

Être actionnaire

octobre 2026

gecina



Résidence Dareau, Paris 14

SOMMAIRE

P. 4-5
Questions à Nicolas Dutreuil
Directeur général adjoint en charge des Finances

P. 6-7
"Signature" la transformation d'un actif d'exception au cœur du QCA parisien

P. 8
L'IA renforce le rôle stratégique du bureau

P. 9
Île-de-France : une attractivité internationale robuste au service du marché des bureaux

P. 10
Gecina distinguée aux Trophées BBCA 2026 pour son engagement en faveur de l'immobilier bas carbone

P. 11
CANOP Solutions Day 2026 : accélérer la décarbonation par l'action collective

P. 12
Une visite privilégiée de l'Hôtel de Mercy-Argenteau pour les membres du Club Actionnaires

P. 13
Rejoignez le Club des Actionnaires !

P. 14
L'action Gecina



Mirabeau, Paris 15

gecina

Questions à
Nicolas DUTREUIL

Directeur général adjoint en charge des Finances



Ce troisième trimestre confirme la dynamique observée au 1er semestre. Pouvez-vous nous en dire plus sur ces performances ?

Au troisième trimestre, notre activité locative a nettement accéléré : nous avons signé 92 000 m² de bureaux, portant à 140 000 m² le total des neuf premiers mois en renouvellements et nouvelles locations, l'une de nos meilleures performances de ces dix dernières années. Ces baux représentent près de 91 millions d'euros de loyers annuels sécurisés, sur une durée moyenne de 6 ans. Par ailleurs, notre pipeline de discussions avancées porte sur près de 40 000 m² supplémentaires, avec de futurs locataires ou le renouvellement de baux en place.

Ces résultats prolongent un 1er semestre déjà solide : grâce au travail réalisé sur l'ensemble de notre base de revenus et de coûts, nous avons en effet annoncé au 30 juin un résultat récurrent net en progression de 1,5 %, à 254 millions d'euros, ce qui nous avait déjà permis de confirmer notre objectif de résultat pour 2026. Et que nous venons de réitérer au troisième trimestre.
Cette croissance, nous l'assurons en gardant une structure de bilan saine : la qualité exceptionnelle de notre patrimoine nous a permis de stabiliser nos valeurs à l'actif et nous maîtrisons notre endettement, puisque nos développements à rendement élevé sont financés par des cessions d'actifs matures. Nous cédons ainsi des actifs à près de 3 % pour réinvestir le produit de ces cessions dans des projets à 10-11 %.

On parle beaucoup de l'intelligence artificielle en ce moment. Change-t-elle vraiment la façon dont les entreprises utilisent leurs bureaux, et Gecina en profite-t-elle ?

Les entreprises intègrent effectivement de plus en plus l'intelligence artificielle dans leurs façons de travailler. C'est une opportunité pour nous : les entreprises de la tech louent aujourd'hui plus de deux fois plus de bureaux qu'il y a trois ans, et les loyers que nous percevons de ces entreprises à Paris et à Neuilly ont doublé en cinq ans : elles représentent désormais 17 % de nos loyers de bureaux. Paris s'impose d'ailleurs comme la première place pour l'IA en Europe continentale.

Par ailleurs, l'IA ne signe pas la fin du bureau, elle le renforce sur les moments où la présence physique crée le plus de valeur : coopérer, décider, transmettre, innover et faire collectif. Cette évolution profite avant tout aux immeubles les mieux placés et les mieux équipés, ce qui est précisément le profil de notre patrimoine : 81 % sont situés dans les quartiers les plus centraux de Paris et Neuilly, où le taux de vacance des meilleurs immeubles est très faible et où notre taux d'occupation atteint 97,4 % dans le QCA élargi (QCA + 5e, 6e et 7e arrondissements). La part de Paris et Neuilly dans nos loyers de bureaux a vocation à augmenter de 20 points entre 2021 et 2031.

97,4 %
de taux d'occupation dans le QCA élargi

Comment voyez-vous la croissance de Gecina dans les prochaines années, y compris en termes de dividende ?

Nous préparons dès aujourd'hui notre prochain cycle de croissance, sur la période 2028-2030, en nous appuyant sur trois moteurs. D'abord, la croissance organique de notre activité : l'indexation des loyers sur l'inflation, la capacité à augmenter de façon continue les loyers lors du renouvellement des baux, et le remplissage de nos immeubles, qui est déjà à un niveau élevé (près de 94% à date).

