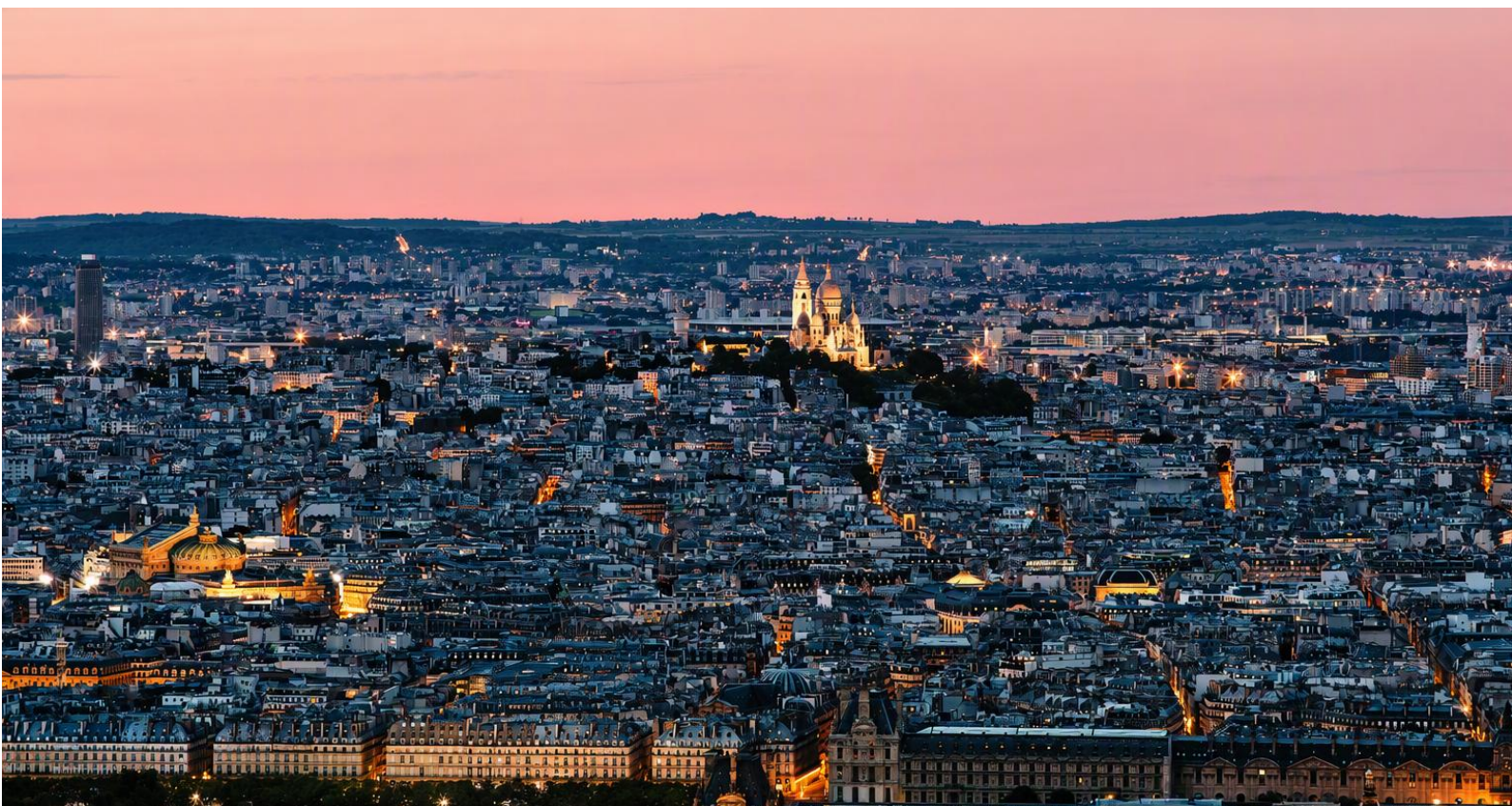


Résultats au 30 juin 2026 : **Tenir le cap**

Croissance des revenus au-delà de l'inflation, guidance 2026 confirmée



| Points clés par Beñat Ortega, Directeur général :

« Le travail hybride se stabilise et l'intelligence artificielle renforce le rôle stratégique du bureau prime comme lieu privilégié des interactions à forte valeur ajoutée. Dans un marché qui se polarise encore entre le meilleur et le reste, les entreprises qui intègrent l'IA favorisent les actifs prime et les localisations centrales : Gecina est clairement positionnée du bon côté du marché. La part de Paris et de Neuilly dans les loyers de bureaux va continuer d'augmenter (c. + 20 pt sur 2021-2031, reflétant le doublement de cette masse de revenus sur la période). Pour créer de la valeur aujourd'hui et préparer la croissance de demain, nous poursuivons l'optimisation de nos opérations, nous avons avancé dans la restructuration de nos actifs du pipeline à Paris et Neuilly afin de les transformer en sièges sociaux de destination que les entreprises recherchent, et nous avons cédé des actifs résidentiels matures supplémentaires, au bon moment et dans de bonnes conditions, afin de financer cette stratégie. Ce premier semestre 2026 illustre l'accent mis par Gecina sur la croissance des revenus et du résultat dans un environnement de marché qui reste prudent, ainsi que sa capacité à financer sa propre croissance, tout en conservant un endettement maîtrisé, un atout déterminant pour traverser les cycles dans une industrie de long terme comme la nôtre. »

