (ex Tour TI), désormais à son point bas (l'actif est entièrement libéré, la consommation de l'ensemble du flux de revenus a été intégrée à la valorisation, le redéveloppement n'a pas encore commencé).

ANR EPRA (NTA) : 141,0 € par action

- ANR EPRA (NTA) est en baisse de 3,1 € par action comparé au 31 décembre 2025, à 141,0 € vs 144,1 €, reflétant principalement l'évolution de la valeur à périmètre constant du patrimoine, des ajustements de valeur sur les nouveaux projets en redéveloppement (Shape (ex TI) et

deux actifs qui seront repositionnés en autres usages), ainsi que des ajustements comptables :

- Dividende payé au SI 2026 : - 2,7 €.
- Résultat récurrent net : + 3,4 €.
- Valeur du patrimoine : - 2,5 €.
- Autres (y compris IFRS 16) : - 1,2 €.

	30/06/2026		
	EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	EPRA NTA (Net Tangible Asset Value)	EPRA NDV (Net Disposal Value)
Capitaux propres IFRS - Part du groupe	10 155,9	10 155,9	10 155,9
Créance des actionnaires	203,7	203,7	203,7
Inclut / Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options			
ANR DILUÉ	10 359,6	10 359,6	10 359,6
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	178,8	178,8	178,8
Réévaluation des immeubles en restructuration	0,0	0,0	0,0
Réévaluation des autres actifs non courants	0,0	0,0	0,0
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,5	0,5	0,5
Réévaluation des stocks	0,0	0,0	0,0
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	10 538,9	10 538,9	10 538,9
Exclut			
Impôts différés	-	-	x
Juste valeur des instruments financiers	(40,6)	(40,6)	x
Goodwill résultant des impôts différés	-	-	-
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,6)	(165,6)
Actifs incorporels	x	(13,3)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	418,9
Réévaluation des actifs incorporels	-	x	x
Droits de mutation	1 111,2	166,7	x
ANR	11 609,4	10 486,1	10 792,2
Nombre d'actions totalement dilué	74 380 086	74 380 086	74 380 086
ANR PAR ACTION	156,1 €	141,0 €	145,1 €

(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 30 juin 2026.

Robustesse de la stratégie de financement face aux cycles, crédibilité confirmée

Ratios	Covenant	30/06/2026
LTV (dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits))	< 60%	38,5 %
ICR (excédent brut d'Exploitation / frais financiers nets)	> 2,0x	7,2 x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25 %	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	> 6,0 Mds€	17,4 Mds€

- LTV maintenu à 38,5 % hors droits (36,2 % droits inclus).
- Crédibilité réaffirmée :
 - notations financières parmi les meilleures du secteur confirmées pour la 8^e année consécutive : A- (S&P Global Ratings, perspective stable) et A3 (Moody's, perspective stable). Les agences de notations soulignent : la qualité d'un patrimoine de taille significative ainsi que sa liquidité, la solidité de ses fondamentaux dans les zones prime, la robustesse et la prévisibilité des cash flows de Gecina ainsi que sa discipline en matière de financement;
 - succès de l'émission obligataire verte de 500 M€ à 5 ans (mai 2026, coupon de 3,250 %), à un spread compétitif de 68 pb et sursouscrite 3,5 fois, démontrant la confiance des investisseurs obligataires et prêteurs. Cette transaction parachève l'échéancier de dette avec l'ajout d'une maturité 2031, jusqu'ici absente.
- Forte visibilité : besoins de refinancement répartis de façon homogène dans le temps, avec une maturité 2027 déjà refinancée. Dette financière nette de 6,7 Mds€ au 30 juin 2026 (vs 6,8 Mds€ au 31 décembre 2025), sur une maturité moyenne de 6,2 ans.

- Liquidité encore renforcée : nouveaux crédits responsables (540 M€, maturité d'environ 6 ans) couvrant toutes les maturités obligataires jusqu'en 2029, couplés à un accès à un large pôle de prêteurs bancaires diversifiés. Solide liquidité immédiate de 4,6 Mds€ au 30 juin 2026.
- Efficience de la structure de financement : large volume de dette couverte à des conditions attractives, combinant de

la dette à taux fixe et des instruments financiers. Coût moyen de la dette à 1,6 % au total, incluant les lignes non tirées, avec 74 % de dette couverte sur 2026-2030 et une juste valeur de la dette et des instruments financiers de 459 M€ (non incluse dans l'ANR NTA ni dans le LTV).

Un modèle qui finance sa propre création de valeur et sa croissance future

- 249 M€ de cessions d'actifs résidentiels matures au 30 juin 2026 à un taux de privation de 3,1 % (Lourmel (Paris 15), Dumas et Bagnolet (Paris 20), Chemin Vert (Paris 11), Belvédère (Bordeaux), et poursuite de programmes de vente par lots).
- Des produits de cessions réinvestis dans le financement des projets de développement lancés fin 2024, à un rendement de 10,6 % sur les capex investis (265 M€ de travaux du pipeline attendus en 2026, sans compter les travaux lancés en mai sur Shape (ex Tour T1)). Une illustration claire de la capacité de Gecina à financer la création de valeur future, tant en revenus qu'en capital, sans accroître son levier et en maintenant une politique de distribution du dividende qui devrait progresser graduellement.
- Poursuite du cadre d'allocation du capital, de façon agnostique (développements, acquisitions, partenariats et

rachat d'actions lorsque cela est pertinent), selon des principes qui visent à optimiser le rendement aux actionnaires tout en veillant à préserver le profil de risque de Gecina : (1) améliorer la qualité du patrimoine pour porter la croissance locative future – plus central, plus prime, plus vert, (2) conserver le ratio de LTV à moyen et long terme, pour préserver nos notations A-/A3 parmi les meilleures du secteur, (3) privilégier les investissements les plus créateurs de cash-flow pour les actionnaires.

- Des cessions additionnelles de 80 M€ sécurisées en juillet à un taux de privation de 2,4 % (un mix d'actifs résidentiels en bloc (Rueil Arsenal, La Garenne-Colombes, Bordeaux Brienne) et de programmes de ventes par lots), confirmant la liquidité du portefeuille de Gecina et sa capacité à vendre au bon moment, dans de bonnes conditions à un ensemble d'investisseurs variés.

3.1.3 Construire la valeur de demain dans un marché polarisé

Les transitions du marché de bureaux renforcent la polarisation

- Un marché de bureaux en transition :
 - le travail hybride se stabilise à 3,7 jours par semaine sur site (seulement un tiers des sociétés envisagent de réduire leur empreinte immobilière, quand c'était la moitié en 2022-2023 (CBRE)) ;
 - l'IA amplifie le rôle stratégique du bureau comme lieu d'interactions à valeur ajoutée, favorisant la collaboration, la prise de décision, la transmission de connaissance, la culture d'entreprise (Enquête IFOP auprès de plus de 500 dirigeants, juillet 2026) ;
 - des habitudes de mobilité qui favorisent les localisations les plus centrales et les mieux connectées afin de réduire les temps de transport.
- Paris devient leader d'Europe continentale pour l'intelligence artificielle du fait d'un vivier de talents deep tech de premier plan, un écosystème de plusieurs centaines de startups et de leaders de l'IA, ainsi que de volumes d'investissements importants tant publics que privés. Cet écosystème renforce la position unique de Paris parmi les grandes métropoles mondiales en termes de diversité de sa base de clients, combinant pôles financiers, industriels, tech/IA et institutionnels, sans surexposition à un secteur d'activité.
- Les données confirment cette évolution tant sur le marché que sur le patrimoine de Gecina : la demande placée de bureaux par les acteurs de la tech/IA a plus que doublé par rapport à 2023-2025 (CBRE), portée par des transactions sur des grandes surfaces (par des entreprises qui souhaitent s'assurer de pouvoir couvrir une montée en puissance rapide). Les loyers tech, fintech et healthtech de Gecina à Paris et Neuilly ont doublé sur les cinq dernières années, et représentent désormais 17 % du portefeuille total de bureaux.
- La polarisation accélère encore dans ce contexte : la guerre des talents renforce les exigences, et les entreprises les plus exposées à cette concurrence pour attirer et retenir les talents privilégient les espaces de travail centraux, parfaitement conçus, collaboratifs et performants sur le plan énergétique.
- Gecina est clairement positionnée du bon côté de ce marché à deux vitesses, là où les taux de vacance sont structurellement les plus bas (1,8 % sur les espaces prime dans le QCA parisien) et où les loyers prime continuent de croître nettement plus vite que l'inflation : 81 % du patrimoine de bureaux se situe dans les zones centrales (Paris/Neuilly-sur-Seine), 92 % est prime, et 100 % est certifié.

Des projets de redéveloppement à Paris/Neuilly bien positionnés sur le marché, pour près de 80-90 M€ de loyers annualisés



Signature

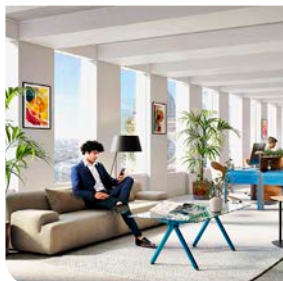
Création d'un centre d'affaires prime à côté du 2^e plus grand hub de transport de la région

Paris QCA
Gare St Lazare

24 900 m²

Invest. : 378 M€
Livraison : T4 2026

**37 % pré-loué, c. 60 %
sécurisé, c. 70 %
de l'objectif de loyer
initial sécurisé**



Quarter

Bureaux prime et opérés, à quelques pas du hub dynamique de la Gare de Lyon

Paris 12
Gare de Lyon

19 100 m²

Invest. : 230 M€
Livraison : T1 2027

**Visites
1 bail signé**



Arches

Une transformation visionnaire à usage mixte redonnant vie à un actif emblématique

Neuilly-sur-Seine
QCA Ouest élargi

36 200 m²

Invest. : 479 M€
Livraison : T2 2027

**Discussions
avancées**



Mirabeau

Un nouvel actif de bureaux prime hautement performant qui redessine la skyline de Paris

Paris 15
Quais de Seine

37 300 m²

Invest. : 438 M€
Livraison : T3 2027

**Discussions
engagées**

5,9 % DE RENDEMENT TOTAL – 10,6 % DE RENDEMENT SUR LES CAPEX INVESTIS

Synthèse du pipeline de redéveloppements

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface totale (m²)	Invest. total (M€)	Déjà investis (M€)	Reste à investir (M€)	Rendement attendu YoC (est.)	% pré-com sécurisé
Paris - Signature	Paris QCA	T4-26	24 900	378				60 %
Paris - Quarter	Paris	T1-27	19 100	230				
Neuilly - Les Arches du Carreau	Croissant Ouest	T2-27	36 200	479				
Paris - Mirabeau	Paris	T3-27	37 300	438				
La Défense – Shape	La Défense	T2-28	67 100	439				
Total bureaux			184 600	1 964	1 444	520	6,2 %	
Total résidentiel			-	-	-	-	-	
Total pipeline engagé			184 600	1 964	1 444	520	6,2 %	
Contrôlé & Certain Bureaux			9 200	133	83	50	4,9 %	
Contrôlé & Certain Résidentiel			4 200	29	0	29	4,8 %	
Total Contrôlé & Certain			13 400	162	83	79	4,9 %	
Total engagé + Contrôlé & Certain			198 000	2 127	1 528	599	6,1 %	
Total Contrôlé et probable			100 900	523	254	269	5,3 %	
TOTAL PIPELINE			298 900	2 650	1 782	868	6,0 %	

Guidance & perspectives de croissance

- Guidance 2026 confirmée : résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,70 € et 6,75 €.
- Forte de son positionnement de marché, de son expertise intégrée sur l'ensemble de la chaîne de valeur et de sa plateforme de financement robuste, Gecina construit dès aujourd'hui le prochain cycle (2028-2030), après une année de transition en 2027 :
 - des leviers de croissance organique : normalisation de l'indexation à près de 2 % par an (rythme annualisé à moyen terme), réversion locative toujours positive (8 %-10 % en moyenne sur les dernières années), optimisation de l'occupation (objectif de 95 % à moyen terme, avec une vacance théorique frictionnelle de 5 %) ;
 - une croissance embarquée via les redéveloppements, avec les projets lancés l'an dernier à Paris et Neuilly qui devraient générer à la livraison et une fois loués en

intégralité entre 80 M€ et 90 M€ de loyers annualisés, et Shape (ex Tour T1) qui devrait générer environ 30 M€, compensant près de trois fois l'impact de la fin de bail d'Engie (-40 M€). Les équipes veillent en continu à la qualité des actifs, à la maîtrise des coûts de restructuration et des délais, et à la pré-commercialisation rapide des futurs espaces de bureaux ;

- une base de coûts maîtrisée, y compris les frais financiers : échancier de remboursement avec des échéances étalées de façon homogène dans le temps, solidité du profil de couvertures confirmé par une juste valeur de la dette et des instruments financiers de 459 M€.
- Une politique de distribution sécurisée : rendement attractif de 7 % à 8 % à date, avec une croissance graduelle du dividende attendue entre 2026 et 2030.

