



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

Incluant le rapport financier et le rapport intégré



gecna

◆ Sommaire

Le mot de Jérôme Brunel

Rapport intégré **RFA**

1	Commentaires sur l'exercice RFA	63	5	Comptes consolidés RFA	207
1.1	Revue de l'activité	65	5.1	État consolidé de la situation financière	209
1.2	Reporting EPRA au 31 décembre 2024	73	5.2	État du résultat global consolidé	210
1.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	77	5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	211
1.4	Ressources financières	79	5.4	État des flux de trésorerie consolidés	212
1.5	Valorisation du patrimoine immobilier	82	5.5	Annexe aux comptes consolidés	213
1.6	Activité et résultat des principales sociétés	83			
1.7	Événements postérieurs à la date d'arrêté	85	6	Comptes annuels RFA	247
2	Risques RFA	87	6.1	Bilan au 31 décembre 2024	249
2.1	Principaux facteurs de risques	89	6.2	Compte de résultat au 31 décembre 2024	251
2.2	Gestion des risques	100	6.3	Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024	252
3	Créer de la valeur par la performance RSE	109	7	Liste du patrimoine	267
3.1	Principales réalisations portant sur nos priorités RSE	111	7.1	Bureaux	269
3.2	Appliquer les meilleures normes pour mettre en œuvre la RSE	114	7.2	Résidentiel	273
3.3	Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030	118	7.3	Annexes synthèses	277
3.4	Patrimoine en rénovation : garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions de CO ₂ à l'avenir	128	7.4	Rapport condensé des experts immobiliers	278
3.5	Mobiliser nos talents au service d'une performance durable et responsable	137	8	Action, distribution et capital RFA	281
3.6	Autres informations extra-financières	145	8.1	L'action Gecina	283
3.7	Règles de reporting	150	8.2	Distribution	285
3.8	Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes	152	8.3	Relations avec les investisseurs	286
4	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise RFA	157	8.4	Informations sur le capital	287
4.1	Gouvernance	159	8.5	Opérations sur le capital	290
4.2	Rémunération	189	8.6	Actionnariat salarié	293
			9	Assemblée générale annuelle	295
			9.1	Ordre du jour	297
			9.2	Projets de résolutions	299
			10	Informations complémentaires RFA	331
			10.1	Document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel	333
			10.2	Contrôleurs légaux des comptes	339
			10.3	Informations juridiques	347
			10.4	Glossaire	354



Document d'enregistrement universel 2024

Incluant le rapport financier annuel et le rapport intégré



Le Document d'enregistrement universel a été déposé le 21 février 2025 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

Le Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2024 est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 2024 qui a été établie en XHTML et est disponible sur le site de Gecina www.gecina.fr.



Le mot de Jérôme Brunel

Président du Conseil d'administration



2024 a constitué un chapitre déterminant pour Gecina, illustrant à la fois résilience et ambition dans un contexte économique et environnemental complexe. Tout au long de l'année, le Conseil d'administration a veillé à maintenir une gouvernance solide et transparente, qui a permis au Groupe de concentrer durablement ses efforts sur ses actifs de haute qualité, situés dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne.

Cette stratégie, assise sur des fondamentaux financiers solides et l'engagement de ses équipes, a renforcé le positionnement de Gecina comme un partenaire de confiance pour les investisseurs à la recherche de rendements durables et d'excellence opérationnelle en matière d'immobilier. Notre leadership repose également sur un portefeuille de clients de grande qualité, avec lesquels se sont nouées une étroite collaboration et une relation de confiance, enrichies par une offre de services complète.

À mesure que Gecina se développe, son engagement pour délivrer des performances financières solides, tout en créant une valeur durable, demeure intact. Avec ses parties prenantes, le Groupe continue de redéfinir, à Paris, l'immobilier prime et les lieux de vie, contribuant ainsi à bâtir un avenir durable soutenu par l'innovation.

C'est un privilège d'avoir accompagné ces réalisations en tant que Président du Conseil d'administration. J'exprime ma profonde gratitude envers nos actionnaires, nos partenaires et nos équipes pour leur confiance et leur engagement, qui ont grandement favorisé la réussite de Gecina.

« Notre engagement pour délivrer des performances financières solides, tout en créant une valeur durable, demeure intact. »

CRÉDITS PHOTO

Alexis Paoli, BMA Group, Chateauforn, Drone Press, Dumez, Élise Robaglia, Éric Laignel, Fernando Javier Urquijo, Getty Images/Alexander Spatari, Getty Images/Gary Yeowell, Jacques Pinault, Javier Callejas, Jean-Christophe Roy, Kreaction, L'Autre Image, Michel Denancé/Dubuisson Architecture, Myphotoagency/Emmanuel Thiot, Myphotoagency/Farshid Momayez, Myphotoagency/Florian Beaupère, Myphotoagency/François-Xavier de Carvalho, Maxime Revert, Nicolas Grosmond, Patrick Lazic, PCA, Pierre Morel, Portail prospect, Thomas Lainé, Thierry Lewenberg-Sturm, V.Photographie, Vladimir Partalo.



e-accessibility

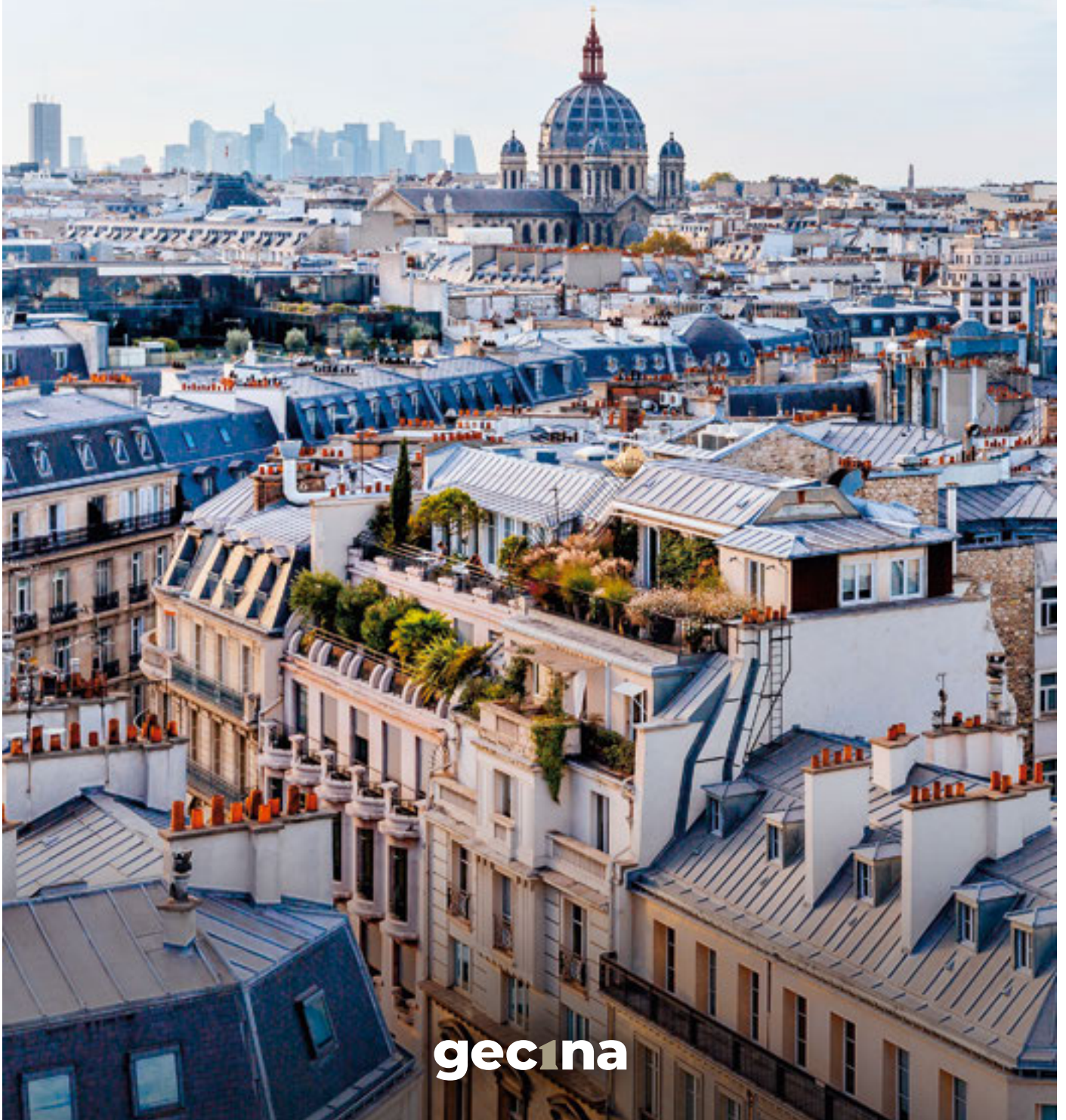
La version numérique de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO 14289-1. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles,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

Version e-accessible par **ipedis**
INSTITUT
PARISIEN DE
RECHERCHE EN
DESIGN



PRIME SPACES, CENTRAL HUBS CREATING VALUE*

Rapport Intégré 2024



gecna



Sommaire

L'édito de Beñat Ortega	10
1. Au cœur de la ville, une stratégie agile et tournée vers l'avenir	15
Hello Paris : animer le cœur battant de la ville	16
Ça bouge ! Montrer la voie de l'action climatique	18
S'adapter à l'évolution des marchés : pionniers sur les solutions immobilières	19
Paris : un marché d'investissement résilient pour les actifs prime	20
Plus proactif, plus agile : relever les défis d'un marché en constante évolution	21
Modèle d'affaires	22
2. Mettre en œuvre la stratégie	25
Yourplace, FEAT : faire de l'immobilier une expérience	26
Agir au quotidien, innover pour demain : les atouts d'une approche globale de décarbonation	30
Ville d'Avray : un projet géothermique innovant	32
Transformer et développer nos actifs	34
Immobilier stratégique : une vision « long terme » des cessions et acquisitions	38
3. Promouvoir une culture de l'impact	41
Trois questions à Jérôme Brunel	42
Renforcer l'alignement stratégique et l'expertise du Conseil d'administration	43
Les comités : favoriser les synergies au sein de la Gouvernance	46
Rémunération des mandataires sociaux : aligner les performances sur la responsabilité	47
Fondation d'entreprise Gecina : promouvoir une culture de la solidarité et de l'impact sociétal	48
Collaborer avec les parties prenantes pour construire l'avenir	50
Le Comité exécutif : guider l'avenir avec vision et détermination	52
Bâtir une expertise d'avenir : attirer et cultiver les talents	53
4. Performance	57
Indicateurs financiers et extra-financiers	58
Bilan et compte de résultat	60

1. Mondo, Paris 17

* Créer de la valeur : des espaces premium, au cœur de la ville

L'édito de Beñat Ortega

Directeur général



Chers actionnaires et partenaires,

Alors que 2024 s'achève, je suis particulièrement fier de revenir sur les grandes étapes et réalisations qui ont marqué l'année. Grâce à notre engagement pour l'excellence opérationnelle, le développement durable et l'innovation, nous avons atteint une performance remarquable sur l'ensemble de nos activités.

En 2024, nous avons obtenu de solides résultats opérationnels, avec une croissance des revenus locatifs bruts de + 6,3 % à périmètre constant, traduisant notre capacité à tirer parti de l'effet positif de l'indexation et à obtenir une réversion positive sur les nouveaux baux. Associé à une structure de coûts optimisée et à un coût de la dette tirée stable de 1,2 %, notre résultat récurrent net a atteint un niveau record de 6,42 euros par action, en nette augmentation sur un an.

Nos livraisons de projets majeurs ont renforcé la valeur de notre portefeuille, confirmant notre capacité à créer des espaces haut de gamme, entièrement équipés et durables, au cœur de zones centrales. Notre projet Mondo se distingue particulièrement. Situé au cœur du Quartier central d'affaires de Paris, cet immeuble de bureaux de 30 100 m² a été entièrement précommercialisé auprès de Publicis Groupe un an avant sa livraison, ce qui a permis de dégager des rendements élevés tout en nous alignant sur nos objectifs liés à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) à l'horizon 2030. Notre projet Dareau, également livré à l'automne 2024, témoigne de notre savoir-faire dans la reconversion d'anciens actifs de bureaux, notamment en logements premium, entièrement équipés.

Notre discipline financière est inchangée. Le maintien d'un bilan solide et sain constitue la pierre angulaire de notre stratégie. Dans un contexte marqué par l'ajustement des valorisations qui a impacté l'ensemble du secteur ces dix-huit derniers mois, le portefeuille de Gecina a démontré sa résilience, et stabilisé sa valeur grâce à la croissance locative, à une gestion dynamique des actifs et à un contexte économique plus stable.

Depuis 2022, nous avons accéléré la rotation de notre portefeuille, en cédant des actifs matures avec une prime par rapport aux valeurs d'expertise et de faibles taux de capitalisation, afin de réinvestir dans des projets plus créateurs de valeur et à fort potentiel de développement. L'un des principaux faits marquants de l'année 2024 aura été la cession du portefeuille de logements étudiants pour 567 millions d'euros, soit une prime de 23 % par rapport aux expertises, nous permettant de recycler le capital au profit de nos initiatives stratégiques.

Nous avons lancé plusieurs développements emblématiques, notamment Mirabeau, un immeuble de bureaux situé en bordure de Seine, les Arches du Carreau, sur l'axe emblématique Paris-Neuilly-La Défense, que nous redéveloppons en un immeuble multiusages, et Quarter, face à la gare de Lyon, à Paris. Ces projets représentent un investissement total de 1,2 milliard d'euros, pour un loyer annuel supplémentaire de 60 millions d'euros à 70 millions d'euros d'ici à 2027-2028.

« L'année 2024 a été marquée par de grandes avancées sur nos différents projets, et je suis convaincu de la capacité de Gecina à maintenir sa trajectoire de croissance résiliente, d'excellence opérationnelle et de création de valeur. »

Le retour au bureau des salariés, après la période de transition post-Covid, a mis en lumière le besoin essentiel d'environnements de travail bien situés, modernes et collaboratifs. Aujourd'hui, les bureaux doivent être des espaces qui favorisent la créativité, la collaboration et le bien-être. Chez Gecina, nous nous engageons à développer des espaces qui répondent à ces besoins, afin d'améliorer la productivité et la satisfaction des salariés. Nos investissements dans les immeubles de bureaux durables et prime illustrent cette conviction. Nous veillons en outre à ce que nos immeubles restent attrayants et adaptés, dans un environnement de travail en perpétuelle mutation.

Parallèlement, nous continuons à optimiser nos actifs résidentiels, en améliorant les services et en créant des espaces de vie particulièrement attractifs pour les étudiants, les entreprises et les clients en quête d'un logement moderne dans Paris intra-muros, à proximité de leurs bureaux ou universités. Yourplace, notre offre de bureaux opérés, a également réalisé des résultats remarquables en 2024, confirmant la pertinence de notre approche innovante en matière de services.

L'année 2024 a été marquée par de grandes avancées sur nos différents projets, et je suis convaincu de la capacité de Gecina à maintenir sa trajectoire de croissance résiliente, d'excellence opérationnelle et de création de valeur. Notre réussite témoigne de l'engagement de nos équipes, de la confiance de nos partenaires et du soutien indéfectible de nos actionnaires.

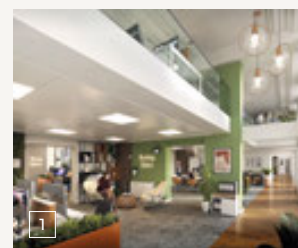
Ensemble, nous continuerons à bâtir une entreprise résiliente, innovante et durable, parfaitement positionnée pour inscrire dans le temps sa réussite et sa croissance.

Gecina : un opérateur immobilier intégré de premier plan

Gecina exploite des lieux de vie et de travail innovants et durables. La foncière détient, gère et développe un portefeuille unique au cœur des zones centrales de la région parisienne, dont près des trois quarts se situent dans Paris intra-muros ou à Neuilly-sur-Seine.

Gecina en quelques dates

L'histoire de Gecina est celle de la transformation d'une foncière de premier plan, attachée à bâtir un patrimoine irréplicable, au service des nouveaux enjeux de la vie urbaine.



1959

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

1997-2002

Nombreuses fusions et acquisitions de foncières dont Simco.

2008

Lancement de l'activité de résidences pour étudiants sous la marque Campuséa, qui deviendra YouFirst Campus.

2014

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

2017

Acquisition de la société Eurosic, renforçant la centralité du portefeuille de Gecina.



1963

Cotation de GFC à la Bourse de Paris.

2003

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

2012-2013

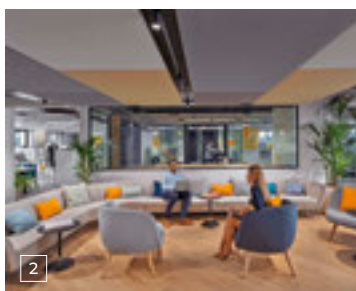
Cession des patrimoines logistiques et d'hôtels.

2016

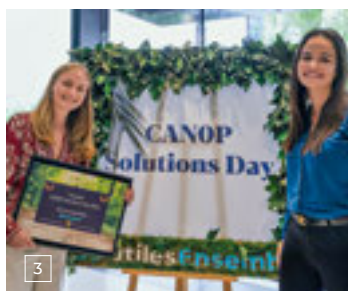
Cession du portefeuille de santé.

2023

Grâce à sa stratégie climat CANOP-2030 ambitieuse et à ses actions d'efficacité énergétique en 2022 et 2023, Gecina intègre l'indice CAC SBT 1.5 °C.



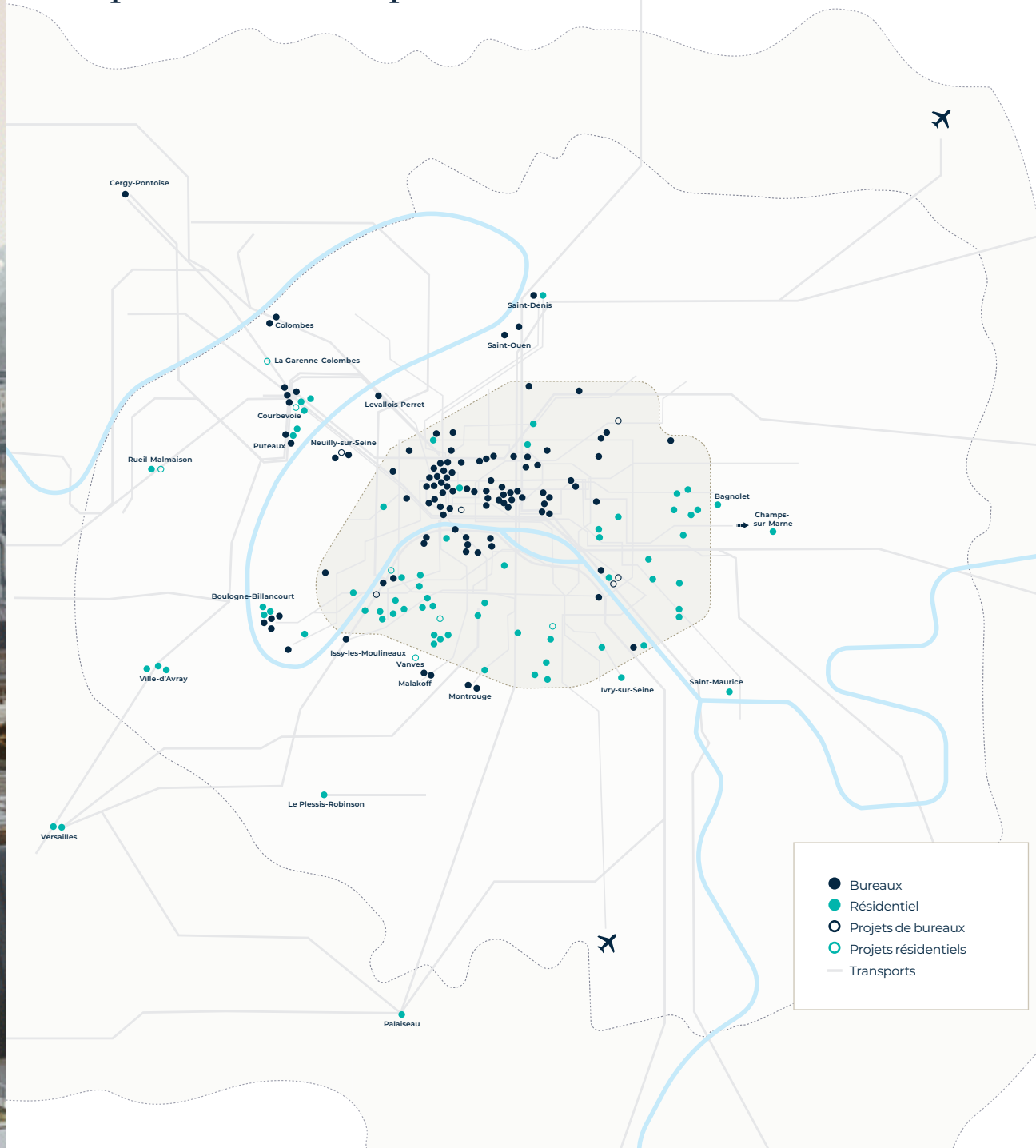
2



3

1. 8-10 rue Saint-Fiacre, Paris 2
2. 16 rue des Capucines, Paris 2
3. CANOP Solutions Day, 2024

Un portefeuille unique idéalement situé



Chiffres clés

87 %

du patrimoine de bureaux dans les zones centrales (Paris, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt)

17,4 Md€

Valeur du patrimoine

35,4 %

Loan-to-Value (droits inclus)

694 M€

de loyers bruts

6,42 €

Résultat récurrent net part du Groupe par action





1 Au cœur de la ville, une stratégie agile et tournée vers l'avenir

En matière de bureaux
ou de résidentiel,
Gecina réinvente
l'immobilier. Sa stratégie :
développer des solutions
durables favorisant
la croissance, le collectif
et la flexibilité, grâce à des
investissements ambitieux.

1. 1 boulevard de la Madeleine, Paris 1
2. 16 rue des Capucines, Paris 2
3. 55 rue d'Amsterdam, Paris 8



Hello Paris : animer le cœur battant de la ville

En 2024, la stratégie de Gecina, axée sur la centralité, lui a permis de consolider son leadership, en contribuant à redéfinir les modes de vie urbains et en créant de la valeur dans la durée. Ses atouts ? Miser sur le charme et l'attractivité des lieux centraux, sans jamais cesser d'innover.

Une rareté persistante

Paris fait face à un manque d'offres de bureaux et de logements de qualité. Alors que la demande pour les immeubles de qualité situés dans les zones centrales reste particulièrement forte, cette rareté entraîne l'augmentation des valeurs immobilières et soutient la croissance des loyers. Par ailleurs, un grand nombre d'actifs souhaitent travailler et vivre dans un environnement dynamique, à Paris ou dans des zones centrales.

Une connectivité urbaine inégale

Gecina a concentré son portefeuille sur des immeubles situés dans les quartiers les plus dynamiques, près des principaux pôles de transport du centre de Paris, La Défense, Neuilly-sur-Seine ou Boulogne-Billancourt. Cette accessibilité exceptionnelle s'intègre dans l'un des systèmes de transport public les plus denses et multimodaux au monde, répondant aux attentes de locataires particulièrement attachés à conserver un mode de vie urbain.

Le développement durable comme pierre angulaire

Paris intra-muros bénéficie de réseaux de chaleur et de froid urbains, qui peuvent permettre de rendre l'immobilier plus efficace sur le plan environnemental. Les conceptions économes en énergie et les technologies de pointe qui leur sont associées contribuent également à réduire l'empreinte environnementale, pour aligner le patrimoine sur des objectifs ambitieux de décarbonation, améliorer la satisfaction des locataires et augmenter la valeur des actifs à long terme.

87 %

du patrimoine de bureaux dans les zones centrales

1

1. Icône, 32-34 rue Marbeuf, Paris 8
2. Citylights, Boulogne-Billancourt (92)
3. Live, Paris 16



Icône : Un projet modèle

À quelques pas des Champs-Élysées, le projet Icône vise à moderniser l'immeuble tout en renouant avec la qualité architecturale de cet ancien showroom Citroën. Les travaux de rénovation amélioreront les performances environnementales de l'actif, ainsi que sa contribution à la productivité et au bien-être de ses occupants, avec des toits-terrasses spectaculaires offrant une vue unique sur le tout Paris.

1



2

Le « retour au bureau » : repenser les lieux de travail

Aujourd'hui, les bureaux ne sont pas seulement des espaces de travail, ils constituent des environnements propices aux échanges, à l'innovation, et à l'épanouissement des salariés. Gecina a pris une longueur d'avance dans cette transformation, en créant des lieux de travail inspirants, fonctionnels et tournés vers l'avenir.



3

« Nous concevons nos immeubles comme des lieux de vie, de destination et d'échanges. Nos bureaux ne sont plus seulement des espaces de travail, mais des environnements qui inspirent, connectent et stimulent la créativité. »

Valérie Britay, Directrice Générale Adjointe en charge du pôle Bureaux

« En se concentrant sur les actifs très demandés, dans des zones centrales, Gecina capte les rendements offerts par les loyers prime tout en s'adaptant à l'évolution des attentes des locataires et des investisseurs. »

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances

Le bureau réinventé : un lieu d'échanges

Plus qu'aucun autre lieu, les bureaux doivent permettre aux salariés de développer leurs compétences et favoriser la collaboration. Ils combinent des espaces de travail individuel et des espaces de projet collaboratif. Gecina conçoit des bureaux qui vont au-delà de la simple fonctionnalité, pour inspirer les salariés et améliorer leur expérience. Ainsi, l'intégration de services à haute valeur ajoutée tels que les espaces bien-être et les terrasses partagées permettent d'attirer et de retenir les meilleurs talents. L'approche de Gecina, centrée sur les clients, consiste à capitaliser sur les retours d'expérience pour créer des environnements de bureau intelligents et évolutifs. Ces espaces s'adaptent au gré des organisations, de manière à rester fonctionnels et attractifs au fil du temps.

Yourplace : l'avenir des espaces de travail flexibles

Yourplace redéfinit le concept de flexibilité avec des bureaux haut de gamme, entièrement équipés et opérés, idéalement situés, qui reflètent l'image de nos clients. En les déchargeant du quotidien de la gestion immobilière, Yourplace permet aux entreprises de se concentrer sur l'essentiel : leurs équipes, leurs clients, le développement de leurs activités.

Construire un collectif au-delà du lieu de travail

Les expériences d'exception se vivent au-delà des murs de nos immeubles. Gecina conçoit des espaces qui enrichissent les expériences et favorisent le collectif au bureau, stimulent la collaboration et le maintien de liens forts. FEAT – Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt en est l'une des illustrations les plus remarquables : Gecina a repensé quatre bâtiments emblématiques pour créer des pôles dynamiques mêlant créativité, culture et durabilité.

Ça bouge ! Montrer la voie de l'action climatique

De la modernisation des actifs à l'adoption des énergies renouvelables et de modèles de restructuration innovants, Gecina travaille en étroite collaboration avec ses clients. L'objectif ? Développer, ensemble, des initiatives opérationnelles qui optimisent l'efficacité énergétique, contribuent à la performance RSE des clients eux-mêmes et créent des lieux de travail plus durables.



Mondo : un exemple d'innovation durable

Conçu dans une approche responsable, cet immeuble de 30 100 m², livré en octobre 2024, comprend 2 700 m² d'espaces verts ainsi qu'une serre agricole de 770 m² sur les toits. Il intègre également 315 m² de panneaux solaires et un système de récupération des eaux de pluie pour alimenter les installations sanitaires.

1

Décarbonation des actifs urbains

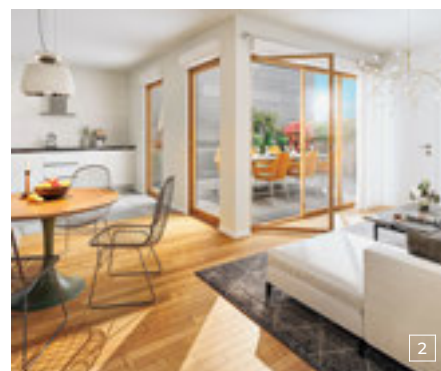
Une approche équilibrée entre réduction des émissions et investissements assure le respect des standards opérationnels tout en soutenant les objectifs climatiques. Pour anticiper les réglementations, Gecina adopte des solutions dépassant les normes du secteur. Ses projets de restructuration privilégient l'économie circulaire en conservant l'existant, en utilisant des matériaux renouvelables comme le bois et en intégrant la récupération d'eau de pluie et des panneaux solaires.

Efficacité énergétique

Gecina privilégie l'efficacité énergétique pour réduire les émissions de carbone sans compromettre le confort des occupants. En surveillant de près les performances des systèmes de chauffage, de climatisation et autres dispositifs d'énergie grâce aux milliers de capteurs installés sur ses immeubles, le Groupe aide ses clients à optimiser leurs consommations d'énergie et leurs émissions, démontrant ainsi que l'efficacité énergétique génère des bénéfices à la fois en matière d'environnement et de coûts. Notre système de gestion de l'énergie certifié ISO 50001 atteste de notre engagement à suivre les meilleures pratiques au quotidien.

Cap sur les énergies renouvelables

Gecina accélère sa transition vers les énergies propres en intégrant par exemple à son mix le biogaz et l'électricité verte. A chaque fois que c'est possible, le Groupe raccorde ses immeubles aux réseaux urbains de chauffage et de climatisation engagés dans des trajectoires de décarbonation. Il étudie en parallèle le déploiement de solutions de géothermie.



