






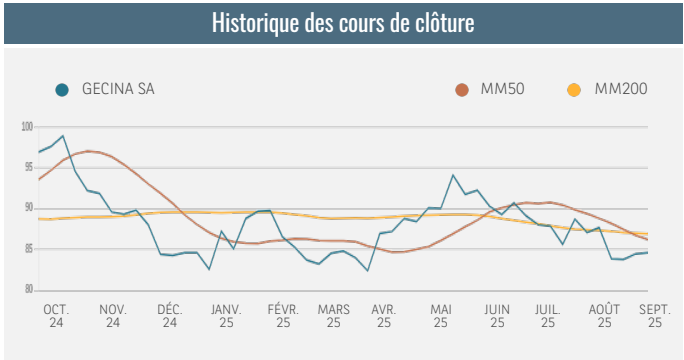
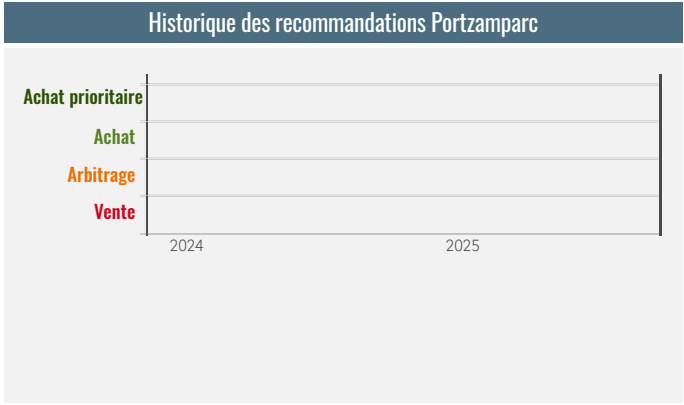


Cours de clôture	Secteur	SRI	Classement valeur dans secteur
84,6 € AU 19/09/2025	Immobilier	 6/7	85 / 124
Capitalisation (en millions)	Place de cotation	Rendement des dividendes	Éligible PEA/PME
6 492,09 €	Euronext Paris	6,44 %	✗
Code ISIN	Flottant	Univers	
FR0010040865	96,36 %	N/A	

Descriptif de la valeur	
Fiducie de placement immobilier.	

Note ESG	Note BCAP	Beta	GPS BCAP			
 7 / 10	 38	0,38 [  ]	Baisse	Controverse	Accélération	Pause
Absolu						
Relatif indice						
Relatif secteur						



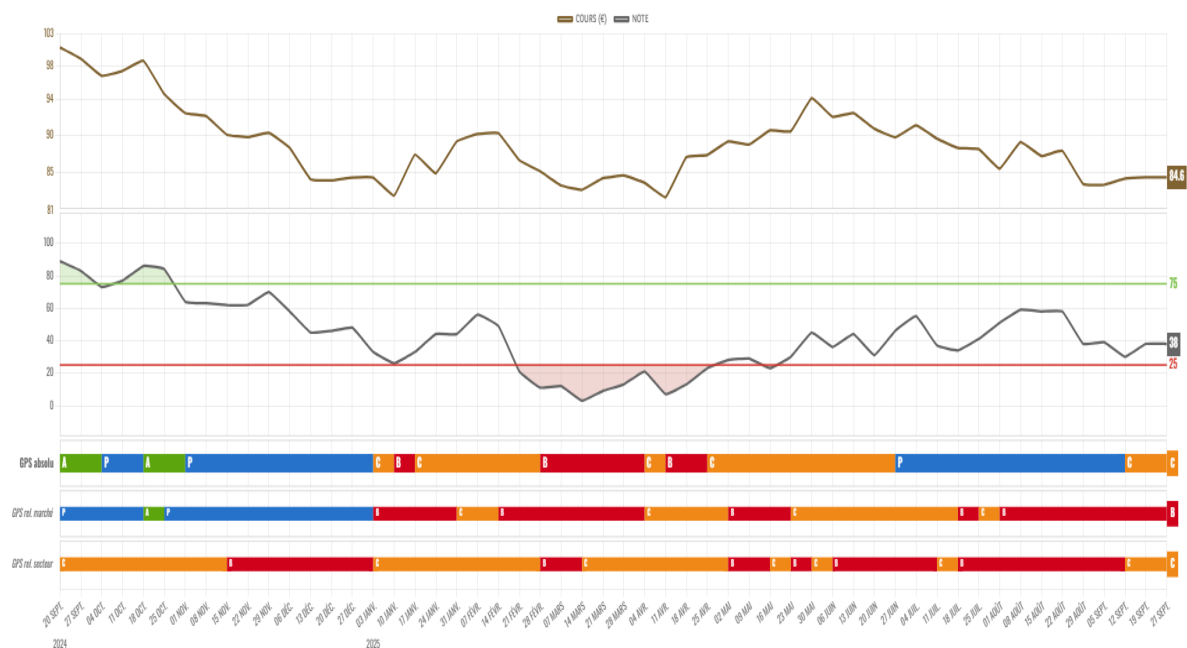
Performances						
	1 sem.	1 mois	3 mois	6 mois	12 mois	Début année
GECINA SA	0,18 %	-2,31 %	-6,28 %	1,12 %	-16,25 %	-0,65 %
Perf. vs Eurostoxx	-0,38 %	-2,37 %	-12,80 %	-5,54 %	-30,77 %	-18,06 %