3.2 Reporting EPRA au 30 juin 2026

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.

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.

(1) European Public Real Estate Association.

	30/06/2026	30/06/2025	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	248,9	245,2	3.2.1
EPRA Earnings per share (en euros)	3,36 €	3,31 €	3.2.1
EPRA Net Tangible Asset Value (en euros par action)	141,0	144,1 ⁽¹⁾	3.2.2
EPRA Net Initial Yield	3,9 %	4,0 % ⁽¹⁾	3.2.3
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,3 %	4,4 % ⁽¹⁾	3.2.3
EPRA Vacancy Rate	6,0 %	5,6 %	3.2.4
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	18,1 %	20,0 %	3.2.5
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	13,7 %	13,8 %	3.2.5
EPRA Property related Capex (en millions d'euros)	236	177	3.2.6
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	37,1 %	34,4 %	3.2.7
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	39,5 %	36,7 %	3.2.7

(1) Au 31 décembre 2025.

3.2.1 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	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net consolidé part du Groupe	3 076	289 057
Exclure		
Variation de valeur des immeubles	(256 990)	68 550
Résultat de cession	(560)	765
Impôts liés aux cessions d'immeubles	(683)	-
Variation de valeur des instruments financiers et primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(5 424)	(17 057)
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels ⁽¹⁾	16 682	(9 904)
Ajustements ci-dessus liés aux sociétés mises en équivalence	999	898
Ajustements ci-dessus liés aux intérêts minoritaires	132	628
Résultat récurrent net EPRA	248 920	245 178
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	74 104 918	73 983 789
Résultat récurrent net EPRA par action	3,36 €	3,31 €
Ajustements spécifiques au Groupe		
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	5 316	5 213
Résultat récurrent net part du Groupe	254 236	250 391
Résultat récurrent net part du Groupe par action	3,43 €	3,38 €

(1) Répartition de l'indemnité Engie entre les deux semestres 2026 de manière à lisser les revenus locatifs (loyers et indemnités) encaissés en totalité au premier semestre.

3.2.2 Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 3.1. Actif net réévalué.

En euros par action	30/06/2026	31/12/2025
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	156,1 €	159,3 €
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA)	141,0 €	144,1 €
ANR EPRA de liquidation (NDV)	145,1 €	148,2 €

3.2.3 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 %	30/06/2026	31/12/2025
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,7 %	4,6 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,3 %	- 0,3 %
Effet des variations de périmètre	+ 0,3 %	+ 0,3 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,7 %	- 0,7 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	3,9 %	4,0 %
Exclusion des aménagements de loyers	+ 0,4 %	+ 0,4 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,3 %	4,4 %

(1) Périmètre constant juin 2026.

(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 SI 2026
Immeubles de placement	14 782	2 550	17 331 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	(1 965)	(9)	(1 974)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	12 817	2 541	15 358
Droits de mutation	868	178	1 047
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B 13 685	2 719	16 405
Loyers bruts annualisés IFRS	572	100	672
Charges immobilières non récupérables	17	17	34
Loyers nets annuels	A 555	83	638
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	64	0	65
Loyers nets annuels « Topped-up »	C 619	83	702
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B 4,1 %	3,0 %	3,9 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B 4,5 %	3,1 %	4,3 %

(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.

3.2.4 Taux de vacance EPRA

En %	30/06/2026	30/06/2025
Bureaux	5,8 %	5,1 %
Résidentiel	6,9 %	8,2 %
TAUX DE VACANCE EPRA	6,0 %	5,6 %

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin de période. 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 juin 2026 (en %)
Bureaux	38	650	5,8 %
Résidentiel	7	104	6,9 %
TAUX DE VACANCE EPRA	45	754	6,0 %

3.2.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros/en %	30/06/2026	30/06/2025
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(120 086)	(126 903)
Frais de structure ⁽¹⁾	(42 118)	(42 689)
Charges refacturées	96 442	97 389
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	816	122
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(113)	(231)
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A)	(65 059)	(72 313)
Coût de la vacance	15 638	22 474
COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B)	(49 422)	(49 839)
Revenus locatifs bruts	358 474	359 892
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	1 623	1 777
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	360 097	361 669
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	18,1 %	20,0 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	13,7 %	13,8 %

⁽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 8,6 millions d'euros au premier semestre 2026 et 8,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.4.1 et 5.5.5.4. dans les comptes consolidés).

3.2.6 Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	30/06/2026			30/06/2025		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0	0	n.a.	0
Pipeline ⁽¹⁾	161	n.a.	161	110	n.a.	110
Dont intérêts capitalisés	11	n.a.	11	5	n.a.	5
Capex de maintenance ⁽²⁾	75	n.a.	75	68	n.a.	68
avec création de surfaces	0	n.a.	0	0	n.a.	0
sans création de surfaces	73	n.a.	73	62	n.a.	62
avantages commerciaux	2	n.a.	2	5	n.a.	5
autres dépenses	0	n.a.	0	0	n.a.	0
intérêts capitalisés	0	n.a.	0	0	n.a.	0
TOTAL CAPEX	236	n.a.	236	177	n.a.	177
Différence entre capex comptabilisés et décaissés		n.a.	0	11	n.a.	11
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	236	n.a.	236	188	n.a.	188

(1) Voir chapitre 3.1.3.

(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.

3.2.7 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)	1 221			1 221
Emprunts obligataires	5 543			5 543
Besoin en fonds de roulement net	188	2	(3)	187
Comptes courants d'associés minoritaires	14		(14)	-
Exclure				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(255)	(5)	3	(256)
Dettes nettes (A)	6 876	10	(13)	6 873
Inclure				
Immeubles occupés par le propriétaire	245			245
Immeubles de placement à la juste valeur	15 062	94	(29)	15 126
Immeubles en vente	232			232
Immeubles en restructuration	1 741			1 741
Immobilisations incorporelles	13			13
Actifs financiers	29			29
Patrimoine hors droits (B)	17 323	94	(29)	17 387
Droits de mutation	1 111	7	(2)	1 116
Patrimoine droits inclus (C)	18 434			18 503
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	39,7 %			39,5 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	37,3 %			37,1 %

3.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

3.3.1 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	38 %
Conseil/Services	26 %
Technologie	8 %
Retail	8 %
Activité financière	6 %
Hospitalité	5 %
Média-Télévision	5 %
Institution publique	5 %
TOTAL	100 %

Poids des 20 principaux locataires

Locataire	Groupe
Engie	8 %
Publicis	3 %
WeWork	3 %
Boston Consulting Group	3 %
Lagardère	3 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
QRT	2 %
LVMH	2 %
Eight Advisory	1 %
Lacoste	1 %
Renault	1 %
Jacquemus	1 %
Edenred	1 %
Salesforce	1 %
CGI France	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
Latham & Watkins	1 %
Beaumanoir	1 %
TOP 10	27 %
TOP 20	37 %

3.3.2 Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en baisse de – 23 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2025, reflétant principalement l'impact des cessions résidentielles (– 10 millions d'euros) et les pertes de loyers relatives à des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration ou ayant vocation à l'être (– 11 millions d'euros).

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	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	586	602
Résidentiel	100	106
TOTAL	686	708

3.3.3 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
<i>Break-up options</i>	29	139	63	81	47	61	43	162	625
Fin de bail	24	101	24	41	69	54	53	258	625

3.4 Ressources financières

Le premier semestre 2026 a marqué une rupture avec le cycle d'assouplissement monétaire engagé en 2024, à la suite du déclenchement du conflit au Moyen-Orient à fin février 2026 et du blocage consécutif du détroit d'Ormuz ; la remontée des prix de l'énergie a ravivé les tensions inflationnistes en zone euro. Dans ce contexte, la BCE a procédé en juin 2026 à sa première hausse de taux depuis 2023, portant le taux de dépôt de 2,00 % à 2,25 %. Ce conflit a entraîné une hausse à la fois des taux courts et des taux longs.

Dans cet environnement plus volatil, Gecina a néanmoins su saisir une fenêtre favorable fin mai en réalisant avec succès une nouvelle émission obligataire verte de 500 millions d'euros, échéance 2031, assortie d'un coupon annuel de 3,25 % et d'un spread de 68 points de base. L'opération confirme la capacité du Groupe à accéder au marché dans des conditions compétitives malgré le contexte de remontée des taux, et illustre la confiance renouvelée des investisseurs dans la qualité de crédit et la stratégie de Gecina.

Gecina a également poursuivi, sur la période, l'anticipation usuelle du refinancement de crédits bancaires avec la signature

de 540 millions d'euros de nouveaux crédits avec une maturité moyenne de près de six ans, tous sous format responsable.

Au 30 juin 2026, Gecina disposait d'une liquidité immédiate de 4,6 milliards d'euros, ou 3,3 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 de 96 % sur les deux prochaines années et 74 % en moyenne jusqu'à fin 2030, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 4,4 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) ressort à 36,2 %, et l'ICR à 7,2x, 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 dans un contexte géopolitique et de taux plus incertain.

3.4.1 Structure de l'endettement au 30 juin 2026

La dette financière nette s'élève à 6,7 milliards d'euros à fin juin 2026.

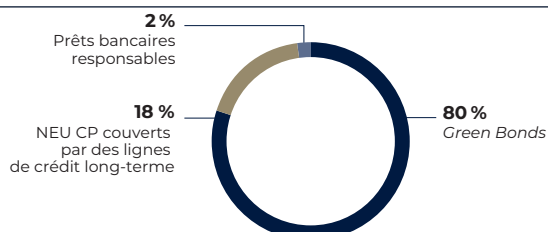
Les principales caractéristiques de la dette sont :

	30/06/2026	31/12/2025
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 943	6 831
Dette financière nette (en millions d'euros)	6 688	6 753
Dette nominale brute (en millions d'euros)	7 046	6 898
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 328	4 328
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	6,2	6,2
LTV (droits inclus)	36,2 %	36,0 %
LTV (hors droits)	38,5 %	38,3 %
ICR	7,2 x	6,3 x
Dette gagée/patrimoine	–	–

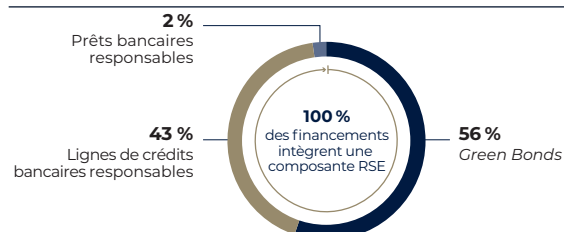
(1) Dette financière brute = Dette nominale brute ajustée des effets du coût amorti + intérêts courus non échus.