▪ Poursuite de la croissance des revenus et des résultats :

- **Croissance des revenus de + 2,0 % à périmètre constant sur un an**, confirmant la capacité à surperformer l'indexation, portée par une réversion locative soutenue sur les deux portefeuilles et un taux d'occupation élevé (93,8 %). La croissance organique, les livraisons récentes et les acquisitions immédiatement génératrices de revenus compensent la perte de loyers liée aux cessions et aux repositionnements.
- **Activité locative solide : 48 000 m² loués avec une réversion moyenne de + 13 %**, sécurisant 39 M€ de loyers annuels. Le pipeline de term sheets couvre 50 000 m², renforçant cette visibilité ; l'intérêt reste soutenu par ailleurs pour les actifs en restructuration. 650 baux ont été signés sur le résidentiel.
- **Guidance 2026 confirmée : résultat récurrent net par action (part du Groupe) entre 6,70 € et 6,75 €.**

- **Le levier est maintenu inchangé et la croissance future est financée (2027-2030) :**
 - **Valeurs du portefeuille globalement stables à périmètre constant (-0,5 %)**, reflétant la polarisation du marché. Valeur totale du portefeuille : 17,4 Mds€.
 - **Plateforme de financement solide** avec un LTV à 38,5 % hors droits (36,2 % droits inclus) et une notation financière confirmée parmi les meilleures du secteur pour la 8ème année consécutive (S&P : A-, perspective stable ; Moody's : A3, perspective stable), compte tenu de la capacité à générer des cash flows réguliers et de la discipline dans la stratégie de financement. Coût moyen de la dette maintenu à 1,6 %, et succès de l'émission récente d'une obligation verte de 500 M€ à 5 ans, avec un spread de 68 points de base, soit un spread compétitif par rapport à nos pairs.
 - **Une création de valeur future financée sans accroître l'endettement** : 249 M€ de cessions réalisées au premier semestre 2026 à un taux de privation de loyers consolidé de 3,1 %, complétés par 80 M€ (à 2,4 % de taux de privation) sous promesse en juillet. Le produit de ces cessions finance la restructuration des 4 actifs du pipeline situés à Paris et Neuilly, avec un rendement moyen de 10,6 % sur les capex investis, dans le meilleur segment de marché (Paris/Neuilly, loyer annuel attendu : 80-90 M€ une fois livrés et loués).
 - **Pipeline de projets à Paris et Neuilly en bonne voie pour la créer la valeur future**, avec l'immeuble Signature : succès locatif et de création de valeur 12 mois seulement après acquisition, déjà sécurisé à près de 60% (en surfaces), et environ 70 % de l'objectif de loyer initial atteint six mois avant la livraison. Le TRI après levier à 4 ans est désormais supérieur de + 450 pb (> 17 %) au TRI initialement attendu, avec près de 150 M€ de valeur déjà créée.

En millions d'euros ⁽¹⁾	30 juin, 2026	30 juin 2025	Var. périm. courant	Var. périm. constant
Bureaux	306,5	298,0	+ 2,9 %	+ 1,2 %
Résidentiel	52,0	61,9	- 16,0 %	+ 7,6 %
Revenus locatifs bruts	358,5	359,9	- 0,4 %	+ 2,0 %
Résultat net consolidé part du Groupe ⁽²⁾	- 12,6	301,0	- 104,2 %	
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽³⁾	254,2	250,4	+ 1,5 %	
RRN par action (en €) ⁽³⁾	3,43	3,38	+ 1,4 %	

	30 juin 2026	31 déc. 2025	Var. périm. courant
LTV (droits inclus)	36,2 %	36,0 %	+ 0,2 pt
LTV (hors droits)	38,5 %	38,3 %	+ 0,2 pt
EPRA NRV en € par action	156,1	159,3	- 2,0 %
EPRA NTA en € par action	141,0	144,1	- 2,2 %
EPRA NDV en € par action	145,1	148,2	- 2,1 %

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

(2) Hors IFRIC 21.

(3) 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.

Revenus (périmètre constant) et résultats en croissance

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

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

(2) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle, hors IFRIC 21.

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

Revenus locatifs bruts	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation (%)	
En millions d'euros			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux ⁽¹⁾	306,5	298,0	+ 2,9 %	+ 1,2 %
Résidentiel	52,0	61,9	- 16,0 %	+ 7,6 %
Total revenus locatifs bruts	358,5	359,9	- 0,4 %	+ 2,0 %

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

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

- **Les revenus locatifs à périmètre constant progressent de + 2,0 % sur un an, confirmant la capacité de Gecina à surperformer l'indexation.** Celle-ci représente la moitié de la croissance organique (+ 1 %), et continue de ralentir depuis plusieurs trimestres (les trois derniers indices ILAT étant proches de 0 %, un effet qui continuera à se matérialiser progressivement dans les prochains trimestres).