Volatilité 6 mois : 15,91

Répartition			
Zones géographiques		Activités	
France	100 %	Residential	81 %
Total consolidé	100 %	Students Residences	16 %
		Reconciling Items	3 %
		Total consolidé	100 %

Données financières					Consensus des analystes			
			N	N-1	Période	Nb. analystes	Détail	
Chiffre d'affaires (M€)			721	863	Cette semaine	N/A		
Résultat d'exploitation (EBIT) (M€)			555	524	Il y a 1 mois	16	<div><div>1</div><div>3</div></div>	<div>12</div>
Résultat Net (M€)			309,8	-1 787,2	Il y a 2 mois	16	<div><div>1</div><div>2</div></div>	<div>13</div>
Rendement Div. (%)			6,03	6,44	Il y a 3 mois	15	<div><div>1</div><div>3</div></div>	<div>11</div>
	Actuel	Max 5	Min 5	Moy 5	Il y a 6 mois	17	<div><div>1</div><div>2</div></div>	<div>14</div>
P / E	21,59	59,91	10,66	33,39	Recommandations selon FactSet			
EV / EBit	23,89	35,24	23,89	30,13				
Prix / Actif Net	0,6	0,8	0,8	0,7				
		3 mois	6 mois	1 an				
Révisions des BPA		1,01	0,45	-0,67				
					Objectif de cours : €			

Comparaison des valeurs du secteur							
Valeur	Note	GPS Absolu	GPS Rel. Marché	GPS Rel. Secteur	Note Trèfles	Recommandation	Dernier cours de clôture
ASCENCIO SA	100	A	A	A	4	N/A	52,4 €
PATRIMOINE ET COMMERCE	100	A	A	A	0	N/A	24,7 €
COVIVIO HOTELS SCA	100	A	A	A	8	N/A	25,4 €
IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ SPA	99	A	A	A	5	N/A	3,4 €
CBRE GROUP, INC.	97	A	P	A	5	N/A	164,14 \$
JONES LANG LASALLE, INC.	96	A	A	A	6	N/A	318,48 \$
RETAIL ESTATES SA	92	A	A	A	3	N/A	67,1 €
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	92	A	A	A	7	ACHAT Au 05/08/2025	12,87 €
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	91	A	A	A	7	N/A	88,38 €
COVIVIO SA	91	A	A	A	7	N/A	56,7 €
HUFVUDSTADEN AB	90	A	C	A	6	N/A	127,6 kr
W.P. CAREY, INC.	89	A	P	A	N/A	N/A	67,17 \$
WELLTOWER, INC.	89	A	P	A	5	N/A	165,19 \$
HOST HOTELS & RESORTS, INC.	89	A	C	A	7	N/A	17,42 \$
BXP, INC.	88	A	C	A	8	N/A	76,44 \$
JEUDAN A/S	87	A	A	A	N/A	N/A	217 kr
SWEDISH LOGISTIC PROPERTY AB	86	A	C	A	N/A	N/A	41 kr
REALTY INCOME CORP.	86	A	C	A	5	N/A	59,16 \$
KLEPIERRE SA	67	P	P	P	6	ACHAT PRIORITAIRE Au 29/10/2024	33,02 €
GECINA SA	38	C	B	C	7	N/A	84,6 €



### Le GPS BCAP dans le process de sélection de titres chez Portzamparc

Le GPS BCAP est la première étape (sur trois étapes) du processus de sélection des titres chez Portzamparc.

