

Rapport intégré 2025

Attirer. Connecter. Anticiper.

AU CŒUR D'UNE MÉTROPOLÉ MONDIALE VIBRANTE



gec1na



Sommaire

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

Attirer. 13

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

Connecter. 25

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

Anticiper. 35

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

Croître. 45

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

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

Gecina, un opérateur immobilier pleinement intégré

1959

Création du Groupement pour le financement de la construction (GFC), qui deviendra Gecina.

1997-2002

Nombreuses fusions et acquisitions de foncières dont Simco.

2008

Lancement de l'activité de résidences pour étudiants sous la marque Campuséa, qui deviendra YouFirst Campus. Premier bilan carbone consolidé du portefeuille de Gecina, une démarche pionnière pour une foncière cotée.

2014

Changement actionnarial avec Crédit Agricole Assurances – Predica, Ivanhoé Cambridge et Norges Bank, qui impulsent un nouvel élan stratégique de création de valeur (Total return).

2017

Acquisition de la société Eurosic, renforçant la centralité et la qualité du portefeuille de Gecina et faisant du Groupe la 1^{re} foncière de bureaux en Europe.

1963

Cotation de GFC à la Bourse de Paris.

2003

Adoption du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

2012-2013

Cession des patrimoines logistiques et d'hôtels.

2016

Cession du portefeuille de santé.

2023-2025

Poursuite de la stratégie de rotation du portefeuille, notamment avec la cession de la plateforme de résidences pour étudiants, afin de renforcer la qualité et la centralité du portefeuille, d'améliorer les rendements et de renforcer la solidité du bilan.

Nos chiffres clés

17,6 Md€

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

55 %

du portefeuille restructuré au cours des dix dernières années

713 M€

de revenus locatifs bruts

- 33 %

de consommation énergétique depuis 2019

A-/A3

notations

80 %

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

92 %

de surfaces « prime »