- La surperformance provient d'une **réversion locative soutenue (+ 0,5 %) portée par la plus forte intensité de l'offre en services à valeur ajoutée** sur les deux portefeuilles, ainsi que par l'amélioration substantielle du taux d'occupation sur le patrimoine résidentiel et d'autres effets (+ 0,5 %).

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

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

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

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

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

- Les zones centrales (2/3 des loyers de bureaux) : croissance solide, confirmant la robustesse des fondamentaux de long terme.**
 - A périmètre constant : hausse de + 3,4 % au premier semestre 2026, significativement au-dessus de l'indexation, portée par la réversion locative liée à la rareté des espaces de bureaux prime (Patek Philip et Chaumet sur le 10-12 Vendôme, Christie's sur Matignon, Herbert Smith sur le 66 Marceau) et les nouveaux modèles plus créateurs de valeur tels que les bureaux opérés
 - A périmètre courant : + 11,6 %, reflétant les livraisons récentes (Icône, 27 Canal) et les acquisitions immédiatement génératrices de revenus (Hôtel Particulier, Bloom), renforçant la qualité globale du portefeuille
- Core Croissant Ouest (Boulogne) et autres localisations (moins de 15 % des loyers au total) : l'évolution des revenus locatifs reflète l'arrivée à échéance de baux et la libération d'espaces qui en découle sur les derniers semestres. La recommercialisation est en cours avec l'ouverture des sièges de Mondelez et Opco sur Sources au premier semestre et la demande reste soutenue à Boulogne même si le rythme a ralenti pour notre portefeuille d'actifs prime sur ce secteur. Dans les autres localisations, l'impact des actifs en cours de reconversion libérés en 2025 (Malakoff & Colombes), est déjà pris en compte (c. 10 M€ au premier semestre 2026). Comme déjà annoncé, ces deux actifs font actuellement l'objet d'études de faisabilité de reconversion totale ou partielle en logements ou autres usages, et étaient déjà exclus des loyers annualisés à fin 2025.

- **Solide performance locative :**
 - **48 000 m² loués ou renégociés au premier semestre 2026, avec une réversion locative positive moyenne de 13 %.** Ces transactions représentent 39 M€ de loyers annuels sécurisés, sur une maturité moyenne de 6 années, et une occupation sécurisée sur une plus longue période (40 % de relocations/ renégociations)
 - **Bonne visibilité sur les revenus futurs :** des négociations en cours sur près de 50 000 m² dont la finalisation est attendue dans les mois qui viennent, notamment avec des leaders de l'intelligence artificielle, en parallèle d'un nombre de visites soutenu et de discussions actives sur les projets du pipeline à Paris et Neuilly et sur Shape (ex Tour T1). Pré-commercialisation initiée sur Quarter (Gare de Lyon) avec un premier bail signé avec le Groupe Gambetta (promoteur immobilier), sous le format Yourplace, l'offre de bureaux opérés.
 - **Signature (ex-Rocher-Vienne) : pré-commercialisation en cours,** confirmant l'excellence de la localisation dans le QCA, à proximité immédiate du second hub de transport de la région parisienne, et la qualité de l'actif (larges plateaux de bureaux prime, services sur-mesure, prestations haut de gamme, performance énergétique de l'immeuble). 37 % des espaces de bureaux sont désormais loués (JLL, Alix Partners), et près de 60 % déjà sécurisés en incluant les transactions en cours, soit près de 70 % de l'objectif de loyer initial six mois avant sa livraison. Rendement annuel actualisé de 7,0 %, et un TRI à 4 ans après levier de plus de 17 %. 150 M€ de création de valeur d'ores et déjà réalisés à date.
- **Yourplace (l'offre de bureaux opérés de Gecina) : un déploiement qui se poursuit à un bon rythme** pour cette offre répondant à la demande de plus petites entreprises qui ne disposent pas de ressources dédiées à l'immobilier en interne, et qui recherchent des solutions clés en main. 4 000 m² supplémentaires signés sous l'offre Yourplace au premier semestre, portant le total à 16 500 m² et 16 M€ de loyers annuels, avec la capacité d'atteindre une prime de l'ordre de 30 %-40 % par rapport aux loyers de marché après coûts d'exploitation. 40 actifs centraux identifiés pour un déploiement de l'offre sur le long terme. Un portefeuille qui devrait doubler d'ici fin 2028, y compris une partie de l'actif Quarter (Gare de Lyon).

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

- **Activité locative soutenue (650 baux signés) conduisant à une forte croissance des revenus à périmètre constant, de + 7,6 %,** portée par un solide mix d'indexation, de réversion locative positive (portée par les offres servicielles sur les petites surfaces), et une nette amélioration de l'occupation.
- **Notre approche résidentielle multi-offres en bonne voie, pour répondre à l'ensemble des demandes** (étudiants, jeunes actifs, familles, corporates), dans un marché qui reste structurellement sous-offreur. 25 % des appartements sont désormais transformés et les nouvelles offres déployées sur 15 actifs (500 appartements meublés et serviciels, 270 appartements avec des services spécifiques, 400 logements dans des appartements partagés, 3 400 appartements familiaux). Au sein de grands actifs prime parisiens, 1/3 des appartements ont été transformés. Cette nouvelle offre génère déjà 16 % des loyers annuels du portefeuille résidentiel (16 M€).

