

# Titres négociables à court terme

(Negotiable European Commercial Paper - NEU CP)<sup>1</sup>

Dénomination commerciale des titres définis à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier

## Programme non garanti

DOCUMENTATION FINANCIERE (DF)	
Nom du programme	GECINA, NEU CP (ID Programme 1685)
Nom de l'émetteur	GECINA
Type de programme	NEU CP
Langue de rédaction	Français
Plafond du programme	2 000 000 000 EUR
Garant	Sans objet
Notation du programme	Noté par : S&P Global Ratings Europe Limited
Arrangeur	BNP Paris
Conseil(s) à l'introduction	Sans objet
Conseil(s) juridique(s)	Sans objet
Agent(s) domiciliaire(s)	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL UPTEVIA
Agent(s) placeur(s)	GECINA BNP PARIBAS BRED BANQUE POPULAIRE CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL GFI Brokers Limited HSBC CONTINENTAL EUROPE NATIXIS SOCIETE GENERALE
Date de signature de la documentation financière (jj/mm/aaaa)	03/05/2024

Documentation établie en application des articles L. 213-0-1 à L. 213-4-1 du Code monétaire et financier

Un exemplaire de la présente documentation est adressé à :

**BANQUE DE FRANCE**  
Direction générale de la stabilité financière et des opérations (DGSO)  
Direction de la mise en œuvre de la politique monétaire (DMPM)  
S2B-1134 Service des Titres de Créances Négociables (STCN)  
39, rue Croix des Petits Champs

<sup>1</sup>Dénomination commerciale des titres définis à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier

**La Banque de France invite le lecteur à prendre connaissance des conditions générales d'utilisation des informations relatives aux titres de créances négociables :**

<https://www.banque-france.fr/fr/strategie-monetaire/marches/titres-creances-negociables>

**Les informations marquées « Optionnel » peuvent ne pas être fournies par l'émetteur car la réglementation française ne l'impose pas**

## 1. DESCRIPTION DU PROGRAMME D'EMISSION

**Articles D. 213-9, 1° et D. 213-11 du Code monétaire et financier et article 6 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures**

<b>1.1</b>	<b>Nom du programme</b>	GECINA, NEU CP (ID Programme 1685)
<b>1.2</b>	<b>Type de programme</b>	NEU CP
<b>1.3</b>	<b>Dénomination sociale de l'Émetteur</b>	GECINA
<b>1.4</b>	<b>Type d'émetteur</b>	Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF
<b>1.5</b>	<b>Objet du programme</b>	Répondre aux besoins de financement à court terme de Gecina qui envisage à cet effet d'émettre périodiquement des NEU CP.
<b>1.6</b>	<b>Plafond du programme</b>	2 000 000 000 EUR  deux milliards EUR ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise autorisée
<b>1.7</b>	<b>Forme des titres</b>	Les NEU CP sont des titres de créances négociables, émis au porteur et sont inscrits en compte auprès d'intermédiaires autorisés conformément à la législation et à la réglementation française en vigueur.
<b>1.8</b>	<b>Rémunération</b>	<p>La rémunération est libre</p> <p>Indice(s) de référence : Les taux variables/révisables sont indexés sur les taux usuels des marchés monétaires.</p> <p>Règle(s) de rémunération : A leur date de maturité, le principal des NEU CP doit toujours être égal au pair. Les taux des NEU CP peuvent être négatifs en fonction des taux fixes ou de l'évolution des indices usuels du marché monétaire applicables au calcul de leur rémunération. Dans ce cas, les montants effectivement remboursés aux porteurs des NEU CP après compensation avec les flux d'intérêts négatifs peuvent être inférieurs au pair.</p> <p>Cependant, l'Émetteur s'engage à informer la Banque de France lorsque la rémunération varie en application d'une clause d'indexation qui ne porte pas sur un taux usuel du marché interbancaire, monétaire ou obligataire. La rémunération est libre.</p> <p>Le Programme permet également l'émission de NEU CP dont la rémunération peut être fonction d'une formule d'indexation ne garantissant pas le remboursement du capital à leur échéance. La lettre de confirmation relative à une telle émission mentionnera explicitement la formule de remboursement et la fraction du capital garanti.</p> <p>Dans le cas d'une émission comportant une option de remboursement anticipé ou de rachat, les conditions de rémunération du NEU CP seront fixées à l'occasion de l'émission initiale et ne pourront pas être modifiées ultérieurement, notamment à l'occasion de l'exercice de l'option de remboursement anticipé ou de rachat.</p> <p>Sans mention particulière, les titres émis dans ce programme seront remboursés inconditionnellement au pair.</p>