+ 26 %

de croissance du résultat récurrent net par action depuis 2021

- 63 %

d'émissions de carbone depuis 2019

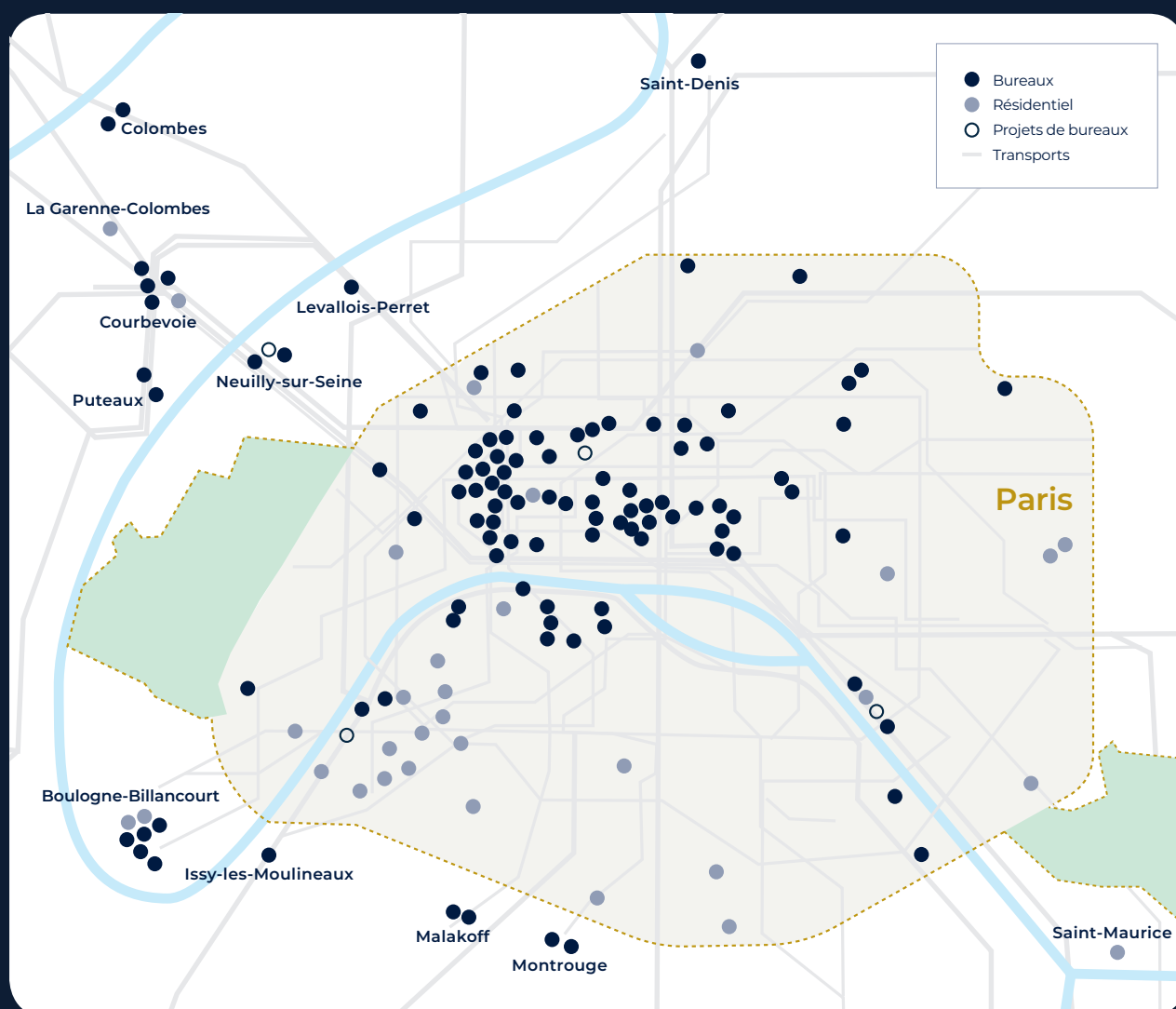
36,0 %

ratio LTV (droits inclus)

Paris, ville-monde : notre terrain de jeu

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

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



Éditorial de Beñat Ortega

Directeur général



Attirer. Connecter. Anticiper. Créer de la valeur durable

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Notre contribution dans un monde en mutation