Dettes par nature

Répartition de la dette nominale brute (7,0 milliards d'euros)



Répartition des financements autorisés (10,1 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 80 % de la dette nominale et 56 % des financements autorisés du Groupe.

Au 30 juin 2026, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 7,0 milliards d'euros et est constituée de :

- 5,6 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*);
- 1,3 milliard d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit responsables confirmées à moyen et long terme.

3.4.2 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 30 juin 2026, Gecina dispose de 4,6 milliards d'euros de liquidité (dont 4,3 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées et 0,3 milliard d'euros de trésorerie), couvrant toutes les échéances obligataires jusqu'en 2029. Nette des ressources court terme et avec la trésorerie disponible, la liquidité s'élève à 3,3 milliards d'euros.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours du premier semestre 2026 ont porté sur :

- l'émission en mai 2026 d'un nouvel emprunt obligataire vert d'un montant de 500 millions d'euros avec une durée de cinq ans et un coupon de 3,25 %;
- le renouvellement de 540 millions d'euros de crédits responsables.

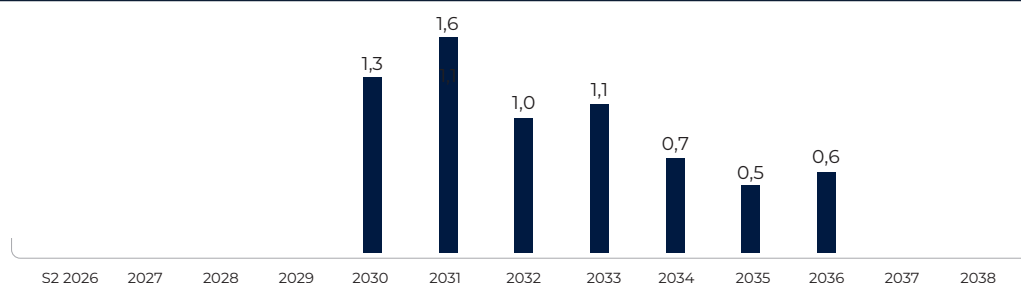
Au cours du premier semestre, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 30 juin 2026, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1,3 milliard d'euros.

3.4.3 Échéancier de la dette

Au 30 juin 2026, 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 30 juin 2026 :

Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées, proforma des crédits signés en juillet 2026 (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 30 juin 2026 et de la trésorerie.

3.4.4 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,3 % au premier semestre 2026 (et 1,6 % pour la dette globale).

3.4.5 Notation financière

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui au premier semestre 2026 ont maintenu :

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

3.4.6 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 premier semestre, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

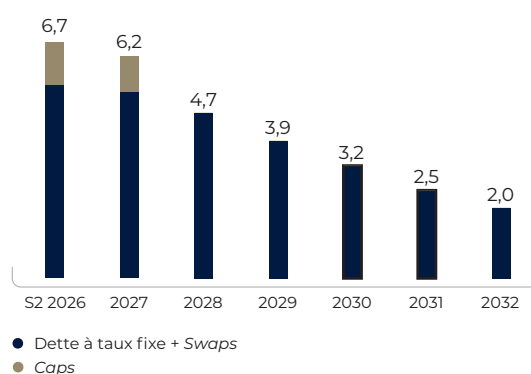
- conserver un taux de couverture optimal ;

- 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 30 juin 2026, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 4,4 années.

Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 96 % sur les deux prochaines années, et à 74 % en moyenne jusqu'à fin 2030.

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 nette de Gecina anticipée en 2026 est couverte jusqu'à 100 % en cas de hausse des taux d'intérêt.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2026 et de la dette

anticipée, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base, ou une baisse des taux d'intérêt de 50 points de base, par rapport à la courbe de taux *forward* du 30 juin 2026, n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2026.

3.4.7 Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2026 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 30/06/2026
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	38,5 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	7,2 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Minimum 6 Mds€	17,4 Mds€

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

3.5 Valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Le collège des experts a fait l'objet d'une rotation à la suite d'un processus de sélection lancé au début de l'année 2026. A la suite d'un appel d'offres, les actifs sont désormais expertisés par les cabinets CBRE Valuation, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle pour les immeubles de bureaux, et BNP Paribas Real Estate Valuation France pour les actifs résidentiels. Tous les actifs ont été évalués par un nouvel expert au 30 juin 2026. 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 deux méthodes pour les immeubles de bureaux : la méthode par capitalisation de revenu net et la méthode par actualisation des flux futurs (DCF). La méthode par comparaison directe est utilisée uniquement à titre de recoupement. Pour les actifs résidentiels, la juste valeur de chaque actif est déterminée en utilisant les trois méthodes précitées. 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).

Évolution de la valorisation du patrimoine immobilier

En millions d'euros	Patrimoine courant au 31/12/2025	Cessions	Investissements	Autres	Variation de juste valeur	Patrimoine courant au 30/06/2026
Bureaux	14 743	+ 0	+ 215	+ 9	- 186	14 782
Résidentiel	2 846	- 246	+ 21	- 0	- 71	2 550
Hôtel et Crédit-bail	34	+ 0	+ 0	- 2	+ 0	32
TOTAL GROUPE	17 624	- 246	+ 236	+ 7	- 257	17 364

Le portefeuille affiche une valeur bloc de 17,4 milliards d'euros, soit une baisse de valeur de - 260 millions d'euros (- 1,5 %) sur le semestre

Cette évolution s'explique principalement par les éléments suivants :

- cessions : un total de 246 millions d'euros, principalement lié à cinq actifs résidentiels : Lourmel, Dumas, Bagnolet, Chemin Vert et Belvédère Bât. A, ainsi que des appartements lot par lot (pour un prix de cession de 249 millions d'euros) ;
- investissements : un montant global de 236 millions d'euros, dont 161 millions d'euros consacrés au pipeline de développement et 75 millions d'euros aux travaux de maintenance sur le patrimoine existant ;
- variation de juste valeur : une évolution négative (- 257 millions d'euros) expliquée principalement par :

- une baisse de la valeur du patrimoine en exploitation de - 149 millions d'euros, en conséquence notamment de la décompression des taux hors Paris,
- un pipeline créateur de valeur pour + 25 millions d'euros,
- une perte de valeur de Shape (ex Tour TI) pour - 96 millions d'euros, conséquence principalement de la consommation de loyers et d'indemnités payés par Engie.

À périmètre constant, les valeurs baissent de - 0,5 % résultant :

- d'un effet cash-flow positif de + 1,0 %, tiré par les zones centrales ;
- et d'un effet taux négatif de - 1,5 % impacté par un marché de l'investissement toujours en berne en dehors de Paris.

	Valeur bloc		Δ périmètre courant	Δ périmètre constant	Valeur métrique en €/m ²	Taux de rendement net (DI)*	Taux de cap net (HD)*
En millions d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026 vs 31/12/2025	30/06/2026 vs 31/12/2025	30/06/2026	30/06/2026	30/06/2026
Bureaux	14 782	14 743	+ 0,3 %	- 0,4 %	12 343	4,6 %	4,9 %
Zones centrales	12 046	11 841	+ 1,7 %	+ 0,3 %	17 890	3,9 %	4,2 %
● Paris QCA 5/6/7	8 217	8 126	+ 1,1 %	+ 0,2 %	21 848	3,7 %	3,9 %
● Paris Autres	3 029	2 959	+ 2,4 %	+ 0,3 %	11 434	4,7 %	5,0 %
● Neuilly-sur-Seine	800	756	+ 5,9 %	+ 1,7 %	14 273	4,5 %	4,8 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	1 245	1 268	- 1,8 %	- 1,8 %	6 706	6,5 %	7,1 %
La Défense	674	793	- 15,0 %	- 6,7 %	5 890	8,3 %	9,0 %
Autres localisations ⁽²⁾	817	842	- 3,0 %	- 2,7 %	3 401	7,6 %	8,1 %
Résidentiel	2 550	2 846	- 10,4 %	- 0,9 %	6 854	3,3 %	3,6 %
Hôtel et Crédit-bail	32	34	- 5,3 %				
TOTAL GROUPE - VALEUR BLOC	17 364	17 624	- 1,5 %	- 0,5 %	11 011	4,4 %	4,7 %
TOTAL GROUPE - VALEUR LOTS	17 869	18 147	- 1,5 %	- 0,5 %			

(1) Levallois, Boucle Sud.

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

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

Portefeuille de bureaux

Au 30 juin 2026, la valeur du portefeuille de bureaux atteint 14,8 milliards d'euros, en progression de + 0,3 % sur le semestre, soit + 38 millions d'euros. Cette hausse résulte principalement de :

- investissements pour + 215 millions d'euros (55 millions d'euros de travaux de maintenance sur le patrimoine existant et 160 millions d'euros en pipeline de développement) ;
- variation de juste valeur : une évolution négative de - 186 millions d'euros, expliquée principalement par :
 - une baisse de la valeur du patrimoine en exploitation de - 115 millions d'euros, conséquence notamment de la décompression des taux hors Paris,
 - un pipeline créateur de valeur pour + 25 millions d'euros,
 - une perte de valeur de Shape (ex Tour TI) pour - 96 millions d'euros, conséquence principalement de la consommation de loyers et d'indemnités payés par Engie.

À périmètre constant, le portefeuille est valorisé à 12,6 milliards d'euros, en baisse de - 48 millions d'euros sur le semestre (soit - 0,4 %) :

- à Paris et Neuilly-sur-Seine, où se concentre la majorité des actifs de Gecina, les valeurs progressent de + 27 millions

d'euros. L'effet cash-flow reste positif à + 1,4 %, porté par la captation de la réversion locative dans Paris. L'effet taux est quant à lui légèrement négatif (- 1,1 %), matérialisant l'attentisme du marché dans un contexte d'incertitude ;

- en dehors de ces zones, les valeurs reculent de - 74 millions d'euros avec un effet taux négatif (- 2,8 %). Le marché continue de corriger les valeurs en l'absence de transaction. L'effet cash-flow n'est pas aussi porteur que dans les zones centrales (- 0,3 %).

Portefeuille résidentiel

Au 30 juin 2026, le portefeuille résidentiel est valorisé à 2,6 milliards d'euros, en recul de - 10,4 % sur le semestre (- 0,3 milliard d'euros). Cette baisse s'explique principalement par la cession de 5 actifs résidentiels, déjà à la valeur de promesse au 31 décembre 2025, ainsi que d'appartements en vente par lots.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille s'élève à 2,3 milliards d'euros, en baisse de - 22 millions d'euros (soit - 0,9 %), sous les effets suivants :

- un effet cash-flow légèrement positif de + 0,7 % reflétant une bonne activité locative et le remplissage des résidences ;
- un effet taux de - 1,6 % matérialisant ici aussi l'attentisme des investisseurs institutionnels, 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 :

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2026
Valeur comptable	17 198
Mise à la juste valeur du siège	179
Droits d'utilisation IFRS 16	- 13
VALEUR DU PATRIMOINE	17 364

3.6 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.