2

« L'efficacité énergétique guide nos décisions, de la conception à l'exploitation. Nos collaborateurs, clients et prestataires jouent un rôle actif dans cette transition. »

Marie Lalande, Directrice exécutive Ingénierie et RSE

1. Mondo, Paris 17
2. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)

S'adapter à l'évolution des marchés : pionniers sur les solutions immobilières

Dans un contexte immobilier en constante mutation, Gecina anticipe les tendances en s'adaptant à la dynamique du marché parisien. Pour créer de la valeur à long terme, le Groupe offre des solutions immobilières *prime* dans des actifs centraux facilement accessibles ainsi que des services en adéquation avec les attentes des locataires.

Des bureaux « clé en main »

Les locataires recherchent des espaces de bureaux personnalisables et entièrement opérés, en phase avec les nouvelles tendances du travail. Gecina propose des solutions flexibles intégrant des espaces de collaboration, tels que les agoras et business centers, qui offrent une gamme complète de services (salles de sport, cafétérias, services de conciergerie, rangement de vélos et casiers de colis connectés, etc.). Ces services expliquent le taux de satisfaction des utilisateurs de 89 % (source : enquête de satisfaction 2024, IFOP). Des solutions comme l'offre Yourplace vont plus loin en proposant des bureaux clés en main, compatibles avec des modes de travail hybrides. Les équipements et espaces partagés transforment les bureaux en lieux d'échanges, favorisant ainsi la création d'un collectif.

Apporter des solutions innovantes

Que ce soit en matière de bureaux ou de logement, Gecina conçoit des solutions immobilières originales qui répondent aux besoins de ses clients, actifs et urbains. Ces innovations mettent en œuvre le savoir-faire du Groupe et mobilisent l'écosystème de ses partenaires. Pour simplifier le quotidien de ses clients, le Groupe a par exemple digitalisé intégralement le parcours de location d'un appartement, de la réservation d'une visite, jusqu'à la signature du bail en ligne.

En 2024, Gecina démontre une solide performance dans l'ensemble de son portefeuille :

94,7 %

d'occupation des bureaux dans les zones prime, démontrant une demande soutenue

89 %

des utilisateurs de bureaux satisfaits, soulignant la pertinence des services proposés



1. 7 rue de Madrid, Paris 8

Naviguer dans un paysage urbain en constante évolution

La priorité stratégique donnée à la performance de nos actifs, en particulier dans Paris et les zones centrales, nous assure des taux d'occupation élevés, traduisant l'intérêt toujours croissant des locataires pour l'accessibilité, la durabilité et la proximité avec des quartiers très animés. D'autres quartiers d'affaires situés dans des secteurs clés d'Île-de-France, comme La Défense ou Boulogne-Billancourt, conservent leur résilience, alliant accessibilité et attractivité économique.



1

« Face à une demande accrue de flexibilité, de services et de centralité, nous réinventons l'expérience locative à travers nos offres de solutions résidentielles. »

Pierre-Emmanuel Bandioli, Directeur exécutif Résidentiel

Paris : un marché d'investissement résilient pour les actifs prime

En 2024, le marché de l'investissement a confirmé les atouts de Paris : une offre de transports publics unique, une vie de quartier animée et un marché locatif en expansion.

Tirer parti de la polarisation

En Île-de-France, premier centre économique européen, Paris intra-muros a continué de dominer le marché des investissements en 2024. Les transactions ont majoritairement porté sur des actifs *prime* et bien situés, reflétant l'attractivité durable des zones centrales ainsi qu'une demande et un potentiel de croissance solides. Les investisseurs ont clairement montré leur préférence pour les immeubles qui combinent positionnement stratégique et conformité RSE.

Un alignement des actifs sur les attentes du marché

En phase avec les tendances du marché, le patrimoine de Gecina attire les investisseurs dans un contexte en constante évolution, preuve de la liquidité de ses actifs. *Prime*, situés dans les meilleures zones centrales et régulièrement rénovés pour répondre aux nouveaux usages, les actifs de Gecina offrent de solides performances et une grande adaptabilité. Les certifications environnementales exigeantes obtenues reflètent l'engagement du Groupe en matière de développement durable, à travers des systèmes économes en énergie et le respect de normes strictes, garantissant ainsi sa conformité aux réglementations actuelles et futures.



80 %

des investissements de bureaux en Île-de-France concentrés à Paris intra-muros (Source : BNPP-RE, France)



Une approche d'investissement disciplinée et stratégique

Le Groupe adopte une approche rigoureuse de sélection de ses actifs, en se focalisant sur les immeubles qui répondent à des critères stricts en termes d'usage et de potentiel de création de valeur, dans les localisations qu'il privilégie. Gecina veille ainsi à ce que ces acquisitions correspondent aux objectifs financiers et de développement durable du Groupe. La société veille en permanence pour identifier toute opportunité stratégique sur le marché qui concorde avec sa vision à long terme.

« Nos projets de développement sont conçus pour allier durabilité, flexibilité des espaces de travail et excellence des prestations et du design. »

Romain Veber, Directeur exécutif Investissements et Développement

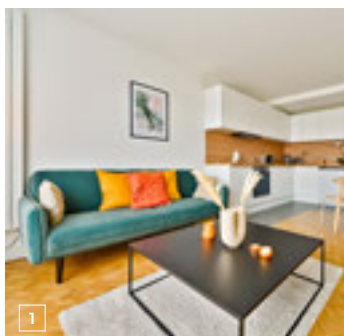
1. 24-26 rue Saint-Dominique, Paris 7
2. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

Plus proactif, plus agile : relever les défis d'un marché en constante évolution

Les incertitudes économiques, la volatilité des marchés et les enjeux environnementaux actuels exigent de la résilience, de l'adaptabilité et des stratégies proactives. En maintenant un équilibre stratégique, Gecina délivre des performances solides et crée de la valeur à long terme.

Gérer les risques financiers

La volatilité des marchés financiers reste un défi majeur, compte tenu des incertitudes géopolitiques et politiques et des fluctuations des taux d'intérêt. Le solide modèle économique de Gecina, fondé sur des actifs *prime* situés dans les zones centrales et conformes aux exigences RSE, s'appuie sur un bilan robuste lui permettant de financer ses projets en développement et de saisir les opportunités d'acquisition.



Relever les défis liés à la réglementation et au climat

Gecina anticipe et s'adapte en permanence à l'évolution des réglementations environnementales, afin de garantir sa conformité et de soutenir sa démarche de développement durable. Le recours à des technologies pour améliorer la performance énergétique combiné à la mise en place d'une collaboration étroite avec les clients et des mesures ciblées d'adaptation au changement climatique, avec la prise en compte des périodes de forte chaleur et du risque d'inondations, sont autant d'initiatives qui contribuent à renforcer la résilience du portefeuille. Ces efforts permettent au Groupe de s'aligner sur les impératifs environnementaux et les attentes des parties prenantes.



Anticiper les risques sur les marchés locatifs et de l'investissement

La confiance des investisseurs dans les bureaux *prime* se confirme, les entreprises privilégiant des actifs bien centraux, connectés et performants énergétiquement. Le retour des salariés dynamise la demande pour des espaces haut de gamme, dépassant le cadre fonctionnel. La gestion des actifs stratégiques de Gecina consiste à anticiper ces évolutions pour renforcer son positionnement sur le marché. Gecina prépare ainsi ses prochains défis locatifs en accompagnant ses clients, en identifiant de nouveaux locataires via un marketing proactif et en proposant une offre étendue de services et d'actifs *prime*.

1. Résidence Lecourbe, Paris 15
2. Biopark, Paris 13
3. 24-26 rue Saint-Dominique, Paris 7

Modèle d'affaires

TENDANCE >



Métropolisation

Attractivité confirmée des métropoles et densification



Intensification des usages

Besoin de modularité accrue des espaces de vie, mixité des usages pour créer des lieux de vie et hybridation des modèles de travail

NOS RESSOURCES



Humaines et intellectuelles

- ◆ 473 collaborateurs
- ◆ Intégration de toutes les expertises de la chaîne de création de valeur



Économiques

- ◆ Près de 1,7 million de m², soit 200 actifs
- ◆ 17,4 Mds€ d'actifs immobiliers prime, dans des zones centrales et performantes
- ◆ 6,5 Mds€ de dette nette
- ◆ Loan-to-Value (droits inclus) de 35,4 %
- ◆ 445 M€ d'investissements réalisés en 2024 principalement pour des opérations du pipeline (développement et restructurations)



Sociétales

- ◆ 100 % des surfaces de bureau en exploitation certifiées (HQE™ ou BREEAM)
- ◆ En bureau, 44 % des m² en restructuration en cours de labellisation WELL™ ou Osmoz®
- ◆ 75 % des m² en cours de restructuration visent le label BiodiverCity



Environnementales

- ◆ Déploiement de 77 task force : intervention sur site pendant 2 jours pour identifier les sources d'économie d'énergie
- ◆ + 800 actions d'efficacité énergétique sur deux ans pour améliorer la consommation d'énergie
- ◆ Recherche des plus hauts niveaux de certification sur nos projets en développement
- ◆ 100 % des actifs de Gecina couverts par un système de management de l'énergie certifié ISO 50001
- ◆ 80 % d'énergies renouvelables dans notre mix énergétique grâce à 54,6 % des immeubles connectés au réseau de chaleur urbain et 48,5 % des actifs de bureaux connectés à un réseau de climatisation bas carbone

PLUS D'INFORMATIONS sur nos actions de dialogue avec les parties prenantes : p. 42 et sur notre politique d'efficacité énergétique dans le chapitre 3.3.

NOTRE STRATÉGIE



Acquérir et vendre

- ◆ 0,8 Md€ de cessions d'actifs sécurisées en 2024

NOTRE STRATÉGIE

Centralité, rareté, effet de réseau du patrimoine



Une approche tournée vers la satisfaction client



Expertises intégrées

Nos engagements RSE

- ◆ Réduire drastiquement nos émissions de CO₂ en exploitation d'ici à 2030 : - 60 % d'émissions de CO₂ depuis 2019 dont - 12,3 % en 1 an
- ◆ Favoriser le réemploi à travers notre application interne La Boucle





Changement climatique

Réduire l'empreinte carbone des bâtiments et anticiper les effets du changement climatique



Transformer nos actifs

- ◆ **1,7 Md€ d'investissements engagés** sur notre pipeline d'ici 2027 (dont 574 M€ restant à décaisser)

Exceller dans la gestion opérationnelle

- ◆ **83 000 m²** commercialisés en 2024
- ◆ **100 %** des projets en développement livrés en 2024 loués



Optimiser la consommation d'énergie

- ◆ **- 31 %** de consommation énergétique sur notre patrimoine depuis 2019 et **- 4,2 %** sur un an sur le patrimoine géré directement



NOTRE CRÉATION DE VALEUR



Économiques

- ◆ **Pour nos clients**
Des espaces de travail au service de la productivité et de la performance de nos clients
 - bureaux et logements flexibles offrant une large gamme de services
 - **c. 8 M€** économisés par nos clients depuis 2022 grâce à l'efficacité énergétique
- ◆ **Pour nos investisseurs**
 - dividende de **5,30 €** par action payé en 2024
 - résultat récurrent net par action 2024 de **6,42 €**, en hausse de **+ 6,7 %**
 - ANR EPRA de continuation (NTA) de **142,8 €** par action
 - contribution à la finance durable : à fin 2024, **100 %** des financements du Groupe intègrent une composante RSE



Sociétales

- ◆ **Pour nos clients**
Nos clients apprécient la qualité, la centralité et la proximité aux transports de nos immeubles (enquête clients et utilisateurs)
 - **99 % de nos actifs** situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun
- ◆ **Pour nos collaborateurs**
 - **10,1 %** de la masse salariale affectée à l'intéressement, à la participation et à l'abondement en 2024
- ◆ **Pour les citoyens et les pouvoirs publics**
 - 3 500 emplois indirects environ générés par l'activité de Gecina
 - 218 événements organisés par nos YouFirst managers (+3 % vs 2023), qui ont rassemblé 7 700 collaborateurs de nos clients
 - Soutien de la Fondation à 9 partenaires pour près de 300 000 € dédiés à des projets identifiés



Environnementales

- ◆ **- 42 %** de CO₂/m² émis pour les projets de développement conçus en 7 ans
- ◆ **1 966 tonnes** de matériaux réemployées sur 14 projets en deux ans, soit 5 920 tonnes de CO₂ évitées





2. Mettre en œuvre la stratégie

Dans un marché immobilier en constante évolution,

Gecina se distingue par sa capacité unique à concilier flexibilité, durabilité et engagement de ses parties prenantes. Fort de son excellence opérationnelle, de son efficacité énergétique et de son expertise en matière de restructuration urbaine, le Groupe conçoit des bureaux clés en main, propose des solutions de logement innovantes, développe des écosystèmes dynamiques et des projets adaptés aux nouveaux usages urbains.

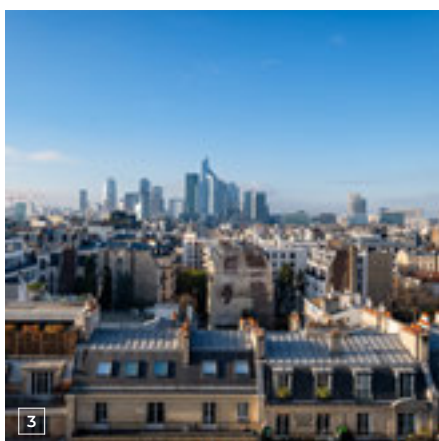
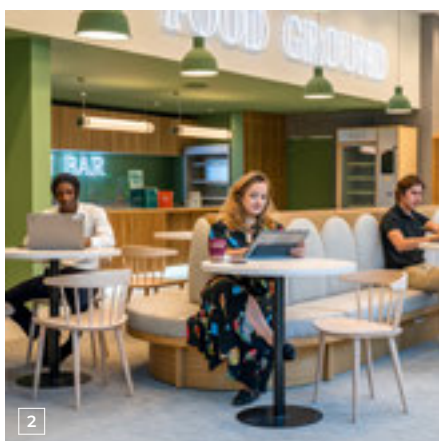
1. Icône, Paris 8
2. 37-39 rue Dareau, Paris 14
3. 49-51 rue Saint-Dominique, Paris 7



Yourplace, FEAT : faire de l'immobilier une expérience

Alors que les modes de travail évoluent et que la demande de flexibilité s'accroît, Gecina ouvre la voie de la transformation du secteur de l'immobilier, en proposant des solutions innovantes qui réinventent l'expérience au bureau.

Avec Yourplace, Gecina propose un modèle flexible de bureaux « clés en main » entièrement gérés et personnalisables, avec des services intégrés qui facilitent le quotidien. Situés principalement dans l'hypercentre de Paris, ces espaces, mêlant qualité architecturale et haut niveau de prestations, sont conçus pour stimuler la productivité et offrir une autre expérience du bureau. Dans un contexte de guerre des talents et de retour au présentiel, FEAT transforme les espaces de travail en écosystèmes dynamiques ouverts sur la ville, centrés sur le collectif, la collaboration, l'intégration culturelle, l'animation des quartiers et l'engagement des locataires.



1. Quarter, Paris 12
2. Adamas, Courbevoie (92)
3. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
4. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

89 %
des utilisateurs satisfaits grâce à une plus grande flexibilité et aux services proposés sur leur lieu de travail

c. 7 000 m²
de bureaux Yourplace déjà signés dans Paris QCA à fin 2024



yourplace : révolutionner les espaces de travail

Yourplace est une solution agile conçue pour répondre aux besoins de flexibilité des entreprises dans un environnement de travail hybride. Ce modèle « *plug-and-play* » de bureaux opérés dans les zones *prime* leur permet de se concentrer sur l'essentiel : leurs équipes, leurs clients et leur croissance. Les locataires disposent de bureaux privés, d'espaces collaboratifs et de salons adaptés à la réflexion comme au travail au calme, avec des outils optimisant l'espace et la consommation d'énergie. Ces solutions favorisent économies, durabilité et fluidité des opérations.

Au cœur de l'offre Yourplace, la personnalisation permet aux entreprises d'adapter leurs espaces tout en bénéficiant d'installations partagées pour réduire les coûts. En proposant ces solutions « clés en main » sur son patrimoine, Gecina améliore la satisfaction des locataires et optimise chaque mètre carré, renforçant ainsi la valeur et l'occupation de ses immeubles.

« Cette opportunité nous a permis de trouver un équilibre entre rapidité de prise de possession des lieux, qualité des aménagements, transparence sur les coûts et possibilité d'ajuster le dispositif en cours de route. »

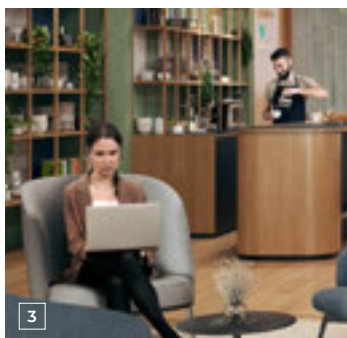
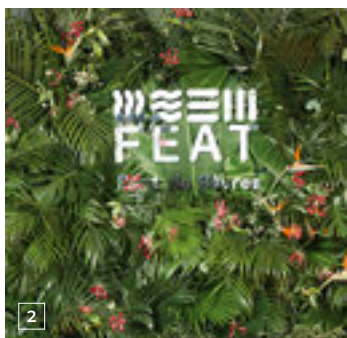
Stéphane Tubiana, associé principal, Roland Berger





Encourager l'innovation et l'excellence

Yourplace et FEAT sont au cœur de la stratégie de Gecina tournée vers l'excellence opérationnelle. En associant flexibilité, personnalisation et interaction avec le territoire, Gecina redéfinit les espaces de bureaux pour répondre aux besoins évolutifs des entreprises et attirer les talents. Ces initiatives démontrent la capacité de Gecina à innover, optimiser et apporter de la valeur aux locataires, tout en garantissant la performance à long terme de son portefeuille.



1. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)
2. Soirée lancement FEAT, octobre 2024
3. Botanic, Boulogne-Billancourt (92)
4. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)

4 actifs emblématiques

Citylights, Sources, Horizons et Botanic



12

événements culturels par an



FEAT : animer les immeubles grâce au collectif

À Boulogne-Billancourt, FEAT va au-delà de la conception du bureau traditionnel pour créer des écosystèmes dynamiques qui intègrent le travail, la culture et le collectif. En concevant des programmes centrés sur la collaboration et le collectif, Gecina transforme les espaces de travail en lieux d'échanges. Des événements tels que des expositions d'art, des ateliers de bien-être ou des sessions de networking professionnel contribuent à créer des liens durables entre les personnes. Des ateliers culinaires locaux et des performances artistiques enrichissent leur expérience, en associant la vie du quartier au quotidien du bureau.

Les locataires peuvent ainsi accéder aux installations et équipements des bâtiments accueillant le concept FEAT, tels que les auditoriums, espaces de fitness et business centers, et ainsi réduire leurs coûts individuels. Ces ressources partagées encouragent l'échange et donnent aux locataires un sentiment d'appartenance à un collectif plus vaste.

Grâce à FEAT, Gecina réinvente l'expérience au bureau à l'heure d'un retour au présentiel qui se confirme, mais crée également des lieux de travail plus connectés en phase avec les attentes des jeunes générations. Cette approche qui vise à permettre aux entreprises d'attirer et de retenir les talents, renforce l'attractivité du patrimoine de Gecina tout en instaurant des relations de long terme avec les locataires.



« FEAT trouve le juste équilibre entre expérience individuelle et dynamique collective, deux dimensions qui donnent envie de revenir sur site. »

Fadi Boustany, Directeur d'établissement, Michelin

Agir au quotidien, innover pour demain : les atouts d'une approche globale de décarbonation

En investissant dans des solutions sur mesure et une gestion proactive des consommations énergétiques, Gecina allie démarche innovante, confort des locataires et maîtrise des coûts. Avec un objectif face à un marché de l'énergie fluctuant : préserver son excellence opérationnelle.

- 31 %

de réduction de la consommation d'énergie depuis 2019

77

task forces déployées sur notre patrimoine en exploitation depuis 2022

7

Poursuivre les projets de transformation

Le projet de Ville d'Avray allie géothermie de faible profondeur et optimisation par intelligence artificielle pour un stockage saisonnier de l'énergie, réduisant ainsi émissions et coûts énergétiques. Première initiative de cette ampleur sur un site occupé avec une infrastructure existante, il illustre l'approche innovante de Gecina en matière de durabilité. Ces efforts s'accompagnent de rénovations globales et d'actions ciblées sur certains actifs. Aujourd'hui, moins de 2 % des appartements de Gecina affichent un DPE F ou G, avec l'objectif de tomber à 0 % d'ici 2030, affirmant ainsi son engagement pour un immobilier plus durable.

Intégrer le développement durable à tous les niveaux

Chez Gecina, le développement durable guide les opérations quotidiennes. La certification ISO 50001 atteste d'une gestion rigoureuse de l'énergie, tandis que les bilans carbone permettent d'évaluer et de réduire l'empreinte des actifs. Pour aller plus loin, l'intéressement des salariés est aligné sur ces objectifs : 30 % de la rémunération variable des dirigeants repose sur des critères RSE, et les bonus des équipes intègrent des objectifs environnementaux, renforçant responsabilité et engagement. En intégrant ces principes à tous les niveaux, Gecina aligne son organisation sur ses ambitions climatiques pour maximiser l'impact de ses actions.

Le dialogue avec les locataires, pierre angulaire de l'efficacité

Les clauses de bail vert et un dialogue actif sur l'utilisation de l'énergie permettent d'aligner les locataires sur des objectifs communs, favorisant ainsi une pleine coopération. Des programmes innovants, tels que la fermeture ciblée d'immeubles pendant les périodes de faible occupation (par exemple les JO 2024), ont permis d'économiser 150 MWh, soit l'équivalent de l'éclairage d'un grand stade de football pendant 20 à 25 matchs. Gecina déploie aussi régulièrement sur site des task forces dédiées pendant 48 heures, afin d'analyser et d'ajuster le paramétrage des équipements les plus énergivores. Gecina contribue ainsi à optimiser la consommation d'énergie tout en préservant le confort et la sécurité des clients, à renforcer leur sensibilisation et leur engagement, et à promouvoir une progression collective vers l'atteinte des objectifs de décarbonation.



« Avec près des deux tiers de nos immeubles parisiens connectés aux réseaux de chaleur et près de la moitié au réseau de froid urbain, Gecina est parfaitement positionné pour tirer parti des avancées en matière de décarbonation de l'énergie urbaine. »

Marie Lalande, Directrice exécutive Ingénierie et RSE

Innover pour un avenir durable et bas carbone

Soutenir la transformation et l'excellence opérationnelle

La stratégie d'innovation de Gecina intègre le développement durable et des technologies pour réduire son empreinte carbone et améliorer son efficacité opérationnelle à tous les niveaux :

- ◆ **Déploiement de la géothermie** : en partenariat avec Accenta et Idex, des systèmes géothermiques seront installés dans neuf immeubles résidentiels (40 000 m²), ce qui permettra de diminuer les émissions de CO₂ de 86 % et d'éviter d'émettre jusqu'à 1 800 tonnes de CO₂ par an par rapport aux systèmes de gaz traditionnels. Le dispositif sera entièrement opérationnel d'ici 2027.
- ◆ **Un écosystème en pleine expansion** :
 - 120 solutions innovantes retenues et classées en 2024, dont 15 expérimentations en cours.
 - L'engagement des salariés a été favorisé par des initiatives telles le « CANOP Solutions Day », durant lequel les collaborateurs ont pu étudier diverses stratégies de décarbonation aux côtés de partenaires externes.
- ◆ **Processus structuré** :
 - Les besoins opérationnels en carbone sont qualifiés et associés à des solutions innovantes.
 - Les solutions sont analysées chaque mois lors du « Comité numérique et Innovation », en vue de leur déploiement dans le cadre de projets reproductibles à plus grande échelle.



Exploiter les technologies au service du développement durable et de l'efficacité

Gecina utilise des outils numériques avancés pour simplifier ses opérations, améliorer les services apportés aux locataires et assurer sa conformité de la conception, à la construction et l'exploitation des immeubles :

- ◆ **Outil de conformité centralisé** : une plateforme permettant de suivre les risques immeubles, garantissant le respect des réglementations et la sécurité des occupants.
- ◆ **Système d'assistance basé sur l'IA** : un chatbot capable de qualifier les demandes techniques, alimenté par l'IA pour fournir une première réponse sur les demandes et apprendre continuellement en vue d'améliorer la qualité du service apporté.
- ◆ **Automatisation des processus métiers** : optimisation basée sur l'IA des interactions des clients avec les agents conversationnels pour améliorer les flux de travail opérationnels et l'efficacité.

1. Octant-Sextant, Levallois-Perret (92)
2. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)
3. Signature partenariat Gecina, Idex et Accenta, septembre 2024

Ville d'Avray : un projet géothermique innovant

Le projet géothermique de Gecina à Ville-d'Avray marque déjà une étape pionnière dans le développement durable des espaces urbains. Il démontre l'engagement du Groupe en matière d'innovation et d'excellence technique. Développée en collaboration avec Idex et Accenta, cette initiative novatrice redéfinit la gestion de l'énergie en combinant le stockage de chaleur via la géothermie avec des systèmes d'IA avancés pour établir de nouvelles normes en matière d'efficacité, de durabilité et de bien-être des locataires.

L'innovation au cœur de la stratégie : transformer la gestion de l'énergie

Au cœur du projet, se trouve un système révolutionnaire de stockage de chaleur issue de la géothermie. En capturant et en stockant l'excès de chaleur pendant l'été pour le réutiliser en hiver, ce système garantit une alimentation en énergie efficace et constante tout au long de l'année. La technologie basée sur l'IA améliore le processus, en optimisant la distribution de la chaleur dans le bâtiment et en réduisant considérablement la dépendance aux sources d'énergie externes. Grâce à l'intégration de systèmes géothermiques dans les pompes à chaleur, la consommation d'énergie est réduite jusqu'à 50 % par rapport aux systèmes de chauffage traditionnels. Les technologies « smart » de construction de cette infrastructure complètent parfaitement ces fonctionnalités, optimisant ainsi l'efficacité et rationalisant les opérations.

40 000 m²

555 logements répartis sur 9 bâtiments

86 %

de réduction des émissions de CO₂

7

1. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)
2. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)
3. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)
4. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)



Le développement durable au bénéfice des locataires

En permettant la transition du biogaz vers la géothermie, le projet devrait contribuer à diminuer les émissions de 86 %, soit près de 700 tonnes de CO₂ par an. Par rapport aux systèmes de gaz conventionnels, les économies sont encore plus importantes : jusqu'à 1 800 tonnes par an, soit une réduction moyenne des émissions de 3,5 tonnes de CO₂ par foyer. Les locataires bénéficient directement de ce système : cette innovation offrira des températures intérieures stables et une meilleure qualité de l'air, et un environnement de vie plus sain et confortable. Plus rentable, cette solution assurera une meilleure maîtrise des charges pour les clients, leur procurant ainsi des avantages environnementaux et économiques.



Déployer l'innovation à plus grande échelle : un projet pour l'avenir

Gecina explore la possibilité d'adapter ce modèle à d'autres sites, notamment en zones urbaines à forte demande énergétique. Des partenariats avec les autorités locales et les fournisseurs d'énergie favoriseront son intégration aux réseaux existants, amplifiant son impact.

En déployant cette innovation à plus grande échelle, Gecina renforce son leadership en matière de développement durable et d'efficacité énergétique pour l'immobilier urbain. Ville-d'Avray illustre ainsi son expertise technique et le potentiel transformateur d'une vision audacieuse couplée à une technologie de pointe.



« Par son ampleur et son ambition de décarbonation, ce partenariat constitue une étape importante dans la transition énergétique des bâtiments en France. »

Jacques Ripoll, Directeur Général d'Accenta



Transformer et développer nos actifs

Gecina réinvente l'immobilier grâce à son expertise, l'attention portée aux clients, et une vision à long terme. Tous les projets sont méticuleusement conçus pour faire face aux défis techniques, administratifs et urbains. Le Groupe veille à ce que chaque immeuble s'intègre parfaitement à son environnement, tout en répondant aux besoins en constante évolution des clients et de nos parties prenantes. Des projets emblématiques, tels que les Arches du Carreau, Mirabeau et Quarter, illustrent l'ambition de Gecina d'ouvrir la voie de la transformation du secteur immobilier, pour proposer des environnements de travail dynamiques, durables et hybrides.



Les Arches du Carreau : une transformation visionnaire

Ce projet illustre la capacité de Gecina à restructurer un site emblématique en conciliant excellence fonctionnelle et attractivité économique. Situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, il redéfinit le quartier avec une architecture durable et des espaces ouverts aux habitants, reliant le quartier d'affaires à des allées piétonnes et des espaces verts pour un cadre urbain moderne et dynamique.

S'étendant sur 36 300 m², il propose des espaces de travail hybride innovants et des équipements de pointe. Le développement durable est au cœur du projet, avec 4 300 m² de terrasses végétalisées, des matériaux bas carbone et des normes de construction sobres en énergie. Grâce à une collaboration étroite avec les autorités locales, Gecina a sécurisé la pleine propriété des lieux et intégré une halle gourmande de 1 350 m², renforçant l'attractivité des Arches du Carreau.