Attractivité

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

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

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

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

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

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

Stimuler l'innovation et l'intelligence collective

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

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



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



Ibox, Paris 12



Les Terrasses, Ville d'Avray



Octant-Sextant, Levallois-Perret

Transition écologique

Régénérer les espaces urbains

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

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

Renforcer la résilience des actifs immobiliers

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

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

Lien social

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

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

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

Renforcer la cohésion sociale et la vitalité urbaine

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

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



Quarter, Paris 12

Dépasser les attentes

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

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



Feel, Puteaux

Clients et utilisateurs

Ce qu'ils attendent

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

Notre réponse

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

Investisseurs et prêteurs

Ce qu'ils attendent

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

Notre réponse

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

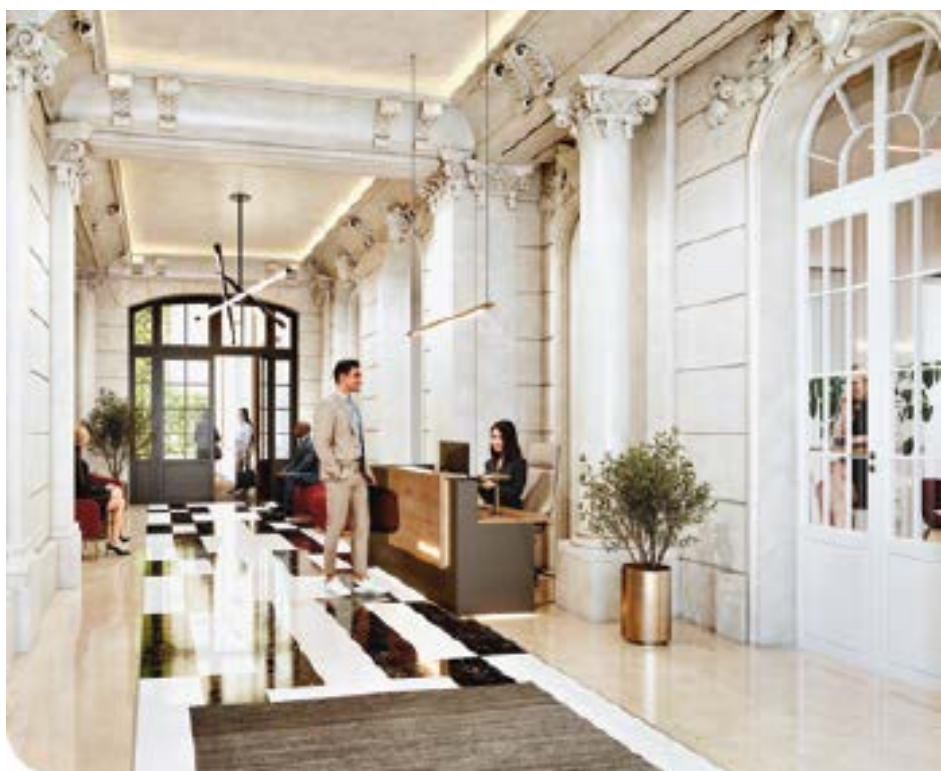
Pouvoirs publics

Ce qu'ils attendent

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

Notre réponse

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



36 rue de Naples, Paris 8



Collaborateurs

Ce qu'ils attendent

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

Notre réponse

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



Signature, Paris 8

Communautés locales et société civile

Ce qu'elles attendent

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

Notre réponse

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

Partenaires, pairs et écosystème

Ce qu'ils attendent

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

Notre réponse

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



24/26 rue Saint-Dominique, Paris 7

Créer de la valeur à chaque étape de la chaîne immobilière

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



44 avenue des Champs-Élysées, Paris 8

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

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

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

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

Central

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

Prime

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

Green

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

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

Acquérir

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

Arbitrer

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

Repositionner

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

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

Exploiter

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



Mirabeau, Paris 15

Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

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

Porter Paris plus loin

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

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

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

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

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

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

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

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

17,6 Mds€

de patrimoine
84 % bureau
16 % résidentiel

> 55 %

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

80 %

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



Mondo, Paris 17

Concentrer notre portefeuille sur des localisations prime

RAPPORT INTÉGRÉ 2025



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

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



Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine

Réinventer les bureaux emblématiques de Paris

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

Mondo – une conception d'exception

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

Icône – une nouvelle référence

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

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

Romain Veber, Directeur exécutif
Investissement & Développement





Mondo, Paris 17



99 rue de Sèvres, Boulogne-Billancourt

Des services clés en main dans des localisations premium

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

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