4.

GOUVERNANCE

4.1	Président du Conseil d'administration et Directeur général	34
4.2	Conseil d'administration	34
4.3	Les Comités du Conseil d'administration	36

4.1 Président du Conseil d'administration et Directeur général

Le Conseil d'administration est présidé par Philippe Brassac, nommé 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.

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, permettant une articulation efficace entre le Conseil d'administration et la Direction générale.

La complémentarité des profils réunis au sein du Conseil d'administration, dont celui de son Président, 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.



Philippe Brassac
Président du Conseil
d'administration



Beñat Ortega
Directeur général,
administrateur

4.2 Conseil d'administration

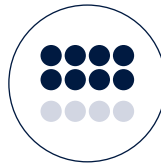
L'Assemblée générale du 22 avril 2026 a renouvelé les mandats d'administrateurs de Gabrielle Gauthey, Carole Le Gall et Jacques Stern, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Le Conseil d'administration, réuni le 22 avril 2026, a décidé de ne pas modifier la composition actuelle des Comités.

Ainsi, au 30 juin 2026, le Conseil d'administration, composé des 12 membres suivants, est strictement paritaire et compte 67 % d'administrateurs indépendants au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef.

**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**5****Comités du Conseil****67 %****Administrateurs indépendants****50 %-50 %****Parité femmes/hommes**

Au cours du premier semestre 2026, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	X	X	● Gabrielle Gauthey ● Carole Le Gall ● Jacques Stern
Comité Stratégique et d'Investissement	X	X	● Jacques Stern
Comité d'Audit et des Risques	X	X	● Jacques Stern ● Gabrielle Gauthey
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	X	X	● Gabrielle Gauthey
Comité Conformité et Éthique	X	X	● Carole Le Gall
Comité RSE	X	X	● Gabrielle Gauthey ● Carole Le Gall

Il est précisé que le nombre de salariés de la société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'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 par l'article L. 225-23 du Code de commerce n'étant pas dépassé au 30 juin 2026.

En revanche, conformément à l'article L. 2312-72 du Code du travail, des membres du Comité Social et Économique assistent, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'administration.

4.3 Les Comités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 22 avril 2026 a confirmé la composition des différents Comités. Celle-ci est détaillée ci-après.

Il est précisé que ni Philippe Brassac ni Beñat Ortega ne sont membres d'aucun Comité au titre de leur mandat d'administrateur. Ils participent à certaines séances de Comités, sur invitation, en leur qualité respective de Président du Conseil d'administration et de Directeur général.

La composition des Comités au 30 juin 2026 est la suivante :

Comité Stratégique et d'Investissement

5
membres



60 %
indépendants



- Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par David Petrie, Président
- Jérôme Brunel
- Nathalie Charles
- Predica, représentée par Matthieu Lance
- Jacques Stern

• Administrateurs indépendants.

Comité d'Audit et des Risques

6
membres



67 %
indépendants



- Jacques Stern, Président
- Jérôme Brunel
- Laurence Danon Arnaud
- Gabrielle Gauthey
- Predica, représentée par Matthieu Lance
- Ouma Sananikone

• Administrateurs indépendants.

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

5
membres



80 %
indépendants



- Dominique Dudan, Présidente
- Jérôme Brunel
- Laurence Danon Arnaud
- Gabrielle Gauthey
- Ouma Sananikone

• Administrateurs indépendants.

Comité Conformité et Éthique

3
membres



100 %
indépendants



- Nathalie Charles, Présidente
- Dominique Dudan
- Carole Le Gall

• Administrateurs indépendants.

Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

3
membres



67 %
indépendants



- Gabrielle Gauthey, Présidente
- Carole Le Gall
- Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par David Petrie

• Administrateurs indépendants.



5.

COMPTES CONSOLIDÉS

5.1	État consolidé de la situation financière	40
5.1.1	Actif	40
5.1.2	Passif	41
5.2	État du résultat global consolidé	42
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	43
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	44
5.5	Annexe aux comptes consolidés	45
5.5.1	Faits marquants	47
5.5.2	Principes généraux de consolidation	47
5.5.3	Périmètre de consolidation	48
5.5.4	Patrimoine	52
5.5.5	Données opérationnelles	59
5.5.6	Financement et instruments financiers	63
5.5.7	Capitaux propres et résultat par action	68
5.5.8	Provisions et dépréciations	69
5.5.9	Avantages consentis au personnel et effectif	70
5.5.10	Impôts	72
5.5.11	Autres informations	73

5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

En milliers d'euros	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Actifs non courants		17 322 419	17 363 379	16 838 331
Immeubles de placement	5.5.4.1	15 039 620	15 465 666	15 431 198
Immeubles en restructuration	5.5.4.1	1 740 637	1 354 327	871 427
Immeubles d'exploitation	5.5.4.1	79 441	79 507	80 237
Autres immobilisations corporelles	5.5.4.5	5 371	5 249	6 084
Écart d'acquisition	5.5.4.6	165 569	165 569	165 756
Autres immobilisations incorporelles	5.5.4.7	13 331	12 041	11 144
Créances financières sur crédit-bail	5.5.4.1	22 126	24 421	25 607
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.4.8	84 229	84 426	80 728
Autres immobilisations financières	5.5.4.9	33 513	33 237	36 220
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	138 583	138 934	129 038
Actifs d'impôts différés	5.5.10	0	0	892
Actifs courants		671 012	651 850	1 229 418
Immeubles en vente	5.5.4.1	232 175	451 308	300 993
Clients et comptes rattachés	5.5.5.5	51 083	23 352	54 106
Autres créances	5.5.5.5	128 507	97 325	144 634
Instruments financiers actifs courants	5.5.6.3	4 364	1 927	2 049
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.6.2	254 884	77 938	727 636
TOTAL DE L'ACTIF		17 993 432	18 015 228	18 067 749

5.1.2 Passif

En milliers d'euros	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Capitaux propres	5.3	10 173 197	10 577 801	10 413 405
Capital		575 943	575 943	575 540
Primes		3 316 512	3 316 512	3 312 849
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		6 260 346	6 220 831	6 220 685
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		3 076	448 202	289 057
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		10 155 876	10 561 488	10 398 131
Participations ne donnant pas le contrôle		17 321	16 314	15 273
Passifs non courants		5 319 871	4 921 563	5 399 128
Dettes financières non courantes	5.5.6.2	5 140 708	4 742 007	5 221 417
Obligations locatives non courantes	5.5.4.1	49 113	49 303	49 440
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	102 319	103 329	102 631
Provisions non courantes	5.5.8.1	27 731	26 924	25 640
Passifs courants		2 500 364	2 515 864	2 255 216
Dettes financières courantes	5.5.6.2	1 802 071	2 089 631	1 571 133
Dépôts de garantie	5.5.5.6	92 929	90 548	84 958
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.5	208 123	169 368	187 733
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.5	97 764	48 393	101 796
Autres dettes courantes	5.5.5.5	299 476	117 925	309 597
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		17 993 432	18 015 228	18 067 749

5.2 État du résultat global consolidé

En milliers d'euros	Note	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs bruts	5.5.5.1	381 724	359 892
Refacturations aux locataires	5.5.5.2	96 442	97 389
Charges sur immeubles	5.5.5.2	(127 189)	(138 406)
Revenus locatifs nets		350 977	318 875
Autres produits nets	5.5.5.3	2 004	3 730
Frais de structure	5.5.5.4	(39 211)	(39 903)
Excédent brut d'exploitation		313 771	282 702
Variation de valeur des immeubles	5.5.4.2	(256 990)	68 550
Résultat de cession	5.5.4.3	(560)	765
Amortissements		(4 712)	(5 125)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.5.8.2	340	1 893
Résultat opérationnel		51 849	348 785
Frais financiers nets	5.5.6.5	(43 482)	(44 105)
Dépréciations à caractère financier		0	12
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.3	(5 424)	(17 057)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.4.8	2 277	2 226
Résultat avant impôts		5 220	289 861
Impôts	5.5.10	(1 138)	(545)
Résultat net consolidé		4 083	289 316
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1 007	260
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		3 076	289 057
Résultat net consolidé par action (en euros)	5.5.7.4	0,04	3,91
Résultat net consolidé dilué par action (en euros)	5.5.7.4	0,04	3,89

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net consolidé	4 083	289 316
ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	673	989
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	0	122
Variation de valeurs des titres non consolidés	673	867
Résultat global	4 756	290 305
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1 007	260
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	3 749	290 045

5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)	Nombre d'actions composant le capital social	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2024	76 738 691	575 540	9 930 452	10 505 992	16 345	10 522 337
Dividendes versés			(403 342)	(403 342)	(1 331)	(404 673)
Paielements en actions			4 896	4 896	0	4 896
Augmentation de capital réservée aux salariés	53 646	402	3 703	4 106	0	4 106
Valeur des actions propres imputée			3 174	3 174	0	3 174
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			448 202	448 202	1 300	449 502
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			708	708	0	708
Variation de valeur des titres non consolidés			(2 247)	(2 247)	0	(2 247)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			446 662	446 662	1 300	447 962
Capitaux propres au 31 décembre 2025	76 792 337	575 943	9 985 545	10 561 488	16 314	10 577 801
Dividendes versés			(203 801)	(203 801)	0	(203 801)
Créance des actionnaires			(203 677)	(203 677)	0	(203 677)
Paielements en actions			2 244	2 244	0	2 244
Valeur des actions propres imputée			(4 127)	(4 127)	0	(4 127)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			3 076	3 076	1 007	4 083
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			0	0	0	0
Variation de valeur des titres non consolidés			673	673	0	673
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			3 749	3 749	1 007	4 756
CAPITAUX PROPRES AU 30 JUIN 2026	76 792 337	575 943	9 579 934	10 155 876	17 321	10 173 197

5.4 État des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Note	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Résultat net consolidé	5.2	4 083	449 502	289 316
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2	(2 277)	(5 924)	(2 226)
Amortissements, dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.2	4 372	(95 791)	(66 625)
Variations de valeur, primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.2	262 414	44 005	(51 493)
Paievements en actions	5.5.5.4	2 244	4 896	2 234
Impôts	5.2	1 138	1 496	545
Résultat de cession	5.2	560	(2 909)	(765)
Autres produits et charges calculés		(6 915)	(38 263)	(15 855)
Frais financiers nets	5.2	43 482	93 926	44 105
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔTS		309 100	450 937	199 237
Impôts versés		4 773	(1 301)	(569)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.5.5	(36 466)	29 385	7 748
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		277 407	479 021	206 416
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4	(241 183)	(969 799)	(181 499)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4.3	245 719	746 830	695 502
Variation des immobilisations financières		(114)	(11)	221
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5.5.4.8	2 475	3 468	3 468
Variation des prêts et avances consentis		154	3 420	152
Cessions d'autres actifs non courants		1 926	744	744
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.5.5	41 763	5 256	(10 801)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		50 738	(210 091)	507 787
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	5.3	0	4 106	0
Rachats et reventes d'actions propres	5.3	(4 127)	3 174	3 202
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.3	(203 801)	(403 330)	(199 784)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5.3	0	(1 331)	(1 331)
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	2 272 648	4 753 927	2 481 249
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	(2 133 457)	(4 619 948)	(2 356 480)
Intérêts financiers nets versés		(73 942)	(95 223)	(89 225)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	5.5.6.2	0	8 831	0
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers	5.5.6.3	(8 520)	(20 237)	(3 237)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(151 199)	(370 032)	(165 606)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		176 946	(101 102)	548 596
Trésorerie d'ouverture	5.5.6.2	77 938	179 039	179 039
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	5.5.6.2	254 884	77 938	727 636