Les recommandations d'investissement chez Portzamparc sont élaborées en suivant nécessairement les trois étapes ci-après :

- Etape 1: le GPS BCAP est un indicateur quantitatif calculé à partir d'une combinaison de 6 moyennes mobiles. Le GPS BCAP cartographie les 2000 valeurs suivies en 4 phases.
- Etape 2: Utilisation de filtres quantitatifs, à l'image du « ranking momentum », de critères financiers (ratios fondamentaux) et d'indicateurs de performance relative, afin d'affiner la sélection. Le périmètre est ici réduit à 150 valeurs.
- Etape 3: Analyse qualitative composée d'une analyse fondamentale, s'appuyant sur les notes brokers et d'une analyse technique. Le périmètre des valeurs concernées est réduit ici à 50 / 60 valeurs recommandées.

### Définition du GPS BCAP

Le GPS BCAP est un indicateur quantitatif calculé à partir d'une combinaison de six moyennes mobiles (5jours, 10j, 20j, 50, 100j et 200j).

Il s'agit de données historiques factuelles retraçant l'évolution de la tendance passée d'un titre.

La présence d'un titre dans une des phases mentionnées par le GPS BCAP ne reflète en aucun cas l'évolution future du cours du titre concerné et ne constitue ni un signal d'achat, ni un signal de vente.

Pour connaître l'interprétation des fondamentaux du titre concerné, nous vous invitons à contacter votre interlocuteur Portzamparc.

### Les 4 phases du GPS BCAP

Le GPS BCAP est actualisé chaque semaine et permet de cartographier chaque titre en quatre phases distinctes : **B** pour Baisse, **C** pour Controverse, **A** pour Accélération, **P** pour Pause.

Phase de **Baisse** : les 6 moyennes mobiles sont orientées à la baisse.

Phase de **Controverse** : les moyennes mobiles longues (50, 100 et 200j) sont orientées à la baisse et les moyennes mobiles courtes (5, 10 et 20j) sont orientées à la hausse.

Phase d'**Accélération** : les moyennes mobiles sont orientées à la hausse.

Phase de **Pause** : les moyennes mobiles longues (50, 100 et 200j) sont orientées à la hausse et les moyennes mobiles courtes (5, 10 et 50j) sont orientées à la baisse.

### Définition de la Note BCAP

La note BCAP synthétise les trois versions du GPS BCAP (version absolue, version relative au marché, vision relative au secteur). Elle évolue entre 0 et 100. Plus la note est élevée, mieux la valeur est orientée.

### Définition Univers Core et Satellite

Les valeurs "Core" sont des valeurs que nous considérons de « fond de portefeuille » ; à détenir.

Elles sont sélectionnées parmi l'univers de recommandations propre à Portzamparc et doivent appartenir aux 2/3 des valeurs les plus corrélées à notre benchmark\*.

Les valeurs "Satellite" sont des valeurs dont la qualité fondamentale des titres n'est plus déterminante et qui peuvent être sujettes à un risque de variation plus élevé.

Elles sont sélectionnées parmi l'univers de recommandations propre à Portzamparc et appartiennent au 1/3 des valeurs les moins corrélées à notre benchmark\*.

Ces idées d'investissement "core" et "satellite" doivent s'envisager dans une optique de placement à moyen terme (6 mois/18 mois). Il se peut toutefois qu'en fonction de l'évolution des marchés, des arbitrages soient réalisés sur de plus courtes périodes. Les destinataires de cette publication seront informés soit au travers de cette publication soit par un « flash spécial » en cas d'invalidation rapide de la recommandation.

\* indice de référence pondéré pour 50 % de valeurs du CAC40 et pour 50 % de valeurs de l'EuroStoxx50

### Méthodologie ESG de BNPP Paribas (pour déterminer la Note ESG)

#### 3 facteurs ESG sont pris en compte pour établir une note

Environnement: Le score Environnement évalue la politique environnementale de l'entreprise (programmes de réduction des gaz à effet de serre, intensité des émissions de CO2, etc.).