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

Simplifier le quotidien de nos résidents

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

17

de nos actifs de bureaux sont exploités avec Yourplace

70 %

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



26 rue de Berri, Paris 8



Quarter, Paris 12

Allier innovation et design d'exception

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

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

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





Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

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

Créer du lien et faire communauté

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

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

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

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

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

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

24

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

8

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

98 %

de collaborateurs
formés en 2025



Alice Louradour - Botanic, Boulogne-Billancourt



Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine

Réinventer nos immeubles pour tisser du lien

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

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

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

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

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

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



Contribuer à la vitalité urbaine grâce à la Fondation Gecina

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

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

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

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

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

8

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

Vendredi solidaire 2025 - ONF



Vendredi solidaire 2025 - AP-HP Broca



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



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

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

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

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

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

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

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





Signature, Paris 8

Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

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

Des actifs performants, bas carbone

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

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

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

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

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

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

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

-33 %

de réduction de
la consommation
d'énergie depuis 2019

-63 %

d'émissions
carbone
depuis 2019

500 M€

obligation verte
émise en 2025,
sursouscrite 7 fois





Location meublée, Paris 15

À la pointe de la performance environnementale

37 Boétie – un nouveau standard bas carbone

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

Des gains énergétiques concrets dans le résidentiel

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

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

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

Marie Lalande, Directrice exécutive Ingénierie et RSE



Boétie, Paris 8

Réseaux urbains : une énergie locale et renouvelable



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

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



Mirabeau, Paris 15

Relever l'ambition : nos objectifs Énergie & Climat 2030

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

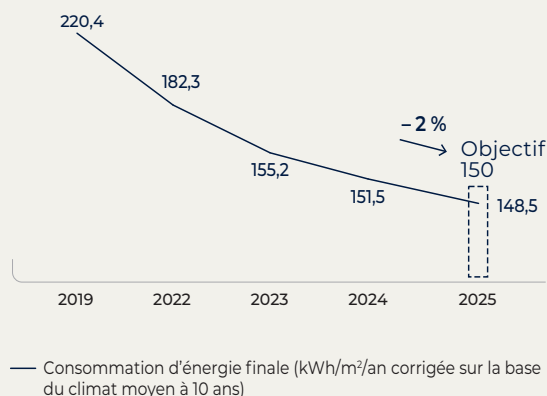
Le chemin reste exigeant. Nous fixons désormais des objectifs 2030 plus ambitieux, avec une ambition claire : tenir notre plan Net Zero Carbone (CANOP-2030). Cela implique une décarbonation rigoureuse de l'ensemble des émissions opérationnelles sur les scopes 1, 2 et 3.13 (selon le GHG Protocol, émissions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

Nos objectifs de décarbonation à l'horizon 2030

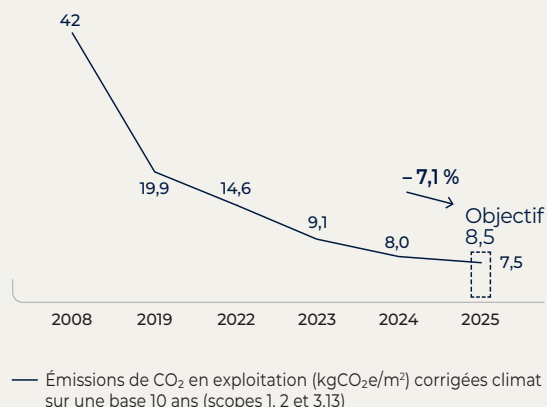
Notre approche de la résilience climatique va bien au-delà de la seule réduction des émissions. Nous renforçons aussi notre capacité d'adaptation aux aléas naturels en fixant un standard clair pour 2030. Concrètement, cela passe par des analyses de vulnérabilité aux vagues de chaleur et aux inondations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

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

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



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



< 5,5 kgCO₂/m²/an

en exploitation (– 75 % vs 2019)

< 130 kWhEF/m²/an

en exploitation (– 41 % vs 2019)

700 kgCO₂/m²

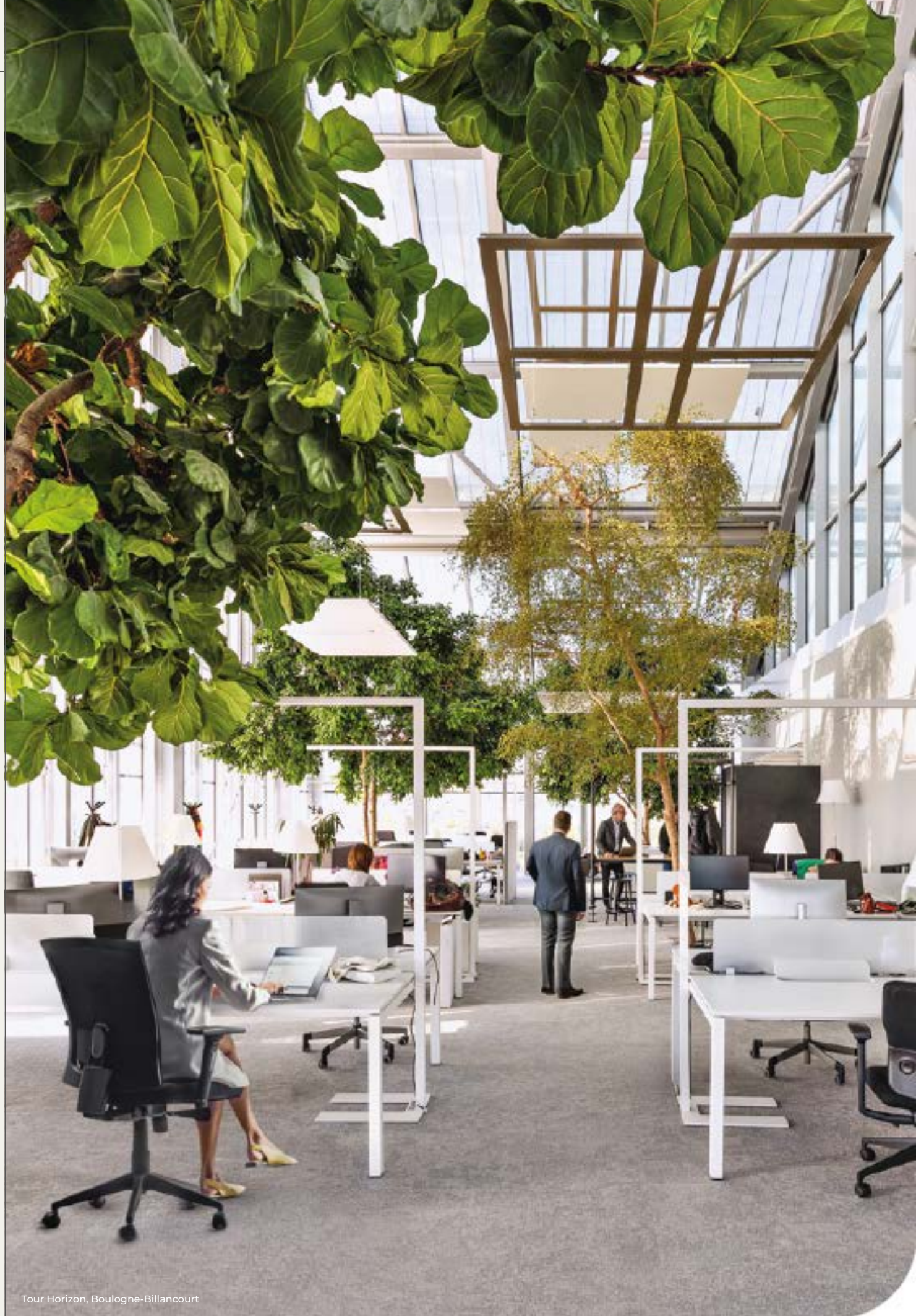
empreinte carbone des travaux
(– 51 % vs nos premières ACV complètes)