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

5.5 Annexe aux comptes consolidés

5.5.1	Faits marquants	47
5.5.2	Principes généraux de consolidation	47
5.5.2.1	Référentiel	47
5.5.2.2	Estimations, jugements comptables et risques	48
5.5.2.3	Prise en compte des effets du changement climatique	48
5.5.3	Périmètre de consolidation	48
5.5.4	Patrimoine	52
5.5.4.1	Valorisation du patrimoine	52
5.5.4.2	Variation de valeur des immeubles	54
5.5.4.3	Résultat de cession	56
5.5.4.4	Information sectorielle sur le patrimoine	56
5.5.4.5	Autres immobilisations corporelles	57
5.5.4.6	Écart d'acquisition	57
5.5.4.7	Autres immobilisations incorporelles	57
5.5.4.8	Participations dans les sociétés mises en équivalence	58
5.5.4.9	Autres immobilisations financières	58
5.5.5	Données opérationnelles	59
5.5.5.1	Revenus locatifs bruts	59
5.5.5.2	Charges nettes sur immeubles	59
5.5.5.3	Autres produits nets	60
5.5.5.4	Frais de structure	60
5.5.5.5	Actifs et passifs courants	60
5.5.5.6	Information sectorielle opérationnelle	62
5.5.6	Financement et instruments financiers	63
5.5.6.1	Gestion des risques financiers	63
5.5.6.2	Dettes financières	63
5.5.6.3	Instruments financiers	65
5.5.6.4	Classification et valorisation des actifs et passifs financiers	67
5.5.6.5	Frais financiers nets	67
5.5.7	Capitaux propres et résultat par action	68
5.5.7.1	Actionnariat du Groupe	68
5.5.7.2	Actions propres	68
5.5.7.3	Dividendes distribués	68
5.5.7.4	Résultat par action	69

5.5.8	Provisions et dépréciations	69
5.5.8.1	Provisions non courantes	69
5.5.8.2	Dépréciations, provisions nettes et autres charges	69
5.5.8.3	Engagements hors bilan	70
5.5.9	Avantages consentis au personnel et effectif	70
5.5.9.1	Provisions non courantes	70
5.5.9.2	Plans d'attribution d'actions	71
5.5.9.3	Effectifs du Groupe	72
5.5.10	Impôts	72
5.5.11	Autres informations	73
5.5.11.1	Parties liées	73
5.5.11.2	Rémunération des organes de direction	73
5.5.11.3	Événements postérieurs à la clôture	73

5.5.1 Faits marquants

Commercialisations

Depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 48 000 m². Parmi ces transactions, 82 % concernent des actifs parisiens, dont deux pré-commercialisations sur Signature, l'actif en cours de redéveloppement situé à proximité immédiate de la Gare Saint-Lazare, et 13 nouveaux baux (4 000 m²) portant sur l'offre de bureaux opérés Yourplace. Cette offre permet de répondre aux besoins de flexibilité et de simplicité d'usage, les surfaces sont équipées (cloisonnement, mobilier, câblage...), et riches en services (ménage, maintenance technique, restauration...).

Rotation du patrimoine

Gecina a réalisé ou sécurisé 328 millions d'euros de cessions depuis le début de l'année, montant en ligne avec les dernières valeurs d'expertises. Ces cessions ont porté principalement sur des actifs résidentiels, quatre résidences à Paris et une à Bordeaux, ainsi que des appartements dans des programmes de ventes de logements par lots.

Financements, bilan et structure financière

Le 27 mai dernier, Gecina a réalisé avec succès une nouvelle émission obligataire verte de 500 millions d'euros d'une maturité de 5 ans (échéance juin 2031) et un spread compétitif de 68 points de base, pour un coupon annuel de 3,250 %. Cette transaction anticipe le refinancement de l'échéance obligataire de 2027. Cette opération renforce le bilan du Groupe et parachève son échéancier de dette avec l'ajout d'une maturité 2031, jusqu'ici absente : ses besoins de refinancement sont ainsi distribués de façon équilibrée dans le temps et sécurisés à des conditions de marché favorables.

Gecina a également poursuivi, sur la période, l'anticipation usuelle du refinancement de crédits bancaires avec la signature de 540 millions d'euros de nouveaux crédits avec une maturité moyenne de près de six ans, toutes sous format responsable.

Gecina continue de bénéficier de notations de crédit maintenues parmi les meilleures du secteur depuis huit années consécutives, à A3 (perspective stable) pour Moody's et A- (perspective stable) pour Standard & Poor's, des notations confirmées respectivement en mai et juin 2026.

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 22 juillet 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 2026 n'entraînent pas d'impact pour le Groupe.

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

Normes publiées non encore applicables

La norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », publiée par l'IASB en avril 2024 et adoptée par l'Union européenne en février 2026 (Règlement UE 2026/338), remplacera la norme IAS 1 pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027.

IFRS 18 introduit de nouvelles exigences relatives à la structure des états financiers, à l'agrégation et à la désagrégation de l'information, ainsi qu'aux informations à fournir, sans modifier les principes de comptabilisation et d'évaluation.

Elle prévoit notamment :

- La présentation du compte de résultat en catégories (exploitation, investissement, financement), et l'introduction de sous-totaux obligatoires (résultat opérationnel et résultat avant financement et impôts) ;
- L'utilisation du résultat opérationnel comme point de départ des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles en méthode indirecte (amendement à IAS 7) ;
- La présentation des mesures de performance définies par le management (MPM) dans une note dédiée des états financiers, incluant des réconciliations avec les sous-totaux IFRS.

L'application d'IFRS 18 ne devrait pas avoir d'impact sur le résultat net consolidé ni sur les capitaux propres, mais affectera la présentation et la classification de certains agrégats intermédiaires de performance et du tableau des flux de trésorerie.

À la date d'arrêt, les analyses liées à l'application rétrospective et à l'évaluation des impacts d'IFRS 18 sont en cours.

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).

5.5.3 Périmètre de consolidation

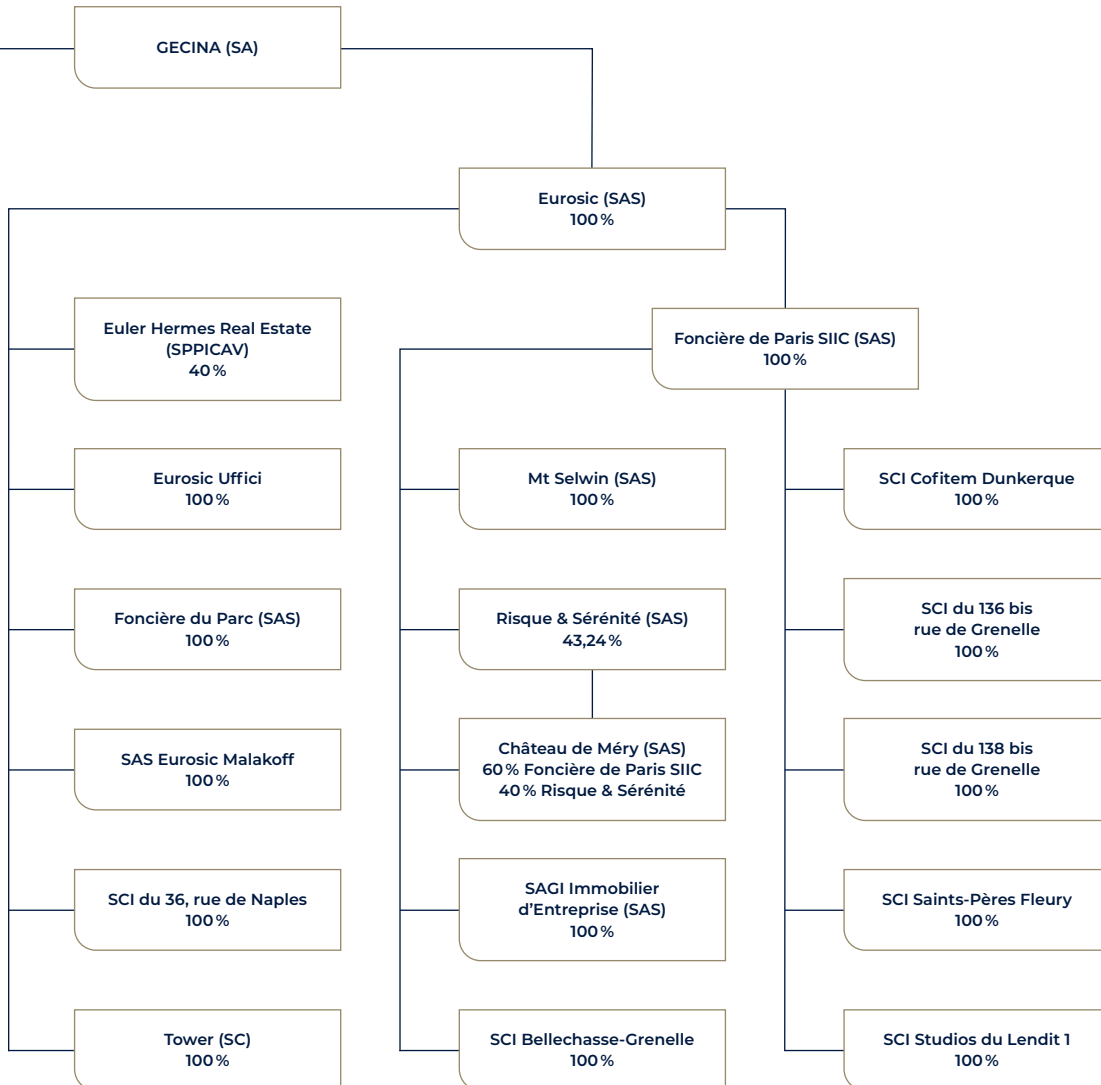
Les sociétés contrôlées par Gecina sont consolidées par intégration globale, tandis que celles sur lesquelles elle exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sont mises en équivalence.