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

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

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

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

- **Taux d'occupation quasi stable (93,8 % vs 94,0 % l'an passé, occupation moyenne à périmètre courant) :** rareté des espaces prime centraux confirmant la capacité de Gecina à soutenir un taux d'occupation élevé sur le long terme, sur ses deux activités.
 - **Portefeuille bureaux : taux d'occupation record dans le QCA parisien et à Paris (où l'exposition est la plus forte),** en ligne avec des records pré-Covid (2018), en hausse de + 70 pb sur un an, avec une vacance réduite à des niveaux frictionnels. Hausse transitoire de la vacance dans le Core Croissant Ouest, reflétant les délais de recommercialisation plus longs sur les espaces vacants et la concurrence accrue sur un sous-marché où la demande se soutient.
 - **Portefeuille résidentiel : forte hausse du taux d'occupation, portée par le développement des nouvelles offres ces derniers trimestres,** et le succès des appartements meublés avec services et appartements partagés, qui compense partiellement le remplissage des récentes livraisons (trois de ces livraisons sont désormais sous promesse de vente).
- **Taux d'occupation sécurisé à un niveau plus élevé pour plus longtemps via la rétention des locataires.** 84 % de rétention clients au premier semestre 2026 (reflétant la capacité de Gecina à retenir ses locataires lors de l'option de break ou à la fin du bail), + 10 points au-dessus de la moyenne 2022-2025. Cette performance reflète une approche de la relation clients construite sur le long-terme, l'amélioration continue des services et la qualité des actifs. En réduisant les périodes de vacance sur le cycle de vie d'un actif, et en déployant de façon progressive des capex ciblés, adaptés aux besoins des clients, Gecina sécurise un taux d'occupation plus haut pour plus longtemps, renforçant ainsi la visibilité sur ses flux de revenus et la résilience de son portefeuille.
- **Contribution positive de l'occupation totale à la croissance des revenus locatifs** (à périmètre constant).

Profil de risque et structure du financement toujours sains

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

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

- **Valeurs stables à périmètre constant (- 0,5 %), reflétant la polarisation du marché de l'investissement qui transpose la polarisation du marché locatif** –les locataires continuant de privilégier les zones les plus centrales et la qualité prime au détriment du reste.
 - **Effet loyer positif (+ 1,0 %)** : croissance locative concentrée sur les segments de marché les plus performants, avec désormais 81 % du portefeuille de bureaux à Paris et Neuilly. Les relocations et renégociations récentes confirment la réversion locative positive soutenue et l'occupation sur le long terme.
 - **Effet taux négatif (- 1,5 %)**, sous l'influence des sous-marchés extérieurs à Paris, où l'activité sur le marché de l'investissement reste modérée (72 % des transactions concentrées dans Paris, légèrement en dessous des 80 % de 2025 et 2024). Les valeurs des actifs dans les zones centrales restent résilientes, soutenues par la rareté des actifs prime et confirmées par plusieurs transactions récentes
- Taux de capitalisation net à 4,7 % (hors droits), quasi stables par rapport à fin 2025 (4,9 % sur le portefeuille de bureaux, 3,6 % sur le portefeuille résidentiel)
- **Valeur du portefeuille de 17,4 Mds€**, reflétant les cessions, les investissements en cours, la création de valeur du pipeline et l'ajustement de valeur sur Shape (ex Tour T1), désormais à son point bas (l'actif est entièrement libéré, la consommation de l'ensemble du flux de revenus a été intégrée à la valorisation, le redéveloppement n'a pas encore commencé).

| ANR EPRA (NTA) : 141,0 € par action

- ANR EPRA (NTA) est en baisse de 3,1 € par action comparé au 31 décembre 2025, à 141,0 € vs 144,1 €, reflétant principalement l'évolution de la valeur à périmètre constant du patrimoine, des ajustements de valeur sur les nouveaux projets en redéveloppement (Shape (ex T1) et deux actifs qui seront repositionnés en autres usages), ainsi que des ajustements comptables.
 - Dividende payé au S1 2026 : - 2,7 €
 - Résultat récurrent net : + 3,4 €
 - Valeur du patrimoine : - 2,5 €
 - Autres (y compris IFRS 16) : - 1,2 €