100 %

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



Boétie, Paris 8



Tour Horizon, Boulogne-Billancourt

Attirer.
Connecter.
Anticiper.
Croître.

Une gouvernance exigeante, des équipes engagées et une performance financière robuste constituent les fondamentaux de Gecina. Ils nous permettent de croître avec discipline et de créer de la valeur dans la durée.

5 questions à Philippe Brassac

Président du Conseil d'administration



RAPPORT INTÉGRÉ 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“

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

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

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

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

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

Un Conseil centré sur la création de valeur



Philippe Brassac
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur



Jérôme Brunel
Administrateur
indépendant



Nathalie Charles
Administratrice
indépendante



Laurence Danon Arnaud
Administratrice
indépendante



Dominique Dudan
Administratrice
indépendante



Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



Matthieu Lance
Représentant permanent
de Predica, Administrateur



Carole Le Gall
Administratrice
indépendante



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



Ouma Sananikone
Administratrice



Jacques Stern
Administrateur
indépendant

L'actualité du Conseil en 2025

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

La composition du Conseil

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

Alignement avec les meilleures pratiques de gouvernance

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



48 rue Montmartre, Paris 2



Mirabeau, Paris 15

50 %/50 %

Répartition
femmes-hommes

12

Nombre
d'administrateurs

6,8 ans

Ancienneté moyenne

8 (67%)