4 300 m²
d'espaces extérieurs végétalisés

65 kWh/m²/an
Une empreinte énergétique et carbone ambitieuse

Livraison en **2027**



1. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
2. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
3. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)





Quarter : un lieu emblématique offrant une grande connectivité

Quarter illustre l'expertise de Gecina qui mêle préservation du patrimoine et innovation. Situé près du puissant pôle de transports de la Gare de Lyon, dans le 12^e arrondissement de Paris, le projet respecte l'héritage architectural du site tout en intégrant un design de pointe. L'emblématique façade « tartan » de Dubuisson, en verre foncé et en aluminium, a été repensée avec un treillis blanc extrudé pour éclaircir la façade et améliorer les performances environnementales grâce à des pare-soleil intégrés. Cet espace de travail de 19 200 m² reflète l'évolution des demandes des locataires. Les superficies des plateaux varient de 400 à 1 000 m² et répondent aux besoins de petites et moyennes entreprises. Les espaces et services partagés, tels que les patios et les terrasses sur le toit avec vue panoramique sur Paris, d'une surface totale de 1 000 m², favorisent la collaboration et le sentiment d'appartenance à un collectif. Le projet Quarter promeut l'adaptabilité et l'inclusion, en proposant des configurations modulaires et des équipements partagés qui améliorent la satisfaction et la productivité des occupants. Cette vision s'inscrit dans l'engagement de Gecina à créer des lieux qui reflètent l'avenir du travail.

Un repositionnement stratégique pour répondre aux nouveaux besoins

Grâce à des projets tels que les Arches du Carreau, Quarter ou encore Mirabeau, Gecina démontre sa capacité à concevoir et développer des immeubles au cœur de la ville qui répondent aux divers besoins des locataires aujourd'hui, tout en anticipant les exigences de demain. Ces initiatives promeuvent la polyvalence, le développement durable et un design pensé pour les utilisateurs, avec l'optique de transformer les espaces urbains en pôles dynamiques d'innovation, de collaboration et au cœur des cultures urbaines.

Espaces de travail modulables allant de **400 à 1 000 m²**

Jardins et terrasses panoramiques sur les toits

Livraison prévue en **2027**



Mirabeau : Alliance entre design intemporel et performance moderne

Avec ses 37 300 m², Mirabeau se réinvente avec une façade audacieuse mêlant lignes géométriques et vitrages innovants pour optimiser l'énergie et le confort. Conçu pour maximiser la lumière naturelle avec une triple orientation, il propose des plateaux flexibles et modulables. Ses 1 085 m² de terrasses, dont un rooftop offrant une vue imprenable sur la Seine, en font un lieu unique.

Cette transformation incarne l'engagement de Gecina pour des bureaux décarbonés et durables. Certifié aux plus hauts standards environnementaux et raccordé à la géothermie, Mirabeau établit une nouvelle référence en matière de bureaux alliant performance et innovation.



1. Quarter, Paris 12
2. Quarter, Paris 12
3. Mirabeau, Paris 15

Immobilier stratégique : une vision « long terme » des cessions et acquisitions

Gecina s'est forgé une solide réputation quant à sa capacité à prendre des décisions stratégiques gagnantes dans l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers. Guidé par sa recherche de création de valeur à long terme, le Groupe associe une expertise approfondie du marché, une vision innovante et des principes de développement durable pour affiner et faire évoluer son portefeuille. Cette approche garantit que le patrimoine de Gecina reste en phase avec les attentes du marché tout en offrant des retours optimaux aux clients et aux investisseurs.

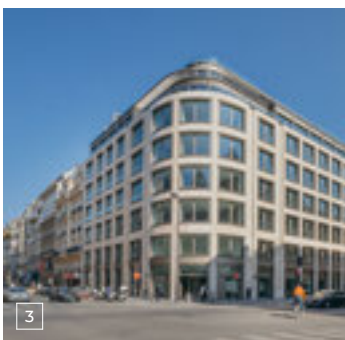
Stratégie d'acquisition : anticipation et précision

Gecina s'appuie sur une compréhension approfondie des marchés parisiens pour identifier des emplacements à fort potentiel. L'optimisation du portefeuille repose sur l'acquisition d'actifs stratégiques et la cession de biens matures afin de recycler le capital. En repositionnant ses actifs, Gecina maximise leur valeur, développe des immeubles de qualité et génère un rendement via la croissance des loyers et la valorisation du capital. Chaque projet intègre l'optimisation des espaces, la fluidité de circulation, l'éclairage naturel et des matériaux haut de gamme pour améliorer l'expérience locataire. Des réalisations comme les Arches du Carreau démontrent son expertise en gestion de projets complexes, de la négociation locative à l'acquisition de périmètres de propriété cohérents sur le long terme.



1. 27 Canal, Paris 19
2. 7 rue de Madrid, Paris 8
3. Boétie, Paris 8
4. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
5. Boétie, Paris 8





9

projets dans le pipeline engagé garantissant une transformation durable et l'alignement de Gecina sur les besoins futurs du marché

0,8 Md€

de cessions réalisées ou sous promesse de vente démontrant l'efficacité de la stratégie de maximisation de valeur de Gecina

Le renouvellement du capital par le biais de cessions stratégiques renforce l'agilité du portefeuille et soutient les initiatives de croissance à long terme

7

Une stratégie proactive de rotation du capital

La stratégie de cession de Gecina s'inscrit dans une stratégie plus large de rotation du patrimoine. Le Groupe cède des actifs matures et déjà entièrement optimisés pour réinvestir dans des biens à plus fort potentiel de croissance. Cette approche rigoureuse permet à Gecina de préserver son agilité et de se concentrer sur les opportunités qui créeront durablement de la valeur. En s'engageant de manière proactive auprès d'investisseurs en recherche, Gecina adapte ses propositions aux attentes du marché tout en respectant rigoureusement ses critères de cession. Le produit de ces cessions permet de consolider notre bilan, de financer notre pipeline de bureaux et de résidences créateur de valeur, et de nous doter d'une marge de manœuvre supplémentaire pour financer des acquisitions opportunistes tout en conservant notre discipline d'investissement.



« Notre connaissance approfondie du marché et notre approche dynamique de la gestion d'actifs permettent à Gecina de créer de la valeur dans un environnement en mutation. »

Romain Veber, Directeur exécutif Investissements et Développement



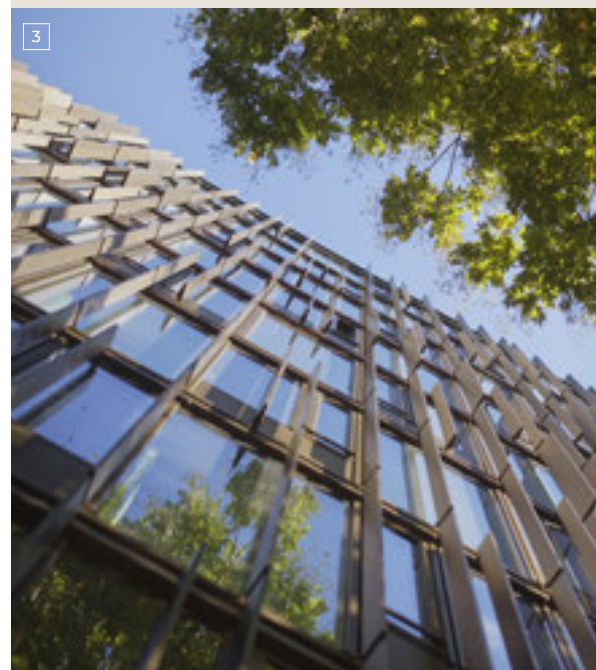


3.

Promouvoir une culture de l'impact

La gouvernance de Gecina garantit l'alignement stratégique et l'agilité du Groupe, favorisant ainsi la création de valeur à long terme. Soutenu par l'engagement de ses parties prenantes et les initiatives sociétales de la Fondation d'entreprise Gecina, le Groupe œuvre en faveur du développement durable, de l'inclusion et de l'innovation, contribuant ainsi à bâtir un progrès partagé et à maximiser son impact collectif.

1. Live, Paris 16
2. 48 rue Montmartre, Paris 2
3. Be Issy, Issy-les-Moulineaux (92)



Trois questions à Jérôme Brunel

Président du Conseil d'administration de Gecina



ALORS QUE VOTRE MANDAT DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TOUCHE À SA FIN, QUELS SONT LES FAITS MARQUANTS QUI ONT JALONNÉ LES QUATRE DERNIÈRES ANNÉES SELON VOUS ?

Au cours des quatre dernières années, la gouvernance a été la pierre angulaire de la réussite de Gecina. Nous avons renforcé notre Conseil d'administration avec l'arrivée de personnalités engagées, et dont les expertises variées, leur ont permis d'apporter un regard sur nos processus de prise de décision stratégique. La nomination de Beñat Ortega en tant que Directeur général a été un choix décisif, qui a permis d'insuffler une nouvelle dynamique à notre leadership, en faveur d'une culture de l'innovation et de la performance.

En outre, le client est resté au cœur de notre stratégie. Nous avons conçu des immeubles et des solutions sur mesure pour répondre à l'évolution des besoins de nos locataires, en intégrant des technologies de pointe pour améliorer leur expérience. Le développement durable a également été une priorité, comme l'illustre notre plan CANOP-2030. Nos efforts en la matière ont été reconnus par plusieurs certifications et distinctions, qui mettent en valeur notre engagement.

Enfin, nous sommes restés proactifs dans la gestion de notre portefeuille, en nous concentrant sur des projets à forte valeur ajoutée dans des zones centrales, tout en préservant la solidité de notre situation financière et la qualité de notre portefeuille de clients. Ces efforts combinés ont permis à Gecina de conforter son leadership sur le marché immobilier en se positionnant comme un acteur résilient, innovant et tourné vers l'avenir.

COMMENT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A-T-IL CONTRIBUÉ À RELEVER LES DÉFIS ASSOCIÉS À UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL EN CONSTANTE ÉVOLUTION ?

La force de notre modèle de gouvernance nous a permis de poursuivre notre trajectoire avec détermination dans un environnement marqué par l'incertitude et les transformations. Le Conseil d'administration a assuré une supervision rigoureuse et maintenu une vision stratégique à long terme tout en favorisant l'agilité opérationnelle.

Les séminaires stratégiques organisés tout au long de l'année ont été des moments clés de cohésion, durant lesquels administrateurs et directeurs exécutifs se sont réunis afin d'affiner notre approche et de s'assurer que nos décisions soient en phase avec les objectifs à long terme de Gecina.

Enfin, l'engagement du Conseil d'administration à stimuler l'innovation et à renforcer la solidité financière du Groupe a conforté notre capacité à produire des résultats dans la durée malgré une conjoncture complexe.

COMMENT VOYEZ-VOUS L'AVENIR ?

Gecina continuera de cibler ses efforts sur ses trois axes prioritaires que sont la résilience, le développement durable et la création de valeur. La capacité à trouver l'équilibre entre prudence et audace restera au cœur de son ADN. Gecina continuera de saisir les opportunités identifiées tout en gérant les risques avec rigueur.

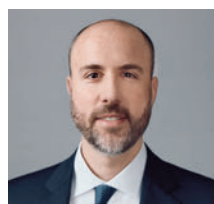
La force de notre Groupe réside dans ses collaborateurs, ses actifs et sa vision. Je suis convaincu que Gecina continuera à prospérer et à jouer un rôle de premier plan dans l'avenir de l'immobilier en région parisienne, en créant une valeur durable pour nos actionnaires et l'ensemble de nos parties prenantes, et en contribuant de manière significative à la transformation des espaces urbains.

Renforcer l'alignement stratégique et l'expertise du Conseil d'administration

En 2024, la gouvernance de Gecina a fait preuve d'agilité tout en renforçant sa capacité à guider le Groupe vers la création de valeur à long terme. L'année a été marquée par une mobilisation accrue sur le plan stratégique et un engagement renforcé en faveur de l'excellence opérationnelle.



Jérôme Brunel
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



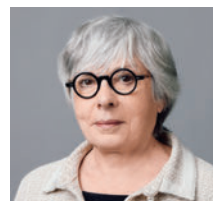
Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur



Nathalie Charles
Administratrice
indépendante



**Laurence
Danon Arnaud**
Administratrice
indépendante



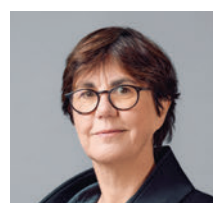
Dominique Dudan
Administratrice
indépendante



Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



Matthieu Lance
Représentant
permanent de Predica,
Administrateur



Carole Le Gall
Administratrice
indépendante



Ouma Sananikone
Administratrice



Jacques Stern
Administrateur
indépendant



Stéphane Villemain
Représentant
permanent d'Ivanhoé
Cambridge Inc.,
Administrateur



1

55 % – 45 %

Répartition femmes/
hommes



Engagement et agilité

Pour renforcer l'alignement avec sa vision stratégique, le Conseil a augmenté la fréquence de ses ateliers stratégiques. Pour la première fois, deux séminaires stratégiques d'une journée ont été organisés, un par semestre, offrant la possibilité de réexaminer et d'affiner l'orientation du Groupe en réponse à l'évolution rapide des conditions du marché. Ces séminaires ont permis d'approfondir les discussions sur des sujets essentiels tels que les modèles de création de valeur, la performance climatique et les approches innovantes en matière de gestion d'actifs. Outre ces événements, des dîners réguliers ont permis au Conseil d'administration d'échanger sur des thématiques ciblées, parfois en présence d'experts externes. Cette approche structurée a permis au Conseil d'administration de rester proactif et bien informé.



2

S'adapter aux défis émergents

Le Conseil d'administration est resté concentré sur les priorités de la société, telles que les performances financières et extra-financières et la création de valeur, le développement durable, l'innovation dans un environnement en constante évolution, et l'anticipation des nouvelles réglementations dans une optique de conformité. Ces efforts soulignent l'engagement de Gecina à aligner ses pratiques de gouvernance sur ses valeurs de transparence, de responsabilité et de durabilité.

La composition du Conseil reflète la diversité des expériences et des expertises, nationales et internationales, qui sont nécessaires pour guider le Groupe dans la réalisation de ses objectifs stratégiques et répondre aux grandes priorités de Gecina.

11
Administrateurs

6,4 ans
Ancienneté moyenne

7
Administrateurs indépendants

4 ans
Durée du mandat

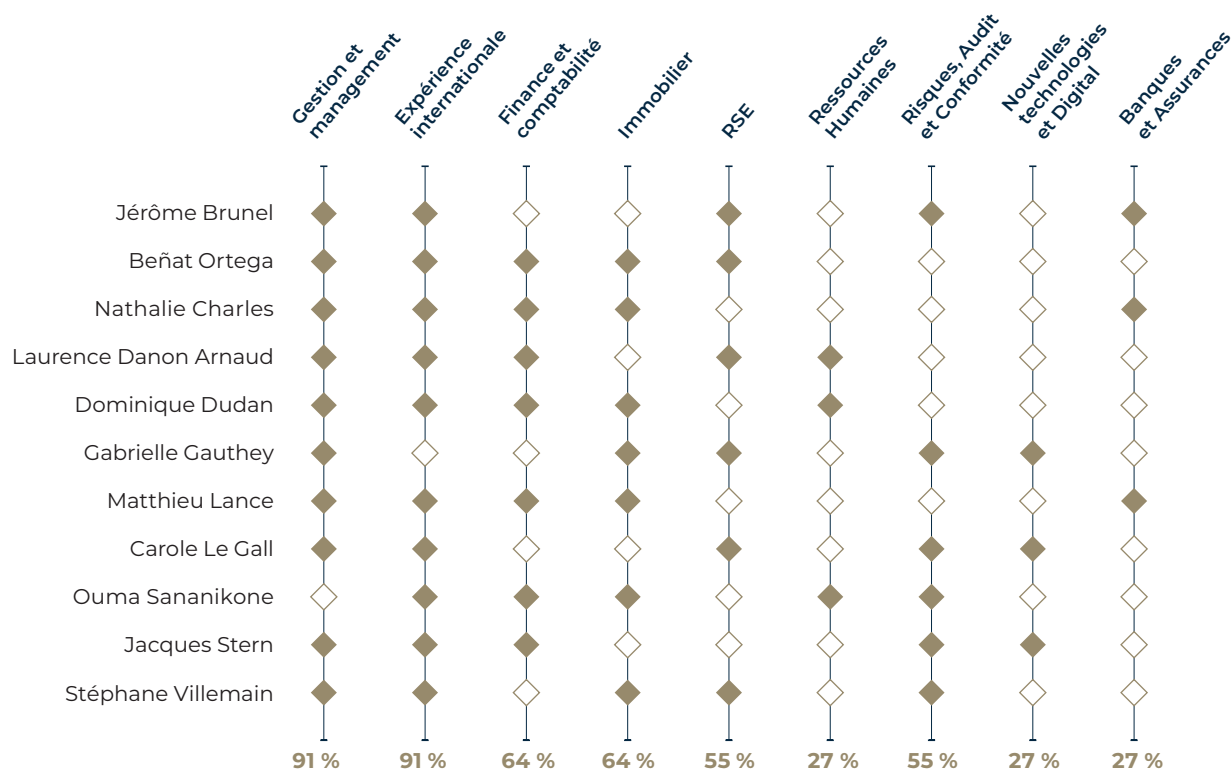
59 ans
Âge moyen

98 %
Taux de présence aux réunions du Conseil d'administration



1. 7 rue de Madrid, Paris 8
2. Citylights, Boulogne-Billancourt (92)

Des expertises complémentaires au service d'une vision commune



	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues dans la société	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Gecina)	Indépendant	Début du mandat	Fin du mandat en cours	Années de présence au Conseil	Taux de présence individuel au Conseil	Participation à un ou des Comités
ADMINISTRATEURS											
Jérôme Brunel, Président	70	H	Française	100	0	Oui	2020	AG 2028	5	100 %	✓
Beñat Ortega, Directeur général	44	H	Française	500	0	Non	2023	AG 2027	2	100 %	✗
Nathalie Charles	59	F	Française	292	1	Oui	2024	AG 2028	1	100 %	✓
Laurence Danon Arnaud	68	F	Française	403	2	Oui	2017	AG 2025	8	100 %	✓
Dominique Dudan	70	F	Française	643	2	Oui	2015	AG 2027	10	89 %	✓
Gabrielle Gauthey	62	F	Française	300	2	Oui	2018	AG 2026	7	100 %	✓
Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par Stéphane Villemain	42	H	Canadienne	11 575 623 (Concert Ivanhoé Cambridge)	0	Non	2016	AG 2025	9	100 %	✓
Predica, représentée par Matthieu Lance	56	H	Française	9 750 092	3	Non	2002	AG 2027	22	89 %	✓
Carole Le Gall	54	F	Française	291	0	Oui	2022	AG 2026	3	100 %	✓
Ouma Sananikone	66	F	Américaine	-	3	Non	2024	AG 2028	0	100 %	✓
Jacques Stern	60	H	Française	1 300	1	Oui	2022	AG 2026	3	100 %	✓

H : homme. F : femme.

Les comités : favoriser les synergies au sein de la Gouvernance

Les cinq comités de Gecina favorisent une gouvernance ciblée, soutenue par une collaboration croissante entre les comités qui contribue à améliorer l'alignement stratégique et la prise de décision sur des sujets essentiels tels que les questions ESG et la gestion des risques.



Journée de travail du Comex et Conseil d'administration de Gecina

Collaboration entre les comités

Les cinq comités de Gecina, à savoir le Comité Stratégique et d'Investissement, le Comité d'Audit et des Risques, le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, le Comité de Conformité et Éthique, et le Comité RSE, collaborent de plus en plus étroitement. Des sujets tels que la performance ESG et la cartographie des risques ont par exemple été abordés conjointement par le Comité de RSE et le Comité d'Audit et des Risques, garantissant ainsi un examen complet de ces sujets sous différents angles, améliorant la cohérence et l'efficacité du cadre de gouvernance.

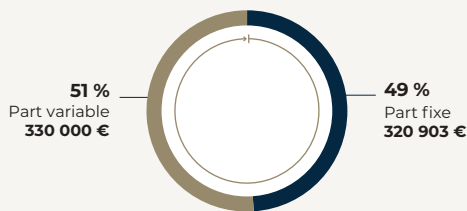
Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Comité Conformité et Éthique	Comité RSE
◆ 5 membres	◆ 6 membres	◆ 4 membres	◆ 3 membres	◆ 3 membres
◆ 60 % d'indépendants	◆ 67 % d'indépendants	◆ 75 % d'indépendants	◆ 100 % d'indépendants	◆ 67 % d'indépendants
◆ 7 réunions	◆ 5 réunions	◆ 7 réunions	◆ 6 réunions	◆ 4 réunions
◆ 97 % de taux de présence	◆ 97 % de taux de présence	◆ 100 % de taux de présence	◆ 100 % de taux de présence	◆ 100 % de taux de présence

Rémunération des mandataires sociaux : aligner les performances sur la responsabilité

Les membres du Conseil d'administration sont rémunérés en fonction de leur participation aux travaux du Conseil et de ses Comités, dans le cadre de l'enveloppe globale allouée par l'Assemblée Générale. Si la rémunération du Président du Conseil d'administration est constituée d'éléments fixes (rémunération fixe et avantages en nature), celle du Directeur général est alignée sur les performances financières et extra-financières du Groupe, garantissant ainsi une parfaite adéquation avec les objectifs stratégiques et de développement durable, et la création de valeur pour les actionnaires.

Rémunération des administrateurs en 2024

Enveloppe annuelle globale autorisée par l'Assemblée générale : 700 000 €.



650 903 €
au total

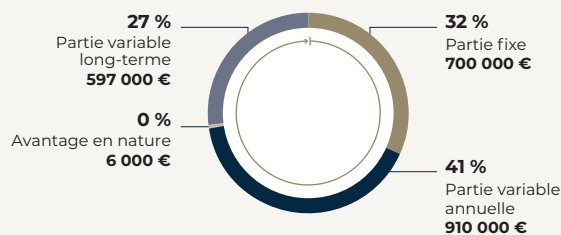
Rémunération du Président

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée uniquement d'une rémunération fixe et d'avantages en nature (voiture de fonction).

300 000 €
Rémunération fixe 2024

Rémunération du Directeur général en 2024

Les éléments de la rémunération globale et des avantages en nature, versés pendant ou attribués au titre de 2024 à Beñat Ortega, Directeur général, ont été conformes à sa politique de rémunération, approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2024. Ces éléments sont détaillés dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024.



2 213 000 €
au total

Fondation d'entreprise Gecina : promouvoir une culture de la solidarité et de l'impact sociétal

À travers ses activités et l'engagement de ses salariés, la Fondation Gecina fait vivre les valeurs du Groupe en matière de développement durable, d'inclusion et d'enrichissement culturel. En 2024, elle a financé neuf associations pour une contribution totale de 300 000 euros, illustrant notre volonté d'agir en faveur du progrès social.

Engagement des salariés : une approche collaborative

La Fondation d'entreprise Gecina implique activement les salariés dans ses initiatives, afin de susciter une culture de solidarité autour d'un but commun. Les salariés sont encouragés à soutenir des projets, à les présenter au Conseil d'administration de la Fondation et à participer à la Journée solidaire annuelle. En donnant aux salariés les moyens de jouer un rôle actif, la Fondation crée un environnement collaboratif dans lequel chacun contribue à produire des bénéfices sociétaux qui sont riches de sens.

Protection de la nature : préserver les écosystèmes urbains et soutenir le développement durable

La Fondation d'entreprise Gecina promeut le respect de l'environnement en finançant des initiatives écologiques innovantes qui favorisent l'agriculture urbaine, la mobilité durable et l'éducation environnementale. Des projets tels que le Jardin du Piqueur et Études et Chantiers incarnent cette vision, tout en offrant des opportunités d'emploi inclusives. Ces programmes contribuent à améliorer la biodiversité urbaine, et impliquent également les salariés de Gecina dans des initiatives concrètes.





3

Logements destinés aux communautés défavorisées : favoriser la stabilité et soutenir la réinsertion

L'accès à un logement sûr et stable est un besoin fondamental auquel la Fondation d'entreprise Gecina s'emploie activement à répondre. Grâce à des partenariats avec des organisations telles que Solidarités Nouvelles pour le Logement et Agora pour l'Habitant, la Fondation soutient la réhabilitation de logements pour les populations vulnérables. Ces efforts facilitent également la réinsertion sociale, réduisant ainsi la précarité et favorisant la stabilité à long terme des personnes touchées.



4

Soutien des personnes en situation de handicap : promouvoir l'accessibilité et l'inclusion

La Fondation s'associe à des institutions telles que l'Opéra-Comique pour créer des performances culturelles adaptées aux personnes handicapées, garantissant ainsi un accès universel à l'art. Les ateliers de découverte de la Cité de l'architecture et du patrimoine permettent également d'atteindre des publics potentiellement éloignés, en faveur d'une meilleure appréciation de l'architecture et de la culture. En intégrant l'accessibilité à ses initiatives, la Fondation met en lumière l'importance de l'inclusion culturelle, en tant que vecteur d'enrichissement sociétal.

Promotion du patrimoine culturel : favoriser l'art et la créativité urbaine

Les collaborations avec des institutions prestigieuses comme le musée des Arts décoratifs et l'École nationale supérieure des beaux-arts illustrent l'engagement de la Fondation en faveur de l'émergence de nouveaux talents et à intégrer l'art dans les environnements urbains. La fresque murale Horizons Infinis commandée par la Fondation, et installée dans un immeuble de bureaux à Puteaux, illustre parfaitement la synergie entre architecture urbaine et expression artistique. Cette œuvre d'art à grande échelle contribue non seulement à enrichir le paysage urbain, mais reflète également la conviction de Gecina que l'art est une composante essentielle de la vie urbaine.



5

1. Vendredi solidaire 2024
2. 55 rue d'Amsterdam, Paris 8
3. Vendredi solidaire 2024
4. Vendredi solidaire 2024
5. Vendredi solidaire 2024

Collaborer avec les parties prenantes pour construire l'avenir

Les parties prenantes de Gecina sont au cœur de sa stratégie.
Grâce à l'écoute active et à la collaboration, le Groupe relève les défis actuels
en soutenant des actions collectives et des solutions durables.



Citoyens

Nos attentes partagées

- ◆ Une ville durable et inclusive répondant aux différents usages des citoyens/urbains à proximité de là où ils vivent, travaillent, se divertissent.
- ◆ Offre résidentielle locative de qualité.
- ◆ Nature en ville.

Nos actions

- ◆ Près de 7 000 logements dans Paris intra-muros et en région parisienne.
- ◆ 1 immeuble de bureaux transformé en logements.
- ◆ Des espaces de travail conçus au cœur des nœuds de transports.



Pouvoirs publics

Nos attentes partagées

- ◆ Contribution à la transition énergétique et à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation de la biodiversité et du patrimoine, à l'attractivité du territoire et au renouvellement urbain.
- ◆ Paiement des impôts, taxes et cotisations.
- ◆ Création d'emplois locaux.
- ◆ Dialogue guidé par des principes de transparence, d'intégrité et de probité.

Nos actions

- ◆ - 60 % de CO₂/m² depuis 2019.
- ◆ 145 tonnes de matériaux réemployés.
- ◆ Environ 100 M€ d'impôts, de taxes et de cotisations payés.
- ◆ 3 500 emplois indirects environ.
- ◆ Charte éthique incluant les principes d'une démarche d'affaires publiques responsable.



Communautés locales, associations, ONG et influenceurs

Nos attentes partagées

- ◆ Optimisation des impacts locaux.
- ◆ Développement des impacts sociétaux.
- ◆ Réduction de l'empreinte environnementale.

Nos actions

- ◆ Près de 10 M€ dépensés dans le cadre de la Fondation d'entreprise depuis 2008 avec des partenaires locaux.
- ◆ L'ensemble des salariés mobilisés dans le cadre d'une journée

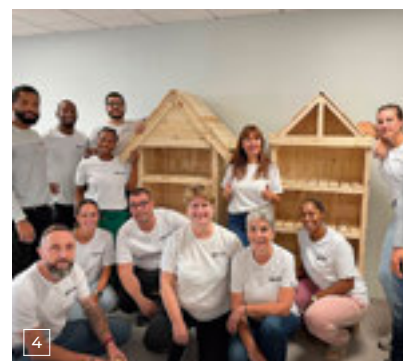
Clients

Nos attentes partagées

- ◆ Qualité du patrimoine : centralité, confort, performant en RSE, services disponibles, innovation.
- ◆ Qualité du service client et continuité de la relation client.
- ◆ Logement de qualité au cœur de la ville.

Nos actions

- ◆ Taux de vacance faible reflétant la satisfaction de nos clients.
- ◆ Marque relationnelle YouFirst pour 100 000 utilisateurs.
- ◆ Déploiement de l'offre servicielle.



1. Mondo, Paris 17
2. Sky 56, Lyon (69)
3. 44 avenue des Champs-Élysées, Paris 8
4. Vendredi solidaire 2024



Collaborateurs

Nos attentes partagées

- ◆ Développement professionnel par les compétences, les mobilités, l'employabilité.
- ◆ Bien-être au travail et égalité professionnelle femmes-hommes.
- ◆ Rémunération stimulante.

Nos actions

- ◆ c. 15 heures de formation ou d'accompagnement par collaborateur.
- ◆ 94/100 à l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes
- ◆ 26 mobilités internes.

Investisseurs et prêteurs

Nos attentes partagées

- ◆ Mise en œuvre de la stratégie financière et extra-financière.
- ◆ Respect des principes de gouvernement d'entreprise, transparence financière.
- ◆ Performance financière, extra-financière et boursière.

Nos actions

- ◆ Rendement sur dividende de 5,9 % en 2024.
- ◆ Conformité avec le Code AFEP-MEDEF.
- ◆ Dividende de 5,30 € par action payé en 2024.
- ◆ 100 % du passif est composé de lignes de crédit responsables et d'obligations vertes en 2024.
- ◆ Résultat récurrent net par action de 6,42 €.