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

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

- **LTV maintenu à 38,5 % hors droits (36,2 % droits inclus)**
- **Crédibilité réaffirmée :**
 - **Notations financières parmi les meilleures du secteur confirmées pour la 8^e année consécutive :** A- (S&P Global Ratings, perspective stable) et A3 (Moody's, perspective stable). Les agences de notations soulignent : la qualité d'un patrimoine de taille significative ainsi que sa liquidité, la solidité de ses fondamentaux dans les zones prime, la robustesse et la prévisibilité des cash flows de Gecina ainsi que sa discipline en matière de financement.
 - **Succès de l'émission obligataire verte de 500 M€ à 5 ans** (mai 2026, coupon de 3,250 %), à un spread compétitif de 68 pb et sursouscrite 3,5 fois, démontrant la confiance des investisseurs obligataires et prêteurs. Cette transaction parachève l'échéancier de dette avec l'ajout d'une maturité 2031, jusqu'ici absente.
- **Forte visibilité :** besoins de refinancement répartis de façon homogène dans le temps, avec une maturité 2027 déjà refinancée. Dette financière nette de 6,7 Mds€ au 30 juin 2026 (vs 6,8 Mds€ au 31 décembre 2025), sur une maturité moyenne de 6,2 ans.
- **Liquidité encore renforcée :** nouveaux crédits responsables (540 M€, maturité d'environ 6 ans) couvrant toutes les maturités obligataires jusqu'en 2029, couplés à un accès à un large pôle de prêteurs bancaires diversifiés. Solide liquidité immédiate de 4,6 Mds€ au 30 juin 2026.
- **Efficience de la structure de financement :** large volume de dette couverte à des conditions attractives, combinant de la dette à taux fixe et des instruments financiers. Coût moyen de la dette à 1,6 % au total, incluant les lignes non tirées), avec 74 % de dette couverte sur 2026-2030 et une juste valeur de la dette et des instruments financiers de 459 M€ (non incluse dans l'ANR NTA ni dans le LTV).

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

- **249 M€ de cessions d'actifs résidentiels matures au 30 juin 2026 à un taux de privation de 3,1 %** (Lourmel (Paris 15), Dumas et Bagnolet (Paris 20), Chemin Vert (Paris 11), Belvédère (Bordeaux), et poursuite de programmes de vente par lots).
- **Des produits de cessions réinvestis dans le financement des projets de développement lancés fin 2024,** à un rendement de 10,6 % sur les capex investis (265 M€ de travaux du pipeline attendus en 2026, sans compter les travaux lancés en mai sur Shape (ex Tour T1)). Une illustration claire de la capacité de Gecina à financer la création de valeur future, tant en revenus qu'en capital, sans accroître son levier et en maintenant une politique de distribution du dividende qui devrait progresser graduellement.
- **Poursuite du cadre d'allocation du capital,** de façon agnostique (développements, acquisitions, partenariats et rachat d'actions lorsque cela est pertinent), selon des principes qui visent à optimiser le rendement aux actionnaires tout en veillant à préserver le profil de risque de Gecina : (1) améliorer la qualité du patrimoine pour porter la croissance locative future – plus central, plus prime, plus vert, (2) conserver le ratio de LTV à moyen et long terme, pour préserver nos notations A-/A3 parmi les meilleures du secteur, (3) privilégier les investissements les plus créateurs de cash-flow pour les actionnaires.
- **Des cessions additionnelles de 80 M€ sécurisées en juillet à un taux de privation de 2,4 %** (un mix d'actifs résidentiels en bloc (Rueil Arsenal, La Garenne-Colombes, Bordeaux Brienne) et de programmes de ventes par lots), confirmant la liquidité du portefeuille de Gecina et sa capacité à vendre au bon moment, dans de bonnes conditions à un ensemble d'investisseurs variés.

Construire la **valeur** de demain dans un marché polarisé

Les transitions du marché de bureaux renforcent la polarisation

▪ Un marché de bureaux en transition :

- Le travail hybride se stabilise à 3,7 jours par semaine sur site (seulement un tiers des sociétés envisagent de réduire leur empreinte immobilière, quand c'était la moitié en 2022-2023 (CBRE)),
- L'IA amplifie le rôle stratégique du bureau comme lieu d'interactions à valeur ajoutée, favorisant la collaboration, la prise de décision, la transmission de connaissance, la culture d'entreprise (Enquête IFOP auprès de plus de 500 dirigeants, juillet 2026),
- Des habitudes de mobilité qui favorisent les localisations les plus centrales et les mieux connectées afin de réduire les temps de transport.

- **Paris devient leader d'Europe continentale pour l'intelligence artificielle** du fait d'un vivier de talents deep tech de premier plan, un écosystème de plusieurs centaines de startups et de leaders de l'IA, ainsi que de volumes d'investissements importants tant publics que privés. Cet écosystème renforce la position unique de Paris parmi les grandes métropoles mondiales en termes de diversité de sa base de clients, combinant pôles financiers, industriels, tech/IA et institutionnels, sans surexposition à un secteur d'activité.

- **Les données confirment cette évolution tant sur le marché que sur le patrimoine de Gecina :** la demande placée de bureaux par les acteurs de la tech/IA a plus que doublé par rapport à 2023-2025 (CBRE), portée par des transactions sur des grandes surfaces (par des entreprises qui souhaitent s'assurer de pouvoir couvrir une montée en puissance rapide). Les loyers tech, fintech et healthtech de Gecina à Paris et Neuilly ont doublé sur les cinq dernières années, et représentent désormais 17 % du portefeuille total de bureaux.