Administrateurs
indépendants

60 ans

Âge moyen

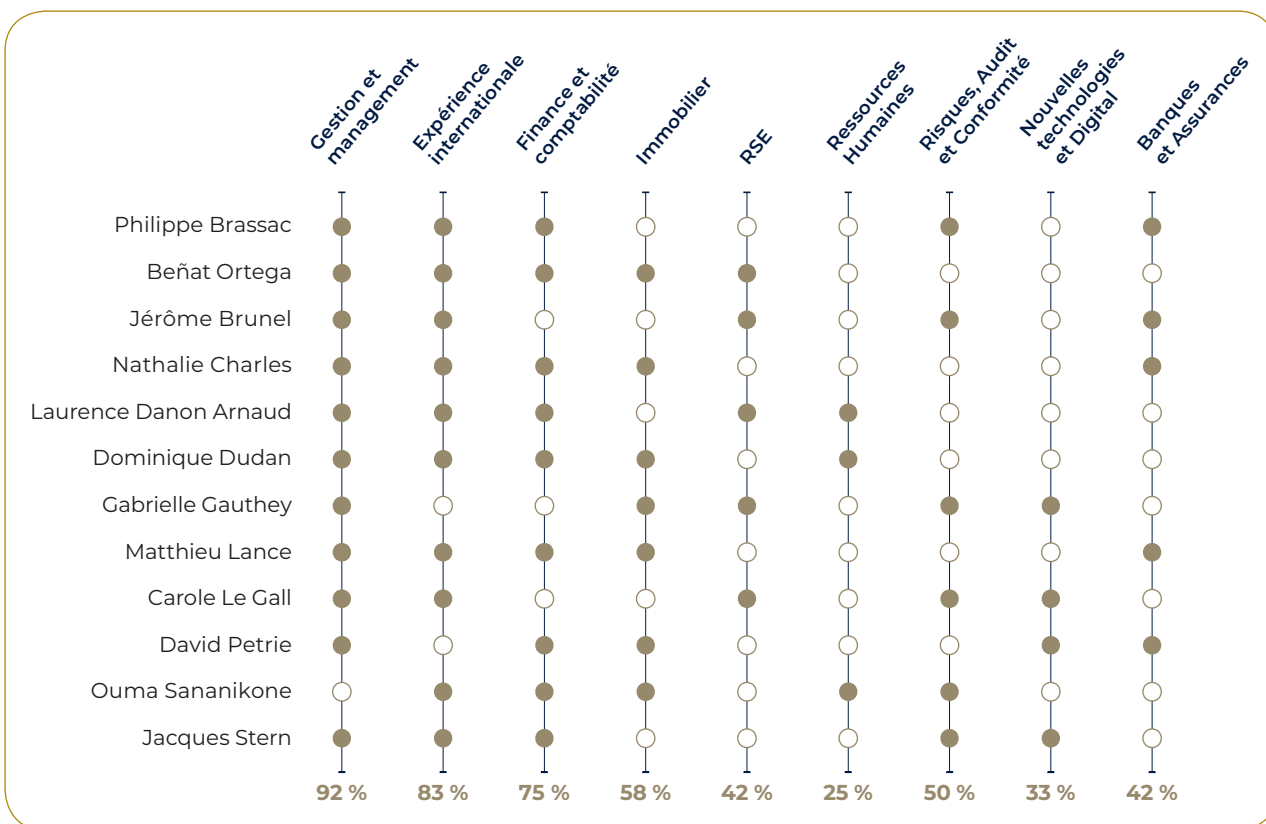
97 %

Taux de présence

4 ans

Durée du mandat

Un Conseil aux expertises complémentaires



Profil de chaque administrateur

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

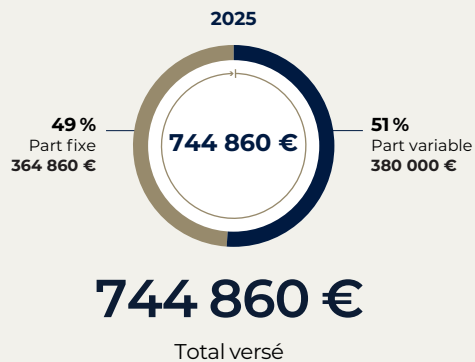
H : homme. F : femme.