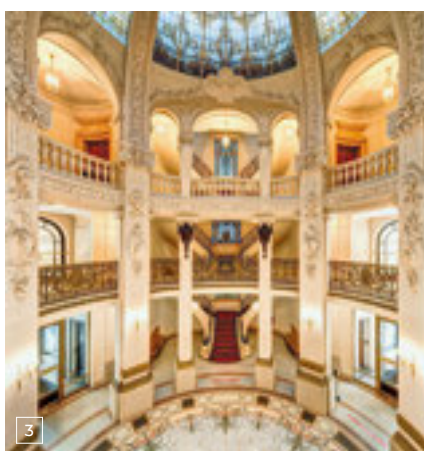
Fournisseurs

Nos attentes partagées

- ◆ Clarté des cahiers des charges et du processus de sélection.
- ◆ Rémunération et relation équilibrée.
- ◆ Co-construction de logiques partenariales.

Nos actions

- ◆ Généralisation des appels d'offres.
- ◆ 35 jours de délai de règlement à réception de facture.
- ◆ Mise en place d'une charte d'achats responsables à laquelle 90 % des fournisseurs ont adhéré.



Agences de notation et analystes

Nos attentes partagées

- ◆ Respect des équilibres financiers, transparence.
- ◆ Exhaustivité et comparabilité de l'information financière et extra-financière.
- ◆ Disponibilité du management.

Nos actions

- ◆ Standard & Poor's (A-perspective stable) et Moody's (A3/perspective stable).
- ◆ Un des acteurs les plus avancés en RSE selon les analystes (1^{er} de son groupe de pairs au GRESB avec 95/100, notation AAA par MSCI).
- ◆ 85 % des recommandations des analystes sont à l'achat (80 %) ou neutres (5 %) à fin janvier 2025.
- ◆ Médaille d'or de la European Public Real Estate Association (EPRA) pour la qualité de notre reporting financier et extra-financier.
- ◆ Rapport intégré suivant les lignes directrices du cadre pour le Reporting Intégré établi par l'International Integrated Reporting Council (IIRC), maintenant intégré à la Value Reporting Foundation.



Pairs, concurrents et associations professionnelles

Nos attentes partagées

- ◆ Opportunités d'acquisitions et de cessions.
- ◆ Participation aux débats publics et à la construction de l'image du secteur.
- ◆ Application des référentiels sectoriels, échange de bonnes pratiques.

Nos actions

- ◆ Membre actif de la Fédération des entreprises immobilières (FEI), de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et de la Fondation Palladio.
- ◆ Membre fondateur du « Booster du réemploi » des matériaux.

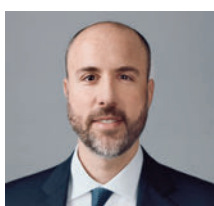


1. Discours aux nouveaux arrivants, décembre 2024
2. Mondo, Paris 17
3. 3 place de l'Opéra, Paris 2
4. 162 rue du Faubourg Saint-Honoré, Paris 8
5. 37-39 rue Dareau, Paris 14

Le Comité exécutif : guider l'avenir avec vision et détermination

Dirigé par Beñat Ortega, Directeur général, le Comité exécutif de Gecina incarne un leadership dynamique, alliant vision stratégique et excellence opérationnelle.

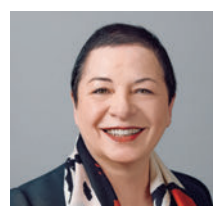
Unis par un engagement commun, ses membres composent avec les défis et les opportunités du Groupe pour bâtir un avenir durable, soutenu par l'innovation.



Beñat Ortega
Directeur général



Pierre-Emmanuel Bandioli
Directeur exécutif
Résidentiel



Valérie Britay
Directrice générale
adjointe en charge
du pôle Bureaux



Nicolas Dutreuil
Directeur général
adjoint en charge
des Finances



Christine Harné
Directrice exécutive
Ressources Humaines



Marie Lalande-Dauger
Directrice exécutive
Ingénierie et RSE



Romain Veber
Directeur exécutif
Investissements
et Développement



49-51 rue Saint-Dominique, Paris 7

Bâtir une expertise d'avenir : attirer et cultiver les talents

Gecina investit dans l'humain en soutenant l'évolution de ses équipes et le développement de leurs compétences. Avec une ambition forte : offrir un environnement de travail dynamique et inclusif, dans lequel chacun peut s'épanouir et innover.

Favoriser la croissance : développer les compétences, enrichir les parcours

Gecina a renforcé ses équipes d'ingénierie opérationnelle de 32 % entre 2023 et 2024 pour consolider la gestion des besoins techniques dans ses portefeuilles résidentiels et de bureaux (conformité, création de valeur, gestion de l'énergie). Le recrutement a porté sur des profils expérimentés, avec 2 à 15 années d'expérience dans les domaines technique et d'ingénierie. Soucieux de cultiver l'employabilité des jeunes talents, le Groupe embauche également une vingtaine d'alternants et de stagiaires chaque année.



Cultiver l'excellence : développer le leadership

En 2024, quatre *soft skills* essentielles ont été intégrées à l'évaluation annuelle : travail d'équipe, orientation client, créativité et agilité, et sens des responsabilités. Des parcours de carrière structurés offrent aux salariés l'opportunité d'explorer différents métiers de l'immobilier, avec un accompagnement vers des postes à responsabilité. La formation s'appuie sur un nouveau programme d'intégration, des modules en ligne, des ateliers pratiques, des exercices de présentation orale et un partage de connaissances internes. Près de 150 salariés ont ainsi été formés à la conformité et à la sécurité des actifs à travers des présentations, un atelier pratique sur site et un accompagnement dans la durée pour ancrer durablement ces compétences.

47

collaborateurs
promus en 2024



1. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)
2. Sky 56, Lyon (69)
3. Citylights, Boulogne-Billancourt (92)

Soutenir la transformation digitale des RH

Gecina utilise la plateforme Workday pour centraliser les différents services RH. L'outil permet de rationaliser les activités de recrutement, d'intégration des collaborateurs et de suivi des performances. Les outils d'IA améliorent l'efficacité opérationnelle en automatisant des tâches telles que les publications d'offres d'emploi et le traitement des demandes des salariés. L'accessibilité numérique est une priorité, c'est pourquoi des applications mobiles sont proposées pour les demandes de congés et les parcours d'intégration, facilitant les démarches des salariés. Gecina parvient ainsi à responsabiliser ses effectifs grâce à l'innovation.

Diversité, inclusion et bien-être : une culture de solidarité et d'entraide sur le lieu de travail

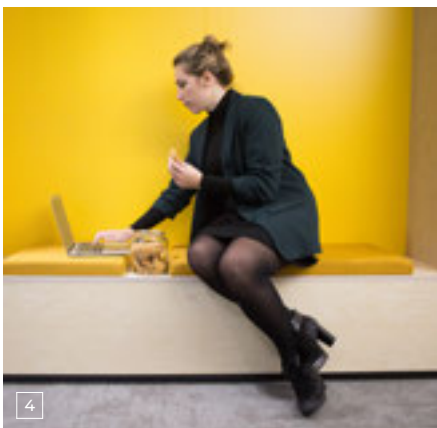
En 2024, le Groupe a renouvelé son accord sur le handicap, témoignant ainsi de sa capacité à poursuivre les efforts engagés et à maintenir ses orientations en faveur des collaborateurs en situation de handicap. Plus de 5 % des salariés ont un statut de travailleur handicapé, ce qui illustre l'engagement de Gecina à promouvoir l'inclusion. La parité femmes-hommes reste une priorité, avec un score de parité de 94/100 obtenu grâce aux efforts soutenus consentis depuis 10 ans. Gecina promeut une culture d'entraide grâce à des évaluations régulières, à la présence d'un psychologue dédié, et à des ateliers sur la non-discrimination et le télétravail. Ces initiatives contribuent à offrir un lieu de travail où les salariés se sentent valorisés et soutenus.



5

« Des espaces de travail soigneusement conçus restent essentiels pour favoriser la collaboration et l'innovation. »

Christine Harné, Directrice exécutive Ressources Humaines



4

- 4. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
- 5. Botanic, Boulogne-Billancourt (92)
- 6. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

Aligner la stratégie RH sur les objectifs ESG

Les politiques RH de Gecina intègrent de plus en plus d'objectifs ESG. L'évaluation de la performance des salariés et les programmes de participation au résultat intègrent désormais jusqu'à 25 % de critères extra-financiers, favorisant la responsabilisation des collaborateurs vis-à-vis des objectifs de développement durable. La formation continue sur les compétences en ingénierie et en RSE permet aux salariés de s'adapter à l'évolution des exigences du marché tout en renforçant le leadership de Gecina en matière de RSE.

95 %

des employés avec au moins un objectif RSE/innovation





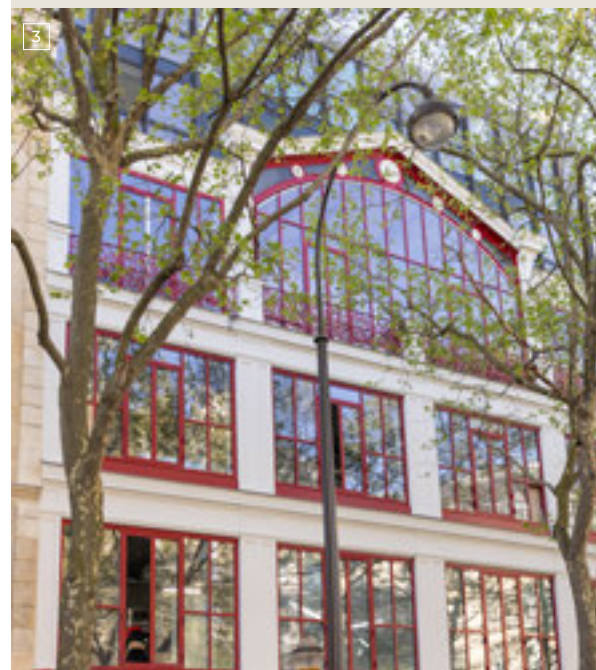




4. Performance

En 2024, Gecina a une nouvelle fois réalisé des performances remarquables, en s'appuyant sur son expertise immobilière pour stimuler la croissance et l'innovation. En développant de nouvelles offres alignées sur la demande du marché, en faisant avancer des projets complexes et en accélérant le développement durable, nous créons de la valeur immédiate tout en sécurisant la croissance. Pour la troisième année consécutive, la croissance de notre résultat récurrent confirme une trajectoire résiliente, combinant excellence opérationnelle et vision à long terme.

1. 52 rue de Dunkerque, Paris 9
2. Sky 56, Lyon (69)
3. 31-35 boulevard des Capucines, Paris 2



Indicateurs financiers et extra-financiers

En millions d'euros	Variation	31/12/2024	31/12/2023
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 4,1 %	694,5	666,8
Bureaux	+ 6,1 %	566,7	534,0
Zones centrales	+ 7,8 %	416,9	386,8
◆ Paris Intra-muros	+ 9,1 %	332,7	304,9
◆ Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	+ 2,6 %	84,1	82,0
La Défense	+ 7,1 %	77,6	72,5
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 3,2 %	72,2	74,6
Résidentiel	- 3,8 %	127,8	132,9
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 6,8 %	474,4	444,2
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 6,7 %	6,42	6,01
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	+ 1,7 %	17 377	17 082
Bureaux	+ 1,8 %	13 719	13 476
Zones centrales	+ 3,2 %	11 917	11 548
◆ Paris Intra-muros	+ 4,7 %	9 925	9 481
◆ Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	- 3,7 %	1 991	2 067
La Défense	- 8,3 %	886	966
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 4,7 %	916	961
Résidentiel	+ 1,6 %	3 621	3 565
Hôtel & Crédit-bail	- 11,7 %	37	42
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	+ 15 pb	4,6 %	4,5 %

Données par action (en euros)	Variation	31/12/2024	31/12/2023
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	- 0,3 %	157,6	158,1
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁴⁾	- 0,5 %	142,8	143,6
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	- 1,9 %	147,3	150,1
Dividende ⁽⁵⁾	+ 2,8 %	5,45	5,30

Nombre d'actions	Variation	31/12/2024	31/12/2023
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 738 691	76 670 861
Hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 950 315	73 880 227
Dilué hors autocontrôle	+ 0,1 %	74 196 991	74 101 680
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 937 919	73 848 175

Performance extra-financière	Var. N/N-1	31/12/2024	31/12/2023
Performance énergétique - en exploitation (en kWh _{eff} /m ² /an)	- 2,4 %	151,5	155,2
Bas carbone : émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO ₂ e par m ² par an, scope 1 + 2 + scope 3.13, selon le GHG Protocol ⁽⁶⁾)	- 12,3 %	8,0	9,1
Économie circulaire : cumul des tonnes de matériaux réemployés sur nos développements en curage ou en approvisionnement (tonnes)	n.a.	1 966	1 821
% d'actifs de bureau certifiés HQE Exploitation/BREEAM In-Use	n.a.	100 %	100 %
Biodiversité : % de sites en exploitation avec un espace végétalisé qui ont évalué leur contribution à la biodiversité et qui appliquent des principes de gestion écologique	n.a.	100 %	100 %

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

(2) Voir note 1.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

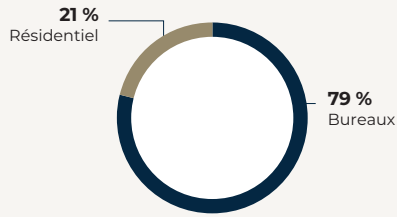
(3) Sur la base du périmètre constant 2024.

(4) Voir note 1.1.7 Actif Net Réévalué.

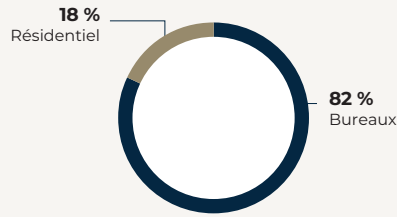
(5) Dividende 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2025.

(6) Voir note 3.3.3.

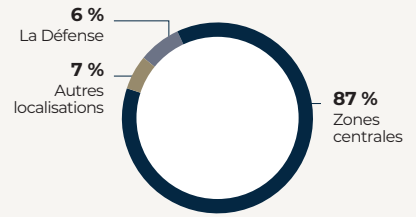
Valeur du patrimoine par activité



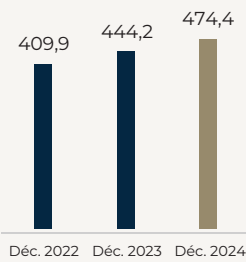
Répartition des loyers par activité



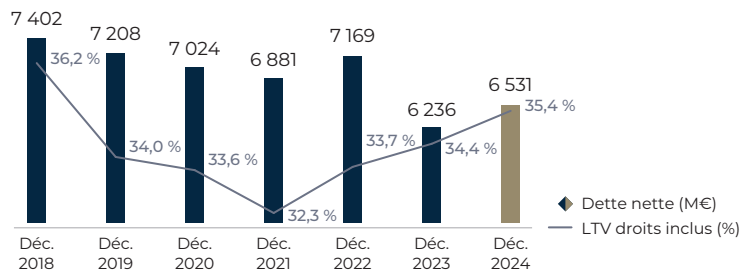
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



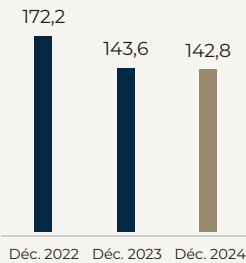
Résultat récurrent net - part du groupe (en millions d'euros)



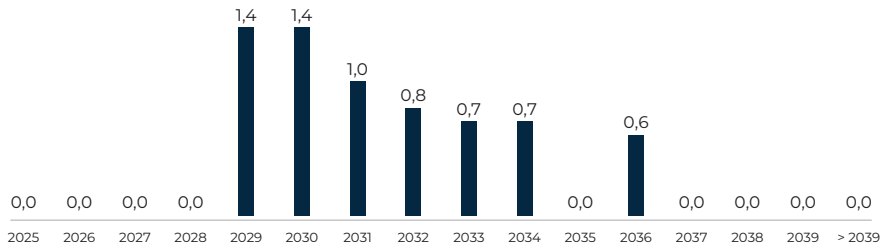
Ratio LTV



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



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

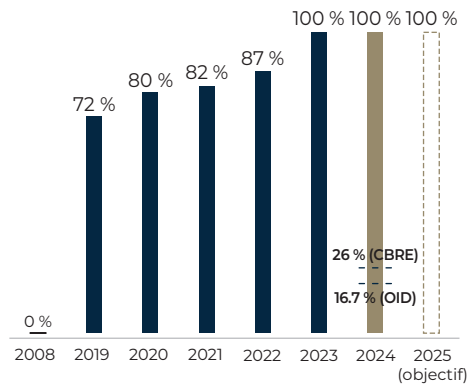


Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO₂e par m², scopes 1, 2 et 3,13 corrigées climat)



--- Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat année de référence 2008 (scopes 1, 2, 3,3 et 3,13 intégrant les émissions liées à l'approvisionnement et à la distribution d'énergie) - ancienne méthodologie
 — Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat sur une base 10 ans (scopes 1, 2, et 3,13 excluant les émissions liées à l'approvisionnement et à la distribution d'énergie) - nouvelle méthodologie

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



--- Taux de certification des bureaux à Paris 2 sources :
 - - - 26 % (CBRE)
 - - - 16,7 % (OID)

Bilan

et compte de résultat

États financiers

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	Var. (%)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	+ 4,1 %	694,5	666,8
Revenus locatifs nets	+ 4,8 %	638,7	609,5
Autres revenus (nets)	- 0,5 %	3,3	3,4
Frais de structure	- 2,0 %	(76,3)	(77,9)
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	+ 5,7 %	565,7	535,0
Frais financiers nets	+ 0,6 %	(90,5)	(90,0)
Résultat récurrent brut	+ 6,8 %	475,2	445,1
Résultat net récurrent des sociétés mise en équivalence	+ 21,5 %	3,3	2,7
Intérêts minoritaires récurrents	+ 4,1 %	(2,0)	(2,0)
Impôts récurrents	+ 26,9 %	(2,1)	(1,6)
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 6,8 %	474,4	444,2
Résultat de cessions d'actifs	n.a.	0,7	67,0
Variation de valeur des immeubles	n.a.	(127,3)	(2 186,4)
Amortissements et dépréciations	n.a.	(11,7)	(29,7)
Éléments non récurrents	n.a.	0,0	0,0
Variation de valeur des instruments financiers	n.a.	(24,7)	(66,2)
Autres	n.a.	(1,5)	(16,0)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE	n.a.	309,8	(1 787,2)

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

Bilan consolidé

Actif

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants	16 602,4	17 174,9
Immeubles de placement	14 828,2	15 153,5
Immeubles en restructuration	1 212,0	1 398,4
Immeubles d'exploitation	80,6	81,8
Autres immobilisations corporelles	10,1	9,3
Ecart d'acquisition	165,8	165,8
Immobilisations incorporelles	11,7	12,8
Créances financières sur crédit-bail	27,6	32,8
Participations dans les sociétés mises en équivalence	82,0	86,7
Autres Immobilisations financières	35,9	51,2
Instruments financiers non courants	147,7	181,9
Actifs d'impôts différés	0,9	0,9
Actifs courants	1 315,5	473,9
Immeubles en vente	990,4	184,7
Clients et comptes rattachés	31,5	35,4
Autres créances	83,3	82,9
Charges constatées d'avance	28,7	23,6
Instruments financiers courants	2,6	3,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	179,0	143,7
TOTAL ACTIF	17 918,0	17 648,7

Passif

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	10 522,3	10 599,5
Capital	575,5	575,0
Primes	3 312,8	3 307,6
Réserves consolidées	6 307,8	8 487,3
Résultat net consolidé	309,8	(1 787,2)
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 506,0	10 582,7
Participations ne donnant pas le contrôle	16,3	16,7
Passifs non courants	5 569,3	6 051,0
Dettes financières non courantes	5 315,7	5 784,7
Obligations locatives non courantes	49,6	49,6
Instruments financiers non courants	108,0	123,9
Provisions non courantes	96,0	92,7
Passifs courants	1 826,3	998,3
Dettes financières courantes	1 397,0	599,6
Dépôts de garantie	87,9	86,4
Fournisseurs et comptes rattachés	160,6	185,6
Dettes fiscales et sociales courantes	58,5	58,0
Autres dettes courantes	122,2	68,7
TOTAL PASSIF	17 918,0	17 648,7



1.

L'EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE DU GROUPE, POUR INSCRIRE LA PERFORMANCE DANS LA DURÉE

Commentaires sur l'exercice



Gecina affiche une croissance solide, appuyée sur une série de réalisations marquantes, et son engagement en faveur de l'excellence opérationnelle, de la durabilité et l'innovation sur nos différentes activités



1.1	Revue de l'activité	65
1.1.1	Résultat récurrent net	65
1.1.2	Loyers bruts	65
1.1.3	Taux d'occupation financier	67
1.1.4	Valorisation du patrimoine	67
1.1.5	Stratégie du patrimoine	68
1.1.6	Bilan et structure financière	70
1.1.7	Actif net réévalué	71
1.1.8	Perspectives 2025, dividende et guidance	72
1.2	Reporting EPRA au 31 décembre 2024	73
1.2.1	Résultat récurrent net EPRA	73
1.2.2	Actif net réévalué	74
1.2.3	Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA	74
1.2.4	Taux de vacance EPRA	75
1.2.5	Ratios de coûts EPRA	75
1.2.6	Investissements immobiliers réalisés	76
1.2.7	EPRA <i>Loan-to-Value</i>	76
1.3	Informations complémentaires sur les revenus locatifs	77
1.3.1	État locatif	77
1.3.2	Loyers annualisés	78
1.3.3	Facteurs de variation des loyers à périmètre constant de l'année 2024 vs l'année 2023	78
1.3.4	Volume des loyers par échéances triennales et fin des contrats des baux	78
1.4	Ressources financières	79
1.4.1	Structure de l'endettement au 31 décembre 2024	79
1.4.2	Liquidité	80
1.4.3	Échéancier de la dette	80
1.4.4	Coût moyen de la dette	80
1.4.5	Notation financière	81
1.4.6	Gestion de la couverture du risque de taux d'intérêt	81
1.4.7	Structure financière et covenants bancaires	81
1.5	Valorisation du patrimoine immobilier	82
1.6	Activité et résultat des principales sociétés	83
1.6.1	Gecina	83
1.6.2	Activité et résultats des principales filiales	84
1.6.3	Opérations avec les apparentés	84
1.7	Événements postérieurs à la date d'arrêté	85

1.1 Revue de l'activité

1.1.1 Résultat récurrent net

De 6,42 euros par action (+ 6,7 % vs 2023), au-dessus de la guidance

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	694,5	666,8	+ 4,1 %
Revenus locatifs nets	638,7	609,5	+ 4,8 %
Autres produits nets	3,3	3,4	- 0,5 %
Frais de structure	(76,3)	(77,9)	- 2,0 %
Excédent brut d'exploitation – EBITDA	565,7	535,0	+ 5,7 %
Frais financiers nets	(90,5)	(90,0)	+ 0,6 %
Résultat récurrent brut	475,2	445,1	+ 6,8 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,3	2,7	+ 21,5 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,0)	(2,0)	+ 4,1 %
Impôts récurrents	(2,1)	(1,6)	+ 26,9 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	474,4	444,2	+ 6,8 %
Résultat récurrent net part du Groupe par action	6,42	6,01	+ 6,7 %

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

- ◆ Résultat récurrent net en hausse, au-dessus de la guidance, avec une optimisation systématique de toutes les lignes du compte de résultat permettant à nouveau de bénéficier de l'ensemble des leviers de croissance des cash-flow cette année.
- ◆ Croissance soutenue des loyers, en particulier dans les zones centrales, alimentée par l'indexation, la réversion locative et les nouvelles livraisons, qui ont plus que compensé l'impact des cessions de 1,3 milliard d'euros d'actifs matures à faibles rendements réalisées en 2023.
- ◆ Optimisation en continu de la structure de coûts : amélioration de la marge locative (+ 0,6 pt) grâce à une gestion plus efficace de la relation fournisseurs et de la qualité des prestations ; optimisation des frais de structure (- 2,0 % en 2024, après une baisse de - 2,3 % déjà enregistrée en 2023).
- ◆ Coût de la dette globale maîtrisé et stable grâce à des maturités longues et un profil de couverture de la dette optimisé.

1.1.2 Loyers bruts

Une performance opérationnelle robuste dans un marché toujours plus polarisé

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023	Variation périmètre courant		Variation périmètre constant	
			En %	en millions d'euros	En %	en millions d'euros
Bureaux	566,7	534,0	+ 6,1%	+ 32,7	+ 6,6%	+ 33,1
Résidentiel	127,8	132,9	- 3,8%	- 5,1	+ 4,7%	+ 5,1
Total loyers bruts	694,5	666,8	+ 4,1%	+ 27,6	+ 6,3%	+ 38,2

À périmètre constant : hausse des loyers de + 6,3 % (+ 38,2 millions d'euros)

- ◆ Sur l'ensemble du portefeuille : une croissance des loyers alimentée par une indexation toujours soutenue (+ 5,2 %, + 31,4 millions d'euros) ainsi qu'une forte contribution de la réversion locative (+ 0,8 %, + 5,2 millions d'euros), confirmant la bonne performance enregistrée au premier semestre 2024 (+ 6,3 %).
- ◆ Bureaux : une hausse des loyers de + 6,6 % (+ 33,1 millions d'euros) à périmètre constant, toujours alimentée par l'indexation (+ 5,7 %) avec 90 % des baux indexés sur l'indice ILAT (les autres baux étant indexés sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou sur l'indice du coût de la construction (ICC)), et par l'impact de la réversion captée (+ 0,6 %), notamment sur plusieurs actifs parisiens centraux.
- ◆ Résidentiel : une croissance des loyers de + 4,7 % (+ 5,1 millions d'euros) à périmètre constant, tirée par l'effet persistant de l'indexation (+ 2,8 %) et la réversion locative (+ 2,0 %), dans un contexte de diversification du modèle avec des nouvelles solutions de logement et la bonne performance du portefeuille de logements étudiants (optimisation de l'occupation estivale grâce à des partenariats et à l'ouverture des logements étudiants aux jeunes professionnels).

À périmètre courant : croissance des loyers de + 4,1 %

◆ En plus de l'impact de la croissance des loyers à périmètre constant, hausse des loyers à périmètre courant soutenue par l'impact en année pleine des livraisons de 2023 d'actifs de bureaux et résidentiels ayant fait l'objet d'une restructuration complète ou d'une rénovation (Boétie, 3 Opéra, Horizons, Ville-d'Avray, Montsouris) et les loyers déjà générés par les actifs livrés en 2024 (Mondo, 35 Capucines, Porte Sud) (+ 17,2 millions d'euros).

◆ Impact négatif de la perte de loyers due au transfert d'actifs vers le pipeline (- 7,3 millions d'euros, dont Les Arches du Carreau, à Neuilly), et des cessions de 2023 tant en bureau (cession de 10 actifs, dont le 101 Champs-Élysées) qu'en résidentiel (trois cessions en 2023, un actif supplémentaire cédé au premier trimestre 2024) (- 20,4 millions d'euros). Cet impact a été plus que compensé par la croissance organique et l'impact sur les revenus des actifs récemment livrés.

Focus bureau

Revenus locatifs bruts – Bureaux <i>En millions d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	566,7	534,0	+ 6,1 %	+ 6,6 %
Zones centrales	416,9	386,8	+ 7,8 %	+ 8,9 %
◆ Paris intra-muros	332,7	304,9	+ 9,1 %	+ 10,1 %
– Paris QCA & 5-6-7	211,4	193,3	+ 9,4 %	+ 10,5 %
– Paris Autres	121,3	111,6	+ 8,7 %	+ 9,3 %
◆ Core Croissant Ouest	84,1	82,0	+ 2,6 %	+ 4,4 %
– Neuilly-Levallois	33,3	34,2	- 2,6 %	+ 10,9 %
– Boucle Sud	50,8	47,8	+ 6,3 %	+ 0,0 %
La Défense	77,6	72,5	+ 7,1 %	+ 7,1 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1^{re} et 2^e couronnes et autres régions)	72,2	74,6	- 3,2 %	- 4,9 %

Forte réversion dans les zones centrales

◆ Confirmation du retour au bureau après une transition post-Covid (3,5 jours par semaine au bureau, en hausse de + 0,2 en 2024 (Ifop), soit le chiffre le plus élevé des métropoles européennes), illustrant le besoin d'environnements de travail bien situés, modernes et collaboratifs, irremplaçables pour faciliter la créativité, la collaboration et le bien-être des salariés.

◆ Près de 83 000 m² commercialisés en 2024, représentant un loyer annuel de 52 millions d'euros, incluant la pré-commercialisation d'Icône en amont de sa livraison (bail ferme de neuf ans portant sur près de 11 000 m² aux meilleurs niveaux de loyer), et 5 300 m² loués sous l'offre Yourplace (bureaux opérés).

◆ Bonne performance sur l'ensemble des secteurs, avec à la fois des baux signés dans Paris intra-muros (53 baux, 36,5 millions d'euros), et en dehors de Paris (5 baux pour 9,6 millions d'euros dans le Core Croissant Ouest ; 16 baux pour 6,1 millions d'euros à La Défense et les autres localisations), incluant de nouveaux locataires, des renouvellements et des renégociations.

◆ + 10 % de réversion locative sur le portefeuille de bureaux, dont + 28 % dans Paris intra-muros et + 44 % dans le QCA (y compris Yourplace) où l'offre d'actifs prime reste rare (vacance inférieure à 3,6 % dans le QCA – BNP RE), démontrant la polarisation toujours plus forte du marché locatif, favorisant la centralité. Les loyers de marché se sont ajustés dans le Croissant Ouest (en dehors de Neuilly-sur-Seine) ainsi que dans les zones secondaires (périphérie et autres régions).

◆ + 12 % de réversion locative sur le portefeuille résidentiel dans un marché structurellement sous-offreur.