Ensuite, nos projets de restructuration d'immeubles à Paris et à Neuilly, qui doivent générer entre 80 et 90 millions d'euros de loyers supplémentaires chaque année après livraison et commercialisation, auxquels s'ajoutent environ 30 millions d'euros attendus de notre projet Shape (l'ex-Tour T1, à La Défense).

De quoi compenser près de trois fois la perte des 40 millions d'euros de loyers liée au départ d'Engie.

Enfin, une gestion prudente de l'ensemble de nos coûts et de notre dette : notre endettement représente 38,5 % de la valeur de notre patrimoine, notre coût de financement moyen reste modéré à 1,6 %, avec des notations financières qui comptent parmi les meilleures du secteur.

Comment expliquer le cours de l'action ces derniers mois ?

Ce recul ne traduit pas la performance de notre activité, qui progresse, mais un contexte de marché qui pèse sur l'ensemble des foncières cotées, avec plusieurs vents de face qui se combinent. En plus d'un sentiment de marché qui est resté prudent sur notre classe d'actifs depuis la pandémie, certains investisseurs internationaux ajustent leur exposition aux valeurs françaises compte tenu de la difficulté qu'ils peuvent avoir à lire la situation politique dans notre pays.



> “Le cours de bourse ne traduit pas la performance de notre activité mais un contexte de marché qui pèse sur l'ensemble des foncières cotées,"



Romain Veber,
Directeur exécutif Investissements & Développements

"Signature" la transformation d'un actif d'exception au cœur du QCA parisien

En mai 2025, Gecina a acquis un ensemble de bureaux de 32 200 m² au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, pour 435 millions d'euros. Au sein de cet ensemble, "Signature" est un actif de 25 000 m² à repositionner en centre d'affaires nouvelle génération en capitalisant sur ses excellents fondamentaux.

Pouvez-vous revenir pour nous sur cette acquisition ?

L'ensemble comprend deux immeubles complémentaires. Le premier immeuble, " Signature ", développe 25 000 m², avec un accès à la fois par la rue du Rocher et par la rue de Vienne. Il était vacant, ce qui nous a laissé les mains libres pour le repositionner intégralement.
Le second, "Hôtel Particulier ", au 19-23 rue de Vienne, apporte un bâtiment de 7 200 m² entièrement rénové et intégralement loué, qui génère des revenus depuis l'acquisition. Et ces deux immeubles sont mitoyens du 7 Madrid, que nous détenons déjà, ce qui ouvre la voie à des synergies à l'échelle d'un centre d'affaire de 45 000 m².

Qu'est-ce qui vous a le plus convaincu sur cet ensemble immobilier ?

Ce sont d'abord les fondamentaux : la qualité du bâti et une localisation exceptionnelle, à proximité du deuxième hub de transport de la région. Les deux bâtiments avaient bénéficié d'une restructuration intégrale en 2013.
"Signature" offre de vastes plateaux de près de 3 000 m² d'un seul tenant, ce qui est à la fois rare et recherché dans les QCA. Enfin, la très bonne divisibilité de l'immeuble, à la fois verticale et horizontale, ouvre beaucoup d'options de commercialisation et offre aux clients une vraie modularité. C'est rare de trouver une telle qualité de construction associée à une telle flexibilité d'usage, au cœur de Paris.

Quels sont les leviers de création de valeur sur ce programme ?

Avec cette acquisition, nous démontrons notre capacité à nous positionner à contre-cycle pour créer de la valeur, et les leviers de création de valeur sont en l'occurrence de plusieurs ordres. Il s'agit d'abord d'optimiser la capacité de l'immeuble et d'améliorer l'usage des surfaces existantes : nous rendons par exemple accessibles, en les végétalisant, des toitures qui étaient auparavant techniques. Nous repensons également l'offre de services sur l'immeuble. Enfin, nous travaillons les synergies entre cet actif et les deux immeubles adjacents, pour faciliter les circulations de l'un à l'autre, ce qui permettra – à terme – de faire bénéficier aux occupants des immeubles adjacents des services de l'immeuble "Signature".

Quels services viendront renforcer l'attractivité de l'actif ?

Nous souhaitons faire de "Signature" un véritable centre d'affaires entièrement serviciel, avec des offres de restauration dont un work café au dernier étage devant la terrasse, un foodcourt pouvant accueillir plusieurs centaines de couverts par jour, un centre de fitness, des vestiaires, un parking vélos, ainsi qu'un business center et un auditorium pouvant recevoir près de 200 personnes.