Aligner la rémunération sur la création de valeur à long terme

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

Rémunération des administrateurs en 2025

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

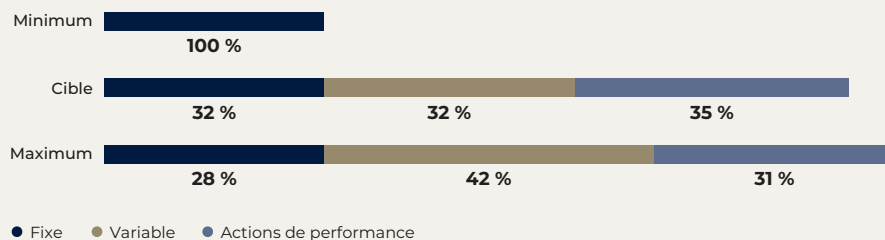


Rémunération du Président

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

300 000 €
Rémunération fixe 2025

Rémunération du Directeur général en 2025



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



Soirée Vœux 2026

Une équipe pour porter **notre** stratégie

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



Beñat Ortega
Directeur général



Marie Caniac
Directrice générale
adjointe en charge
du pôle Bureaux



Nicolas Dutreuil
Directeur général adjoint
en charge des Finances



Christine Harné
Directrice exécutive
des Ressources
humaines



Marie Lalande-Dauger
Directrice exécutive
Ingénierie et RSE



Caroline Level-Cottard
Directrice exécutive
Résidentiel



Romain Veber
Directeur exécutif
Investissements
et Développement

Le **leadership** comme levier de transformation

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

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



Siège Gecina, Paris 2

Notre modèle d'affaires

NOS RESSOURCES

Humaines

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

Économiques

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

Sociétales

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

Environnementales

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

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

NOTRE STRATÉGIE

Acquérir ➤

Central
Green
Prime

➤ Arbitrer

TENDANCE ➤

Attractivité

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



Repositionner

Exploiter

Lien social

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

Transition écologique

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

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Économique

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

Sociétal

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

Environnemental

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

Indicateurs financiers et extra-financiers

En millions d'euros

	Variation	31/12/2025	31/12/2024
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 2,6 %	712,6	694,5
Bureaux	+ 5,2 %	596,3	566,7
Zones centrales	+ 8,8 %	381,0	350,4
● Paris QCA et 5/6/7	+ 21,1 %	256,0	211,4
● Paris Autres	- 10,9 %	108,1	121,3
● Neuilly-sur-Seine	- 3,7 %	17,0	17,6
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	+ 7,8 %	71,7	66,5
La Défense	+ 2,7 %	79,7	77,6
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{re} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 11,5 %	63,9	72,2
Résidentiel	- 9,0 %	116,3	127,8
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 4,2 %	494,5	474,4
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 4,2 %	6,68	6,42
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	+ 1,4 %	17 624	17 377
Bureaux	+ 7,5 %	14 743	13 719
Zones centrales	+ 11,4 %	11 841	10 628
● Paris QCA et 5/6/7	+ 12,6 %	8 126	7 214
● Paris Autres	+ 9,1 %	2 959	2 712
● Neuilly-sur-Seine	+ 7,7 %	756	702
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	- 1,6 %	1 268	1 289
La Défense	- 10,5 %	793	886
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{re} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 8,2 %	842	916
Résidentiel	- 21,4 %	2 846	3 621
Hôtel & Crédit-bail	- 8,1 %	34	37
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	- 3 pb	4,4%	4,4%

Données par action (en euros)

	Variation	31/12/2025	31/12/2024
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	+ 1,1 %	159,3	157,6
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁴⁾	+ 0,9 %	144,1	142,8
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	+ 0,7 %	148,2	147,3
Dividende ⁽⁵⁾	+ 0,9 %	5,50	5,45

Nombre d'actions

	Variation	31/12/2025	31/12/2024
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 792 337	76 738 691
Hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 069 935	73 950 315
Dilué hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 352 175	74 196 991
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 998 097	73 937 919

Performance extra-financière

	Var N/N-1	31/12/2025	31/12/2024
Performance énergétique – en exploitation (en kWh/m ² /an)	- 2,0 %	148,5	151,5
Bas carbone : émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO ₂ par m ² par an, scope 1 + 2 + scope 3.13, selon le GHG Protocol) ⁽⁶⁾	- 7,1 %	7,5	8,0
Économie circulaire : cumul des tonnes de matériaux réemployés sur nos développements en curage ou en approvisionnement (tonnes)	n.a.	2 152	1 966
% d'actifs de bureaux certifiés HQE Exploitation/BREEAM In-Use	n.a.	100 %	100 %
Biodiversité : % de sites en exploitation avec un espace végétalisé qui ont évalué leur contribution à la biodiversité et qui appliquent des principes de gestion écologique	n.a.	100 %	100 %

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

(2) Voir note 1.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

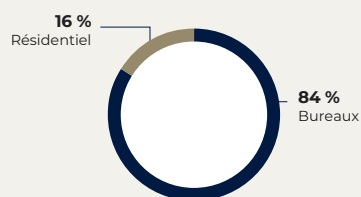
(3) Sur la base du périmètre constant 2025.

(4) Voir note 1.1.6 Actif Net Réévalué.