Marge locative en hausse de + 0,6 pt

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 31/12/2023	91,4 %	94,1 %	80,4 %
Marge locative au 31/12/2024	92,0 %	94,7 %	79,7 %

1.1.3 Taux d'occupation financier

Un taux d'occupation à un niveau élevé (93,4 %) reflétant la polarisation

TOF moyen	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Bureaux	93,7 %	93,9 %	93,8 %	93,7 %	93,4 %
Paris intra-muros	93,0 %	92,9 %	93,5 %	94,2 %	94,7 %
Core Croissant Ouest	94,3 %	95,1 %	95,2 %	92,5 %	89,0 %
La Défense	98,3 %	99,5 %	99,5 %	99,5 %	99,6 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	91,9 %	91,5 %	88,5 %	87,6 %	86,8 %
Résidentiel	94,7 %	96,7 %	95,2 %	93,6 %	93,2 %
YouFirst Residence	96,4 %	97,2 %	96,6 %	95,2 %	94,0 %
YouFirst Campus	87,7 %	95,0 %	90,6 %	88,5 %	90,5 %
Total Groupe	93,9 %	94,3 %	94,1 %	93,7 %	93,4 %

- ◆ Maintien du taux d'occupation financier moyen à un niveau élevé (93,4 %), la légère variation sur douze mois (- 0,5 pt) reflétant l'impact de délais de location plus longs pour des surfaces disponibles dans le Croissant Ouest (Boulogne) et Puteaux, ainsi que la cession en 2023 d'actifs entièrement loués (101 Champs-Élysées, Pyramides, 142 Haussmann, etc.).
- ◆ Taux d'occupation sur le périmètre bureaux (93,4 %), atteignant 94,7 % à Paris, 89,0 % dans le Core Croissant Ouest et 99,6 % à La Défense, globalement stable sur un an (- 0,3 pt), avec des baux arrivés à leur terme sur des actifs du Croissant Ouest (Boulogne) et Puteaux, partiellement compensés par la signature de nouveaux baux dans Paris QCA, Boulogne et Courbevoie.
- ◆ Taux d'occupation sur le portefeuille résidentiel (93,2 %), combinant la forte performance locative du portefeuille étudiant (90,5 % à fin 2024 contre 87,7 % à fin 2023) et l'impact du transfert d'appartements classiques vers le nouveau modèle serviciel d'appartements meublés et équipés.

1.1.4 Valorisation du patrimoine

En hausse de + 0,7 % : résilience d'un portefeuille prime et central

Répartition par segment En millions euros	Valeurs expertisées		Variation périm. constant ⁽¹⁾	Taux de capitalisation nets	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024 vs 31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	13 719	13 476	+ 1,0 %	5,3 %	5,1 %
Zones centrales	11 917	11 548	+ 2,6 %	4,5 %	4,4 %
◆ Paris intra-muros	9 925	9 481	+ 4,1 %	4,1 %	4,0 %
◆ Core Croissant Ouest	1 991	2 067	- 4,5 %	6,4 %	6,0 %
La Défense	886	966	- 6,9 %	9,2 %	8,1 %
Autres localisations	916	961	- 7,0 %	10,1 %	9,6 %
Résidentiel	3 621	3 565	- 0,4 %	3,6 %	3,4 %
Hôtel & crédit-bail	37	42			
Total Groupe	17 377	17 082	+ 0,7 %	4,9 %	4,8 %

(1) Hors résidences étudiants.

- ◆ Un marché de l'investissement encore calme avec des transactions concentrées sur les actifs de 50 millions d'euros à 150 millions d'euros situés dans les zones centrales parisiennes, et une concurrence accrue qui tire les rendements à la baisse : 3,4 milliards d'euros de transactions enregistrées en Île-de-France en 2024, marquant le retour des transactions sur les bureaux à Paris (2,1 milliards d'euros dans le QCA et 0,7 milliard d'euros dans le reste de Paris, soit plus de 80 % des transactions concentrées dans la capitale), contribuant à conforter les valeurs du Groupe.
- ◆ Valeur du portefeuille (bloc) de 17,4 milliards d'euros (79 % bureaux, 21 % résidentiel), y compris une augmentation de + 0,7 % à périmètre constant (vs un ajustement de - 10,6 % en 2023), confirmant la solidité des fondamentaux du portefeuille, soutenus par la croissance des loyers, une gestion proactive des actifs et un contexte économique plus stable.
- ◆ Dynamiques contrastées reflétant la polarisation des marchés qui favorise les zones centrales :
 - valeurs en hausse de + 4,1 % dans Paris : effet taux stabilisé et complètement compensé par l'effet loyer, avec des loyers moyens et prime toujours en hausse,
 - poursuite de l'ajustement des valeurs en dehors de Paris (- 5,7 % au total, - 6,9 % à La Défense), à l'exception de Neuilly (+ 1,0 %) qui suit toujours la même tendance positive que Paris.

1.1.5 Stratégie du patrimoine

Création de valeur immédiate et future grâce à des actifs plus rentables et plus vertueux

Optimisation des loyers en exploitation grâce à des offres clés en main

- ◆ Yourplace (bureaux opérés) : forte activité locative sur la plateforme de bureaux opérés de Gecina, désormais déployée sur 10 actifs parisiens centraux soit environ 7 000 m² à fin 2024 (loyer annuel net de 6,8 millions d'euros). Yourplace répond aux besoins des locataires pour de petites surfaces de bureaux bien situés, clés en main, créant de la valeur avec des loyers nets de + 30 % à + 40 % supérieurs aux loyers de marché (après coûts de rénovation). Le Groupe prévoit de continuer à déployer ce modèle en 2025 au rythme des libérations d'espaces sur les actifs pertinents, avec l'ambition de poursuivre le plan de développement.
- ◆ Appartement clés en main : application des leviers de performance du résidentiel étudiants au reste du patrimoine résidentiel, avec une approche multi-offres incluant des espaces de vie repensés, optimisés et meublés pour des étudiants, des entreprises, des jeunes professionnels et des familles à la recherche d'un logement moderne dans Paris, à proximité de leurs lieux de travail ou d'études. Ce modèle est désormais déployé sur 300 appartements, générant un loyer annuel de près de 4,0 millions d'euros.

Livraison d'actifs restructurés créateurs de valeur en 2024 et 2025

- ◆ Trois projets de bureaux (Mondo, 35 Capucines, Porte Sud, représentant un loyer annuel total de 35,3 millions d'euros) ainsi qu'un projet résidentiel (Dareau) livrés avec succès en 2024, dans les délais et dans le budget, démontrant la capacité de Gecina à créer des espaces de travail et de vie de haute qualité, bien situés et durables.
- ◆ Près de + 30 % de valeur créée en moyenne (vs investissement total) sur les projets de bureaux à Paris livrés en 2024-début 2025, représentant 2 euros de valeur créée pour 1 euro de capex investi, malgré la décompression des taux depuis le lancement de ces projets. Cela prouve la forte attractivité des actifs prime restructurés situés dans les zones centrales parisiennes, en particulier dans un contexte de rareté de l'offre et d'une polarisation accrue du marché des bureaux.

Mondo	35 Capucines	Dareau
Des retours premium obtenus sur ce projet de 30 100 m ² situé dans le QCA, entièrement pré-commercialisé un an avant sa livraison au Groupe Publicis. Ce projet comprend la création de plus de 3 500 m ² et une large gamme de services. Obtention des certifications environnementales les plus élevées.	Restructuration optimisée d'un actif patrimonial au cœur du QCA (6 400 m ²), entièrement préloué un an avant sa livraison à une entreprise de luxe et un cabinet d'avocats. Obtention des certifications environnementales les plus élevées.	Transformation d'un actif de bureaux obsolète en un actif résidentiel prime, offrant une large gamme de services (salle de sport, espace de coworking) dans Paris intra-muros, illustrant le savoir-faire unique du Groupe en matière d'exploitation de différentes classes d'actifs à Paris. Objectif d'obtention des meilleures certifications.

- ◆ Icône (livraison au premier semestre 2025), entièrement précommercialisé à un unique locataire (gestionnaire d'investissement international) en amont de sa livraison : + 60 % de création de valeur (vs investissement total) avec cette nouvelle transaction de référence dans l'hypercentre de Paris, à deux pas des Champs-Élysées, aux niveaux de loyer les plus élevés pour la zone. Ces près de 11 000 m² de bureaux prime répondent aux attentes des locataires en termes de services sur-mesure et de performance environnementale (six labels obtenus, parmi les plus exigeants).

Trois nouveaux projets pour soutenir la croissance des loyers en 2027-2028

- ◆ Trois projets de développement majeurs lancés dans les zones les plus prisées par les clients de Gecina (Paris, Neuilly) et dont la livraison est prévue pour 2027, représentant un programme total de travaux de près de 500 millions d'euros restant à investir à fin décembre 2024 pour un loyer annuel estimé entre 60 millions d'euros et 70 millions d'euros à l'horizon 2027-2028 :
 - Quarter, Paris (ex-Gamma : 19 100 m², investissement de 227 millions d'euros, livraison : T1-2027) : bureaux prime clés en main à deux pas de la Gare de Lyon,
 - Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (ex-Carreau de Neuilly : 36 500 m², investissement de 483 millions d'euros,

livraison : T2-2027) : une transformation visionnaire d'un actif à usage mixte en un actif emblématique sur l'axe principal de Neuilly,

- Mirabeau, Paris (37 300 m², investissement de 445 millions d'euros, livraison : T3-2027) : un actif hautement performant avec une nouvelle façade iconique qui viendra bientôt embellir la ligne d'horizon parisienne ;
- ◆ Pipeline total « engagé » ou « à engager » représentant un investissement total de 1,8 milliard d'euros (dont un programme de travaux de c. 650 millions d'euros restant à investir ⁽¹⁾) à un taux de rendement moyen de 5,4 %.

(1) 646 millions d'euros au total (sur le pipeline engagé et à engager) : 206 millions d'euros en 2025, 284 millions d'euros en 2026, 143 millions d'euros en 2027 et 14 millions d'euros en 2028.

Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale (en m ²)	Investissement total (en millions d'euros)	Déjà investis (en millions d'euros)	Reste à investir (en millions d'euros)	Rendement attendu (Yield on cost) (est.)	% Pré-comm.
Paris – Icône	Paris QCA	T1-25	13 500	213				100 %
Paris – 27 Canal	Paris	T3-25	15 600	127				0 %
Paris – Quarter (Gamma)	Paris	T1-27	19 100	227				0 %
Neuilly – Les Arches du Carreau	Croissant Ouest	T2-27	36 500	483				0 %
Paris – Mirabeau	Paris	T3-27	37 300	445				0 %
Total Bureaux			122 000	1 495	940	555	5,7 %	11 %
Rueil – Arsenal	Rueil-Malmaison	T1-25	6 000	47				n.a
Bordeaux – Belvédère	Bordeaux	T1-25	8 000	39				n.a
Garenne Colombes – Madera	La Garenne-Colombes	T1-25	4 900	43				n.a
Bordeaux – Brieane	Bordeaux	T3-25	5 500	27				n.a
Total Résidentiel			24 400	156	138	18	3,7 %	
Total pipeline engagé			146 400	1 652	1 078	574	5,5 %	
Contrôlé & Certain Bureaux			9 400	128	85	43	4,6 %	
Contrôlé & Certain Résidentiel			4 200	29	0	29	4,8 %	
Total Contrôlé & Certain			13 600	157	85	72	4,6 %	
Total engagé et Contrôlé & Certain			160 000	1 809	1 163	646	5,4 %	
Total Contrôlé et probable			121 350	609	328	281	4,9 %	
TOTAL PIPELINE			281 350	2 418	1 490	927	5,3 %	

Recycler le capital d'actifs matures en nouveaux projets créateur de valeur

- ◆ Accélération de la stratégie de rotation d'actifs du Groupe depuis 2022 par des cessions d'actifs matures en prime par rapport aux expertises et à des taux de privation modérés, permettant de libérer des capitaux pour la consolidation de son bilan (avec un impact positif sur le LTV, l'ICR, la dette nette/EBITDA), le financement de projets créateurs de valeur et plus durables, aux rendements élevés (+ 5,7 % de rendement sur le pipeline de bureaux), et des marges de manœuvre supplémentaires pour financer des acquisitions opportunistes tout en respectant sa discipline d'investissement (actifs à fort potentiel dans les zones centrales).

- ◆ Création de valeur via le projet de cession du portefeuille de logements étudiants (18 actifs, environ 3 300 lits, 25,6 millions d'euros de loyer brut et 20,8 millions d'euros de loyer 2024 net des coûts de plateforme et 4 actifs en développement, environ 400 lits) au prix de 567 millions d'euros (droits inclus), dont la finalisation est prévue pour le premier semestre 2025.
- ◆ Poursuite de la stratégie de rotation du patrimoine en 2024 avec la vente d'actifs résidentiels matures (56 millions d'euros) au T1 2024 et d'actifs résidentiels supplémentaires sous promesse au 31 décembre 2024 (200 millions d'euros dont Sibuet et Bel Air (Paris 12), Py (Paris 20) et Reuil Doumer (Rueil-Malmaison)), faisant suite aux cessions de 1,3 milliard d'euros de 2023.
- ◆ Prime globale de + 14 % sur les cessions 2024 (vendues ou sécurisées au 31 décembre 2024).

Énergie et carbone : une performance qui s'inscrit sur la durée

- ◆ Une nouvelle étape franchie dans la réduction drastique de la consommation d'énergie (- 4,2 % sur le patrimoine géré directement) et des émissions de carbone (- 12,3 %, à 8,0 kgCO₂/m² en moyenne, en avance sur l'objectif de 2025), consolidant le travail engagé en 2008 (- 31 % de baisse de consommation d'énergie et - 60 % d'émissions de carbone depuis 2019), avec des objectifs d'économie encore accrus pour les actifs utilisant les sources d'énergie les plus carbonées.
- ◆ L'impact d'une méthode en trois axes :
 - mieux piloter au quotidien les équipements et les températures dans les bâtiments grâce au déploiement systématique d'équipes sur site pour identifier et mettre en œuvre 800 actions d'efficacité énergétique (reprogrammation des équipements de chauffage, ventilation et climatisation, désormais suivis via un système de gestion du bâtiment et des capteurs pour l'optimisation de l'éclairage, etc.),
 - utiliser des sources d'énergie plus vertueuses avec l'accélération de l'utilisation d'énergies renouvelables, y compris pour la connexion aux réseaux urbains (chauffage et climatisation) et des approches innovantes pour

renforcer la décarbonation en changeant la source d'énergie avant toute intervention structurelle sur le bâtiment (ex. : partenariat avec Accenta et Idex pour le plus grand projet de géothermie avec stockage d'énergie sur un actif résidentiel de Gecina à Ville-d'Avray),

- mieux investir avec une approche ciblée des capex et maximiser leur impact sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone lorsque cela est possible.
- ◆ Mise en place de partenariats avec les clients pour un maximum d'impact dans la réduction des consommations, les clients de 5 actifs déjà bas carbone se voyant offrir la possibilité de compenser entièrement les émissions résiduelles grâce à un projet impliquant la reforestation de plus de 12 hectares.
- ◆ La RSE intégrée dans les opérations au quotidien, selon les meilleurs standards du marché, avec des niveaux de certification élevés sur l'ensemble du patrimoine : 100 % du portefeuille de bureaux certifié (contre 26 % sur le marché - CBRE), avec plus d'un bureau sur deux bénéficiant des niveaux de certification les plus élevés, au-dessus de « très bon », et la norme internationale ISO 50001 pour le système de gestion de l'énergie obtenue en 2024.
- ◆ Excellent score GRESB obtenu à nouveau (5 étoiles, 95/100), Gecina première parmi son groupe de pairs.

1.1.6 Bilan et structure financière

Un bilan toujours sain et solide

Amélioration continue de la qualité de la dette

Ratios	Covenant	31/12/2024
LTV (dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits))	< 60%	37,6 %
ICR (excédent Brut d'Exploitation/frais financiers nets)	> 2,0x	6,3x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25 %	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	> 6,0 Md€	17,4 Md€

- ◆ Un rating financier de qualité : confirmation récente des notations A-/A3 de Gecina, fondée sur la capacité du Groupe à générer des flux de revenus réguliers dans le temps grâce à sa stratégie d'investissement ciblée, et garantissant les meilleures conditions de financement (A- par S&P en août 2024, A3 par Moody's en juillet 2024).
- ◆ Un coût moyen de la dette qui reste modéré à 1,2 % (dette tirée), en légère hausse par rapport à 2023 (+ 0,1 pt), pour un coût moyen de la dette total à 1,5 % (dette tirée et non tirée). Le profil de couverture de Gecina offre une visibilité à long terme sur le coût de la dette, avec près de 100 % des échéances 2025-2026 couvertes et 85 % des échéances 2025-2029 sur la base de la dette à fin 2024, proforma des cessions réalisées à date.
- ◆ Un profil de liquidité encore renforcé offrant sécurité et flexibilité à court, moyen et long terme (3,8 milliards d'euros de liquidité nette - lignes de crédit non tirées hors billets de trésorerie - couvrant les échéances jusqu'en 2029 toutes choses égales par ailleurs). En 2024, Gecina a sécurisé 1,3 milliard d'euros de financements avec une maturité

moyenne de près de sept ans auprès de banques historiques et de nouvelles banques, pour renouveler par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2025, 2026 et 2027.

- ◆ 6,5 milliards d'euros de dette nette (+ 0,3 milliard d'euros par rapport à 2023, principalement en raison du financement du pipeline), avec une maturité proche de sept ans.
- ◆ 100 % de la dette désormais verte (tirée et non tirée), à la suite du « verdissement » de la dernière ligne de crédit au troisième trimestre 2024.

Un LTV de 35,4 % permettant de financer les opérations et la croissance

- ◆ LTV maintenu à un niveau modéré de 35,4 % (droits inclus, avant prise en compte des projets de cession sous promesse) en dépit de l'ajustement significatif des valeurs ces dernières années (2022-2024), compensé par une dette nette maîtrisée et la récente reprise des valeurs.
- ◆ LTV s'élevant à 32,7 % (droits inclus) après les cessions sécurisées d'actifs matures à fin 2024.

1.1.7 Actif net réévalué

Un ANR (NTA) à 142,8 euros par action, matérialisant la valeur créée depuis le premier semestre

- ◆ NAV (NTA) en hausse de + 0,7 euro par action depuis le 30 juin 2024 à 142,8 euros par action, reflétant principalement la valeur créée aussi bien par les livraisons du pipeline que par la stratégie de rotation des actifs (cessions matérialisées ou sécurisées) :
 - dividende payé au second semestre 2024 : – 2,7 euros,
 - résultat récurrent net : + 3,2 euros,
 - livraisons du pipeline et cessions : + 0,9 euro,
 - juste valeur et autres effets (y compris IFRS 16) : – 0,7 euro.

Actif net réévalué

	31/12/2024		
	EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	EPRA NTA (Net Tangible Asset Value)	EPRA NDV (Net Disposal Value)
Capitaux propres IFRS – Part du Groupe	10 506,0	10 506,0	10 506,0
Créance des actionnaires	–	–	–
Inclut/Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	–	–	–
ANR dilué	10 506,0	10 506,0	10 506,0
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	170,4	170,4	170,4
Réévaluation des immeubles en restructuration	–	–	–
Réévaluation des autres actifs non courants	–	–	–
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,2	0,2	0,2
Réévaluation des stocks	–	–	–
ANR dilué à la juste valeur	10 676,5	10 676,5	10 676,5
Exclut			
Impôts différés	–	–	x
Juste valeur des instruments financiers	(42,3)	(42,3)	x
Goodwill résultant des impôts différés	–	–	–
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,8)	(165,8)
Actifs incorporels	x	(11,7)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	416,3
Réévaluation des actifs incorporels	–	x	x
Droits de mutation	1 059,3	139,5	x
ANR	11 693,5	10 596,3	10 927,1
Nombre d'actions totalement dilué	74 196 991	74 196 991	74 196 991
ANR par action	157,6 €	142,8 €	147,3 €
ANR lots par action ⁽²⁾	165,6 €	150,3 €	154,8 €

(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 31 décembre 2024.

(2) En considérant les valeurs par unités du portefeuille résidentiel.

1.1.8 Perspectives 2025, dividende et guidance

Perspectives : poursuivre le développement

- ◆ Poursuite du ralentissement progressif de l'indexation, qui resterait au-dessus de sa moyenne décennale.
- ◆ Demande toujours soutenue de bureaux situés en zones centrales.
- ◆ Une étape supplémentaire franchie dans la stratégie du Groupe sur une trajectoire de croissance pérenne, d'excellence opérationnelle, de discipline financière et de création de valeur dans les zones centrales, incluant :
 - la poursuite du développement des offres opérées et servicielles (tant sur le portefeuille bureau que sur le portefeuille résidentiel),
 - la livraison de deux nouveaux actifs restructurés (dont Icône, déjà entièrement précommercialisé),
 - le lancement de trois nouveaux projets emblématiques dans les zones les plus recherchées par les locataires à Paris et à Neuilly (Quarter, Les Arches du Carreau et Mirabeau).
- ◆ Relever les défis locatifs de 2025-2027 avec des initiatives innovantes, telles que le projet FEAT – Pont de Sèvres (Boulogne-Billancourt) dans l'un des pôles du Grand Paris, pour offrir aux entreprises et à leurs collaborateurs des espaces correspondant à leur mode de vie, renforcer leur marque et aider à attirer des talents au sein des quatre actifs de bureaux de Gecina situés dans ce quartier d'affaires établi.

Dividende 2024 en hausse de + 15 centimes à 5,45 euros par action

- ◆ Un dividende de 5,45 euros par action sera soumis à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025, reflétant une croissance de + 15 centimes. Cette proposition est basée sur la performance opérationnelle, durable et financière robuste réalisée en 2024, après trois années consécutives de croissance des résultats.
- ◆ Dividende entièrement payé en numéraire, avec le versement d'un acompte de 2,70 euros par action le 5 mars 2025 (date de détachement : 3 mars 2025), le solde de 2,75 euros sera payé le 4 juillet 2025 (date de détachement : 2 juillet 2025) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Guidance 2025 : RRN attendu entre 6,60 euros et 6,70 euros par action

- ◆ Résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 6,60 euros et 6,70 euros par action, marquant une quatrième année de croissance consécutive (entre + 2,8 % et + 4,4 %) et une croissance annuelle moyenne d'environ + 6 % au cours des quatre dernières années.

1.2 Reporting EPRA au 31 décembre 2024

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.

	31/12/2024	31/12/2023	Voir Note
EPRA Earnings (en millions d'euros)	463,4	433,0	1.2.1
EPRA Earnings per share (en euros)	6,27 €	5,86 €	1.2.1
EPRA Net Tangible Asset Value (en euros par action)	142,8 €	143,6 €	1.2.2
EPRA Net Initial Yield	4,1 %	3,9 %	1.2.3
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield	4,4 %	4,2 %	1.2.3
EPRA Vacancy Rate	7,0 %	5,7 %	1.2.4
EPRA Cost Ratio (y compris coût de la vacance)	19,7 %	21,6 %	1.2.5
EPRA Cost Ratio (hors coût de la vacance)	17,8 %	19,8 %	1.2.5
EPRA Property related Capex (en millions d'euros)	445	383	1.2.6
EPRA Loan-to-Value (droits inclus)	36,4 %	35,7 %	1.2.7
EPRA Loan-to-Value (hors droits)	38,6 %	37,9 %	1.2.7

1.2.1 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	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé part du Groupe	309 763	(1 787 184)
Exclure :		
Variation de valeur des immeubles	(127 282)	(2 186 389)
Résultat de cession	673	66 968
Impôts liés aux cessions d'immeubles	-	(141)
Sorties et dépréciations de l'écart d'acquisition	-	(17 462)
Variation de valeur des instruments financiers	(24 732)	(66 200)
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	(717)	(1 319)
Ajustements ci-dessus liés aux sociétés mises en équivalences	(2 841)	(23 528)
Ajustements ci-dessus liés aux intérêts minoritaires	1 293	7 862
Résultat récurrent net EPRA (A)	463 369	433 025
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 937 919	73 848 175
Résultat récurrent net EPRA par action	6,27 €	5,86 €
Ajustements spécifiques au Groupe :		
Amortissements, dépréciations et provisions nettes	11 020	11 135
Résultat récurrent net part du Groupe	474 389	444 160
Résultat récurrent net part du Groupe par action	6,42 €	6,01 €

1.2.2 Actif net réévalué

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 1.1.7 Actif net réévalué.

En euros par action	31/12/2024	31/12/2023
ANR EPRA NRV	157,6 €	158,1 €
ANR EPRA NTA	142,8 €	143,6 €
ANR EPRA NDV	147,3 €	150,1 €

1.2.3 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 %	31/12/2024	31/12/2023
TAUX DE CAPITALISATION NET GECINA ⁽¹⁾	4,9 %	4,8 %
Effet des droits et frais estimés	- 0,3 %	- 0,3 %
Effet des variations de périmètre	+ 0,1 %	+ 0,0 %
Effet des ajustements sur les loyers	- 0,6 %	- 0,6 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽²⁾	4,1 %	3,9 %
Exclusion des aménagements de loyers	+ 0,3 %	+ 0,3 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽³⁾	4,4 %	4,2 %

(1) Périmètre constant décembre 2024.

(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 2024
Immeubles de placement	13 719	3 621	17 340 ⁽³⁾
Retraitement des actifs en développement et des réserves foncières	(2 346)	(510)	(2 856)
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	11 373	3 111	14 484
Droits de mutation	771	199	970
Valeur du patrimoine en exploitation droits inclus	B 12 144	3 310	15 453
Loyers bruts annualisés IFRS	538	133	671
Charges immobilières non récupérables	16	27	43
Loyers nets annuels	A 522	106	628
Loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer	51	0	51
Loyers nets annuels « Topped-up »	C 572	107	679
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	A/B 4,3 %	3,2 %	4,1 %
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA ⁽²⁾	C/B 4,7 %	3,2 %	4,4 %

(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.

1.2.4 Taux de vacance EPRA

En %	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	7,1 %	6,2 %
Résidentiel	6,2 %	3,9 %
◆ YouFirst Residence	6,5 %	3,8 %
◆ YouFirst Campus	4,9 %	4,1 %
TAUX DE VACANCE EPRA	7,0 %	5,7 %

Le taux de vacance EPRA correspond au taux de vacance spot fin d'année. 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 2024 (en %)
Bureaux	47	662	7,1 %
Résidentiel	8	135	6,2 %
◆ YouFirst Residence	7	105	6,5 %
◆ YouFirst Campus	1	30	4,9 %
TAUX DE VACANCE EPRA	55	797	7,0 %

1.2.5 Ratios de coûts EPRA

En milliers d'euros/en %	31/12/2024	31/12/2023
Charges sur immeubles ⁽¹⁾	(201 214)	(209 594)
Frais de structure ⁽¹⁾	(83 672)	(88 992)
Charges refacturées	145 428	152 303
Autres produits/produits couvrant des frais généraux	1 996	2 127
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	(294)	(561)
COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A)	(137 756)	(144 717)
Coût de la vacance	13 530	12 247
COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B)	(124 226)	(132 470)
Revenus locatifs bruts	694 481	666 835
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	4 141	3 785
REVENUS LOCATIFS BRUTS (C)	698 622	670 620
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE LA VACANCE) (A/C)	19,7 %	21,6 %
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE) (B/C)	17,8 %	19,8 %

(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 18,8 millions d'euros en 2024 et 21,7 millions d'euros en 2023 (pour plus de précisions, voir notes 5.5.4.1 et 5.5.5.5. dans les comptes consolidés).

1.2.6 Investissements immobiliers réalisés

En millions d'euros	31/12/2024			31/12/2023		
	Groupe	Joint-ventures	Total	Groupe	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0	n.a.	0		n.a.	
Pipeline ⁽¹⁾	310	n.a.	310	256	n.a.	256
Dont intérêts capitalisés	16	n.a.	16	9	n.a.	9
Capex de maintenance ⁽²⁾	135	n.a.	135	127	n.a.	127
Avec création de surfaces		n.a.	0		n.a.	
Sans création de surfaces	124	n.a.	124	98	n.a.	98
Avantages commerciaux	11	n.a.	11	29	n.a.	29
Autres dépenses		n.a.	0		n.a.	
Intérêts capitalisés		n.a.	0		n.a.	
TOTAL CAPEX	445	n.a.	445	383	n.a.	383
Différence entre Capex comptabilisés et décaissés	-25	n.a.	-25	9	n.a.	9
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	420	n.a.	420	392	n.a.	392

(1) Voir chapitre 1.1.5.

(2) 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.

1.2.7 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)	838			838
Emprunts obligataires	5 692			5 692
Besoin en fonds de roulement net	198	1	(3)	197
Comptes courants d'associés minoritaires	14		(14)	0
Exclure :				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(179)	(5)	2	(181)
Dettes nettes (A)	6 729	10	(15)	6 724
Inclure :				
Immeubles occupés par le propriétaire	238			238
Immeubles de placement à la juste valeur	14 855	89	(30)	14 914
Immeubles en vente	990			990
Immeubles en restructuration	1 212			1 212
Immobilisations incorporelles	12			12
Actifs financiers	32			32
Patrimoine hors droits (B)	17 339	89	(30)	17 399
Droits de mutation	1 059	7	(2)	1 064
Patrimoine droits inclus (C)	18 398	96	(32)	18 463
LOAN-TO-VALUE HORS DROITS (A/B)	38,8 %			38,6 %
LOAN-TO-VALUE DROITS INCLUS (A/C)	36,6 %			36,4 %

1.3 Informations complémentaires sur les revenus locatifs

1.3.1 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	37 %
Conseil/Services	24 %
Technologie	9 %
Retail	8 %
Média – Télévision	6 %
Activité financière	6 %
Institution publique	5 %
Hospitalité	5 %
TOTAL	100 %

Poids des 20 principaux locataires (en % des loyers faciaux totaux annualisés)

Locataire	Groupe
Engie	7 %
Publicis	3 %
WeWork	3 %
Boston Consulting Group	3 %
Lagardère	3 %
Yves Saint Laurent	2 %
EDF	2 %
Arkema	1 %
Eight Advisory	1 %
Renault	1 %
Lacoste	1 %
LVMH	1 %
Edenred	1 %
Jacquemus	1 %
Salesforce	1 %
CGI France	1 %
Orange	1 %
MSD	1 %
Sanofi	1 %
Latham & Watkins	1 %
TOP 10	25 %
TOP 20	34 %

1.3.2 Loyers annualisés

Les loyers annualisés sont en hausse de + 60 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023, reflétant principalement la dynamique locative à périmètre constant (+ 27 millions d'euros), les bénéfices des livraisons d'immeubles au cours de l'année nets des pertes de loyers relatives à des départs de locataires sur des immeubles mis en restructuration ou ayant vocation à l'être (+ 33 millions d'euros) et d'autres facteurs incluant la commercialisation d'immeubles immobilisés plus d'un an pour rénovation (+ 1 million d'euros).