1.9	<b>Devises d'émission</b>	Euro ou toute autre devise autorisée par la réglementation française applicable au moment de l'émission
1.10	<b>Maturité</b>	<p>L'échéance des titres négociables à court terme sera fixée conformément à la législation et à la réglementation française, ce qui implique qu'à la date des présentes, la durée des émissions de ces titres ne peut être supérieure à 1 an (365 jours ou 366 jours les années bissextiles).</p> <p>Les NEU CP peuvent être remboursés avant maturité en accord avec les lois et les réglementations applicables en France.</p> <p>Les NEU CP émis dans le cadre du Programme pourront aussi comporter une ou plusieurs options de rachat par l'Emetteur (au gré de l'Emetteur, ou du détenteur, ou en fonction d'un (ou plusieurs) évènement(s) indépendant(s) de l'Emetteur et / ou du détenteur).</p> <p>L'option de remboursement anticipé ou de rachat de NEU CP, s'il y a lieu, devra être spécifiée explicitement dans le formulaire de confirmation de toute émission concernée.</p> <p>En tout état de cause, la durée de tout Titre négociable à court terme assorti d'une ou de plusieurs de ces clauses, sera toujours, toutes options de remboursement anticipé ou rachat comprises, conforme à la réglementation en vigueur au moment de l'émission dudit titre négociable à court terme.</p>
1.11	<b>Montant unitaire minimal des émissions</b>	150 000 EUR ou tout autre montant supérieur (ou la contrevaletur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission)
1.12	<b>Dénomination minimale des Titres de créances négociables</b>	En vertu de la réglementation, le montant minimum légal des titres de créances négociables émis dans le cadre de ce programme doit être de 150 000 euros ou la contrevaletur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission
1.13	<b>Rang</b>	<p>Senior Unsecured</p> <p>Information sur le rang :</p> <p>Les NEU CP constitueront des obligations directes, non assorties de sûreté et non subordonnées de l'Émetteur, venant au moins à égalité de rang avec les autres obligations actuelles et futures, directes, non assorties de sûreté et non subordonnées de l'Émetteur, à l'exception de celles qui peuvent être obligatoirement privilégiées par la loi.</p>
1.14	<b>Droit applicable au programme</b>	Droit français
1.15	<b>Admission des TCN sur un marché réglementé</b>	Non
1.16	<b>Système de règlement-livraison d'émission</b>	Euroclear France
1.17	<b>Notation(s) du programme</b>	<p>S&amp;P Global Ratings Europe Limited : <a href="http://standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/details/-/instrument-details/debtType/COMPAPER/entityId/359468">standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/details/-/instrument-details/debtType/COMPAPER/entityId/359468</a></p> <p>Les notations sont susceptibles d'être revues à tout moment par les agences de notation. Les investisseurs sont invités à se reporter aux sites internet des agences concernées afin de consulter la notation en vigueur</p>