Social: Le score Social évalue la relation entre l'entreprise et ses parties prenantes (taux de syndicalisation, lutte contre les discriminations, taux de rotation du personnel, etc.).

Gouvernance : Le score Gouvernance évalue les pratiques de l'entreprise et de ses dirigeants (lutte contre la corruption, traitement des lanceurs d'alertes, indépendance du conseil d'administration, etc.).

#### Une note ESG synthétique :

La note ESG résulte d'une moyenne pondérée des trois scores précédents (Environnement, Social, Gouvernance). A cette moyenne est appliquée un bonus ou malus calculé à partir d'une étude qualitative menée par BNP Paribas.

La pondération dépend du secteur avec un poids minimum de 10% pour le facteur Environnement, 20% pour le facteur Social et 30% pour le facteur Gouvernance.

L'étude qualitative permet d'identifier l'ensemble des éléments non pris en compte par les indicateurs ESG (comme les controverses auxquelles fait face l'entreprise).

Suite à l'analyse qualitative, un bonus ou malus pouvant aller de +30% à -30% est appliqué à la moyenne pondérée des trois facteurs, permettant ainsi d'obtenir la note ESG synthétique

#### Un classement Trèfle régional et sectoriel

Les sociétés sont ensuite classées par leur note ESG, selon leur secteur et leur zone géographique, avec les sociétés notées la même année.



Société parmi les 10 % les mieux notées



Société dans les 2ème et 3ème déciles



Société dans les 4ème et 5ème déciles



Société dans les 6ème et 7ème déciles



Société dans les 8ème et 9ème déciles



Société parmi les 10 % les moins bien notées

### Principes Généraux à respecter

Le respect des principes de l'ONU Global Compact : L'ONU Global Compact a établi une liste de 10 principes universels à destination des entreprises. Ces principes concernent les droits de l'Homme, la protection de l'environnement, la lutte anti-corruption et la reconnaissance des droits du travail. La mention "ONU Global Compact - Sous surveillance" est ajoutée en dernière colonne si l'entreprise a des difficultés à respecter ces principes. La mention "ONU Global compact - Infraction aux principes" est ajoutée lorsqu'une entreprise ne respecte pas un ou plusieurs de ces principes. Le classement Trèfle de ces entreprises est alors de 0.

Identification de l'empreinte carbone : Pour certains secteurs sensibles (industries pétrolières et gazières, industrie minière, services aux collectivités), BNP Paribas a mis en place des critères afin d'identifier les entreprises présentant une empreinte carbone trop importante. La mention "Empreinte carbone - Sous surveillance" est ajoutée en dernière colonne si l'entreprise a des difficultés à respecter ces critères. La mention "Empreinte carbone - Infraction aux principes" est ajoutée lorsqu'une entreprise ne respecte pas ces critères. Le classement Trèfle de ces entreprises est alors de 0.

### Classification des niveaux de capitalisation :

XS	moins de 300 millions €
S	entre 300 millions € et 1 milliard €
M	entre 1 milliard € et 5 milliards €
L	entre 5 milliards € et 20 milliards €
XL	entre 20 milliards € et 100 milliards €
XXL	plus de 100 milliards €

### Informations Règlementaires et Avertissement

Ce rapport contient des informations sur des recommandations élaborées par Portzamparc. Ces recommandations n'ont pas été émises par un bureau d'analyse financière au sens du règlement 2017/565 du 25 avril 2016.

Les recommandations n'ont pas été communiquées, avant diffusion, à l'émetteur auquel elles se rapportent et Portzamparc n'est pas partie à un accord avec l'émetteur pour la production de ces recommandations.

Elles s'appuient sur des informations et des études de place considérées comme fiables au regard de Portzamparc à la date de leur diffusion.

Les recommandations sont susceptibles d'être révisées ultérieurement sans que Portzamparc n'ait à informer le client au préalable. Portzamparc ne s'engage pas sur une périodicité de la révision de ces recommandations.

Il est important de noter qu'aucune attestation de garantie, n'est donnée notamment quant à la fiabilité et/ou au caractère complet et à jour de ces informations.

Portzamparc attire votre attention sur le fait que ces informations ne doivent pas être exploitées comme telles. Elles s'adressent à une clientèle autonome et avertie, disposant d'une bonne connaissance et expérience des marchés et acceptant les risques et aléas boursiers.