Notons que dans ces loyers annualisés, 21 millions d'euros proviennent d'actifs destinés à être libérés en vue de leur mise en restructuration.

En outre, les loyers annualisés ci-dessous n'incluent pas encore les revenus locatifs qui proviendront des projets engagés ou contrôlés, pouvant représenter près de 98 millions d'euros de loyers faciaux potentiels, dont près de 7 millions d'euros au titre d'actifs non encore engagés.

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	592	534
Résidentiel	133	132
◆ YouFirst Residence	106	106
◆ YouFirst Campus	27	26
TOTAL	726	666

1.3.3 Facteurs de variation des loyers à périmètre constant de l'année 2024 vs l'année 2023

Groupe

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,3 %	+ 5,2 %	+ 0,8 %	+ 0,3 %

Bureau

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 6,6 %	+ 5,7 %	+ 0,6 %	+ 0,4 %

Résidentiel

Variation périmètre constant	Indexation	Réversion	Vacance et autres
+ 4,7 %	+ 2,8 %	+ 2,0 %	- 0,2 %

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

Échéance des baux tertiaires (en millions d'euros)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	> 2031	Total
Break-up options	81	65	145	61	53	41	37	139	621
Fin de bail	67	26	102	36	51	77	55	206	621

1.4 Ressources financières

L'année 2024 a été caractérisée par une transition progressive dans la politique monétaire des banques centrales, après plusieurs mois de taux élevés destinés à contenir l'inflation. Le taux de dépôt de la BCE, qui avait atteint 4,00 % en 2023, a progressivement diminué au cours de l'année, atteignant 3,00 % à la fin de 2024. Cet assouplissement monétaire a conduit à une baisse des taux à long terme, apportant un certain soulagement aux marchés financiers malgré une persistance de l'incertitude économique dans un contexte de croissance modérée.

En 2024, Gecina a pu s'appuyer sur ses forces – la solidité et la flexibilité de son bilan, son faible endettement, un important volume de liquidités, un accès profond aux différentes sources de financement et un rating élevé – pour poursuivre sa stratégie de refinancement des lignes de crédit non tirées en signant 1,3 milliard d'euros de nouvelles lignes de crédit responsables avec une maturité moyenne de près de sept ans. Avec ces refinancements, 100 % des lignes de crédit du Groupe sont désormais responsables. De plus, Gecina a continué d'ajuster et d'optimiser sa stratégie de couverture, en renforçant le moyen et long terme de son profil de couverture.

Au 31 décembre 2024, Gecina disposait d'une liquidité immédiate de 4,6 milliards d'euros, ou 3,8 milliards d'euros nette des NEU CP (billets de trésorerie), significativement au-dessus de la cible interne long terme de minimum c. 2,0 milliards d'euros. Cette liquidité excédentaire couvre notamment toutes les échéances obligataires jusqu'en 2029 (et donc en particulier les échéances de 2025, 2027 et 2028).

Cette gestion proactive et dynamique de la structure financière du Groupe renforce encore sa solidité, sa résilience et sa visibilité pour les années à venir. Elle a également pour conséquence un maintien des principaux indicateurs de crédit du Groupe à un excellent niveau. La maturité de la dette s'élève à 6,7 ans, la couverture de la dette au risque de taux d'intérêt est proche de 100 % sur les deux prochaines années et de 85 % en moyenne jusqu'à fin 2029 (proforma des cessions réalisées), et la maturité moyenne de cette couverture est de 5,4 ans. Le ratio d'endettement (LTV droits inclus) s'établit à 35,4 % (32,7 % proforma des promesses de vente et du projet de transaction du portefeuille étudiant), et l'ICR s'établit à 6,3x. Gecina dispose donc d'une marge importante vis-à-vis de l'ensemble de ses covenants bancaires. Le coût moyen de la dette tirée a augmenté de 0,1 % par rapport à 2023, à 1,2 %.

1.4.1 Structure de l'endettement au 31 décembre 2024

La dette financière nette s'élève à 6 531 millions d'euros à fin décembre 2024.

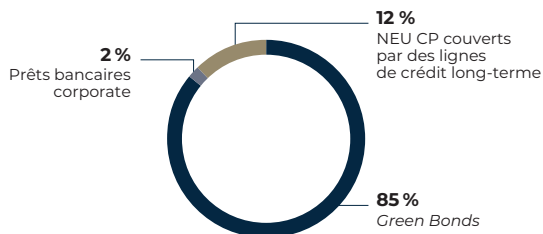
Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2024	31/12/2023
Dette financière brute (en millions d'euros) ⁽¹⁾	6 710	6 380
Dette financière nette (en millions d'euros)	6 531	6 236
Dette nominale brute (en millions d'euros)	6 755	6 445
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	4 428	4 535
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	6,7	7,4
LTV (droits inclus)	35,4 %	34,4 %
LTV (hors droits)	37,6 %	36,5 %
ICR	6,3 x	5,9 x
Dette gagée/patrimoine	-	-

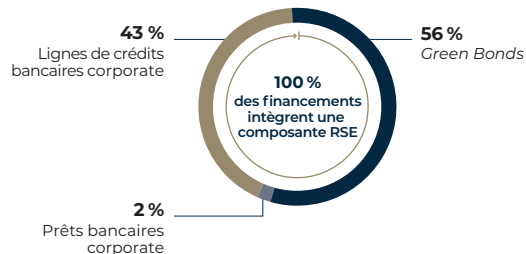
(1) Dette financière brute (hors éléments de juste valeur liés à la dette d'Eurosic) = Dette nominale brute + impact de la comptabilisation des obligations au coût amorti + intérêts courus non échus + divers.

Dettes par nature

Répartition de la dette nominale Brute (6,8 milliards d'euros)



Répartition des financements autorisés (10,3 milliards d'euros, dont 4,4 milliards d'euros de lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2024)



Les sources de financement de Gecina sont diversifiées. Les ressources obligataires long terme représentent 85 % de la dette nominale et 56 % des financements autorisés du Groupe.

Au 31 décembre 2024, la dette nominale brute de Gecina s'élève à 6 755 millions d'euros et est constituée de :

- ◆ 5 750 millions d'euros de Green Bonds (obligations vertes long terme) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- ◆ 165 millions d'euros de *Green Term Loans* (prêts bancaires responsables) ;
- ◆ 840 millions d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit confirmées à moyen et long terme.

1.4.2 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.

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées depuis le début de l'année 2024 se sont élevées à 1,3 milliard d'euros, et ont porté principalement sur la mise en place de 11 Green RCF (lignes de crédit responsables) avec une maturité

moyenne de près de sept ans, en renouvellement par anticipation de lignes arrivant à échéance en 2025, 2026 et 2027. Ces nouveaux financements présentent tous une marge dépendante de l'atteinte d'objectifs RSE, et ont permis au Groupe de renouveler par anticipation une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031.

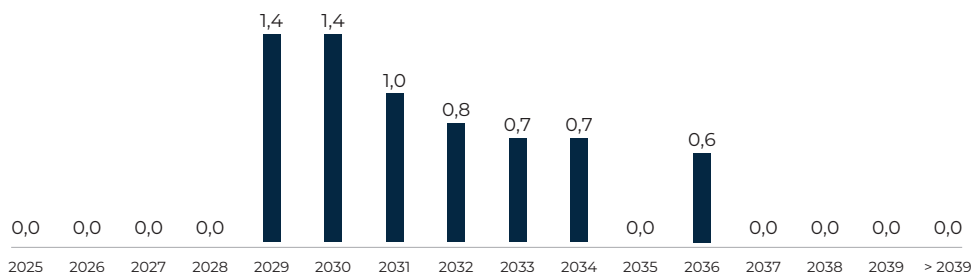
En 2024, Gecina a continué de recourir à des ressources court terme sous forme de NEU CP. Au 31 décembre 2024, le Groupe porte un volume de ressources court terme de 840 millions d'euros.

1.4.3 Échéancier de la dette

Au 31 décembre 2024, la maturité moyenne de la dette de Gecina, après affectation des lignes de crédit non utilisées et de la trésorerie, est de 6,7 années.

Le graphique ci-après présente l'échéancier de la dette après affectation des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2024 :

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



L'ensemble des échéances de crédit jusqu'en 2029, et notamment les échéances obligataires de 2025, 2027 et 2028, sont couvertes par des lignes de crédit non utilisées au 31 décembre 2024 et de la trésorerie.

1.4.4 Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 1,2 % à fin décembre 2024 (et 1,5 % pour la dette globale), légèrement supérieur par rapport à 2023.

1.4.5 Notation financière

Le groupe Gecina est suivi à la fois par les agences Standard & Poor's et Moody's qui sur le second semestre 2024 ont maintenu :

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

1.4.6 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.

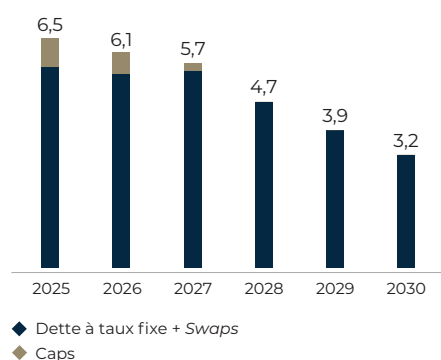
En 2024, Gecina a poursuivi l'adaptation et l'optimisation de sa politique de couverture visant à :

- ◆ 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 31 décembre 2024, la durée moyenne du portefeuille de couvertures fermes s'élève à 5,4 années. Sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture s'élève en moyenne à près de 100 % jusqu'à fin 2026 et de 85 % en moyenne jusqu'à fin 2029 (proforma des cessions réalisées).

Le graphique ci-dessous présente le profil du portefeuille de couvertures (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 nominale nette de Gecina anticipée en 2025 est couverte en totalité en cas de hausse des taux d'intérêt.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2024 et de la dette anticipée en 2025, 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 31 décembre 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2025.

1.4.7 Structure financière et covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2024 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 31/12/2024
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,6 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2.0 x	6,3 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Minimum 6 Md€	17,4 Md€

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

1.5 Valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants : Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle pour les immeubles de bureaux, et CBRE Valuation pour les actifs résidentiels. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40, enregistrant les variations de la valeur des biens immobiliers dans le compte de résultat (après prise en compte des travaux immobilisés).

Les expertises ont été réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base de prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits. La juste valeur de chaque actif est déterminée en utilisant trois méthodes : la méthode par comparaison directe, la méthode par

capitalisation de revenu net et la méthode par actualisation des flux futurs (DCF). Les experts utilisent une moyenne simple ou pondérée de ces méthodes en fonction de ce qui est le plus pertinent selon les caractéristiques de chaque actif. Ils évaluent les actifs en utilisant deux approches : la cession des immeubles entiers (valeur d'expertise bloc) et, en complément uniquement pour les actifs résidentiels, la cession individuelle des lots (valeur d'expertise lots). Les différentes méthodes d'évaluation sont détaillées dans la note sur l'établissement des comptes consolidés (chapitre 5 du document d'enregistrement universel).

Le rapport condensé des experts est consultable dans le chapitre 7 du document d'enregistrement universel 2024.

Évolution de la valorisation du patrimoine immobilier

En millions d'euros	Patrimoine au 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Investissements	Autres	Valorisation de juste valeur	Patrimoine au 31/12/2024
Bureaux	13 476	+ 46	-	+ 248	+ 34	- 85	13 719
Résidentiel	3 565	-	- 52	+ 151	- 0	- 43	3 621
Hôtel et CBI	42	-	-	+ 0	- 5	-	37
TOTAL GROUPE	17 082	+ 46	- 52	+ 399	+ 29	- 127	17 377

Le portefeuille a une valeur bloc de 17 377 millions d'euros, soit une hausse de valeur de 295 millions d'euros (+ 1,7 %) en 2024.

La variation s'explique ainsi :

- ◆ un total investissement et acquisitions qui s'élève à 445 millions d'euros, dont 310 millions d'euros alloués au pipeline de développement (y compris 66 millions d'euros pour les VEFA résidentielles) et 135 millions d'euros dédiés aux travaux de maintenance sur le patrimoine en exploitation ;
- ◆ une variation négative de la juste valeur de - 127 millions d'euros, principalement due à une diminution de - 149 millions d'euros à périmètre constant et de - 27 millions d'euros sur le pipeline de développement et les livraisons, partiellement compensée par une variation positive de la juste valeur de + 49 millions d'euros sur les actifs sous protocole de transaction ;

- ◆ - 52 millions d'euros de cessions (actifs résidentiels).

À périmètre constant, les valeurs ont augmenté de + 0,7 %. Cette augmentation relative est la résultante d'un effet taux légèrement négatif de - 2,6 %, entièrement compensé par un effet cash-flow positif de + 3,4 %, tiré par les zones centrales.

	Valeur bloc (en millions d'euros)		Δ périmètre courant	Δ périmètre constant ⁽³⁾	Valeur métrique	Taux de rendement net (DI)*	Taux de cap net (HD)*
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024 vs 31/12/2023	31/12/2024 vs 31/12/2023	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Bureaux	13 719	13 476	+ 1,8 %	+ 1,0 %	10 149	4,9 %	5,3 %
Zones centrales	11 917	11 548	+ 3,2 %	+ 2,6 %	14 534	4,2 %	4,5 %
Paris intra-muros	9 925	9 481	+ 4,7 %	+ 4,1 %	17 538	3,8 %	4,1 %
Core Croissant Ouest ⁽¹⁾	1 991	2 067	- 3,7 %	- 4,5 %	7 924	6,0 %	6,4 %
La Défense	886	966	- 8,3 %	- 6,9 %	6 064	8,6 %	9,2 %
Autres localisations ⁽²⁾	916	961	- 4,7 %	- 7,0 %	2 644	9,4 %	10,1 %
Résidentiel	3 621	3 565	+ 1,6 %	- 0,4 %	6 855	3,4 %	3,6 %
Hôtel et CBI	37	42	- 11,7 %				
TOTAL GROUPE - VALEUR BLOC	17 377	17 082	+ 1,7 %	+ 0,7 %	9 269	4,6 %	4,9 %
TOTAL GROUPE - VALEUR LOTS	17 934	17 630	+ 1,7 %	+ 0,9 %			

(1) Neuilly/Levallois, Boucle Sud.

(2) Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes et autres régions.

(3) Hors résidences étudiants.

* Les taux de capitalisation bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets) aux valeurs d'expertise hors droits. Les taux de rendement bruts ou nets sont déterminés comme le rapport des loyers potentiels (bruts ou nets) aux valeurs d'expertises droits inclus.

Portefeuille Bureau

Au 31 décembre 2024, la valeur du portefeuille bureau s'élève à 13 719 millions d'euros, soit une hausse de +1,8 % (+ 243 millions d'euros) sur l'année. Cette croissance est principalement la conséquence d'une hausse de valeur d'expertise de + 181 millions sur les immeubles en développement et dans les zones centrales.

À périmètre constant, le portefeuille bureau est évalué à 11 403 millions, soit une hausse de + 114 millions sur l'année :

- ◆ à Paris, où se trouvent la majorité des actifs de Gecina, les valeurs augmentent de + 319 millions d'euros. L'effet taux très légèrement négatif de - 0,9 % est entièrement compensé par l'effet cash-flow de + 5,1 %, tiré par la hausse des valeurs locatives de marché, particulièrement dans le centre de Paris ;
- ◆ hors Paris, les valeurs baissent de - 205 millions d'euros. Dans cette zone, un effet cash-flow très légèrement positif de + 0,3 % est totalement absorbé par un effet taux négatif de - 6,0 % dû à la hausse de la vacance et à l'absence de transaction.

Portefeuille Résidentiel

Le portefeuille résidentiel est évalué à 3 621 millions d'euros au 31 décembre 2024, en hausse de + 1,6 % sur l'année (+ 56 millions d'euros). La hausse est principalement due au protocole d'accord de transaction signé sur les résidences pour étudiants (+ 96 millions d'euros) et d'une variation positive de + 16 millions sur les actifs en développement (VEFA en Île-de-France et restructuration d'un actif parisien).

Par ailleurs, la vente d'un actif dans le 3^e arrondissement de Paris et de quelques appartements (- 52 millions d'euros) ainsi qu'une variation négative des valeurs à périmètre constant impactent cette croissance.

À périmètre constant, le portefeuille résidentiel a une valeur de 2 465 millions d'euros, en baisse de - 11 millions d'euros, conséquence :

- ◆ d'un effet cash-flow positif de + 2,6 % issu de la progression des loyers, soutenue par l'inflation et l'amélioration de l'exploitation des résidences ;
- ◆ d'un effet taux de - 3,0 % matérialisant un attentisme des investisseurs institutionnels sur le résidentiel classique, conséquence de la hausse des coûts de financement.

Réconciliation de la valeur du patrimoine avec la valeur comptable

Conformément aux recommandations de l'EPRA, le tableau ci-dessous représente la réconciliation entre la valeur comptable des immeubles au bilan et la valeur d'expertise totale du patrimoine

En millions d'euros	31/12/2024
Valeur comptable	17 221
Juste valeur des immeubles en exploitation (dont siège)	170
Droits d'utilisation IFRS 16	- 14
Valeur du patrimoine	17 377

1.6 Activité et résultat des principales sociétés

1.6.1 Gecina

1.6.1.1 Activité et résultat

Le résultat net de l'exercice 2024 enregistre un profit de 357 millions d'euros, contre un profit de 288 millions d'euros pour l'exercice 2023.

Les loyers de l'exercice 2024 s'élèvent à 100 millions d'euros, contre 84 millions d'euros en 2023.

Le résultat d'exploitation s'établit ainsi à 27 millions d'euros, contre 21 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat financier de l'exercice s'établit à 359 millions d'euros, contre 502 millions d'euros l'année précédente.

Le résultat exceptionnel est une charge nette de 27 millions d'euros, contre une charge nette de 231 millions d'euros en 2023.

Informations sur les délais de paiement de la société Gecina (art. D. 441-6 du Code de commerce)

Les tableaux ci-dessous présentent l'analyse des dettes fournisseurs et des créances clients au 31 décembre 2024 :

Montants TTC (en milliers d'euros)	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Total (1 jour et plus)
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	72					147
Montant des factures concernées	1 061	312	386	40	1 306	2 044
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,9 %	0,3 %	0,3 %	0,0 %	1,1 %	1,7 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures				157		

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Montants TTC (en milliers d'euros)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						849
Montant des factures concernées		185	107	388	4 610	5 291
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,2 %	0,1 %	0,4 %	4,6 %	5,3 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures				0		

1.6.2 Activité et résultats des principales filiales

1.6.2.1 Geciter

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède en propre 22 immeubles à usage de bureaux, d'une valeur bloc hors droits de 2 338 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le montant des loyers facturés en 2024 s'élève à 81 millions d'euros contre 67 millions en 2023. Le résultat net de l'exercice est un profit de 31 millions d'euros, contre 62 millions d'euros en 2023. Le résultat exceptionnel de l'exercice s'élève à -0,2 million d'euros, contre 33 millions d'euros en 2023.

En 2024, au titre de l'exercice 2023, Geciter a distribué un dividende de 55 millions d'euros.

1.6.2.2 Eurosic

Cette filiale détenue à 100 % par Gecina, possède 12 actifs, d'une valeur bloc hors droits de 872 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le montant des loyers facturés en 2024 s'élève à 37 millions d'euros, contre 40 millions d'euros en 2023.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 53 millions d'euros, contre un bénéfice de 55 millions d'euros en 2023.

En 2024, au titre de l'exercice 2023, Eurosic a distribué un dividende de 52 millions d'euros.

1.6.2.3 Foncière de Paris

Cette filiale, détenue à 100 % par Eurosic, possède 18 immeubles d'une valeur hors droits de 1 445 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le montant des loyers facturés en 2024 s'élève à 42 millions d'euros, identique à 2023. Le montant des redevances de crédit-bail (activité gérée en extinction) s'élève à 7 millions d'euros, contre 9 millions d'euros en 2023.

Le résultat net de l'exercice est un profit de 31 millions d'euros, contre un résultat de 48 millions d'euros en 2023.

En 2024, au titre de l'exercice 2023, Foncière de Paris a distribué un dividende de 48 millions.

1.6.2.4 Homya

Cette filiale, détenue à 100 % par Gecina, possède 62 actifs d'une valeur totale hors droits de 3 037 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le montant des loyers facturés s'élève à 102 millions d'euros en 2024, contre 109 millions d'euros en 2023. Le résultat net de l'exercice est un profit de 45 millions d'euros, contre 142 millions d'euros en 2023.

En 2024, au titre de l'exercice 2023, Homya a distribué un dividende de 85 millions d'euros.

1.6.3 Opérations avec les apparentés

1.6.3.1 Opérations entre le groupe Gecina et ses actionnaires

Au 31 décembre 2024, il n'existe pas d'opération significative avec les principaux actionnaires de la société, autres que celles décrites dans la note 5.5.11.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.6.3.2 Opérations entre sociétés du Groupe

L'organisation du Groupe est largement centralisée. Gecina est l'employeur direct de la plus grande partie du personnel administratif, à l'exception des équipes dédiées à l'activité résidentielle (Homya et YouFirst Residence), des équipes de Gecina Management et du personnel d'immeubles qui restent salariés des sociétés propriétaires. Gecina refacture à ses filiales des prestations de services et de moyens de fonctionnement.

Le financement des besoins du Groupe est organisé par Gecina. Des conventions de pool de trésorerie et des conventions de prêts d'actionnaires permettent une gestion optimisée des flux de trésorerie, en fonction des excédents et des besoins entre les différentes filiales.

1.7 Événements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.





COMMENTAIRES SUR L'EXERCICE



2.

ANTICIPER LES RISQUES, LES TRANSFORMER EN OPPORTUNITÉS

Risques



Les principes de gestion des risques de Gecina garantissent la résilience et la sécurité à long terme pour toutes les parties prenantes.



2.1	Principaux facteurs de risques	89
2.1.1	Synthèse des principaux facteurs de risques	89
2.1.2	Description des principaux risques	90
2.2	Gestion des risques	100
2.2.1	Organisation générale de la maîtrise des risques	100
2.2.2	Gestion des risques et contrôle interne	102
2.2.3	Sécurité informatique et cybersécurité	103
2.2.4	Contrôle de l'élaboration de l'information comptable et financière	103
2.2.5	Éthique	104
2.2.6	Conformité	105
2.2.7	Transfert des risques et assurances	106

Mondo, Paris 17

2.1 Principaux facteurs de risques

2.1.1 Synthèse des principaux facteurs de risques

La cartographie des risques réalisée à la fin de l'année 2024 est impactée par plusieurs facteurs clés :

- ◆ la normalisation des taux d'intérêt : la baisse des taux d'intérêt observée au cours du second trimestre 2024 ;
- ◆ la gestion de la dette : la réduction attendue de la dette ainsi que l'amélioration des conditions de financement du Groupe et le retour de la liquidité sur les marchés obligataires ;
- ◆ la polarisation des marchés : une plus forte polarisation des marchés locatifs et de l'investissement entre Paris et sa périphérie ;
- ◆ l'instabilité politique : l'instabilité politique en France depuis le second semestre 2024.

Catégorie de risques	Risques spécifiques	Cotation de l'impact	Niveau de probabilité	Tendance
Risques financiers	1 Financement et liquidité	Élevé	Probable	↘
Risques liés à l'environnement économique	2 Marché immobilier tertiaire	Élevé	Probable	→
	3 Vacance et commercialisation	Élevé	Probable	↗
	4 Impayés locatifs	Modéré	Probable	↘
Risques opérationnels	5 Développement/construction	Élevé	Probable	↗
	6 Santé et sécurité	Modéré	Possible	→
	7 Capital humain	Faible	Possible	↘
Risques liés à la réglementation	8 Réglementation et fiscalité	Modéré	Possible	
	9 Corruption	Modéré	Possible	→
Risques environnementaux	10 Atténuation du changement climatique	Modéré	Possible	↗
	11 Adaptation au changement climatique	Modéré	Possible	↗

2.1.1.1 Méthodologie

La Direction des Risques identifie et évalue les principaux risques ayant une incidence sur l'activité, la situation financière ou les résultats de Gecina. Cette analyse est réalisée à partir d'entretiens avec chacune des Directions du Groupe, sur la base de l'expertise de la Direction des Risques, des résultats du contrôle interne et des audits internes ainsi que sur des tests de sensibilité permettant d'évaluer les impacts quantitatifs de certains risques. La cartographie actualisée est présentée et nourrie des échanges au Comité d'Audit et des Risques et en Conseil d'administration.

Au 31 décembre 2024, onze risques répartis en cinq catégories sont considérés comme prioritaires. Ces risques sont présentés dans le tableau ci-dessus, classés en fonction de leur impact et de leur probabilité tels qu'évalués à la date du présent document, en tenant compte des dispositifs de maîtrise des risques mis en place par la société (risque net).

- ◆ L'« impact » est la mesure, selon quatre niveaux, de l'effet que produirait un risque sur la société s'il venait à se matérialiser : faible, modéré, élevé et très élevé. Quand il est quantifiable, il s'apprécie en impact possible sur la variation du résultat récurrent net part du Groupe (RRN) ou celle de l'actif net

réévalué EPRA de continuation (NTA). Lorsqu'il n'est pas quantifiable, il s'apprécie par rapport à la capacité de Gecina à assurer la continuité de ses activités et la poursuite de sa stratégie.

- ◆ La « probabilité » est définie comme le potentiel de survenance du risque, au moins une fois, à un horizon de cinq ans. En d'autres termes, elle apprécie la possibilité de survenance d'un événement porteur de risque. La probabilité est définie en quatre niveaux : peu probable, possible, probable, très probable et s'appuie sur une appréciation « à dire d'expert » du management.

Il convient toutefois de noter que la liste des risques présentée n'est pas exhaustive : les risques sont présentés en un nombre limité de risques spécifiques conformément aux orientations de l'ESMA ⁽¹⁾. En outre, d'autres risques dont le Groupe n'a à ce jour pas connaissance ou qu'il ne considère pas comme significatifs ou spécifiques à la date du présent document, pourraient également avoir une incidence défavorable sur son activité, sa situation financière et ses résultats.

(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

2.1.1.2 Principales évolutions par rapport au 31 décembre 2023

La mise à jour de la cartographie des risques au 31 décembre 2024 a donné lieu aux évolutions suivantes par rapport à l'année précédente :

- ◆ risques liés au financement et à la liquidité : en baisse en raison de la réduction attendue de la dette de Gecina, du retour des liquidités sur les marchés obligataires et de la baisse des taux d'intérêt observée au second trimestre 2024 ;
- ◆ risques locatifs : en hausse en raison de la polarisation du marché locatif qui continue de s'accroître entre les zones centrales et les périphéries, compte tenu des défis futurs en matière de commercialisation pour le Groupe à La Défense et à Boulogne et de plusieurs nouveaux projets non précommercialisés actuellement en développement ;
- ◆ risques liés à la défaillance des locataires : en baisse à la suite de l'amélioration de certaines situations difficiles passées telles que WeWork et à une légère évolution positive en termes de recouvrement des loyers ;
- ◆ risques liés aux opérations de développement/construction : en hausse afin de tenir compte du lancement récent de nouveaux projets en développement, en raison de la complexité de ces projets, du risque de dépassement des coûts et des délais de livraison dans les années à venir ;
- ◆ risques liés au capital humain : en baisse depuis que les tensions sur le marché de l'emploi se sont atténuées, reflétant un changement de dynamique de recrutement et des

améliorations dans les processus internes de recrutement et d'intégration des nouveaux collaborateurs ;

- ◆ risques liés au changement climatique : en hausse à la fois du point de vue de l'adaptation et de l'atténuation, en raison de l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations et de l'augmentation des facteurs externes, tels que les réglementations liées à la CSRD, les objectifs de réduction des émissions de carbone et les phénomènes liés au changement climatique ;
- ◆ risques liés à la réglementation et à la fiscalité : ajoutés pour la première fois cette année en raison de l'évolution de la politique fiscale conduite en France en vue d'atténuer le déficit public et de l'identification d'enjeux spécifiques pour Gecina. Ceux-ci incluent notamment le cadre réglementaire, fiscal, commercial, social et environnemental spécifiques au secteur locatif tertiaire et résidentiel, ainsi que le risque lié à la protection des données personnelles collectées dans le cadre de l'activité résidentielle (RGPD) ;
- ◆ autres risques prioritaires : aucune évolution significative par rapport à ce qui était indiqué dans le document d'enregistrement universel 2023.

Les évolutions d'appréciation des risques à la hausse ou à la baisse ont été indiquées dans le tableau de synthèse ci-dessus et sont détaillées ci-après.