Qu'en est-il de la performance environnementale du bâtiment ?

C'est un critère de plus en plus déterminant pour les grands utilisateurs. Le bâtiment a déjà obtenu le label NF HQE Bâtiments tertiaires en 2024 et vise la certification BREEAM Excellent, dans la continuité de notre ambition de neutralité carbone à horizon 2030. Nous travaillons aussi sur la biodiversité, avec des espaces verts et des toitures végétalisées. Cette performance environnementale, combinée à la qualité architecturale, est précisément ce qui nous permet de viser des niveaux de loyer prime.



Signature, Paris 8

La signature de JLL confirme-t-elle ce potentiel ?

C'est la meilleure validation possible. JLL est l'un des leaders mondiaux du conseil et des services immobiliers aux entreprises. JLL a signé un bail ferme de 9 ans sur environ 6 600 m², un an avant la livraison de l'immeuble. Le choix d'un acteur de cette envergure, à la recherche d'une adresse à la hauteur de ses ambitions, confirme la qualité intrinsèque de l'actif — plateaux, lumière, connectivité, performance environnementale — qui répond exactement aux attentes du marché prime. A date, nous avons déjà sécurisé 60% de l'immeuble en surfaces et 70% de la cible de loyers initialement visée.

> “ Signature incarne la vision de Gecina : des immeubles emblématiques, durables et serviciels, offrant aux entreprises les meilleures conditions pour attirer les talents et accompagner leur développement. "

L'IA renforce le rôle stratégique du bureau

L'essor de l'intelligence artificielle transforme profondément les modes de travail et les organisations. Contrairement à certaines idées reçues, cette révolution technologique ne marque pas la fin du bureau.
Elle en redéfinit au contraire le rôle et renforce son importance sur les moments où la présence physique crée le plus de valeur : coopérer, décider, transmettre, innover et faire collectif.

Selon une étude Ifop réalisée pour Gecina auprès de plus de 500 dirigeants d'entreprises, près de 9 dirigeants sur 10 (89 %) considèrent que l'IA ne remplace pas le bureau mais le rend plus stratégique.

Alors que certaines tâches répétitives sont progressivement automatisées, les espaces de travail se recentrent sur les activités à forte valeur ajoutée : coopération, innovation, prise de décision collective, transmission des savoirs, développement des talents et renforcement de la culture d'entreprise. Ainsi, 85 % des dirigeants voient le bureau de demain avant tout comme un lieu favorisant les échanges et la collaboration.

Cette mutation s'accompagne d'une évolution des stratégies immobilières. Deux tiers des entreprises ont déjà formalisé ou sont en train de formaliser une stratégie dédiée à l'intelligence artificielle, tandis que la majorité des dirigeants privilégient une amélioration qualitative de leurs espaces de travail plutôt qu'une réduction des surfaces. Plus d'un quart d'entre eux souhaitent maintenir leurs surfaces tout en les reconfigurant, et nombreux sont ceux qui envisagent d'investir dans des bureaux de meilleure qualité ou de regrouper leurs équipes dans des immeubles mieux situés et mieux équipés – en particulier dans un monde où la concurrence des entreprises est plus forte pour attirer les meilleurs talents. Seuls 9 % envisagent une réduction des surfaces dans une logique de diminution des coûts.

L'étude met également en évidence une polarisation croissante du marché :

74 % des dirigeants anticipent un écart toujours plus important entre les bureaux « prime » et les bureaux standards.

Pour **78 %** d'entre eux, la qualité des espaces de travail constitue désormais un facteur clé d'attractivité et de fidélisation des talents.



Signature, Paris 8

Cette dynamique profite particulièrement aux immeubles prime, situés dans des quartiers centraux, bien desservis et offrant des services adaptés aux nouveaux usages. Les entreprises les plus avancées dans le déploiement de l'IA sont également celles qui accordent le plus d'importance à leurs bureaux, recherchant des bâtiments favorisant la collaboration, proposant des espaces flexibles et offrant une expérience utilisateur de qualité.

Avec 92 % de ses espaces de bureaux classés prime, Gecina est particulièrement bien positionnée pour accompagner cette transformation.

La part des loyers générés par les entreprises du secteur technologique au sens large a doublé dans le patrimoine parisien du Groupe entre 2021 et 2026.
Cela représente aujourd'hui 17% des loyers de bureau. De façon plus générale, la demande des entreprises de ce secteur sur le marché a doublé entre 2023 et 2025 (CBRE), comme l'illustrent quelques transactions remarquables récentes (DataDog, Mistral AI, ChapsVision, etc.).