Le client conseillé est et reste le seul juge de l'opportunité des opérations qu'il pourra être amené à conclure et doit apprécier ses choix d'investissement en fonction de sa situation financière, de sa connaissance, de son expérience et de ses objectifs en matière de placement ou de financement (et ce notamment du degré d'acceptation du risque de perte et de durée d'investissement envisagée).

Les placements sur les instruments financiers sont susceptibles de variation à la hausse et à la baisse et présentent notamment un risque de marché, un risque de liquidité et un risque de perte en capital. Portzamparc vous rappelle que les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constantes dans le temps.

Par ailleurs nous rappelons que cette communication ne peut être l'unique base d'évaluation des stratégies et/ou de sélection des instruments présentés.

Portzamparc est rémunérée au titre des valeurs recommandées, et en cas d'opération (achat, vente) par un client sur ces valeurs, par des commissions sur les transactions financières réalisées, la tenue de compte conservation des titres acquis et selon le cas pour la prestation de conseil en investissement.

### Information dans le cadre du Règlement Abus de Marché (MAR - Market Abuse Regulation)

Portzamparc rappelle que les données présentées sur ce document sont communiquées à titre purement informatif et ne constituent pas un « conseil en investissement », ne reprenant et ne tenant pas compte à ce titre de l'ensemble des éléments relatifs à la situation personnelle et individuelle du client.

Portzamparc privilégie les intérêts de ses clients, préserve l'intégrité des marchés et veille à garantir la confiance des investisseurs. Afin de prévenir toute situation de conflits d'intérêts pouvant intervenir pendant la production et / ou la diffusion de recommandations d'investissement, Portzamparc a implémenté un cadre adapté.

Dans ce but, les outils suivants sont utilisés afin d'identifier et de gérer tout conflit d'intérêts potentiel qui pourrait affecter l'objectivité d'une recommandation :

- Des mesures organisationnelles efficaces : barrières à l'information adaptées, franchissement des barrières, gestion des informations matérielles non publiques (informations privilégiées),
- Des procédures opérationnelles relatives à la prévention, la détection et à la gestion des conflits d'intérêts.
- Les principes relatifs à la gestion des conflits d'intérêts à respecter lors de la production et de la diffusion des recommandations d'investissement de Portzamparc sont accessibles sur les liens suivants :

- La politique de gestion des conflits d'intérêt :

<https://www.portzamparc.fr/edito/291/Gestion%20des%20conflits%20d%20interets>

- Les conflits d'intérêts potentiels de Portzamparc :

<https://note-strategique.bnpparibas.net/data2/pzp-files/Conflits%20d'int%C3%A9r%C3%AAts/Conflits.pdf>

- La géographie du capital de BNPP :

<https://invest.bnpparibas.com/geographie-du-capital>

Portzamparc est détenue à 99.9% par BNP Paribas.

- La liste des sociétés cotées dans lesquelles BNP PARIBAS détient des participations ainsi que les informations juridiques et déontologiques :

<https://wealthmanagement.bnpparibas.fr/conflict-of-interest.html>

- Historique des recommandations sur 12 mois :

<https://www.portzamparc.fr/edito/385/historique-convictions>

Au regard de ce qui précède, par la présente, Portzamparc n'est pas soumis à l'interdiction d'effectuer des transactions sur l'instrument concerné avant la diffusion de la communication.

Portzamparc est une entité régulée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

### Information privilégiée

Au sens du Règlement général de l'AMF, une information à caractère précis qui n'a pas été rendue publique, qui concerne, directement ou indirectement, un ou plusieurs émetteurs, ou un ou plusieurs instruments financiers, et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés.

Pour les personnes chargées de l'exécution d'ordres concernant des instruments financiers, il s'agit aussi de toute information privilégiée transmise par un client et ayant trait aux ordres en attente du client concernant des instruments financiers.



**Actions** : titre de propriété délivré par une société de capitaux (par exemple une société anonyme ou une société en commandite par actions). Elle confère à son détenteur la propriété d'une partie du capital, avec les droits qui y sont associés : participer aux assemblées générales et exercer son droit de vote et recevoir un revenu appelé dividende en fonction des bénéfices de l'entreprise.