Sociétés	30/06/2026 % d'intérêts	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	31/12/2025 % d'intérêts	30/06/2025 % d'intérêts
Gecina	100 %	Mère	100 %	100 %
Avenir Danton Défense	100 %	IG	100 %	100 %
CSO	100 %	IG	100 %	100 %
Euler Hermes Real Estate	40 %	MEE	40 %	40 %
Eurosic	100 %	IG	100 %	100 %
Eurosic Uffici (Italie)	100 %	IG	100 %	100 %
Foncière de Paris SIIC	100 %	IG	100 %	100 %
Foncière du Parc	100 %	IG	100 %	100 %
GEC 7	100 %	IG	100 %	100 %
GEC 16	100 %	IG	100 %	100 %
GEC 18	60 %	IG	60 %	60 %
GEC 21	100 %	IG	100 %	100 %
GEC 22	100 %	IG	100 %	100 %
GEC 24	100 %	IG	100 %	100 %
Gecina Management	100 %	IG	100 %	100 %
Geciter	100 %	IG	100 %	100 %
Homya	100 %	IG	100 %	100 %
Hôtel d'Albe	100 %	IG	100 %	100 %
Immobilière du 5 boulevard Montmartre	100 %	IG	100 %	100 %
Immobilière Saint-Augustin-Marsollier	100 %	IG	100 %	100 %
Le Pyramidion Courbevoie	100 %	IG	100 %	100 %
Château de Méry	77 %	IG	77 %	77 %
Mt Selwin	100 %	IG	100 %	100 %
Neuilly Hôtel de Ville	100 %	IG	100 %	100 %
Risque & Sérénité	43 %	MEE	43 %	43 %
S.N.C. Michelet-Levallois	100 %	IG	100 %	100 %
Sadia	100 %	IG	100 %	100 %

Sociétés	30/06/2026 % d'intérêts	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	31/12/2025 % d'intérêts	30/06/2025 % d'intérêts
SAGI Immobilier d'Entreprise	100 %	IG	100 %	100 %
SAS Anthos	100 %	IG	100 %	100 %
SAS Eurosic Malakoff	100 %	IG	100 %	100 %
SAS Khapa	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Avenir Grande Armée	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Bellechasse-Grenelle	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Cofitem Dunkerque	100 %	IG	100 %	100 %
SCI des Vaux	100 %	IG	100 %	100 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	100 %	IG	100 %	100 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	100 %	IG	100 %	100 %
SCI du 36, rue de Naples	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Le France	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Lyon Sky 56	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Rocher Vienne	100 %	IG	100 %	100 %
SCI rue Marbeuf	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Saints-Pères Fleury	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Studios du Lendit 1	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Tour City 2	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Tour Mirabeau	100 %	IG	100 %	100 %
Société Civile Immobilière Beaugrenelle	75 %	IG	75 %	75 %
Société Civile Immobilière Capucines	100 %	IG	100 %	100 %
Société des Immeubles de France (Espagne)	100 %	IG	100 %	100 %
Société Immobilière du 55 rue d'Amsterdam	100 %	IG	100 %	100 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	100 %	IG	100 %	100 %
Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine	100 %	IG	100 %	100 %
SPL Exploitation	100 %	IG	100 %	100 %
Tower	100 %	IG	100 %	100 %
YouFirst Campus	100 %	IG	100 %	100 %
YouFirst Campus Immobilier	100 %	IG	100 %	100 %
YouFirst Collaborative	100 %	IG	100 %	100 %
YouFirst Residence Immobilier	100 %	IG	100 %	100 %
Entrée de périmètre 2025				
Immeuble Soco	100 %	IG	100 %	-
Repco Bureaux	100 %	IG	100 %	100 %
Repco Rési	100 %	IG	100 %	100 %
SCI Immeuble Bloom	100 %	IG	100 %	-
Sortie de périmètre 2025				
Foncière Cofitem	Fusionnée	IG	Fusionnée	Fusionnée
Gaïa	Liquidée	MEE	Liquidée	Liquidée

(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.

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 (BNP Paribas Real Estate, 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 capitalisation de revenu net : 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.
- méthode par comparaison directe : valeur de l'actif estimée à l'aide du prix de transaction d'actifs similaires (localisation, typologie, date de transaction) ;

L'expert utilise deux méthodes pour les immeubles de bureaux : la méthode par capitalisation de revenu net et la méthode par actualisation des flux futurs. La méthode par comparaison directe est utilisée uniquement à titre de recoupement. Pour les actifs résidentiels, la juste valeur de chaque actif est déterminée en utilisant les trois méthodes précitées. 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.

Les justes valeurs sont classées selon la hiérarchie définie par 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.

Les évaluations des immeubles de placement reposant sur des paramètres observables et non observables susceptibles d'ajustements, le patrimoine du Groupe est classé au 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 des 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	31/12/2025	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations ⁽¹⁾	Virements de poste à poste	30/06/2026
Immeubles de placement	15 465 666	79 084	(27 300)	(197 117)	8 989	(289 702)	15 039 620
Immeubles en restructuration	1 354 327	157 089	-	(60 502)	21	289 702	1 740 637
Immeubles d'exploitation	113 635	150	-	-	-	-	113 785
Créances financières sur crédit-bail	83 497	-	(8 705)	-	-	(13 083)	61 709
Immeubles en vente	451 308	(772)	(218 991)	630	-	-	232 175
Immobilisations brutes	17 468 433	235 552	(254 996)	(256 990)	9 010	(13 083)	17 187 925

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

En milliers d'euros	31/12/2025	Dotations	Cessions/Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	30/06/2026
Immeubles d'exploitation	34 127	926	(709)	-	-	-	34 344
Créances financières sur crédit-bail	59 076	510	(6 920)	-	-	(13 083)	39 583
Amortissements et dépréciations	93 203	1 436	(7 629)	-	-	(13 083)	73 927
IMMOBILISATIONS NETTES	17 375 230	234 116	(247 367)	(256 990)	9 010	-	17 113 998

● Acquisitions d'immobilisations

En milliers d'euros	30/06/2026
Travaux	217 256
Frais financiers capitalisés	11 026
Autres frais capitalisés	7 269
TOTAL ACQUISITIONS	235 552

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	31/12/2025	30/06/2026	Variation
Immeubles de placement	15 465 666	15 039 620	
Variation de périmètre	(467 030)	(151 820)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	14 998 636	14 887 800	(110 836)
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(73 873)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(2 553)
Linéarisation des avantages commerciaux			(7 552)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(2 658)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			(197 473)
Variation de valeur des immeubles en vente, en restructuration ou acquis			(59 517)
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(256 990)

(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 3 du rapport financier semestriel 2026. 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 (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Valeur locative de marché ⁽¹⁾ (Capitalisation & DCF)
Paris QCA & 5-6-7	3,50% - 5,10%	4,40% - 5,75%	560 - 1 220 €/m ²
Paris Autres	3,80% - 6,25%	4,75% - 7,20%	240 - 950 €/m ²
Neuilly-sur-Seine	4,60% - 4,65%	5,50% - 6,00%	500 - 800 €/m ²
Zones centrales	3,50% - 6,25%	4,40% - 7,20%	240 - 1 220 €/m²
Core Croissant Ouest	5,75% - 6,10%	6,70% - 7,50%	400 - 570 €/m ²
La Défense	6,80% - 7,00%	6,80% - 8,75%	380 - 480 €/m ²
Autres localisations	5,75% - 8,25%	6,90% - 10,00%	230 - 380 €/m ²
Bureaux	3,50% - 8,25%	4,40% - 10,00%	230 - 1 220 €/m²

(1) Hors commerce.

	Taux de rendement (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Prix au m ² en vente par lot
Paris	2,80% - 3,70%	3,75% - 4,80%	8 580 - 15 320 €/m ²
Région parisienne	3,45% - 4,75%	4,50% - 5,50%	4 880 - 8 140 €/m ²
RÉSIDENTIEL	2,80% - 4,75%	3,75% - 5,50%	4 880 - 15 320 €/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 + 0,1% des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de - 2,1% de la valorisation du patrimoine, soit -317 millions d'euros au 30 juin 2026, 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 %	-9,8%	(1 459)
+ 0,25 %	-5,2%	(768)
+ 0,10 %	-2,1%	(317)
Bureaux		
+ 0,50 %	-9,6%	(1 207)
+ 0,25 %	-5,1%	(634)
+ 0,10 %	-2,1%	(262)
Résidentiel		
+ 0,50 %	-11,1%	(252)
+ 0,25 %	-5,9%	(134)
+ 0,10 %	-2,4%	(55)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

Variation des loyers capitalisés

	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
Tous secteurs confondus ⁽¹⁾		
- 10,00 %	-10,0%	(1 483)
- 5,00 %	-5,0%	(741)
- 2,50 %	-2,5%	(371)
Bureaux		
- 10,00 %	-10,0%	(1 255)
- 5,00 %	-5,0%	(628)
- 2,50 %	-2,5%	(314)
Résidentiel		
- 10,00 %	-10,0%	(228)
- 5,00 %	-5,0%	(114)
- 2,50 %	-2,5%	(57)

(1) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.4.3 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Produits des cessions d'actifs	248 782	712 982
Sortie des actifs cédés et frais ⁽¹⁾	(249 343)	(712 217)
RÉSULTAT DE CESSION	(560)	765

(1) Y compris 0,7 million d'euros liés aux charges de personnel et frais de gestion.

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 30/06/2026
PATRIMOINE	14 528 688	2 549 939	35 372	17 113 998
Dont immeubles en vente	-	232 175	-	232 175
Variation de valeur des immeubles	(186 204)	(70 785)	-	(256 990)
Résultat de cession	4	(565)	-	(560)

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs	Total au 30/06/2025
PATRIMOINE	13 721 597	2 949 189	38 674	16 709 461
Dont immeubles en vente	-	300 993	-	300 993
Variation de valeur des immeubles	99 840	(31 290)	-	68 550
Résultat de cession	(283)	1 047	-	765

5.5.4.5 Autres immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

En milliers d'euros	31/12/2025	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	30/06/2026
Immobilisations brutes	22 058	1 183	(459)	22 783
Amortissements et dépréciations	(16 810)	(1 056)	453	(17 412)
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 249	128	(6)	5 371

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 de 166 millions d'euros 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.

Aucun indice de perte de valeur de l'écart d'acquisition n'a été relevé au 30 juin 2026.

5.5.4.7 Autres immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

En milliers d'euros	31/12/2025	Acquisitions / Dotations	Cessions / Reprises	30/06/2026
Immobilisations brutes	45 582	4 448	-	50 030
Amortissements et dépréciations	(33 541)	(3 158)	-	(36 699)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12 041	1 291	-	13 331

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 2025	84 426
Quote-part dans le résultat	2 277
Dividendes reçus	(2 475)
QUOTE-PART GROUPE AU 30 JUIN 2026	84 229

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

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Patrimoine immobilier	234 120	232 390	224 800
Autres actifs	12 916	18 065	10 358
Total actif	247 036	250 455	235 158
Capitaux propres	209 720	210 807	200 862
Dettes financières	32 186	32 321	32 192
Autres passifs	5 130	7 327	2 103
Total passif	247 036	250 455	235 158
Chiffre d'affaires	4 058	11 047	4 443
Résultat net	5 100	14 870	4 925

5.5.4.9 Autres immobilisations financières

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Titres de participation Bami Newco ⁽¹⁾	-	-	109 342
Autres titres de participation non consolidés	29 598	29 267	32 524
Avance sur acquisition immobilière Bamolo ⁽²⁾	59 692	59 692	63 229
Dépôts et cautionnements	1 493	1 548	1 444
Autres immobilisations financières	2 278	2 291	2 120
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES BRUTES	93 061	92 798	208 658
Dépréciation titres de participation Bami Newco ⁽¹⁾	-	-	(109 342)
Dépréciation avance sur acquisition immobilière Bamolo ⁽²⁾	(59 548)	(59 560)	(63 097)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES NETTES	33 513	33 237	36 220

(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 des baux.

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

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Loyers bruts	375 957	351 178
Autres revenus locatifs	5 767	8 714
REVENUS LOCATIFS BRUTS	381 724	359 892

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	30/06/2026	30/06/2025
À moins d'un an	541 608	564 564
Entre 1 et 5 ans	1 361 300	1 321 586
À plus de 5 ans	562 633	606 483
TOTAL	2 465 541	2 492 633

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.

Taxes (IFRIC 21)

Les taxes suivantes et leurs refacturations sont comptabilisées au premier janvier, date à laquelle l'obligation de paiement prend effet :

- taxe foncière ;
- taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement ;
- taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement.

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.