Retrouvez ICI l'étude complète

Île-de-France : une attractivité internationale robuste au service du marché des bureaux

D'après l'étude « Quand l'Île-de-France séduit le monde» publiée par Newmark en avril dernier, la région-capitale confirme son statut de l'un des principaux pôles économiques européens, soutenue par une attractivité internationale robuste qui contribue directement au dynamisme du marché des bureaux.

Au cours des dernières années, l'Île-de-France a confirmé son rôle de place économique majeure en Europe, portée par une forte capacité à attirer des entreprises internationales et son ouverture sur le monde. Entre 2021 et 2025, plus de 750 nouvelles entreprises étrangères ont choisi de s'y implanter, contribuant significativement à la création d'emplois (10 000 emplois par an sont liés aux investissements directs étrangers dans la région) et au dynamisme du marché immobilier tertiaire.

Ces implantations, couvrant un large spectre d'activités des centres de décision aux fonctions de recherche et développement, participent activement à la demande de bureaux, notamment dans les secteurs les plus centraux et recherchés. Les investissements internationaux demeurent ainsi l'un des moteurs clés de la croissance régionale, représentant une part substantielle des créations d'emplois.

Le contexte post-Brexit a renforcé cette dynamique.

Plusieurs groupes internationaux de la finance et du conseil ont en effet relocalisé certaines activités vers Paris, consolidant la position de la capitale comme hub financier et économique de premier plan.

Parallèlement, de nouveaux acteurs, notamment dans les secteurs technologiques et de l'intelligence artificielle, ont choisi l'Île-de-France pour s'implanter, illustrant l'évolution des moteurs d'attractivité de la région. Dans un environnement plus concurrentiel et incertain, les entreprises sont attentives en particulier à la profondeur du marché des talents et des capitaux, à la stabilité des cadres institutionnels, réglementaires et fiscaux, et aux écosystèmes existants.
Les secteurs à forte croissance, tels que la Tech, concentrent désormais une compétition accrue pour les talents, les capitaux et les implantations.

Dans ce contexte, le maintien de l'attractivité de l'Île-de-France repose sur la poursuite d'initiatives structurantes visant à renforcer son positionnement international. Elle nécessite de pouvoir offrir à ces acteurs économiques des sièges d'entreprise répondant à leurs besoins et conformes aux standards internationaux, ce qui favorise mécaniquement l'immobilier de bureaux prime et serviciel dans les localisations les plus centrales.

Retrouvez ici l'étude Newmark complète



Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine

Gecina distinguée aux Trophées BBCA 2026 pour son engagement en faveur de l'immobilier bas carbone

Gecina a été mise à l'honneur lors des Trophées BBCA 2026, remis à l'occasion du Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA). Cette distinction vient récompenser l'engagement de long terme du Groupe en faveur de la décarbonation de l'immobilier et de la transformation durable de son patrimoine.

L'opération Paris Dareau, située dans le 14ème arrondissement de Paris, a ainsi remporté le Grand Prix BBCA Résidentiel rénové. Ancien immeuble de bureaux transformé en une résidence de 92 logements livrée en 2024, ce projet illustre parfaitement la stratégie de réemploi et de valorisation de l'existant portée par Gecina.

Réalisée avec le cabinet d'architecture Viguier, cette transformation a permis de conserver près de 80 % des planchers et des façades, complétés par des extensions et une surélévation en structure bois. Le projet s'est également distingué par une démarche ambitieuse d'économie circulaire, intégrant le réemploi de nombreux matériaux. À titre d'exemple, 40 m² de tôles en aluminium ont été réutilisés pour créer des protections solaires en façade.



Grand Prix BBCA Résidentiel rénové
Stéphanie COUSIN SIMONET - Responsable Développement



Palmarès BBCA des maîtres d'ouvrage bas carbone
Marie LALANDE-DAUGER Directrice exécutive Ingénierie et RSE

Au-delà de cette récompense emblématique, Gecina s'est illustrée dans le Palmarès BBCA 2026 des maîtres d'ouvrage bas carbone. Le Groupe se classe notamment n°1 en France pour les surfaces engagées en rénovation, tant sur le cumul des réalisations depuis 2016 que sur les douze derniers mois.

Il occupe également la première place pour les surfaces de bureaux engagées dans une démarche bas carbone au cours de la même période.
En dix ans, près de 65 % du parc de bureaux du Groupe a ainsi été transformé ou restructuré, faisant de la rénovation et de la réversibilité des bâtiments des leviers essentiels de sa stratégie de création de valeur durable.