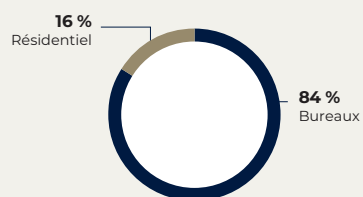
(5) Dividende 2025 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2026.

(6) Voir note 3.6.3.

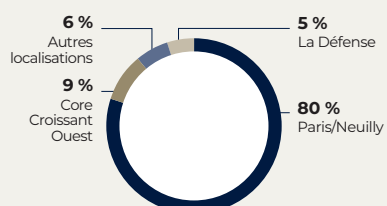
Valeur du patrimoine par activité



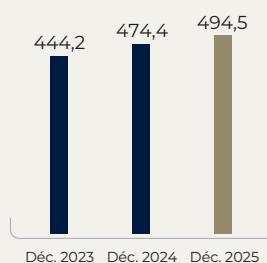
Répartition des loyers par activité



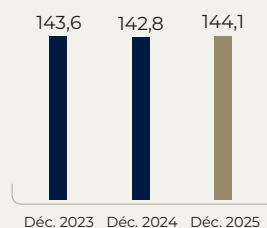
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



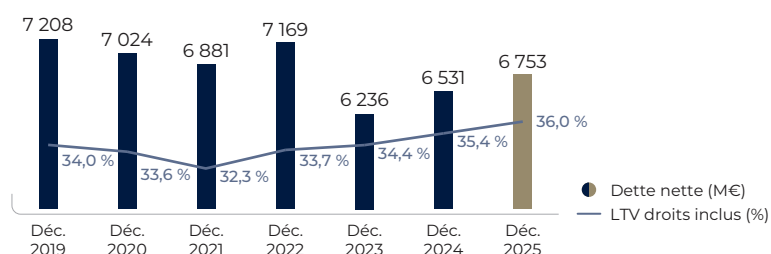
Résultat récurrent net – part du Groupe (en millions d'euros)



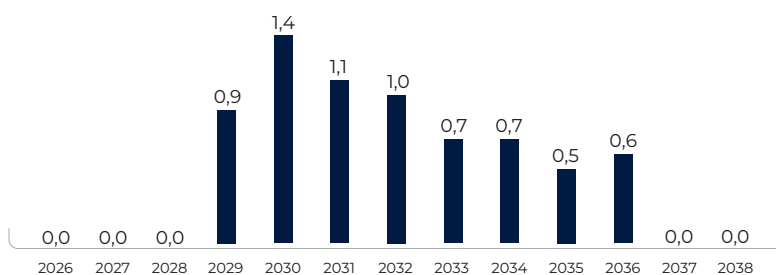
ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en euros)



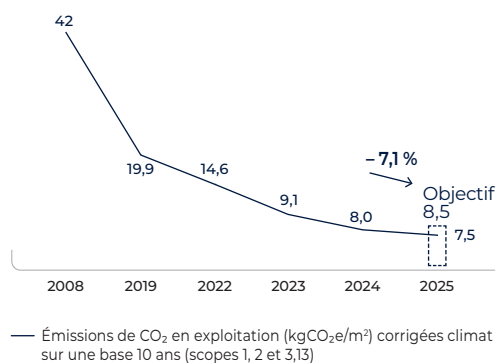
Ratio LTV



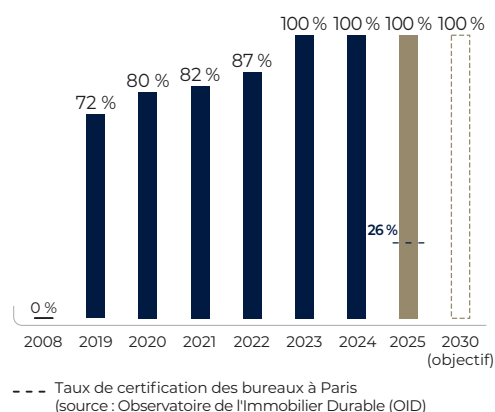
Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées (en milliards d'euros)



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



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



Bilan et compte de résultat

États financiers

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

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

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

Bilan consolidé

Actif

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

Passif

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

CRÉDITS PHOTO

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

CONCEPTION ET RÉALISATION : **HAVAS** Paris



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

Version e-accessible par **ipedis**
e-publi

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : +33 (0) 1 40 40 50 50
gec1na.fr

gec1na