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	30/06/2026	30/06/2025
Refacturations aux locataires	96 442	97 389
Achats et services externes	(58 552)	(63 057)
Impôts et taxes	(66 779)	(74 195)
Charges de personnel ⁽¹⁾	(1 043)	(1 611)
Coût du risque locatif	(815)	457
Charges sur immeubles	(127 189)	(138 406)
CHARGES NETTES SUR IMMEUBLES	(30 747)	(41 017)

(1) Minorées de 0,3 million d'euros affectés aux travaux des immeubles.

5.5.5.3 Autres produits nets

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Autres produits nets sur immeubles	816	4 482
Résultat opérationnel du crédit-bail	1 056	(437)
Résultat opérationnel de l'activité hôtelière	133	(315)
AUTRES PRODUITS NETS	2 004	3 730

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

5.5.5.4 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2026	30/06/2025
Charges de personnel ⁽¹⁾	(31 810)	(31 965)
Paielements en actions ⁽²⁾	(2 244)	(2 234)
Frais de gestion nets	(9 713)	(10 007)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	4 556	4 303
FRAIS DE STRUCTURE	(39 211)	(39 903)

(1) Minorées de 5,6 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	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Clients facturés	48 660	41 193	48 957
Charges non quittancées à apurer	22 298	1 075	23 107
Étalement des franchises et paliers de loyers	7 070	7 486	8 191
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	78 028	49 755	80 255
Dépréciations de créances	(26 945)	(26 403)	(26 149)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	51 083	23 352	54 106

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	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Taxe sur la valeur ajoutée	59 904	55 019	62 003
Autres créances fiscales	1 639	7 429	6 389
Avances et garanties Bami Newco ⁽¹⁾	-	-	32 763
Acquisitions et cessions d'actifs	9 235	7 329	27 464
Syndicats de copropriété et gestions extérieures	9 550	8 587	10 322
Fournisseurs et acomptes versés ⁽²⁾	31 334	3 892	4 449
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	12 527	10 999	31 104
Autres	6 748	6 500	5 333
AUTRES CRÉANCES BRUTES	130 937	99 756	179 828
Dépréciations des avances et garanties Bami Newco ⁽¹⁾	-	-	(32 763)
Autres dépréciations	(2 431)	(2 431)	(2 431)
AUTRES CRÉANCES NETTES	128 507	97 325	144 634

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

(2) Inclut des avances sur des projets de restructuration d'immeubles pour 27 millions d'euros au 30 juin 2026.

(3) Les frais étalés liés aux financements auparavant classés en charges constatées d'avance sont déduits de la dette brute à partir de décembre 2025.

● Fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Dettes fournisseurs sur biens et services	45 878	50 658	66 537
Dettes fournisseurs sur immobilisations	162 246	118 710	121 196
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	208 123	169 368	187 733

● Dettes fiscales et sociales courantes

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Dettes sociales	23 082	26 562	25 093
Taxe sur la valeur ajoutée	18 542	18 662	21 877
Autres dettes fiscales	56 141	3 169	54 825
DETTE FISCALE ET SOCIALE COURANTE	97 764	48 393	101 796

● Autres dettes courantes

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Clients créditeurs	75 804	101 318	89 743
Créditeurs divers ⁽¹⁾	214 486	6 070	210 799
Produits comptabilisés d'avance	9 186	10 537	9 055
AUTRES DETTES COURANTES	299 476	117 925	309 597

(1) Dont dividendes mis en paiement le 9 juillet 2026 pour 203 millions d'euros.

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 30/06/2026
Revenus locatifs bureaux	327 056	4 287	-	331 343
Revenus locatifs résidentiel	2 668	47 714	-	50 381
Revenus locatifs bruts ⁽¹⁾	329 724	52 000	-	381 724
Refacturations aux locataires	87 527	8 915	-	96 442
Charges sur immeubles	(106 856)	(20 333)	-	(127 189)
REVENUS LOCATIFS NETS	310 395	40 582	-	350 977
Autres produits nets	650	165	1 189	2 004

Clients et comptes rattachés bruts	52 678	9 234	16 116	78 028
Créances dépréciées	(8 899)	(4 666)	(13 381)	(26 945)
Dépôts de garantie reçus	83 733	9 051	145	92 929

(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 30/06/2025
Revenus locatifs bureaux	295 492	4 831	-	300 323
Revenus locatifs résidentiel	2 476	57 093	-	59 569
Revenus locatifs bruts ⁽¹⁾	297 968	61 924	-	359 892
Refacturations aux locataires	85 916	11 473	-	97 389
Charges sur immeubles	(111 694)	(26 712)	-	(138 406)
REVENUS LOCATIFS NETS	272 190	46 685	-	318 875
Autres produits nets	2 142	2 340	(752)	3 730

Clients et comptes rattachés bruts	55 401	8 927	15 927	80 255
Créances dépréciées	(8 174)	(4 770)	(13 205)	(26 149)
Dépôts de garantie reçus	75 621	9 185	151	84 958

(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 variation 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 risque de change est par conséquent 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	31/12/2025	Nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Autres variations	30/06/2026
Emprunts obligataires	5 222 400	500 000	(100 000)	-	5 622 400
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 511 000	1 780 500	(2 033 000)	-	1 258 500
Crédits bancaires	165 000	-	-	-	165 000
Autres dettes	14 759	-	-	(752)	14 006
Intérêts courus et frais d'émission étalés	(81 521)	-	-	(35 607)	(117 127)
DETTE BRUTE	6 831 638	2 280 500	(2 133 000)	(36 359)	6 942 779

● Répartition de la dette nominale brute par échéances

En milliers d'euros	Échéances			Encours 30/06/2026 ⁽¹⁾
	À moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	452 600	2 019 800	3 164 006	5 636 406
Emprunts obligataires	452 600	2 019 800	3 150 000	5 622 400
Autres dettes	-	-	14 006	14 006
Dettes à taux variable	1 358 500	65 000	-	1 423 500
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 258 500	-	-	1 258 500
Crédits bancaires	100 000	65 000	-	165 000
DETTE NOMINALE BRUTE	1 811 100	2 084 800	3 164 006	7 059 906
Lignes de crédit non tirées	200 000	3 628 000	500 000	4 328 000
Flux futurs d'intérêts sur la dette	(119 956)	(343 986)	(151 928)	(615 870)

(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 30 juin 2026, s'élèvent à 616 millions d'euros.

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

En milliers d'euros	3 ^e trimestre 2026	4 ^e trimestre 2026	1 ^{er} trimestre 2027	2 ^e trimestre 2027	Total
	664 000	594 500	-	552 600	1 811 100

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 30 juin 2026 de 4 583 millions d'euros (dont 4 328 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

● Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Équivalents de trésorerie	60 277	-	-
Comptes courants bancaires ⁽¹⁾	194 607	77 938	727 636
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	254 884	77 938	727 636
Découverts bancaires	-	-	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	254 884	77 938	727 636

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

Les actions auto-détenues, bien que liquides et cessibles, ne sont pas comptabilisées en trésorerie mais déduites des capitaux propres. Leur valeur de marché s'élève à 201 millions d'euros au 30 juin 2026 (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 ⁽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 %
Gecina	03/06/2026	03/06/2031	500	500	3,250 %

(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 pendant plus de 120 jours en catégorie *Non Investment Grade* est susceptible d'entraîner le remboursement anticipé des emprunts obligataires.

Par ailleurs, les emprunts feront l'objet d'un remboursement anticipé en cas de non-respect des ratios financiers ci-dessous (covenants).

	Norme de référence	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	38,5%	38,3%	35,8%
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	7,2x	6,3x	6,4x
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	17,4	17,6	17,0

5.5.6.3 Instruments financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Instruments dérivés de couverture (IAS 39)

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

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

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

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

● Portefeuille des dérivés

En milliers d'euros	Échéances			Encours 30/06/2026
	À moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans	
Swaps de taux - receveur fixe	-	900 000	1 250 000	2 150 000
Swaps de taux - payeur fixe	-	1 430 000	602 500	2 032 500
Collars	-	600 000	-	600 000
Options de taux - Caps	400 000	150 000	-	550 000
PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	400 000	3 080 000	1 852 500	5 332 500
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés	37 531	34 608	(44 089)	28 051

En milliers d'euros	Encours 30/06/2026
Swaps de taux - payeur fixe	800 000
Collars	1 500 000
Options vendues sur swaps de taux - payeur fixe	800 000
PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFETS DIFFÉRÉS	3 100 000

● Couverture de la dette nominale brute

En milliers d'euros	30/06/2026		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 636 406	1 423 500	7 059 906
Swaps de taux - receveur fixe	(2 150 000)	2 150 000	
Swaps de taux - payeur fixe et options de taux - Caps activés	3 182 500	(3 182 500)	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽¹⁾	6 668 906	391 000	7 059 906

(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	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Actif non courant	138 583	138 934	129 038
Actif courant	4 364	1 927	2 049
Passif non courant	(102 319)	(103 329)	(102 631)
INSTRUMENTS FINANCIERS	40 628	37 532	28 457

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 des instruments de couverture en vigueur, des conditions contractuelles et de la dette au 30 juin 2026, une variation des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward n'entraînerait aucun impact significatif sur les charges financières en 2026.

5.5.6.4 Classification et valorisation des actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/passifs détenus jusqu'à l'échéance	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par les autres éléments du résultat global	Total	Juste valeur
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-	-	84 229	-	84 229	84 229
Autres immobilisations financières	-	144	-	3 973	29 395	33 513	33 513
Trésorerie	254 884	-	-	-	-	254 884	254 884
Instruments financiers	142 947	-	-	-	-	142 947	142 947
Autres actifs	-	-	-	179 589	-	179 589	179 589
ACTIFS FINANCIERS	397 831	144	-	267 791	29 395	695 162	695 162
Dettes financières ⁽²⁾	-	1 427 578	5 515 201	-	-	6 942 779	6 523 895
Instruments financiers	102 319	-	-	-	-	102 319	102 319
Autres passifs	-	-	-	698 293	-	698 293	698 293
PASSIFS FINANCIERS	102 319	1 427 578	5 515 201	698 293	-	7 743 391	7 324 507

(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	30/06/2026	30/06/2025
Intérêts et frais sur emprunts, lignes de crédit non tirées et instruments de couverture	(53 708)	(48 589)
Résultat sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	(64)	92
Intérêts capitalisés sur projets en développement	11 026	5 117
Gains et pertes de change	-	(6)
Intérêts sur obligations locatives	(736)	(740)
Autres produits et charges	-	21
FRAIS FINANCIERS NETS	(43 482)	(44 105)

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

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,3 % à fin juin 2026 (et 1,6 % pour la dette globale).

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	7 110 377	9,26 %
Autres actionnaires	44 946 681	58,53 %
Actions propres	2 731 887	3,56 %
TOTAL	76 792 337	100 %

5.5.7.2 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 2025	2 722 402	3,55%
Attribution d'actions de performance et d'actions gratuites	(49 265)	
Contrat de liquidité	3 750	
Rachats d'actions	55 000	
SOLDE AU 30 JUIN 2026	2 731 887	3,56%

Gecina a procédé au rachat de 55 000 actions, une opération technique visant à neutraliser l'effet dilutif des plans d'actions de performance arrivés à échéance en 2026, ainsi

que l'augmentation de capital réservée aux salariés réalisée en octobre 2025. Ces titres seront annulés au cours du second semestre.

5.5.7.3 Dividendes distribués

Après le versement d'un acompte sur dividendes de 2,75 euros par action le 12 mars 2026, l'Assemblée générale du 22 avril 2026 a approuvé la mise en paiement au titre de

l'exercice de 2025 d'un dividende de 5,50 euros par action. Le solde de 2,75 euros par action restant dû a été mis en paiement le 9 juillet 2026.