1.18	<b>Garantie</b>	Sans objet
1.19	<b>Agent(s) domiciliataire(s) (liste exhaustive)</b>	CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL UPTEVIA
1.20	<b>Arrangeur</b>	BNP Paris
1.21	<b>Mode de placement envisagé</b>	<p>Placement direct</p> <p>Placeur(s) :            BNP PARIBAS            BRED BANQUE POPULAIRE            CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK            CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL            GFI Brokers Limited            HSBC CONTINENTAL EUROPE            NATIXIS            SOCIETE GENERALE</p> <p>L'émetteur pourra ultérieurement remplacer un Agent Placeur, assurer lui-même le placement, ou nommer d'autres Agents Placeurs ; une liste à jour desdits Agents Placeurs sera communiquée aux investisseurs sur demande déposée auprès de l'émetteur</p> <p>Information(s) supplémentaires(s) sur le placement :</p>
1.22	<b>Restrictions à la vente</b>	Optionnel
1.23	<b>Taxation</b>	Optionnel
1.24	<b>Implication d'autorités nationales</b>	Banque de France
1.25	<b>Contact(s)</b>	Direction Financière 14-16 rue des Capucines 75084 Paris Cedex 02 Téléphone : 00 33 1 40 40 64 87 Fax : 00 33 1 40 40 62 73 treso@gecina.fr
1.26	<b>Informations complémentaires relatives au programme</b>	Optionnel
1.27	<b>Langue de la documentation financière faisant foi</b>	Français

## 2 DESCRIPTION EMETTEUR

**Article D. 213-9, 2° du Code monétaire et financier et article 7 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures**

2.1	<b>Dénomination sociale de l'émetteur</b>	GECINA
2.2	<b>Forme juridique, législation applicable à l'émetteur et tribunaux compétents</b>	<p>Forme juridique : SA à CA de droit français</p> <p>Législation applicable : Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF</p> <p>Information complémentaire concernant la législation applicable :  Néant</p> <p>Tribunaux compétents : Tribunal de commerce de Paris</p>
2.3	<b>Date de constitution</b>	23/02/1959
2.4	<b>Siège social et principal siège administratif (si différent)</b>	<p>Siège social : 14 – 16 rue des Capucines 75084 Paris cedex 02 75002 Paris</p> <p>FRANCE</p>
2.5	<b>Numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et LEI</b>	<p>N° d'immatriculation : B 592 014 476</p> <p>LEI : 9695003E4MMA10IBTR26</p>
2.6	<b>Objet social résumé</b>	<p>La société Gecina a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.</p> <p>A cet effet notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;</li> <li>- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;</li> <li>- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;</li> <li>- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;</li> <li>- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;</li> <li>- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers ;</li> <li>- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement, et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.</li> </ul>
2.7	<b>Renseignements relatifs à l'activité de l'émetteur</b>	<p>Gecina et ses filiales (le « Groupe ») sont traditionnellement spécialisées dans l'exploitation d'immeubles résidentiels ou de bureau.</p> <p>Le Groupe détient aujourd'hui 17,1 milliards d'euros d'actifs immobiliers, dont 13,5 milliards de bureaux (79% du patrimoine consolidé). Gecina détient également un portefeuille de logements et de résidences étudiants valorisé</p>