**Dividendes** : servent à rémunérer les apporteurs de capitaux propres (les actionnaires) ; ils sont en général distribués à partir du bénéfice net de l'exercice clos, mais peuvent également être prélevés sur les bénéfices mis en report à nouveau ou en réserves.

**Investissement de type Value** : Une stratégie d'investissement de type « Valeur ou Value » vise à investir dans des sociétés sous-évaluées. Pour les identifier, les analystes peuvent entre autres sélectionner les entreprises qui présentent un ratio cours/ bénéfices faible (prix de l'action divisé par le Bénéfice par Action (BPA)) ou un ratio cours/valeur comptable faible (prix de l'action divisé par la valeur comptable par action). Les partisans de cette approche estiment que les actions de ces entreprises progresseront vers leur valeur intrinsèque, mais ses détracteurs pensent que cette valeur intrinsèque est plus difficile à évaluer. Les investissements de type « valeur » sont souvent opposés aux investissements de type « croissance ou Growth ».

**Investissement de type Growth** : Les investissements de type « Croissance ou Growth » visent à investir dans des entreprises qui présentent un fort potentiel de croissance des bénéfices. Les investissements de type « Growth » sont souvent opposés aux investissements de type « Value ».

BPA (Bénéfice par action) ou EPS (Earnings per share) : Correspond au ratio entre le bénéfice net d'une société et le nombre de titres en circulation. Il traduit l'enrichissement théorique d'un actionnaire.

**CA (Chiffre d'affaires)** : Correspond au montant total des ventes de biens et de services durant un exercice comptable.

**Dividend Yield ou Rendement du dividende (s'exprime en %)** : Correspond au ratio entre les dividendes annuels par action et le prix par action, et indique donc combien une entreprise verse en dividendes chaque année par rapport à son cours de bourse.

**EBIT (Earnings before interest and taxes) ou Résultat d'exploitation** : Correspond au chiffre d'affaires net duquel sont déduites les charges d'exploitation (salaires, charges sociales, prestations, etc.), et traduit donc la marge réalisée par l'entreprise sur son activité économique.

**EV (Enterprise value) ou Valeur d'entreprise** : Correspond à la somme de la capitalisation (argent apporté par les investisseurs) et de la dette financière (argent apporté par les prêteurs).

**EV/EBIT** : Correspond au ratio entre la valeur de l'entreprise et le résultat d'exploitation. Permet à l'investisseur de savoir si l'entreprise est sur-valorisée ou sous-valorisée.

**Flottant** : Correspond à la part du capital de la société qui est susceptible (à court terme) d'être cédée en bourse.

**P/E (Price to Earnings ratio) ou ratio Cours sur bénéfice** : Désigne le ratio entre le prix de l'action d'une entreprise et son bénéfice par action. Il indique combien les investisseurs sont prêts à payer pour un euro de bénéfice.

**Moyenne mobile (MM50 ou 200)** : Donne le cours moyen d'une valeur sur une période donnée (50 jours ou 200 jours). Elle est appelée mobile car son calcul est effectué jour après jour.

**Note SRRI (Indicateur synthétique de risque de performance)** : Permet de mesurer le niveau de volatilité de la valeur et le risque auquel le capital est exposé. Le SRRI se base sur la volatilité calculée sur cinq ans glissants reposant sur des performances hebdomadaires, puis ramenée à une base annualisée.

**Volatilité 6 mois** : Correspond à une mesure des amplitudes des variations du cours d'une action sur une période d'observation de 6 mois.

**Béta 1 an** : Il correspond à un rapport historique de la volatilité du cours de bourse d'une action sur celle des prix de son indice de référence pour une période de 1an.

**Note ESG** : Note allant de 1 à 10 (10 étant la note maximale) établie par l'équipe ESG de BNPP AM. Cette note est obtenue par combinaison de 30 indicateurs évaluant les sociétés selon 3 piliers : Environnement Social et Gouvernance.

**Univers suivi** : Au sein d'un périmètre large comprenant les valeurs de l'indice SP500, du Nasdaq 100, du Stoxx Total Market Index, du Cac All tradable, et d'Enternext pea pme 150, l'univers suivi regroupe l'ensemble des valeurs pour lesquelles Portzamparc recueille des données fondamentales et comportementales et qui sont éligibles à l'édition d'une fiche valeur.

**Sources des données** : Les données Marchés et Fondamentales proviennent de FactSet.