Cette reconnaissance confirme la position de Gecina parmi les acteurs de référence de l'immobilier bas carbone en France et souligne la cohérence de ses engagements au service de la ville de demain.

CANOP Solutions Day 2026 : accélérer la décarbonation par l'action collective

Transformer les ambitions environnementales en actions concrètes : tel était l'objectif de la 5ème édition du CANOP Solutions Day, organisée par Gecina en partenariat avec la société Roland Berger.

Cette journée a rassemblé les collaborateurs des deux entreprises autour d'**un objectif commun : favoriser l'identification et le déploiement de solutions innovantes** pour améliorer la performance énergétique et contribuer à accélérer la décarbonation du patrimoine immobilier. Dans la continuité du programme CANOP-2030, qui vise à réduire drastiquement les émissions carbone en exploitation de l'ensemble du patrimoine de Gecina d'ici 2030, l'événement a mis à l'honneur les initiatives, expertises et technologies qui contribuent à cette transformation.

Cette année, le format a évolué : les participants ont découvert vingt stands réunissant start-ups, fournisseurs de solutions bas carbone, experts du secteur et partenaires de Gecina, en présence de clients.

Ils ont aussi assisté à des conférences inspirantes et à des retours d'expérience sur des solutions concrètes déployées.

Parmi les acteurs présents figurait notamment, une société francilienne de solutions solaires qui articule production photovoltaïque, stockage par batterie et bornes de recharge pilotées par la production. La batterie permet de consommer en soirée l'électricité produite l'après-midi, et la recharge des véhicules électriques peut s'appuyer sur l'énergie produite localement.

Autre exemple d'un pilote présenté lors de l'édition précédente : une solution de chauffage collectif régulée de façon prédictive en anticipant les évolutions météorologiques (vent, humidité, etc.) pour ajuster la production de température de l'eau chaude.

Ces échanges ont confirmé la conviction qui guide CANOP-2030 : la décarbonation du patrimoine immobilier se construit par l'action collective, en associant les équipes, les clients et un écosystème de partenaires engagés.







Philippe BRASSAC, Président du Conseil d'Administration

Une visite privilégiée de l'Hôtel de Mercy-Argenteau pour les membres du Club Actionnaires

À l'occasion d'une rencontre organisée dans le cadre du Club Actionnaires de Gecina, une vingtaine d'investisseurs individuels ont eu le privilège de visiter l'Hôtel de Mercy-Argenteau, un des actifs emblématiques de Gecina, situé au cœur de Paris. Ils ont ainsi pu découvrir ce lieu d'exception, qui abrite notamment l'école de joaillerie Van Cleef & Arpels.



Cette visite a été l'occasion de partager avec les participants la vision de Gecina en matière de gestion et de transformation de ses actifs, tout en mettant en lumière le travail réalisé pour adapter ce bâtiment historique aux usages contemporains. Elle a également donné lieu à des échanges particulièrement appréciés entre les actionnaires et les équipes du Groupe.
À travers ce type d'initiative, Gecina poursuit sa volonté de renforcer le dialogue avec ses actionnaires individuels en leur offrant l'opportunité de découvrir concrètement le patrimoine qui constitue la richesse du Groupe, tel que cet actif témoin de l'histoire architecturale parisienne et de la capacité de Gecina à créer de la valeur tout en préservant le patrimoine.





Mercy-Argenteau, Paris 9

Rejoignez le Club des Actionnaires !

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

Le Club des Actionnaires de Gecina est ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur (justificatif de détention).
Destiné à renforcer la relation privilégiée entre le Groupe et ses actionnaires, le Club permet d'être informé des publications et des grands évènements de l'année, de participer à des présentations à l'occasion de la parution des résultats de la société, d'assister à des visites d'actifs ou à des visites en lien avec les partenariats de la Fondation d'entreprise.
L'adhésion au Club est facultative et gratuite.