		<p>à 3,6 milliards d'euros, essentiellement parisien. Enfin, moins de 1% du patrimoine est dit « de diversification », et concerne des actifs hôteliers et des crédits bails immobiliers.</p> <p>En 2023, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 667 millions d'euros, provenant à 80% du patrimoine bureau et 20% du résidentiel. De plus, les loyers étaient répartis à 59% à Paris, 36% en région parisienne et 5% en province et à l'étranger.</p> <p>En 2022, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 626 millions d'euros, provenant à 80% du patrimoine bureau et 20% du résidentiel. De plus, les loyers étaient répartis à 59% à Paris, 36% en région parisienne et 5% en province et à l'étranger.</p> <p>Gecina entend poursuivre sa politique de recentrage sur ses zones et actifs de prédilection en misant sur la centralité des actifs bureaux prime de son portefeuille. Les chiffres clés du Groupe ainsi que la répartition des revenus locatifs bruts pour les deux derniers exercices sont présentés pages 46, 47, 48 et 49 du Document d'enregistrement Universel 2023 et 42, 43, 44 et 45 du Document d'enregistrement Universel 2022.</p>
<b>2.8</b>	<b>Capital</b>	<p>575 031 458,00 EUR</p> <p>Décomposition du capital : 76 670 861 actions d'une valeur nominale de 7,50 EUR à la date de signature de la documentation financière</p>
<b>2.8.1</b>	<b>Montant du capital souscrit et entièrement libéré</b>	575 031 458,00 EUR
<b>2.8.2</b>	<b>Montant du capital souscrit et non entièrement libéré</b>	0 EUR
<b>2.9</b>	<b>Répartition du capital</b>	<p>Référence des pages du rapport annuel ou document de référence :</p> <p>Page 249 du document d'enregistrement universel 2023</p> <p>Actionnaires :</p> <p>Ivanhoé Cambridge (15,10 %) Crédit Agricole Assurances Predica (13,60 %) Norges Bank (9,35 %)</p>
<b>2.10</b>	<b>Marchés réglementés où les titres de capital ou de créances de l'émetteur sont négociés</b>	<p>Marché règlementé où les titres de capital sont négociés :</p> <p>Les actions de l'Emetteur sont cotées à l'EURONEXT PARIS - EUROLIST sous le code FR 0010040865. (<a href="https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0010040865-XPAR">https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0010040865-XPAR</a>)</p>
<b>2.11</b>	<b>Composition de la direction</b>	<p>Référence des pages décrivant la composition de la direction :</p> <p>L'Emetteur est dirigé par un Conseil d'Administration, dont les membres sont nommés pour une durée de 4 ans. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats, l'Assemblée Générale Ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans.</p> <p>A l'issue de l'Assemblée Générale du 25 avril 2024, la composition du Conseil d'Administration était la suivante (voir page 2 du communiqué de presse publié à l'issue de l'Assemblée Générale du 25 avril 2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jérôme Brunel, Président ;</li> <li>• Beñat Ortega, Directeur Général ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Audrey Camus ;</li> <li>• Nathalie Charles ;</li> <li>• Laurence Danon Arnaud ;</li> <li>• Dominique Dudan ;</li> <li>• Gabrielle Gauthey ;</li> <li>• Predica, représentée par Matthieu Lance</li> <li>• Carole Le Gall ; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jacques Stern ;</li> <li>• Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par Stéphane Villemain</li> </ul> </li> </ul> <p>Lors de l'Assemblée générale du 25 avril 2024 (voir page 1 du communiqué de presse publié à l'issue de l'Assemblée Générale du 25 avril 2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouvellement du mandat de Monsieur Jérôme Brunel en qualité de Président du Conseil d'Administration ;</li> <li>- Nomination de Madame Nathalie Charles en qualité d'Administratrice ;</li> <li>- Nomination de Madame Audrey Camus en qualité d'Administratrice ;</li> </ul> <p>Au 31 décembre 2023, la composition du Comité Exécutif était la suivante (voir page 41 du Document d'enregistrement Universel 2023) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beñat Ortega, Directeur Général ;</li> <li>• Nicolas Dutreuil, Directeur Général Adjoint en charge des Finances ;</li> <li>• Romain Veber, Directeur Exécutif Investissements et Développements ;</li> <li>• Valérie Britay, Directrice Générale Adjointe en charge du pôle Bureaux Bureaux ;</li> <li>• Marie Lalande-Dauger, Directrice Exécutive Ingénierie et RSE ;</li> <li>• Pierre-Emmanuel Bandioli, Directeur Exécutif Résidentiel ;</li> <li>• Cyril Mescheriakoff, Directeur Exécutif Risques et Audit Interne ;</li> <li>• Christine Harné, Directrice Exécutive Ressources humaines ;</li> <li>• Frédéric Vern, Secrétaire Général.</li> </ul>
2.12	<b>Normes comptables utilisées pour les données consolidées (ou à défaut des données sociales)</b>	<p>Normes comptables utilisées pour les données consolidées :</p> <p>IFRS</p> <p>Normes comptables utilisées pour les données sociales :</p> <p>normes françaises</p>
2.13	<b>Exercice comptable</b>	Du 01/01 au 31/12
2.13.1	<b>Date de tenue de l'assemblée générale annuelle (ou son équivalent) ayant approuvé les comptes annuels de l'exercice écoulé</b>	25/04/2024
2.14	<b>Exercice fiscal</b>	Du 01/01 au 31/12
2.15	<b>Réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent) ayant audité les comptes annuels de l'Émetteur</b>	
2.15.1	<b>Réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent)</b>	Titulaire(s) : KPMG Tour Eqho – 2, avenue Gambetta – CS 60055 92066 Paris-La Défense Cedex

		PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT 63 rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine
2.15.2	<b>Rapport des réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent)</b>	<p>Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 arrêtés par le Conseil d'Administration ont fait l'objet d'un audit par les cabinets KPMG et PricewaterhouseCoopers Audit, selon les normes professionnelles applicables en France. Les Commissaires aux Comptes ont certifié que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. Ils ont aussi certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.</p> <p>Document d'enregistrement Universel 2023 : rapport sur les comptes consolidés p 351 ; rapport sur les comptes annuels p 354.</p> <p>Document d'enregistrement Universel 2022: rapport sur les comptes consolidés p 322 ; rapport sur les comptes annuels p 325.</p>
2.16	<b>Autres programmes de l'émetteur de même nature à l'étranger</b>	Néant
2.17	<b>Notation de l'émetteur</b>	<p>S&amp;P Global Ratings Europe Limited : A- <a href="https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/org-details/sectorCode/CORP/entityId/359468">disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/org-details/sectorCode/CORP/entityId/359468</a></p> <p>Moody's : A3 <a href="https://moodys.com/credit-ratings/Gecina-SA-credit-rating-600052454/ratings/view-by-class">moodys.com/credit-ratings/Gecina-SA-credit-rating-600052454/ratings/view-by-class</a></p>
2.18	<b>Information complémentaire sur l'émetteur</b>	Merci de se reporter aux rapports annuels 2023 et 2022 de Gecina qui figurent en annexe II ou au site internet de Gecina ( <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a> ).

**3. CERTIFICATION DES INFORMATIONS FOURNIES**

Articles D. 213-5 et D. 213-9, 4° du Code monétaire et financier et les réglementations postérieures

**Certification des informations fournies pour l'émetteur GECINA**

3.1	<b>Nom et fonction de la ou des personne(s) responsable(s) de la documentation financière portant sur le programme GECINA, NEU CP</b>	Monsieur Beñat Ortega, Directeur Général, Gecina
3.2	<b>Déclaration pour chaque personne responsable de la documentation financière portant sur le programme GECINA, NEU CP</b>	À ma connaissance, l'information donnée par l'émetteur dans la documentation financière, y compris la traduction (le cas échéant), est exacte, précise et ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée ni d'indications fausses ou de nature à induire en erreur
3.3	<b>Date (JJ/MM/AAAA), lieu et signature</b>	03/05/2024

**ANNEXES**

Les informations financières annexes de l'émetteur exposées à l'article D. 213-9 du Code monétaire et financier sont tenues à la disposition de toute personne qui en ferait la demande, conformément aux articles D. 213-13 du Code monétaire et financier et L.232-23 du Code de commerce

<b>Annexe 1</b>	<b>Documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ou de l'organe qui en tient lieu<sup>2</sup></b>	<u>Assemblée générale 2024</u> Document d'enregistrement universel de l'exercice clos le 31/12/2023  <u>Assemblée générale 2023</u> Document d'enregistrement universel de l'exercice clos le 31/12/2022
<b>Annexe 2</b>	<b>Document d'enregistrement universel</b>  <b>Année 2024</b>	<a href="https://www.gecina.fr/sites/default/files/2024-03/gecina_document_d_enregistrement_universel_2023_e-accessible.pdf">https://www.gecina.fr/sites/default/files/2024-03/gecina_document_d_enregistrement_universel_2023_e-accessible.pdf</a>
<b>Annexe 3</b>	<b>Document d'enregistrement universel</b>  <b>Année 2023</b>	<a href="https://www.gecina.fr/sites/default/files/2023-03/gecina_deu_2022_document_enregistrement_universel_fr_e-accessible.pdf">https://www.gecina.fr/sites/default/files/2023-03/gecina_deu_2022_document_enregistrement_universel_fr_e-accessible.pdf</a>