2.1.2 Description des principaux risques

2.1.2.1 Risques financiers

N°1 – FINANCEMENT ET LIQUIDITÉ

Cotation de l'impact
Élevé

Niveau de probabilité
Probable

Tendance
En baisse

DESCRIPTION DU RISQUE

L'activité de Gecina nécessite de mobiliser des ressources financières à long terme, dont une partie est constituée de dette, afin de financer ses opérations et ses investissements, y compris le financement du pipeline de développements et des projets de travaux pour les actifs en exploitation.

Par conséquent, Gecina est exposée aux risques liés aux ralentissements économiques et politiques, aux fluctuations du marché, aux variations des taux d'intérêt et à la liquidité du marché, à savoir la raréfaction des solutions de financement permettant de satisfaire ses obligations financières à court terme.

La dette nominale brute de Gecina s'élève à 6 755 millions au 31 décembre 2024 et est constituée de :

- ◆ 5 750 millions d'euros de *Green Bonds* (obligations vertes long terme) sous le programme EMTN (*Euro Medium Term Notes*) ;
- ◆ 165 millions d'euros de prêts bancaires responsables ;
- ◆ 840 millions d'euros de NEU CP (billets de trésorerie) couverts par des lignes de crédit responsable confirmées à moyen et long terme.

Les caractéristiques de l'endettement de Gecina sont détaillées au chapitre 1.4 du présent document.

IMPACT

S'agissant du coût du financement, une remontée des taux d'intérêt sur le long terme engendrerait une augmentation du coût du financement de Gecina coût de nouvelles opérations de financement, ce qui pourrait affecter ses résultats ainsi que sa capacité à financer ses projets d'investissement. À court terme, sur la base du niveau de dette actuel, le taux de couverture du risque de variation des taux courts s'élève en moyenne à près de 100 % jusqu'à fin 2026.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 31 décembre 2024 et de la dette anticipée en 2025, une variation des taux d'intérêt de 50 points de base par rapport à la courbe de taux forward au 31 décembre 2024 aurait un impact non significatif sur les charges financières en 2025.

2

RISQUES

Principaux facteurs de risques

Préserver la liquidité requiert d'avoir une offre de crédit suffisante pour gérer les niveaux d'endettement en fonction des acquisitions et des cessions, de couvrir les besoins de refinancement à court terme et de tirer parti des conditions de marché favorables pour le refinancement. Cela implique également de satisfaire aux critères des agences de notation et d'assurer le financement des projets d'investissement. Les contrats de crédit conclus par Gecina comprennent des clauses restrictives l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques, principalement le *Loan-to-Value* (dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée). Si ces limites sont dépassées et que la situation n'est pas régularisée dans les délais impartis, les prêteurs peuvent exiger le remboursement anticipé de la dette, ce qui peut affecter l'ensemble de la dette du Groupe par le biais de clauses de défaut croisé. La vente d'actifs à des fins de remboursement anticipé pourrait avoir un impact sur les résultats et la valeur des actifs de Gecina.

Les marchés financiers se concentrent de plus en plus sur les financements verts et durables. Gecina doit s'assurer que les exigences liées à la Taxonomie et les critères de notation environnementale, sociétale et de gouvernance (ESG) sont suivis et anticipés.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

Gecina gère activement et prudemment son passif afin de s'aligner sur ses objectifs stratégiques.

- ◆ Couverture du risque de taux d'intérêt : la politique de Gecina vise à maîtriser le coût de la dette et à limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe. Pour couvrir son exposition au risque de taux, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et à des produits dérivés, principalement des *caps* et des *swaps*.
- ◆ Gestion du risque de liquidité : cela implique une gestion active de la dette sous toutes ses formes, notamment en allongeant les maturités et en renouvelant les lignes de crédit. Gecina veille à maintenir une notation financière élevée, notation A- perspective stable par Standard & Poor's et notation A3 perspective stable par Moody's (mises à jour au second semestre 2024), dépendant en partie du niveau de son ratio *Loan-to-Value* (LTV).

Par ailleurs, Gecina a déployé une politique de financement durable tant sur les lignes de crédit que sur la dette obligataire.

- ◆ Obligations vertes (*Green Bonds*) : La dette obligataire de Gecina est composée intégralement d'obligations vertes (*Green Bonds*) qui respectent les critères RSE fixés dans le Green Bond Framework. La qualité de ce Green Bond Framework est attestée par un tiers indépendant (Second Party Opinion). L'ensemble du patrimoine du Groupe est testé chaque année pour mesurer le montant d'actifs éligibles respectant les critères prévus par un auditeur indépendant nommé par Gecina. Au 31 décembre de chaque année, il contrôle :
 - la conformité des actifs éligibles avec les critères définis dans le Green Bond Framework,
 - que la valeur d'expertise hors droits des actifs éligibles est supérieure au montant des obligations émises par Gecina.
- ◆ Lignes de crédit responsable long terme : 100 % des lignes de crédit au 31 décembre 2024 sont des lignes de crédit responsable ; ce qui signifie que le niveau de marge peut augmenter ou baisser selon que les critères RSE sont atteints ou non. Chaque critère RSE est contrôlé par un auditeur indépendant nommé par Gecina.

Pour plus d'informations sur l'exposition aux risques financiers (taux d'intérêt, liquidité, change, contrepartie, etc.) et les mesures de couverture en place, voir le chapitre 1.4 du présent document.

TENDANCE DU RISQUE : EN BAISSÉ

Malgré une baisse des taux d'intérêt court terme au second trimestre 2024 et des perspectives encourageantes en 2025, l'environnement économique et géopolitique reste incertain.

Les cessions de plus d'1,3 milliard d'euros en 2023 ont permis de réduire la dette et les charges d'intérêts associées. En 2024, la dette nette a légèrement augmenté d'environ 300 millions d'euros, les valorisations du patrimoine se sont stabilisées et les loyers nets ont augmenté. Par conséquent, le ratio LTV droit inclus a légèrement augmenté pour s'établir à 35,4 % et le ratio ICR à 6,3x.

De plus, en 2024, le Groupe a sécurisé et étendu de manière proactive des lignes de crédit non tirées pour un montant de 1,3 milliard d'euros (renouvellement ou nouvelles lignes remplaçant les lignes de crédit arrivant à maturité en 2025, 2026 et 2027).

Du fait de la gestion active de la dette et de l'optimisation opportuniste des taux d'intérêt, la maturité moyenne de la dette ressort à 6,7 ans à fin 2024 et le taux de couverture sera en moyenne de près de 100 % au cours des deux prochaines années et de 85 % en moyenne jusqu'à fin 2029 (proforma des cessions réalisées).

Au 31 décembre 2024, les actifs répondant aux critères du Green Bond Framework représentent 1,9 fois la valeur nominale des obligations en circulation de Gecina. Le portefeuille d'actifs éligibles représente 64 % de la valeur du patrimoine (contre 68 % à la fin 2023).

Ainsi, malgré la légère augmentation du ratio LTV, le solide profil de couverture, l'accès profond au marché obligataire et la baisse attendue de la dette compte tenu des cessions en cours, permettent d'évaluer le risque à la baisse.

2.1.2.2 Risques liés à l'environnement économique

N° 2 – MARCHÉ IMMOBILIER TERTIAIRE

Cotation
de l'impact

Élevé

Niveau de
probabilité

Probable

Tendance

Stable

DESCRIPTION DU RISQUE

Une détérioration à moyen ou long terme des conditions politiques et économiques, ayant des implications pour le marché locatif et/ou pour les investissements, peut avoir un impact significatif sur les activités du Groupe, la valeur de ses actifs, ses résultats ou sa stratégie.

Le Groupe est exposé aux fluctuations de la valeur des actifs immobiliers et des niveaux de loyers sur le marché.

La juste valeur des actifs sert de base pour certains indicateurs clés de performance de Gecina tels que l'actif net réévalué (NTA) ou le ratio de *Loan-to-Value* (LTV).

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier implique l'évaluation des valeurs locatives de marché, des taux de capitalisation, des taux d'actualisation et des scénarios inflationnistes. Les valeurs locatives dépendent des conditions du marché ainsi que de la qualité et de la localisation des actifs et des services proposés. La prime de risque immobilière correspond à la différence entre le taux d'intérêt sans risque et le taux de capitalisation.

IMPACT

Des conditions défavorables sur le marché immobilier peuvent affecter négativement la valorisation du portefeuille immobilier de Gecina, impactant son bilan et ses revenus locatifs, et par conséquent le résultat net du Groupe.

Une baisse de la valeur du patrimoine augmenterait également le ratio LTV de Gecina, pourrait faire chuter sa notation financière et entraver sa capacité à obtenir un refinancement à des conditions avantageuses.

Test de sensibilité du *Loan-to-Value* (LTV) basé sur les fluctuations de l'évaluation du patrimoine Bureau du Groupe

LTV	31/12/2024		
		(en milliers d'euros/m ²)	Hors droits
Variation valorisation Bureau	+ 0 %	10,1	37,6 %
	- 5 %	9,6	39,1 %
	- 10 %	9,1	40,8 %
	- 15 %	8,6	42,6 %
	- 20 %	8,1	44,6 %

L'analyse de la sensibilité des principaux indicateurs de la dette de Gecina à une variation des taux de rendement est présentée au chapitre 5.5.4.2 du présent document.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

Le risque sur la valorisation des actifs est maîtrisé principalement à travers deux éléments.

La gestion du portefeuille et la localisation des actifs

La localisation des actifs détenus par Gecina, caractérisée par la centralité (zones où le taux de vacance est historiquement bas), rend le Groupe moins exposé aux risques de baisse du marché locatif, ainsi qu'à l'impact de l'évolution du marché tertiaire. En effet, concernant le patrimoine Bureau (79 % du patrimoine consolidé du Groupe), 72 % du patrimoine Bureau de Gecina est situé dans Paris intra-muros. Avec un taux de vacance global dans Paris QCA de 3,6 % à fin décembre 2024 selon BNP Real Estate et une offre future faible en raison du plan d'urbanisme, les zones centrales continuent de bénéficier de la hausse des valeurs locatives, portées par un marché sous-offreur. 87 % du patrimoine de bureaux se situe dans les zones que le Groupe identifie comme des secteurs centraux : Paris, Neuilly-Levallois, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux (pour plus de détails, veuillez consulter le chapitre 1.5 du présent document).

Le pilotage de la durée résiduelle des baux en cours

La sensibilité du Groupe aux variations des valeurs locatives de marché est atténuée par le fait que de nouveaux baux sont signés pour une période ferme moyenne de six ans, au cours de laquelle les loyers sont uniquement indexés et ne peuvent généralement pas être évalués au prix du marché.

La durée résiduelle moyenne des baux en cours était de 4,5 ans au 31 décembre 2024, ce qui réduit l'impact immédiat pour Gecina d'une baisse potentielle des valeurs locatives. Les échéances des baux et les futures break-up options sont décrites au chapitre 1.3 du présent document.

TENDANCE DU RISQUE : STABLE

Le marché immobilier reste marqué par une baisse significative de l'activité de marché et des volumes d'investissements (- 26 % vs 2023) en raison de la faible liquidité du marché de l'investissement, avec une baisse globale des volumes depuis 2022 et une polarisation plus forte (légère reprise dans Paris, peu de transactions en périphérie).

2

RISQUES

Principaux facteurs de risques

Au 31 décembre 2024, la valorisation du patrimoine est de 17 377 millions d'euros en valeur bloc, soit une valorisation en hausse de + 0,7 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2023 (cf. chapitre 1.5 du présent document).

Cette hausse des valeurs d'expertises est le résultat combiné d'un ralentissement de la décompression des taux et d'un effet loyer toujours positif reflétant l'évolution des valeurs locatives. L'impact de ces effets varie selon la localisation des actifs:

- ◆ Dans Paris, les valeurs du patrimoine de bureaux augmentent, grâce à un effet taux stable et un effet cash-flow toujours positif. Les valeurs locatives continuent d'augmenter, portées par un marché sous-offreur avec un taux de vacance historiquement bas de 3,6 % dans le QCA parisien.
- ◆ Dans les zones périphériques, les valeurs du patrimoine de bureaux continuent de baisser en 2024. D'une part, l'effet taux reste négatif en raison de la hausse de la prime de risque. D'autre part, l'effet cash-flow reste négatif du fait de la vacance significative dans ces zones.
- ◆ De plus, les valeurs du patrimoine résidentiel baissent légèrement comparées aux zones centrales de bureaux, avec une baisse de 0,4 % sur l'année.

À plus long terme, le contexte géopolitique et économique mondial reste incertain, ce qui pourrait avoir une incidence positive ou négative sur le marché immobilier.

Par conséquent, ce risque a été évalué comme stable.



N° 3 – VACANCE ET COMMERCIALISATION

Cotation de l'impact
Élevé

Niveau de probabilité
Probable

Tendance
En hausse

DESCRIPTION DU RISQUE

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de vacance ou de réversion négative. Des facteurs tels que la demande du marché, les conditions économiques et la concurrence d'autres biens immobiliers peuvent impacter l'activité locative.

IMPACT

Les risques de vacance et de commercialisation peuvent entraîner une baisse des revenus locatifs et de la rentabilité.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

Ce risque dépend principalement des conditions du marché, mais l'efficacité de la stratégie commerciale de Gecina et la grande qualité de son patrimoine contribuent à l'atténuer.

La solidité du patrimoine de Gecina, qui repose sur une stratégie à long terme axée sur la centralité et des actifs prime, est essentielle dans la gestion des risques liés à la vacance. La part significative des actifs du Groupe situés dans les zones centrales réduit son exposition au risque d'une baisse de la demande.

En outre, Gecina a mis en œuvre une stratégie commerciale proactive pour ses clients actuels et potentiels afin de répondre au mieux à leurs attentes. Cette stratégie s'appuie sur les synergies entre les équipes opérationnelles, techniques, de développement, d'investissement et de vente. La société s'efforce également d'établir des contacts directs au plus haut niveau afin d'identifier les opportunités et les prospects, tout en perfectionnant sa démarche servicielle et numérique.

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

La polarisation entre Paris-Neuilly et les autres zones en dehors de Paris s'est accentuée, Paris concentrant désormais 47 % des locations alors qu'elle ne représente que 18 % de l'offre disponible.

Par conséquent, la location d'actifs en dehors de Paris et de Neuilly (Boulogne-Billancourt, Péri-Défense, La Défense), où le Groupe possède plusieurs actifs de taille significative, pourrait s'avérer plus difficile.

Compte tenu de la commercialisation à venir d'importants projets de bureaux en cours de développement dans les années à venir, ce risque a été réévalué à la hausse.

N° 4 – IMPAYÉS LOCATIFS

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Modéré	Le risque d'impayés locatifs est inhérent à l'activité de bailleur de Gecina. Ce risque peut résulter de la défaillance financière d'un locataire spécifique ou de facteurs macroéconomiques et politiques plus larges qui conduisent à une dégradation généralisée d'un secteur ou d'une entreprise.
Niveau de probabilité	IMPACT
Probable	Une augmentation des créances impayées impacterait directement les revenus locatifs de Gecina.
Tendance	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE
En baisse	La maîtrise du risque d'impayés locatifs repose sur le suivi de la santé financière des locataires et une diversification de l'exposition au risque du Groupe, ainsi que sur la mise en œuvre de processus rigoureux de sélection des locataires et de prise de garantie lors des locations.
	Monitoring de la santé financière des locataires et diversification de l'exposition au risque
	Gecina bénéficie :
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ d'une diversification des clients (sectorielle et entreprises) : les clients Bureaux du Groupe se répartissent dans les secteurs d'activités détaillés au chapitre 1.3.1 du présent document. Le Top 20 des locataires ne représente que 34 % de la masse locative totale ; ◆ le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration : aucun locataire ne dépasse 10 % des loyers faciaux totaux annualisés et seul un locataire dépasse les 5 %.
	Un suivi permanent du scoring de solvabilité financière des clients du Groupe est réalisé sur la base des informations obtenues auprès de la société de notation Dun & Bradstreet. La notation moyenne des clients du Groupe est de 13,4/20 à fin 2024.
	Processus de sélection et suivi de la qualité des locataires
	Les processus de sélection des locataires et les processus de recouvrement permettent de maîtriser le recouvrement des loyers. Ces processus comprennent l'évaluation minutieuse des dossiers détaillés des locataires potentiels et de leur notation financière Dun & Bradstreet, complétée par des vérifications supplémentaires de la Direction Financière et de la Direction des Risques, si nécessaire.
	En outre, une politique de prise de garantie systématique, comprenant les dépôts de garantie et les garanties bancaires à première demande, renforce la sécurisation des créances en cas d'impayés.
	TENDANCE DU RISQUE : EN BAISSSE
	En 2024, la situation économique de plusieurs locataires, notamment WeWork, s'est nettement améliorée et les provisions pour créances douteuses sont restées stables. Par conséquent, ce risque a été revu à la baisse.
	Néanmoins, l'instabilité politique observée en France depuis le second semestre 2024 et qui pourrait perdurer en 2025 est susceptible d'affecter la solvabilité des clients et d'impacter les recouvrements de trésorerie du Groupe. Ces tendances seront suivies tout au long de l'année 2025.

2.1.2.3 Risques opérationnels

N° 5 – DÉVELOPPEMENT/CONSTRUCTION

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Élevé	Les risques associés aux opérations de développement, de rénovation ou de construction comprennent :
Niveau de probabilité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ l'alignement du projet sur les attentes du marché plusieurs années après sa conception ; ◆ la gestion du montant de l'investissement et de la rentabilité visée (y compris les coûts de construction et les autorisations administratives) ; ◆ la garantie d'une livraison du projet dans les délais impartis ; ◆ la responsabilité de Gecina en tant que maître d'ouvrage en termes de règles sanitaires et de sécurité.
Tendance	Au 31 décembre 2024 :
En hausse	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 146 400 m² de projets attendus en livraison d'ici 2027, dont 83 % de bureau et 17 % de résidentiel) ; ◆ 13 600 m² à engager au cours des prochains semestres ; ◆ un pipeline engagé ou à engager de 1,8 milliard d'euros.
	IMPACT
	Les impacts potentiels comprennent des pertes financières dues à des dépassements de coûts ou de délais, la non-réalisation des objectifs locatifs, des préjudices réputationnels et la responsabilité pénale des dirigeants si les règles sanitaires et de sécurité ne sont pas respectées pendant la durée du chantier.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

La Direction des Investissements et du Développement de Gecina a développé un ensemble de compétences, processus et dispositifs de maîtrise sur les projets de développement visant à s'assurer :

- ◆ que chaque projet correspond aux dernières attentes des locataires ;
- ◆ le respect des limites budgétaires et des délais ainsi que l'anticipation de toute pénurie au sein de la chaîne d'approvisionnement ;
- ◆ la conformité avec le cahier des charges interne et les exigences réglementaires (y compris les obligations sanitaires et de sécurité ainsi que les autorisations administratives).

La gouvernance garantit un suivi étroit des opérations de développement par le Comité exécutif de Gecina et le Conseil d'administration, de sorte que la société puisse réagir rapidement face à toute alerte.

Le Groupe collabore avec un grand nombre d'équipes de conception expérimentées et de grandes entreprises de construction afin de prévenir tout risque lié à la construction.

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

Ce risque net a été évalué à la hausse pour tenir compte de la complexité, de la durée et de l'ampleur des nouveaux grands projets lancés par Gecina.

**N° 6 – SANTÉ ET SÉCURITÉ**

Cotation de l'impact
Modéré

Niveau de probabilité
Possible

Tendance
Stable

DESCRIPTION DU RISQUE

Les actifs de Gecina peuvent présenter des risques en matière de sécurité et de santé pour les clients, visiteurs, prestataires et employés de Gecina. Les principaux risques potentiels incluent les risques d'incendie, d'explosion due au gaz, de défaillance de certains équipements (ascenseurs, portes automatiques, escaliers roulants, etc.), de la propagation de bactéries/virus, de l'effondrement d'un bâtiment ou d'un élément de structure (balcons, couverture de toiture), etc.

IMPACT

L'incapacité à protéger les individus et les actifs des risques liés à la sûreté et à la sécurité, ainsi que le non-respect des règles sanitaires, de sécurité ou des règles techniques de conformité des immeubles, pourraient donner lieu à des poursuites judiciaires et à des sanctions pour Gecina. La responsabilité pénale de ses dirigeants pourrait même être mise en cause. En outre, il existe un risque important d'atteinte à la réputation lié à ces défaillances.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

La sécurité des actifs pour les personnes et pour l'environnement, ainsi que leur conformité à la législation technique sont assurées par les équipes internes d'ingénierie sous le contrôle de la Direction Conformité et de la Direction des Risques.

L'équipe d'ingénierie a établi des accords-cadres avec des sociétés d'audit technique spécialisées et des sociétés de maintenance de premier ordre afin d'identifier et de gérer les risques et les contrôles nécessaires. Il s'agit notamment des contrôles réglementaires obligatoires (ascenseurs, sécurité incendie, etc.) et des diagnostics techniques (amiante, plomb, termites, etc.) ainsi que de la résolution rapide face à d'éventuelles réserves.

La Direction assure la bonne exécution de ces contrôles, avec des contrôles mensuels sur site et des comités trimestriels impliquant l'équipe dirigeante. Les comptes rendus réguliers sont examinés par le Comité Conformité et Éthique et sont présentés chaque année au Conseil d'administration.

Le Groupe dispose d'une politique d'astreinte qui lui permet de répondre à toute urgence opérationnelle dans les meilleurs délais.

TENDANCE DU RISQUE : STABLE

L'engagement de Gecina en matière de sécurité des locataires est au cœur des préoccupations de ses équipes d'ingénierie. En 2024, Gecina a continué à renforcer ses processus de maîtrise des risques avec :

- ◆ une organisation technique robuste, avec une Directrice exécutive supervisant la Direction Technique, de l'Innovation et de la RSE, un Directeur de l'Ingénierie Opérationnelle dans chaque secteur d'activité (Bureaux et Résidentiel), et une équipe d'experts techniques dédiés ;
- ◆ une Direction Conformité en charge du suivi de ces enjeux plaçant une attention accrue sur les aspects juridiques et réglementaires ;
- ◆ un projet en cours de déploiement d'un système informatique unique de suivi et de gestion de la maintenance et des contrôles obligatoires, ainsi que de la résolution de toutes réserves ;
- ◆ une approche rigoureuse de ce risque, avec une doctrine interne qui va régulièrement au-delà des exigences réglementaires.

En 2024, le risque net est évalué comme stable.

N° 7 – CAPITAL HUMAIN

Cotation de l'impact Faible	DESCRIPTION DU RISQUE Les salariés de Gecina représentent le capital humain de l'entreprise, et son développement est essentiel à la réussite et à la continuité de l'activité du Groupe.
Niveau de probabilité Possible	IMPACT Une perte de compétence clé ou un manque d'attractivité de Gecina pour accueillir et faire progresser les meilleurs talents pourraient avoir un impact sur les capacités opérationnelles, augmenter l'inefficacité et les coûts, voire empêcher la société de saisir des opportunités.
Tendance En baisse	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE Les enjeux liés à l'attractivité et à la rétention des talents sont adressés par le biais d'un dispositif de marque employeur visible auprès des meilleures universités, un positionnement salarial attractif pour les meilleurs talents et un programme ambitieux de formation interne visant à développer les compétences essentielles et faciliter la mobilité interne. TENDANCE DU RISQUE : EN BAISSÉ En 2024, Gecina a mis l'accent sur le développement de son équipe d'ingénierie, notamment par le biais de recrutements et de formations. Les plans de développement des compétences du Groupe ont été considérablement améliorés, notamment grâce à des programmes de formation spécialisés dans des domaines clés tels que la gestion des actifs, la gestion immobilière et la maintenance/l'ingénierie. Ces mesures comprennent la transformation digitale de la YouFirst Académie et l'enrichissement du contenu de formation en tirant parti de l'expertise interne. La mobilité interne a été activement encouragée par le biais de plans de carrière structurés, facilitant les évolutions de poste et les transferts au sein de l'organisation. Afin de soutenir les équipes, des sessions de formation ont été dispensées aux managers dans le but d'anticiper et de gérer les risques psychosociaux (RPS) et d'identifier les premiers signes alarmants. En outre, le Groupe a apporté son soutien lors du passage en flex-office en 2023, incluant la réalisation d'enquêtes (telles que des enquêtes flash à la suite de la mise en place du flex-office) pour suivre les tendances et recueillir les retours des collaborateurs. De plus, la volatilité du marché du travail, phénomène souvent désigné de « guerre des talents », a montré des signes de stabilisation ces derniers mois. De ce fait, le risque net a été évalué à la baisse avec une cotation de l'impact faible.

2.1.2.4 Risques liés à la réglementation

N° 8 – RÉGLEMENTATION ET FISCALITÉ

Cotation de l'impact Modéré	DESCRIPTION DU RISQUE Gecina est une société immobilière cotée en France, elle opère conformément aux lois et réglementations relatives à ses activités.
Niveau de probabilité Possible	Les risques réglementaires comprennent le respect des réglementations en matière de baux commerciaux, des réglementations environnementales, des plans d'urbanisme et du code de la construction, qui peuvent varier considérablement d'un site à l'autre et changer au fil du temps (par exemple, le PLU bioclimatique à Paris). Gecina doit également traiter avec des réglementations fiscales complexes, notamment les impôts fonciers, les impôts sur les plus-values et les éventuelles modifications de la législation fiscale qui peuvent avoir un impact sur la rentabilité et le cash-flow.
Tendance n.a.	De plus, les sociétés immobilières doivent gérer les risques liés aux structures de financement et d'investissement, qui peuvent être affectées par les changements réglementaires des marchés financiers. IMPACT Gecina opère selon un cadre fiscal spécifique en France conçu pour les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Lancé en 2003, ce cadre exonère lesdites sociétés de l'impôt sur les sociétés sur les revenus et les plus-values, à condition qu'elles distribuent aux actionnaires 95 % de leurs revenus locatifs, 70 % de leurs plus-values et 100 % des dividendes qu'elles perçoivent de leurs filiales. Tout manquement aux exigences fiscales imposées par ce cadre pourrait avoir un impact significatif sur les résultats ou la situation financière du Groupe. Par ailleurs, Gecina recueille une quantité importante de données à caractère personnel lors de la location d'appartements, telles que des informations d'identification personnelle et des informations financières permettant d'évaluer la solvabilité des clients potentiels. De ce fait, Gecina est soumise au Règlement général sur la protection des données (RGPD). Le non-respect de cette obligation de protection des données à caractère personnel constituerait un manquement pouvant engager la responsabilité de Gecina, entraîner des sanctions et avoir un impact négatif sur la réputation de Gecina.

2

RISQUES Principaux facteurs de risques

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

Gecina se tient informée des évolutions réglementaires et maintient des programmes de conformité solides pour atténuer les effets indésirables potentiels. La société dispose d'une équipe Communication et Affaires publiques dédiée et d'un système interne de suivi réglementaire et législatif. Gecina participe également à plusieurs groupes de travail en collaboration avec les autorités publiques et est activement engagée dans des associations professionnelles du secteur immobilier. Pour ce qui concerne la protection des données personnelles (RGPD), Gecina a mis en place un dispositif de conformité (voir note 2.2.6).

TENDANCE DU RISQUE :

L'instabilité politique et économique crée un contexte de pression fiscale et réglementaire. L'incertitude croissante et persistante portant sur plusieurs questions conduit à envisager une probabilité possible d'occurrence du risque.



N° 9 – CORRUPTION

Cotation de l'impact
Modéré

Niveau de probabilité
Possible

Tendance
Stable

DESCRIPTION DU RISQUE

La gestion, le développement et les transactions immobilières de Gecina impliquent de nombreuses interactions avec les parties prenantes, y compris avec les agents publics. Ces interactions peuvent présenter un risque de corruption qui doit être géré avec attention. À cette fin, Gecina adhère volontairement aux dispositions de la loi du 9 décembre 2016, dite « loi Sapin II », bien qu'elle ne soit pas tenue de le faire légalement.

Gecina a également mis en œuvre un dispositif anticorruption qui suit les recommandations de l'Agence française anticorruption (AFA).

IMPACT

Si l'un de ses salariés est impliqué dans une affaire de corruption, Gecina pourrait faire l'objet de procédures judiciaires et de sanctions, ce qui pourrait mettre en cause la responsabilité pénale de ses dirigeants. Les répercussions pourraient également être financières ou porter atteinte à sa réputation, entraînant une perte de confiance des clients, des fournisseurs ou des investisseurs.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

Les risques de corruption sont détaillés dans une cartographie des risques dédiée, mise à jour en 2024. Des risques spécifiques à la société ont été identifiés et évalués selon leur probabilité et leur impact potentiel. Un tel exercice permet de mettre en œuvre des actions correctives et des mesures de contrôle ciblées.

En 2024, plusieurs procédures de lutte contre la corruption ont été mises à jour, de nombreuses actions de sensibilisation ont été menées par la Direction Éthique et des contrôles internes ont été réalisés en vue de renforcer le dispositif.

L'évaluation régulière de l'efficacité de ces mesures permet de les optimiser ou de les ajuster, notamment face aux nouvelles menaces détectées et aux évolutions réglementaires.

TENDANCE DU RISQUE : STABLE

Le dispositif anticorruption est géré par la Direction Éthique (une équipe de trois personnes, dont deux experts anticorruption), qui a été créée en 2023. Les procédures et contrôles internes ont été renforcés, en particulier concernant les relations avec les fournisseurs, les niveaux d'engagement et les processus de validation. Certaines procédures et certains contrôles sont en cours de révision à la suite de la mise à jour de la cartographie des risques de corruption. Par conséquent, le risque net est évalué comme stable.