- **La polarisation accélère encore dans ce contexte :** la guerre des talents renforce les exigences, et les entreprises les plus exposées à cette concurrence pour attirer et retenir les talents privilégient les espaces de travail centraux, parfaitement conçus, collaboratifs et performants sur le plan énergétique.

- **Gecina est clairement positionnée du bon côté de ce marché à deux vitesses,** là où les taux de vacance sont structurellement les plus bas (1,8 % sur les espaces prime dans le QCA parisien) et où les loyers prime continuent de croître nettement plus vite que l'inflation : 81 % du patrimoine de bureaux se situe dans les zones centrales (Paris/Neuilly-sur-Seine), 92% est prime, et 100% est certifié.

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



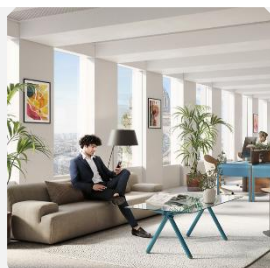
Signature

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

Paris QCA
Gare St Lazare
24 900 m²

Invest. : 378 M€
Livraison : T4 2026

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



Quarter

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

Paris 12
Gare de Lyon
19 100 m²

Invest. : 230 M€
Livraison : T1 2027

Visites
1 bail signé



Arches

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

Neuilly s/ Seine
QCA Ouest élargi
36 200 m²

Invest. : 479 M€
Livraison : T2 2027

Discussions avancées



Mirabeau

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

Paris 15
Quais de Seine
37 300 m²

Invest. : 438 M€
Livraison : T3 2027

Discussions engagées

5,9 % de rendement total – 10,6 % de rendement sur les capex investis

| Guidance & perspectives de croissance

- **Guidance 2026 confirmée** : Résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,70 € et 6,75 €.
- Forte de son positionnement de marché, de son expertise intégrée sur l'ensemble de la chaîne de valeur et de sa plateforme de financement robuste, Gecina construit dès aujourd'hui le prochain cycle (2028-2030), après une année de transition en 2027 :
 - **Des leviers de croissance organique** : normalisation de l'indexation à près de 2 % par an (rythme annualisé à moyen terme), réversion locative toujours positive (8 %-10 % en moyenne sur les dernières années), optimisation de l'occupation (objectif de 95 % à moyen terme, avec une vacance théorique frictionnelle de 5 %)
 - **Une croissance embarquée via les redéveloppements**, avec les projets lancés l'an dernier à Paris et Neuilly qui devraient générer à la livraison et une fois loués en intégralité entre 80 M€ et 90 M€ de loyers annualisés, et Shape (ex Tour T1) qui devrait générer environ 30 M€, compensant près de trois fois l'impact de la fin de bail d'Engie (-40 M€). Les équipes veillent en continu à la qualité des actifs, à la maîtrise des coûts de restructuration et des délais, et à la pré-commercialisation rapide des futurs espaces de bureaux
 - **Une base de coûts maîtrisée, y compris les frais financiers** : échéancier de remboursement avec des échéances étalées de façon homogène dans le temps, solidité du profil de couvertures confirmé par une juste valeur de la dette et des instruments financiers de 459 M€
- **Une politique de distribution sécurisée : rendement attractif de 7 % à 8 % à date, avec une croissance graduelle du dividende attendue entre 2026 et 2030.**

Calendrier financier

- 14.10.2026 Activité au 30 septembre 2026, après clôture du marché

A propos de Gecina

Gecina est un opérateur immobilier intégré de premier plan, propriétaire, gestionnaire et développeur d'un patrimoine d'exception valorisé à 17,4 milliards d'euros au 30 juin 2026. Stratégiquement situé dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne, son portefeuille comprend 1,2 million de m² de bureaux et près de 5 000 logements. En alliant investissement de long terme et excellence opérationnelle, Gecina propose des espaces de vie et de travail durables et de qualité, adaptés aux nouveaux usages urbains.

En tant qu'opérateur engagé, Gecina valorise son patrimoine à travers une gamme de services premium et une gestion dynamique de ses immeubles, favorisant des lieux de vie animés et attractifs. Gecina place l'expérience utilisateur au cœur de sa stratégie. Fidèle à ses engagements sociétaux, la Fondation Gecina soutient des initiatives autour de quatre piliers : l'inclusion des personnes en situation de handicap, la protection de l'environnement, la valorisation du patrimoine culturel et l'accès au logement.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120 et CAC Mid 60. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP) et a pour ambition la réduction drastique de ses émissions de CO₂ d'ici 2030.

www.gecina.fr

Contacts Gecina

Communication financière

Nicolas BROBAND
Tél. : +33 (0)1 40 40 18 46
nicolasbroband@gecina.fr

Antoine DUBOIS
Tél. : +33 (0)1 40 40 63 13
antoinedubois@gecina.fr

Relations Presse

Codefroy DAUBIN
Tél. : +33 (0)1 40 40 63 14
godefroydaubin@gecina.fr

Armelle MICLO
Tél. : + 33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr

Annexes

| Etats financiers, actif net réévalué (ANR) et pipeline de redéveloppement

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Philippe Brassac le 22 juillet 2026, a arrêté les comptes au 30 juin 2026. Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis.

| Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation (%)
Revenus locatifs bruts ⁽¹⁾	358,5	359,9	- 0,4 %
Revenus locatifs nets	334,8	330,4	+ 1,3 %
Autres revenus (nets)	2,0	3,7	- 46,3 %
Frais de structure	(38,7)	(39,5)	- 1,9 %
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	298,1	294,6	+ 1,2 %
Frais financiers nets	(43,5)	(44,1)	- 1,4 %
Résultat récurrent brut	254,6	250,5	+ 1,6 %
Résultat récurrent net des sociétés mises en équivalence	1,3	1,3	- 3,8 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,1)	(0,9)	+ 28,3 %
Impôts récurrents	(0,5)	(0,5)	- 5,7 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽²⁾	254,2	250,4	+ 1,5 %
Résultat de cession d'actifs	(0,6)	0,8	n.a.
Variation de valeur des immeubles	(257,0)	68,5	n.a.
Amortissements & dépréciations	(4,4)	(3,2)	n.a.
Variation de valeur des instruments financiers	(5,4)	(17,1)	n.a.
Autres	0,5	1,5	n.a.
Résultat net consolidé (part du Groupe) ⁽³⁾	(12,6)	301,0	- 104,2 %

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

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

(3) Hors IFRIC 21.

| Bilan consolidé

ACTIF	30 juin 2026	31 déc. 2025	PASSIF	30 juin 2026	31 déc. 2025
En millions d'euros			En millions d'euros		
Actifs non courants	17 322,4	17 363,4	Capitaux propres	10 173,2	10 577,8
Immeubles de placement	15 039,6	15 465,7	Capital	575,9	575,9
Immeubles en restructuration	1 740,6	1 354,3	Primes	3 316,5	3 316,5
Immeubles d'exploitation	79,4	79,5	Réserves consolidées	6 260,3	6 220,8
Autres immobilisations corporelles	5,4	5,2	Résultat net consolidé	3,1	448,2
Ecart d'acquisition	165,6	165,6			
Autres immobilisations incorporelles	13,3	12,0	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 155,9	10 561,5
			Participations ne donnant pas le contrôle	17,3	16,3
Créances financières sur crédit-bail	22,1	24,4			
Participation dans les sociétés mises en équivalence	84,2	84,4			
Autres Immobilisations financières	33,5	33,2	Passifs non courants	5 319,9	4 921,6
Instruments financiers non courants	138,6	138,9	Dettes financières non courantes	5 140,7	4 742,0
			Obligations locatives non courantes	49,1	49,3
			Instruments financiers non courants	102,3	103,3
			Provisions non courantes	27,7	26,9
Actifs courants	671,0	651,8	Passifs courants	2 500,4	2 515,9
Immeubles en vente	232,2	451,3	Dettes financières courantes	1 802,1	2 089,6
Clients et comptes rattachés	51,1	23,4	Dépôts de garantie	92,9	90,5
Autres créances	128,5	97,3	Fournisseurs et comptes rattachés	208,1	169,4
Instruments financiers actifs courants	4,4	1,9	Dettes fiscales et sociales courantes	97,8	48,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	254,9	77,9	Autres dettes courantes	299,5	117,9
TOTAL ACTIF	17 993,4	18 015,2	TOTAL PASSIF	17 993,4	18 015,2

| Actif net réévalué

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

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 30 juin 2026

| Synthèse du pipeline de redéveloppements

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

Reporting EPRA au 30 juin 2026

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

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

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

(1) European Public Real Estate Association.

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

(1) Au 31 décembre 2025.

Résultat récurrent net EPRA

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

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

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

| Actif net réévalué

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

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

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

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

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

(1) Périmètre constant juin 2026.

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

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

Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA (en millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel	Total S1 2026
Immeubles de placement	14 782	2 550	17 331 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	(1 965)	(9)	(1 974)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	12 817	2 541	15 358
Droits de mutation	868	178	1 047
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B 13 685	2 719	16 405
Loyers bruts annualisés IFRS	572	100	672
Charges immobilières non récupérables	17	17	34
Loyers nets annuels	A 555	83	638
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	64	0	65
Loyers nets annuels « Topped-up »	C 619	83	702
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B 4,1 %	3,0 %	3,9 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B 4,5 %	3,1 %	4,3 %

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

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

(3) Hors crédit-bail immobilier et hôtel.

| Taux de vacance EPRA

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

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

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

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (en millions d'euros)	Loyers potentiels (en millions d'euros)	Taux de vacance EPRA à fin juin 2026 (en %)
Bureaux	38	650	5,8 %
Résidentiel	7	104	6,9 %
TAUX DE VACANCE EPRA	45	754	6,0 %

| Ratios de coûts EPRA

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

(1) Les frais de commercialisation, les indemnités d'éviction et les temps passés par les équipes opérationnelles directement attribuables aux commercialisations, développements ou cessions sont capitalisés ou reclassés en résultat de cession pour 8,6 millions d'euros au premier semestre 2026 et 8,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2025.

Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros

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

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

EPRA Loan-to-Value

En millions d'euros

	Groupe	Quote-part dans les sociétés sous influence notable	Intérêts minoritaires	Total
Inclure				
Emprunts bancaires	165	13		178
Billets de trésorerie (NEU CP)	1 221			1 221
Emprunts obligataires	5 543			5 543
Besoin en fonds de roulement net	188	2	(3)	187
Comptes courants d'associés minoritaires	14		(14)	-
Exclure				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(255)	(5)	3	(256)
Dette nette (A)	6 876	10	(13)	6 873
Inclure				
Immeubles occupés par le propriétaire	245			245
Immeubles de placement à la juste valeur	15 062	94	(29)	15 126
Immeubles en vente	232			232
Immeubles en restructuration	1 741			1 741
Immobilisations incorporelles	13			13
Actifs financiers	29			29
Patrimoine hors droits (B)	17 323	94	(29)	17 387
Droits de mutation	1 111	7	(2)	1 116
Patrimoine droits inclus (C)	18 434			18 503
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	39,7 %			39,5 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	37,3 %			37,1 %

Informations complémentaires sur les revenus locatifs

| État locatif

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

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

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

Poids des 20 principaux locataires

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

| Loyers annualisés

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

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

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	586	602
Résidentiel	100	106
TOTAL	686	708

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

Échéance des baux tertiaires <i>(en millions d'euros)</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	> 2032	Total
<i>Break-up options</i>	29	139	63	81	47	61	43	162	625
Fin de bail	24	101	24	41	69	54	53	258	625

Ressources financières

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

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

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

Au 30 juin 2026, Gecina disposait d'une liquidité immédiate de 4,6 milliards d'euros, ou 3,3 milliards d'euros nette des NEU CP, très au-dessus de la cible interne de minimum c. 2,0 milliards d'euros. Cette liquidité couvre l'ensemble des échéances obligataires jusqu'en 2029, renforçant la visibilité financière du Groupe.

La maturité moyenne de la dette s'établit à 6,2 ans, avec une couverture du risque de taux de 96 % sur les deux prochaines années et 74 % en moyenne jusqu'à fin 2030, pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 4,4 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) ressort à 36,2 %, et l'ICR à 7,2x, traduisant une marge confortable vis-à-vis des covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée demeure compétitif à 1,3 %.

Cette gestion active et anticipative conforte la solidité financière et la résilience du Groupe, tout en renforçant sa capacité à saisir les opportunités de marché dans un contexte géopolitique et de taux plus incertain.

Structure de l'endettement au 30 juin 2026

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

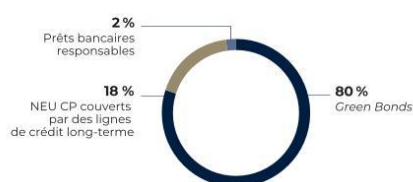
Les principales caractéristiques de la dette sont :

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

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

Dette par nature

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



Répartition des financements autorisés (10,1 milliards d'euros, dont 4,3 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 80 % de la dette nominale et 56 % des financements autorisés du Groupe.

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

- 5,6 milliards d'euros d'obligations vertes long terme (*Green Bonds*) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- 0,2 milliard d'euros de prêts bancaires responsables (*Green Term Loans*) ;
- 1,3 milliard d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit responsables confirmées à moyen et long terme.

Liquidité

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

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

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

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

Au cours du premier semestre, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP.

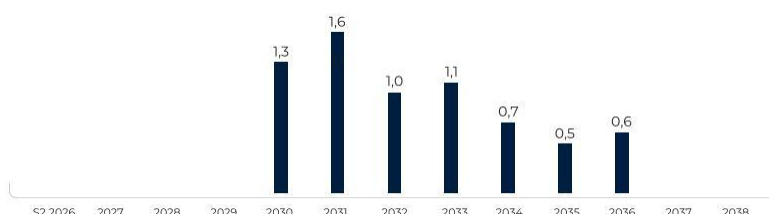
Au 30 juin 2026, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 1,3 milliard d'euros.

Échéancier de la dette

Au 30 juin 2026, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 6,2 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2026 :

Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées, proforma des crédits signés en juillet 2026 (en milliards d'euros)



L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2029, et notamment les échéances obligataires de 2027, 2028 et 2029, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 30 juin 2026 et de la trésorerie.

Coût moyen de la dette

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

Notation financière

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

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

Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt

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

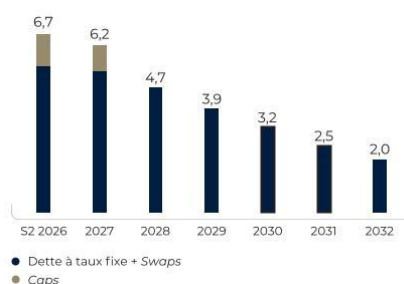
Au premier semestre, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

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

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

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

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



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

Mesure du risque de taux

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

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

Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 30 juin 2026 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les différents contrats de crédit.

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

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

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