Télécharger le formulaire d'adhésion



Hausmann, Paris 12

Actionnaire au nominatif pur connectez-vous à votre espace Uptevia

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

Paris : 0 800 000 070
Depuis l'étranger : +33 (1) 49 37 82 25
Accédez à votre espace en ligne sur le site :

www.gecina.uptevia.com

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



Agenda Financier 2027

10 février 2027
Activité et résultats 2026[1]

21 avril 2027
Assemblée générale des actionnaires - Activité au 31 mars 2027[1]

21 juillet 2027
Activité et résultats du 1er semestre 2027[1]

13 octobre 2027
Activité au 30 septembre 2027[1]

(1) Après clôture de Bourse

\+

Pour recevoir nos prochaines communications

www.gecina.fr



L'action Gecina

Au 30 septembre 2026

◆NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

76 792 337

◆CAPITALISATION BOURSIERE

4,780 Md€

◆DIVIDENDE VERSÉ EN 2026

5,50 € par action
- acompte de 2,75 € versé le 12 mars 2026

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

◆CODE ISIN

FR0010040865

◆COTATION

Euronext Paris
Compartiment A
(large cap)

Admis au service
à règlement différé (SRD)

Principaux Indices

SBF 120
CAC Mid 60
FTSE4Good
STOXX Global ESG Leaders
EPRA
GPR 250
IEIF REITS

Notation

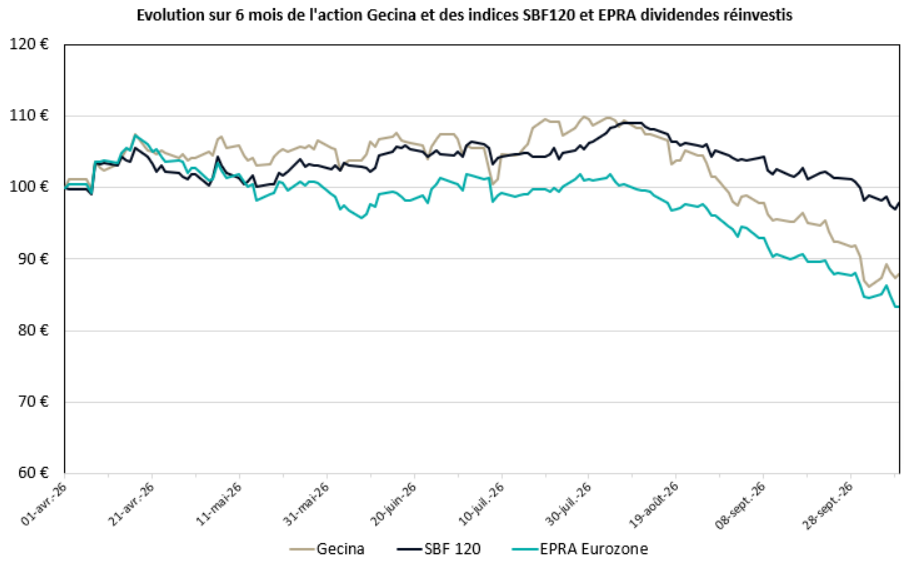
◆STANDARD & POOR'S

A- / perspective stable

◆MOODY'S

A3 / perspective stable

BOURSE (au 30 septembre 2026)

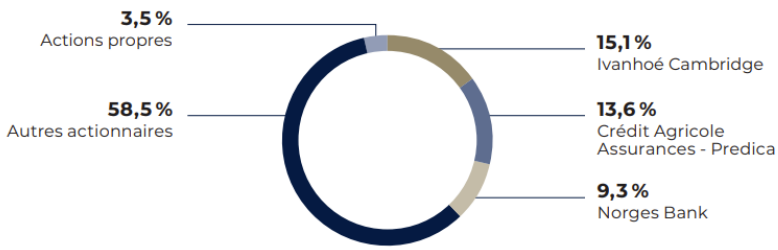


PERFORMANCES DIVIDENDES RÉINVESTIS

	GECINA	EPRA* Office	EPRA
2026	**- 16,9 %**	**- 12,7 %**	**- 15,2 %**
1 mois	- 11,1 %	- 9,4 %	- 10,0 %
6 mois	- 4,1 %	-1,5 %	-10,5 %
12 mois	- 21,1 %	- 18,4 %	- 13,1 %
5 ans	- 30,2 %	- 44,0 %	- 42,2 %

*European Public Estate Association

ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2025)



CONTACTS

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

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

Être actionnaire est éditée conçue et réalisée par la Direction de la Communication Financière / Relations Actionnaires de Gecina.
Crédits photos : Thomas Laisne, Farshid Mornayez, @MyPhotoAgency, V.Photographie, Géraldine Aresteanu, PCA, Franck Ferville, Thierry Lewenberg-Sturm, Nathalie Savale, Gemini Generated Image, collaborateurs Gecina, Getty Images/Gary Yeowell, Joel Saget. AFP.

gecina