	2023	2024	2025
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

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.

	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	3 076	289 057
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	74 104 918	73 983 789
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (en euros)	0,04	3,91
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	3 076	289 057
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution ⁽¹⁾	74 424 554	74 290 879
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (en euros)	0,04	3,89

(1) Après prise en compte des 319 636 actions de performance en cours d'acquisition au 30 juin 2026 (cf. note 5.5.9.2).

5.5.8 Provisions et dépréciations

5

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	31/12/2025	Dotations	Reprises	Utilisations	30/06/2026
Redressements fiscaux	6 600	-	-	-	6 600
Engagements sociaux ⁽¹⁾	8 536	836	-	(634)	8 739
Autres litiges	11 787	692	(76)	(11)	12 392
PROVISIONS NON COURANTES	26 924	1 528	(76)	(645)	27 731

(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. 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.

Les autres litiges portent sur divers contentieux en lien avec l'activité.

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	30/06/2026	30/06/2025
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	(604)	70 921
Dépréciations nettes des actifs hors écart d'acquisition	944	828
Autres charges non courantes	-	(69 856)
DÉPRÉCIATIONS, PROVISIONS NETTES ET AUTRES CHARGES	340	1 893

5.5.8.3 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
ENGAGEMENTS DONNÉS – ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Cautions, avals et garanties	1 846	1 846	1 846
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	318 815	439 755	462 985
Promesses de vente d'actifs	7 219	213 941	43 762
Promesses d'acquisition d'actifs	-	242	410 619
Autres ⁽¹⁾	19 704	19 704	25 904
ENGAGEMENTS DONNÉS	347 584	675 489	945 116
ENGAGEMENTS REÇUS – FINANCEMENT			
Lignes de crédit non tirées	4 328 000	4 328 000	4 428 000
ENGAGEMENTS REÇUS – ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Promesses de vente d'actifs	722	192 214	26 843
Promesses d'acquisition d'actifs	-	242	410 619
Créance garantie par une hypothèque	144	132	132
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	550	550	660
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	-	3 837	6 395
Garanties et cautions reçues des locataires	178 935	169 912	155 240
Autres ⁽²⁾	834	834	1 240 000
ENGAGEMENTS REÇUS	4 509 185	4 695 721	6 267 888

(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 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 8,7 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,5 millions d'euros au 30 juin 2026.

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Valeur actualisée de l'obligation	11 280	11 156	11 842
Juste valeur des actifs de couverture	(2 541)	(2 619)	(2 704)
Valeur nette actualisée de l'obligation	8 739	8 536	9 138

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	8 536	9 163	9 163
Coût des services rendus au cours de l'exercice	337	738	373
Intérêt net	180	290	146
Écarts actuariels liés aux primes anniversaires	698	(191)	-
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	1 215	837	519
Changement de périmètre	-	(95)	(95)
Prestations payées (net)	(655)	(588)	(263)
Cotisations versées	(357)	(72)	(64)
Écarts actuariels liés aux avantages postérieurs à l'emploi ⁽¹⁾	-	(708)	(122)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	8 739	8 536	9 138

(1) Comptabilisés en autres éléments du résultat global.

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

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %	0,00 % - 0,25 %
Taux d'actualisation	3,75 % - 4,00 %	3,75 % - 4,00 %	3,25 % - 3,50 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %	2,00 %

5.5.9.2 Plans d'attribution d'actions

5

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 31/12/2025	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions en cours d'acquisition au 30/06/2026
15/02/2023 ⁽¹⁾	16/02/2026	89 350	109,90	63 531	-	(39 341)	(24 190)	-
20/04/2023 ⁽²⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540	-	(9 924)	(6 616)	-
14/02/2024 ⁽¹⁾	15/02/2027	90 450	95,45	70 769	-	-	(870)	69 899
25/04/2024 ⁽²⁾	26/04/2027	23 400	93,75	23 400	-	-	-	23 400
13/02/2025 ⁽¹⁾	14/02/2028	95 400	96,80	84 500	-	-	(1 063)	83 437
17/04/2025 ⁽²⁾	17/04/2028	23 500	89,35	23 500	-	-	-	23 500
10/02/2026 ⁽¹⁾	12/02/2029	97 000	79,80	-	97 000	-	(1 100)	95 900
22/04/2026 ⁽²⁾	23/04/2029	23 500	72,35	-	23 500	-	-	23 500
NOMBRE D'ACTIONS				282 240	120 500	(49 265)	(33 839)	319 636

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

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

La charge liée aux plans d'attribution d'actions est de 2,2 millions d'euros pour le premier semestre 2026 (cf. note 5.5.5.4).

5.5.9.3 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Cadres	305	302	302
Employés et agents de maîtrise	110	122	133
Personnel d'immeubles	22	28	28
TOTAL	437	452	463

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

Au premier semestre 2026, le nombre de salariés permanents est de 398 (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI). L'effectif total au 30 juin 2026 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	30/06/2026	30/06/2025
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(716)	(603)
Impôt sur les bénéfices	(421)	58
IMPÔTS	(1 138)	(545)

(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	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net consolidé	4 083	289 316
CHARGE D'IMPÔT, Y COMPRIS CVAE	1 138	545
Résultat avant impôts	5 220	289 861
Impôt théorique en %	25,80%	25,80%
IMPÔT THÉORIQUE EN VALEUR	1 347	74 784
Différence entre la charge d'impôt et l'impôt théorique	(209)	(74 239)
<i>Incidence sur l'impôt théorique :</i>		
● Effets du régime SIIC	(136)	(73 175)
● Effets des différences permanentes et temporaires	(506)	(826)
● Sociétés imposées à l'étranger	243	(333)
● Sociétés mises en équivalence	(526)	(509)
● Cotisation sur la valeur ajoutée	716	603

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	30/06/2026	30/06/2025
Avantages à court terme	1 417	1 380
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	437	381

5.5.11.3 Événements postérieurs à la clôture

Néant.



6.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

6.1	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026	76
-----	--	----

6.1 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2026

(Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026)

GEcina S.A.

14-16, rue des Capucines

75 002 Paris

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société GECINA S.A., relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence,

l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Paris-La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 22 juillet 2026

KPMG S.A.

Xavier de Coninck

Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Associée



7.

TABLE DE CONCORDANCE

7.1	Table de concordance de l'amendement au document d'enregistrement universel	80
7.2	Documents accessibles au public	83
7.3	Responsable du rapport financier semestriel	83
7.4	Responsables de la communication financière	83
7.5	Glossaire	84

7.1 Table de concordance de l'amendement au 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 document d'enregistrement universel 2025 et du présent amendement au document d'enregistrement universel 2025 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	Document d'enregistrement universel 2025		Amendement au document d'enregistrement universel 2025	
	Sections	Pages	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	7.3 ; 7.4	83
1.2 Déclaration des personnes responsables	10.1.3	323	1.1	4
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	Page de garde	Page de garde
2 Contrôleurs légaux des comptes				
2.1 Identité des contrôleurs légaux	10.2.1	330	6.1	76
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	7.4	83
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	7.4	83
5 Aperçu des activités				
5.1 Principales activités	Rapport intégré	1-44	3.1-3.6	12-31
5.2 Principaux marchés	Rapport intégré	1-44	3.1	12-19
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Rapport intégré ; 5.5.1	1-44 ; 227	Chapitre 3 ; 5.5.1	12-31 ; 47
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.1.1 ; 1.1.8 ; 1.1.9	1-44 ; 70 ; 71	3.1.3	17-19
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	3.1.2-3.1.3	12-19
6 Structure organisationnelle				
6.1 Description sommaire du Groupe	5.5.3	228-231	5.5.3	48-51
6.2 Liste des filiales importantes	1.6.2 ; 5.5.3	82-83 ; 228-231	5.5.3	48-51
7 Examen de la situation financière et du résultat				
7.1 Situation financière	Chapitres 1 et 5	61-83 ; 219-253	Chapitres 3 et 5	12-31 ; 40-73
7.2 Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.2 ; 5.2	58 ; 63 ; 222	3.1.1 ; 5.2 ; 5.5.5.6 ; 5.5.7.4	12 ; 42 ; 62 ; 69

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel 2025		Amendement au document d'enregistrement universel 2025	
	Sections	Pages	Sections	Pages
8 Trésorerie et capitaux				
8.1 Informations sur les capitaux	5.1 ; 5.3	221 ; 223	5.1 ; 5.3	40-41 ; 43
8.2 Flux de trésorerie	5.4	224	5.4	44
8.3 Besoins de financement et structure de financement	1.4 ; 5.5.6	77-80 ; 243-247	3.4	26-28
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.4.7 ; 5.5.6.2 ; 6.3.4.8	80 ; 245 ; 268	3.1.2 ; 3.4.7 ; 5.5.6.2	16 ; 28 ; 65
8.5 Sources de financement attendues	1.4	77-80	3.4	26-28
9 Environnement réglementaire	10.3	338-344		
10 Informations sur les tendances	Rapport intégré ; 1.1	1-55 ; 63-71	3.1	12-19
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	1.1.9	71	3.1.3	17-19
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale				
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	165-196	Chapitre 4	34-36
12.2 Conflits d'intérêts	4.1.1.5	168-169		
13 Rémunérations et avantages				
13.1 Rémunérations versées et avantages en nature	Rapport intégré ; 4.2 ; 5.5.11.2	51 ; 197-217 ; 253	5.5.11.2	73
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	5.5.8.1	69
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	5.5.11.1	73
14.3 Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	4.1.4.3	188-193	4.3	36
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	5.5.9.3	72
15.2 Participations et stock-options	5.5.9.2 ; 5.3.6.5	251 ; 274	5.5.9.2	71
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	5.5.7.1	68
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	5.5.11.2	73

TABLE DE CONCORDANCE

Table de concordance de l'amendement au document d'enregistrement universel

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel 2025		Amendement au document d'enregistrement universel 2025	
	Sections	Pages	Sections	Pages
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	7.2	83
18.2 Informations financières intermédiaires et autres				
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	10.2	330	Chapitre 6	76
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	5.5.8.1	69
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	Chapitre 2	8
19.1.2 Actions non représentatives du capital				
19.1.3 Actions autodétenues	5.5.7.1 ; 8.4.1	248 ; 299-300	5.5.7.1	68
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	Chapitre 3	11-31
21 Documents disponibles	10.1.1	323	7.2	83

7.2 Documents accessibles au public

Le présent rapport financier semestriel est disponible sans frais auprès 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 + 33 1 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 :

- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société ou visés dans le document d'enregistrement universel 2025 ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier semestriel.

7.3 Responsable du rapport financier semestriel

M. Beñat Ortega, Directeur général de Gecina (ci-après la « société » ou « Gecina »).

7.4 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 : 01 40 40 62 48

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse
ir@gecina.fr

Relations actionnaires individuels

Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 79
actionnaire@gecina.fr

Gecina

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50

Adresse postale : 16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

www.gecina.fr

7.5 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, sauf si ceux-ci ont généré des revenus locatifs sur l'ensemble de la période.

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.

CRÉDITS PHOTO

Getty Images/naibank, L'Autre Image,
V.Photographie, Myphotoagency/Farshid Momayez,
Javier Callejas, Getty Images/Alexander Spatari.

Conception et réalisation : **HAVAS** Paris

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél.: +33 (0) 1 40 40 50 50
gecina.fr

gec1na