2.1.2.5 Risques environnementaux

N° 10 – ATTÉNUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Cotation de l'impact	DESCRIPTION DU RISQUE
Modéré	La lutte contre le changement climatique dans laquelle Gecina est engagée depuis longtemps a également été confirmée ces dernières années par de nouvelles réglementations et contraintes, et par une évolution des attentes des parties prenantes.
Niveau de probabilité	IMPACT
Possible	Afin de lutter contre le réchauffement climatique et le changement climatique, les régulateurs ont introduit de nouvelles exigences importantes ces dernières années. Les contraintes du décret tertiaire obligent par exemple chaque bâtiment tertiaire en exploitation à réduire de – 40 % sa consommation d'énergie par rapport à une année de référence (qui ne peut pas être antérieure à 2010) ou obligent à atteindre un seuil de consommation très bas variable selon l'usage de chaque immeuble. En ce qui concerne les actifs résidentiels, la loi climat interdit de louer des logements dont le DPE est de G à partir de 2025, F à partir de 2028 et E à partir de 2034. Pour les développements neufs, les seuils de performance environnementale stricts de la RE2020 (réglementation thermique révisée) peuvent renchérir le coût des rénovations.
Tendance	Par ailleurs, les coûts de financement pourraient être impactés compte tenu de la prise en compte progressive de la performance climatique par les investisseurs.
En hausse	L'impact de la hausse des coûts énergétiques ou de la taxation carbone sur Gecina serait limité, dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> ◆ les coûts énergétiques représentent environ 6 % du revenu locatif total et sont principalement payés par les clients de Gecina ; ◆ la mise en œuvre éventuelle d'une taxe carbone dans le cadre du règlement relatif au système d'échange de quotas d'émission (SEQE-UE 2 ou ETS 2) pourrait coûter moins de 1 % du revenu locatif annuel de Gecina, sur la base d'une taxe de 100 euros par tonne de CO₂.
	PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE
	Depuis plusieurs années, Gecina met en place des plans d'action ambitieux visant à réduire son empreinte carbone avec un engagement fort à réduire de manière drastique les émissions de CO ₂ en exploitation d'ici à 2030, en prenant appui sur les résultats déjà obtenus et les actions mises en œuvre : <ul style="list-style-type: none"> ◆ réduction de 60 % des émissions de CO₂ par m² depuis 2019 et de 31 % de la consommation énergétique par m² ; ◆ les logements classés F et G représentent moins de 1 % des DPE de logements Gecina réalisés avec la nouvelle méthodologie gouvernementale consécutive à la loi Climat, contre 25 % pour les logements à Paris ; ◆ les logements classés E (15 % des logements) sont majoritairement situés sur quatre immeubles qui feront l'objet d'importants programmes de rénovation afin d'améliorer radicalement leur notation DPE.
	En ce qui concerne le décret tertiaire, Gecina fournit une assistance technique et des données à ses locataires lorsqu'ils déclarent leur consommation énergétique à l'État français et veille à ce que chaque actif réponde aux objectifs du décret tertiaire au moyen d'un programme d'efficacité énergétique et de programmes d'investissement dédiés sur dix ans (voir le chapitre 3.4.3 « Adapter la conception de nos projets de développement au changement climatique » du présent document).
	TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE
	En 2024, Gecina a continué à déployer son plan d'action ambitieux : <ul style="list-style-type: none"> ◆ plan de sobriété énergétique : pour les bureaux, 15 actions de sobriété sont mises en place systématiquement sur l'ensemble du parc. Pour le résidentiel, l'hiver dernier, le chauffage a été enclenché uniquement lorsque les conditions météorologiques et les températures intérieures dans les appartements le nécessitaient. En outre, 77 task forces ont été progressivement déployées depuis 2022 pour analyser la performance des installations techniques sur chaque site afin d'identifier les potentielles sources d'économies d'énergie ; ◆ en 2024, 68 actifs ont obtenu la certification BREEAM In-Use ou HQE™ Exploitation ; ◆ 100 % de l'électricité achetée par Gecina est d'origine renouvelable et 90 % du gaz est du biogaz. De manière générale, 80 % de l'énergie achetée par Gecina est renouvelable ; ◆ obtention de la norme ISO 50001 sans aucune non-conformité ; ◆ maintien des émissions liées aux matériaux de construction utilisés sous le niveau du label BBKA® (bâtiment bas carbone) dans le cadre des projets de développement.
	Par ailleurs, en 2024, Gecina est à la 1 ^{re} place de son groupe de pairs dans le classement GRESB, avec un score de 95/100.
	Toutefois, en raison de facteurs externes tels que les questions réglementaires liées à la CSRD, le respect des objectifs de réduction de Gecina et l'augmentation des attentes des parties prenantes, le risque est évalué comme étant en augmentation, atteignant un niveau modéré.

N° 11 – ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Cotation
de l'impact

Modéré

Niveau de
probabilité
PossibleTendance
En hausse**DESCRIPTION DU RISQUE**

Les changements climatiques et environnementaux présentent des risques pour le patrimoine de Gecina du fait des aléas climatiques. Paris et le Croissant Ouest sont concernés de façon significative par deux risques physiques : inondation et chaleur. Toutefois, il est à noter que :

- ◆ les actifs de Gecina sont moins exposés aux risques liés au changement climatique que des actifs côtiers situés dans de grandes mégapoles nord-américaines ou asiatiques. Par ailleurs, la Ville de Paris et la Métropole du Grand Paris se sont dotées de plans de résilience, ce qui va permettre de réduire l'exposition du patrimoine de Gecina ;
- ◆ selon une étude menée par l'agence de notation Four Twenty Seven (groupe Moody's), la valeur du patrimoine de Gecina à risque figure parmi les plus faibles du secteur.

IMPACT

Les risques climatiques tels que les inondations, la sécheresse causant des dommages structurels ou les vagues de chaleur peuvent avoir un impact sur les actifs ainsi que sur leurs occupants. L'adaptation des bâtiments pour anticiper ces risques peut occasionner des coûts supplémentaires de travaux ou d'exploitation (ventilation, climatisation, isolation, etc.). En outre, le niveau de bien-être des actifs dans un contexte climatique plus défavorable pourrait affecter la location, le potentiel de redéveloppement et la liquidité d'un patrimoine en fonction de son adaptation aux changements climatiques.

PRINCIPAUX DISPOSITIFS DE MAÎTRISE

En 2023, la totalité du patrimoine a été examinée afin d'évaluer sa vulnérabilité aux fortes chaleurs et aux inondations, identifiées par la taxonomie européenne comme des risques potentiels. Ces deux études ont été réalisées avec des cabinets experts et mises à jour en 2024. Les résultats, qui ne tiennent pas compte des mesures techniques d'atténuation déjà en place, indiquent que :

- ◆ 17 actifs en exploitation sont concernés par le risque lié aux vagues de chaleur et aux îlots de chaleur urbains, soit 5 % des surfaces en exploitation du patrimoine ;
- ◆ 46 actifs figurent dans des zones où des inondations par crue ou des remontées de nappe pourraient survenir, soit 33 % des surfaces du patrimoine exposées au risque d'inondations.

Des mesures d'adaptation visant à réduire la vulnérabilité aux vagues de chaleur et aux inondations ont été incluses dans les exigences standards des projets en redéveloppement.

Des mesures supplémentaires sur les actifs existants seront mises en œuvre au cas par cas :

- ◆ pour les actifs les plus vulnérables ;
- ◆ y compris des solutions innovantes, telles que des vitrages teintés ou des peintures rafraîchissantes.

TENDANCE DU RISQUE : EN HAUSSE

Par rapport à 2023, Gecina a continué à améliorer la résilience de son patrimoine par le biais d'analyses externes, du renforcement des projets et de l'apprentissage faisant suite à des événements climatiques. Bien que les impacts sur le patrimoine aient été limités jusqu'à présent, la vigilance augmente en matière d'assurance, de relations avec les clients et de continuité de l'activité du patrimoine. En raison des événements extrêmes survenus récemment en Europe en 2024, la tendance du risque est à la hausse.



2.2 Gestion des risques

2.2.1 Organisation générale de la maîtrise des risques

La gestion des risques est un processus dynamique, défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la Direction générale, couvrant l'ensemble des activités, des processus et des actifs. Elle implique des ressources, des comportements et des actions adaptés visant à maintenir les risques à des niveaux compatibles avec les objectifs stratégiques de Gecina. Intégrée à la prise de décision et aux opérations, elle fournit à la Direction générale une vision globale des menaces et des opportunités potentielles, permettant de prendre des décisions éclairées en matière d'allocation des ressources.

Les opérations de la société doivent être conformes aux réglementations et à la Charte éthique du Groupe, ainsi qu'aux engagements en matière de responsabilité sociale et environnementale. Le Conseil d'administration veille à ce que la stratégie et les objectifs tiennent compte des risques majeurs, en examinant régulièrement les opportunités, les risques et les mesures de maîtrise. Il garantit l'efficacité du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, appuyé par des comités spécialisés : le Comité d'Audit et des Risques, le Comité RSE, le Comité Conformité et Éthique, et le Comité Stratégique et d'Investissement.

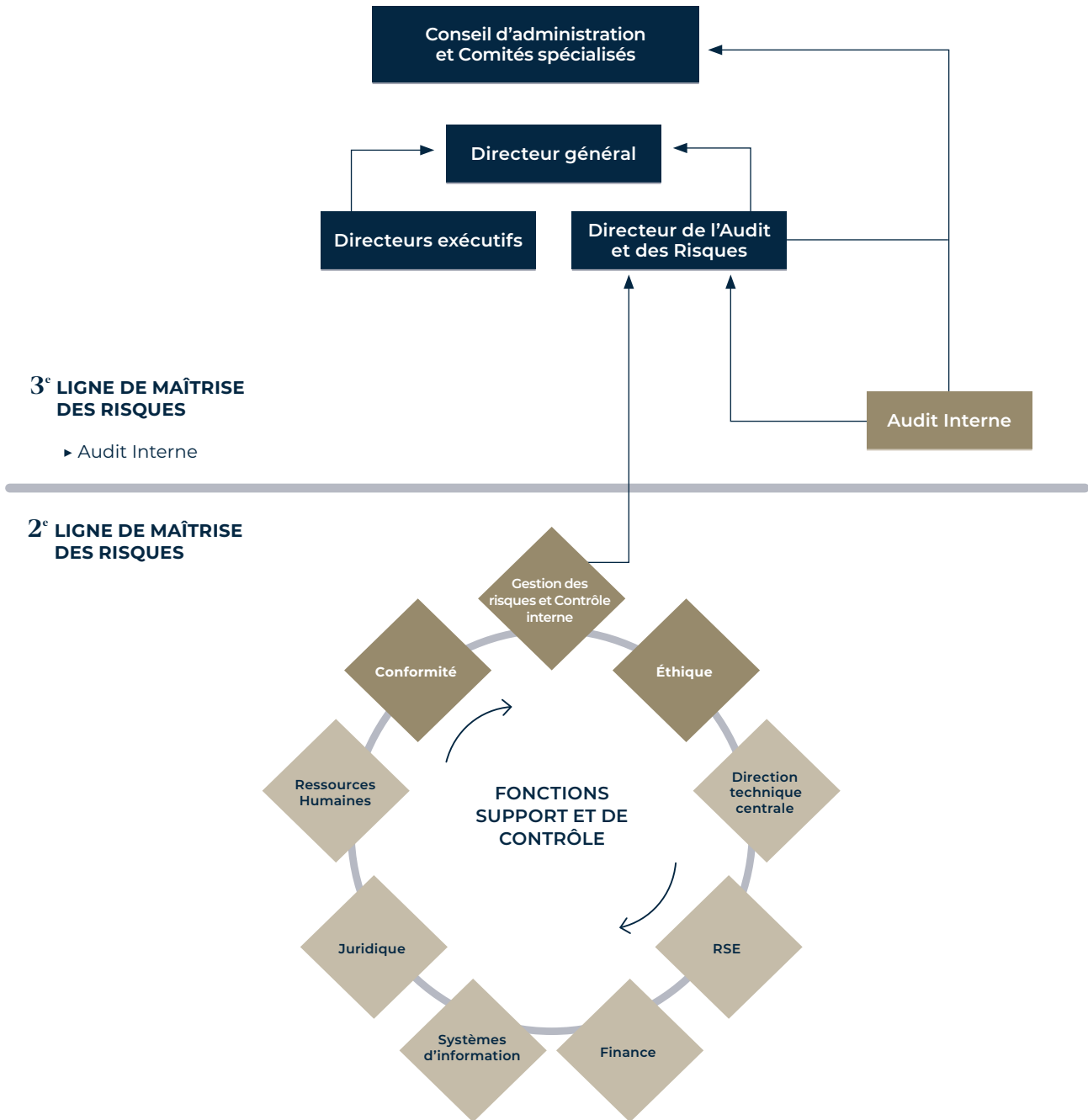
Le Directeur général, directement ou par le biais de son Comité exécutif, conçoit et met en œuvre le dispositif global de gestion des risques et de contrôle interne, en définissant les rôles et responsabilités. Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et aux principes du COSO (référentiel de référence pour le contrôle interne défini par le Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), le dispositif repose sur une organisation et des responsabilités clairement définies ainsi que des procédures, moyens, compétences et outils. Il garantit :

- ◆ la conformité aux lois et réglementations ;
- ◆ le respect des instructions et orientations fixées par la Direction générale ;
- ◆ le respect et l'efficacité des processus internes, en particulier ceux qui protègent les actifs ;
- ◆ la fiabilité des informations financières.

Le dispositif est organisé selon les trois lignes de maîtrise normative.

2

RISQUES Gestion des risques



1^{ère} LIGNE DE MAÎTRISE DES RISQUES

- ▶ Managers et collaborateurs
- ▶ Processus opérationnels et contrôles intégrés dans les procédures de l'entreprise

1^{er} ligne de maîtrise

La première ligne de maîtrise des risques repose sur les managers et les salariés des Directions opérationnelles, qui sont chargés d'identifier et de gérer les risques relevant de leur périmètre de responsabilité. Ils appliquent des procédures et des contrôles quotidiens en conformité avec la législation et les normes réglementaires applicables.

2^e ligne de maîtrise

La deuxième ligne de maîtrise repose sur les fonctions de support et de contrôle, la Direction des Risques jouant un rôle clé, ainsi que la Direction Éthique et la Direction de la Conformité créées en 2023 :

- ◆ la Direction des Risques, sous la supervision du Directeur de l'Audit et des Risques, est en charge de la gestion des risques et du contrôle interne, en assurant la mise en place d'un dispositif structuré permettant d'identifier et de maîtriser les risques. Elle évalue également l'efficacité du système de manière objective en vérifiant les processus et leur mise en œuvre.
- ◆ la Direction Éthique se concentre sur la lutte contre la corruption, le trafic d'influence, le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et la fraude. Elle gère également les alertes afférentes ;
- ◆ la Direction de la Conformité assure la conformité des projets aux normes techniques et réglementaires, la sécurité des

individus présents dans les bâtiments, la conformité urbanistique, les exigences contractuelles et d'assurance, ainsi que le RGPD et le programme assurantiel.

Les Directeurs Éthique et Conformité rendent compte au Comité Conformité et Éthique et, si nécessaire, directement au Président du Conseil d'administration. Le Directeur de l'Audit et des Risques présente des rapports réguliers au Comité d'Audit et des Risques, et est en contact direct avec le Président du Conseil d'administration. Par ailleurs, conformément aux meilleures pratiques, le Président rend annuellement son appréciation sur la performance du Directeur en charge de l'Audit et des Risques et du Directeur Éthique.

3^e ligne de maîtrise

La Direction de l'Audit Interne, sous la responsabilité du Directeur de l'Audit et des Risques, assure à la Direction générale, et au Comité d'Audit et des Risques, l'efficacité et la conformité du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne. Elle évalue les activités, les organisations et les processus du Groupe pour une croissance durable dans le cadre d'une gestion adéquate des risques. La Direction suit un plan d'audit annuel, mis à jour chaque année et approuvé par le Comité d'Audit et des Risques. L'Audit Interne rend compte de ses activités à la Direction générale, au Comité d'Audit et des Risques et au Président du Conseil d'administration. Les auditeurs externes ainsi que les instances de régulation assurent également une fonction de contrôle de troisième niveau.

2.2.2 Gestion des risques et contrôle interne

2.2.2.1 Cartographie des risques

L'identification et l'évaluation des risques dont la survenance pourrait avoir un impact significatif sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats, sont réalisées au moins annuellement sous la supervision de la Direction des Risques. La cartographie actualisée est présentée et nourrie des échanges au Comité d'Audit et des Risques et en Conseil d'administration.

2.2.2.2 Référentiel des processus et procédures de contrôle interne

La Direction des Risques coordonne la mise en œuvre des processus par les Directions opérationnelles et les Directions support et supervise le cadre des processus du Groupe. Les processus comprennent :

- ◆ les rôles et les responsabilités de chacun ;
- ◆ les points de contrôles permettant de maîtriser les risques identifiés.

L'entreprise utilise un Intranet « Wikiprocess » accessible à tous les collaborateurs qui est l'outil de diffusion de ses processus. Il permet un accès permanent à l'ensemble des processus et à toutes les tâches, les mises à jour étant annoncées sur l'Intranet.

La démarche processus soutient la transformation de Gecina en :

- ◆ harmonisant les modes de travail pour assurer les basiques du Groupe et créer de la transversalité ;
- ◆ simplifiant les processus pour faciliter l'exécution ;
- ◆ accompagnant la digitalisation et la transformation des usages.

La Direction des Risques a déployé un plan de contrôles annuels permettant d'évaluer l'efficacité du dispositif de contrôle interne par la vérification de la mise en application des procédures

du Groupe. Ce plan, basé sur une cartographie détaillée des risques de l'entreprise, est partagé annuellement avec le Comité d'Audit et des Risques. La Direction des Risques présente les résultats de ces contrôles au Comité d'Audit et des Risques au moins une fois par an.

2.2.2.3 Analyses des risques des investissements, travaux et projets

L'analyse des risques est intégrée dans toutes les décisions et tous les engagements de projets du Groupe qui sont pris au travers des deux Comités dédiés :

- ◆ le Comité d'Engagement Groupe (CEG) : ce Comité effectue une revue des dossiers stratégiques sous la présidence du Directeur général et en présence des membres du Comité exécutif concernés ainsi que du Directeur en charge des Risques et de l'Audit Interne. Ces dossiers peuvent également faire l'objet d'une présentation au Conseil d'administration, le cas échéant ;
- ◆ le Comité Engagement Travaux (CET) Bureaux et Résidentiel : présidé par le Directeur exécutif concerné et en présence du Directeur des Risques et du Directeur de la Conformité, ce comité traite et valide les thèmes liés aux travaux de moindre ampleur sur le parc immobilier du Groupe par rapport à ceux présentés au Comité d'Engagement Groupe (CEG).

Une revue exhaustive est réalisée en amont de ces réunions de comité, permettant d'analyser et de partager l'ensemble des risques, qu'ils soient opérationnels, réglementaires, financiers, réputationnels ou liés aux engagements RSE, avant toute prise de décision. Ces travaux d'analyse peuvent être renforcés par des vérifications complémentaires menées par des prestataires spécialisés dans le cadre d'opérations présentant des risques spécifiques.

2.2.3 Sécurité informatique et cybersécurité

La sécurité informatique est gérée par le Responsable de la Sécurité de l'Information au sein de la Direction des Systèmes d'Information. Les différents progiciels offrent des fonctionnalités adaptées aux activités de Gecina. La sécurité des transactions est assurée par :

- ◆ des règles de séparation de l'ordonnancement et du paiement ;
- ◆ des délégations par niveau de montant sur tous les engagements et paiements ;
- ◆ la définition de profils de droits d'utilisateurs, revus a minima annuellement.

La sécurité des systèmes d'information est assurée par :

- ◆ l'organisation de l'infrastructure dans une architecture redondante (sauvegardes sur deux serveurs distincts) ;
- ◆ un plan de secours permettant de remédier aux atteintes du système d'information (matérielles ou immatérielles), grâce à des serveurs en redondance et à des sauvegardes régulières ;

- ◆ des audits réguliers des risques cyber réalisés avec l'aide de prestataires spécialisés dans ce domaine ;
- ◆ des tests réguliers d'intrusion effectués par des prestataires spécialisés et qui font l'objet d'un suivi des recommandations ;
- ◆ la formation des salariés aux risques cyber, aux bonnes pratiques et aux comportements à risque ;
- ◆ des tests de « phishing » réalisés périodiquement pour renforcer la sensibilisation ;
- ◆ une Charte informatique, annexée au règlement intérieur, décrivant le bon usage des ressources informatiques et numériques ;
- ◆ plusieurs audits réalisés par la Direction de l'Audit Interne, faisant appel à différents spécialistes, afin de garantir de manière indépendante l'efficacité du dispositif.

2.2.4 Contrôle de l'élaboration de l'information comptable et financière

2.2.4.1 Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

Le processus d'élaboration des états financiers repose sur :

- ◆ des procédures formalisées de clôture et de consolidation des états financiers selon un calendrier précis ;
- ◆ des mises à jour régulières des règles et méthodes comptables en lien avec les évolutions réglementaires et les activités du Groupe ;
- ◆ l'anticipation, la validation et la documentation des impacts comptables et financiers des transactions significatives ;
- ◆ des revues analytiques permettant de valider les variations des postes clés du bilan et du compte de résultat ;
- ◆ une présentation annuelle des différents sujets d'attention de la clôture auprès du Comité d'Audit et des Risques, en amont de la réunion d'examen des comptes annuels par le Comité.

La Direction Comptable et Fiscale du Groupe centralise et vérifie tous les travaux comptables à travers un système d'information unique et centralisé, assurant ainsi un meilleur contrôle des pratiques comptables et de consolidation, conformément aux principes et normes définis à l'échelle du Groupe. La procédure et le planning d'arrêté des comptes, y compris les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à l'exactitude des informations financières et comptables, sont diffusés à l'ensemble des acteurs concernés. Ce processus comprend une revue hiérarchique des procédures de clôture lors de chaque arrêté, étayée par une documentation spécifique. D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du Groupe.

La facturation et le recouvrement des loyers et autres charges sont assurés par les Directions opérationnelles, selon des procédures et des contrôles spécifiques. La prise en compte des principales transactions dans le système comptable est automatisée. Le suivi budgétaire et les analyses comparatives de la Direction du Contrôle financier assurent un contrôle complémentaire. Gecina s'appuie sur des conseils externes, notamment pour les aspects fiscaux afin d'examiner et de suivre les risques et les litiges.

La fiabilité de l'évaluation du patrimoine repose sur un processus bisannuel d'évaluations des immeubles réalisé par des experts indépendants et coordonné par la fonction « Valorisations », elle-même rattachée à la Direction Financement et Valorisation. Cette fonction est séparée des transactions immobilières afin de garantir son objectivité. Le processus d'évaluation est régi par une procédure spécifique de sélection des experts et de fonctionnement des campagnes. Les experts sont sélectionnés sur la base d'un cahier des charges et sous la supervision du Comité d'Audit et des Risques. Les experts présentent leurs conclusions au Comité à la fin de chaque campagne.

2.2.4.2 Contrôle financier

Au travers de ses analyses et de ses activités budgétaires, la Direction du Contrôle Financier contribue significativement à la fiabilisation de l'information financière et comptable.

Contrôle comptable de deuxième niveau

Le contrôle financier contribue à la fiabilité des données comptables par le biais d'analyses de gestion entre les arrêts comptables et les comparaisons entre les réalisations et le budget. Ces analyses sont effectuées bâtiment par bâtiment et par type de flux, en complément du contrôle comptable.

Élaboration et contrôle budgétaire

Un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux et les charges immobilières. Les hypothèses couvrent le taux de vacance, le taux de rotation, le taux d'évolution des nouvelles locations et de délai de relocation. Le suivi budgétaire est effectué mensuellement pour la partie loyers et travaux, et par trimestre pour les charges immobilières. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels concernés. En ce qui concerne les frais de structure, les frais de personnel sont suivis mensuellement et les autres frais font l'objet d'un suivi trimestriel.

Suivi des indicateurs d'activité

Les indicateurs d'activité mesurent la performance locative dans chaque secteur, en suivant les locations et les préavis de départ. La Direction du Contrôle Financier, en liaison avec les Directions opérationnelles, analyse de manière récurrente la vacance, les prix, les délais de relocation et les taux de rotation.

Analyse de la rentabilité des immeubles

La rentabilité est évaluée en fonction des indicateurs de marché et des dernières évaluations. Les immeubles sont classés par type d'actif et par localisation, les immeubles à faible rentabilité font l'objet d'un suivi spécifique en vue d'une optimisation ou d'une décision de leur évolution patrimoniale.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle financier de Gecina est assuré à un double niveau :

- ◆ niveau opérationnel : assure la liaison avec les services et fournit les rapports nécessaires au suivi des activités et à la prise de décision ;
- ◆ niveau centralisé : en charge du budget, du suivi des indicateurs clés, de l'analyse de la rentabilité des biens immobiliers et de la conduite des évaluations. Il produit des rapports mensuels détaillés et des analyses budgétaires spécifiques destinés à la Direction générale.

2.2.5 Éthique

Créée en 2023, la Direction Éthique coordonne les efforts visant à lutter contre la fraude interne et externe, la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT). Elle opère de manière indépendante et bénéficie d'un accès direct au Directeur général ou au Président du Conseil d'administration, si nécessaire. La Direction supervise le dispositif anticorruption et s'assure de satisfaire à la loi Sapin II, à laquelle le Groupe adhère volontairement. La Direction Éthique comprend trois salariés issus des secteurs privé et public spécialisés dans la lutte contre la criminalité organisée financière.

En 2024, le Groupe a amélioré son dispositif LCB-FT à l'aide d'outils de filtrage continu visant à détecter les sanctions internationales, les personnes politiquement exposées (PPE) et la presse négative. Les procédures internes ont été renforcées et les salariés ont suivi une formation approfondie.

2.2.4.3 Communication financière

La Direction de la Communication Financière veille à ce que le Groupe, en tant que société cotée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF), respecte la réglementation en assurant l'exactitude et la véracité des informations financières et extra-financières relatives aux résultats, à l'actualité et à la stratégie du Groupe. Les communications financières relatives aux résultats sont vérifiées par les Commissaires aux Comptes et revues par le Conseil d'administration.

Les activités clés gérées par la Direction de la Communication Financière, chacune avec son propre dispositif de maîtrise, sont les suivantes :

- ◆ la rédaction et la révision des communiqués de presse, contrôlés et approuvés par le Directeur général ou le Directeur général adjoint en charge des Finances. La Direction de la Communication Financière assure la pleine diffusion des informations réglementées via les canaux certifiés par l'Autorité des marchés financiers et le site Internet de Gecina, ainsi que des courriers électroniques adressés aux actionnaires et aux investisseurs ;
- ◆ la rédaction et la supervision du document d'enregistrement universel (DEU) et du rapport financier semestriel, dont le processus de validation est centralisé au sein de la Direction Financière, avec plusieurs niveaux de contrôle ;
- ◆ les échanges avec les analystes et les investisseurs par le biais de présentations sur la stratégie de l'entreprise, ses projets, ses performances financières et extra-financières, ainsi que par le biais de réunions (roadshows après publications des résultats, réunions individuelles et de groupe, conférences avec les investisseurs, Capital Market Days), de visites sur sites et de réponses aux questions posées. Ces présentations font l'objet de contrôle par les Directions Financière et opérationnelle et par le Directeur général en amont de leur publication.

Toutes les informations réglementées publiées par le Groupe sont disponibles sur le site Internet de la société pour une période de dix ans à compter de leur publication.

2.2.5.1 Charte éthique

La Charte éthique, disponible sur l'Intranet et le site Internet public, est mise à la disposition de tous les salariés, fournisseurs et parties prenantes. Elle décrit les principes éthiques et les dispositifs de maîtrise, y compris la cartographie des risques de corruption, les procédures relatives aux conflits d'intérêts et aux cadeaux/invitations, ainsi qu'un dispositif d'alerte.

2.2.5.2 Gouvernance : Comité Conformité et Éthique

Le Comité Conformité et Éthique, présidé par M^{me} Nathalie Charles (administratrice indépendante), aide le Conseil à examiner les programmes anticorruption et de lutte contre le blanchiment d'argent du Groupe ainsi que la politique de conformité au sens large. Le Comité s'est réuni six fois en 2024.

2.2.5.3 Lutte contre la corruption et le trafic d'influence

En 2024, le dispositif anticorruption a été amélioré par :

- ◆ la mise à jour des procédures relatives aux conflits d'intérêts, aux cadeaux, aux invitations et aux alertes ;
- ◆ la mise en œuvre d'une classification en vue de l'évaluation des tiers ;
- ◆ la création d'un module de formation en ligne sur la prévention de la fraude ;
- ◆ la réalisation d'une formation en présentiel pour les nouveaux salariés sur les questions d'éthique ;
- ◆ l'organisation de réunions avec les fournisseurs à risque afin de présenter les mesures de lutte contre la corruption de Gecina et de les sensibiliser à la fraude ;
- ◆ gestion des alertes internes : en 2024, la Direction Éthique a mené plusieurs enquêtes internes sur des suspicions de fraude ou de corruption à la suite d'alertes reçues par le biais du dispositif interne.

2.2.5.4 Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le Groupe veille au respect de la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), ainsi qu'à l'application des mesures de gel et des sanctions internationales. Le dispositif, qui repose sur la connaissance du client (« *Know Your Customer* » ou « KYC »), est supervisé par la Direction Éthique. Cette Direction élabore des procédures LCB-FT, forme les salariés et examine les dossiers KYC présentant des facteurs de risque. Une attention particulière est accordée à l'évasion fiscale potentielle impliquant des entités ou des comptes bancaires étrangers. La Direction Éthique est également responsable du signalement des opérations suspectes auprès de Tracfin.

2.2.6 Conformité

Créée en 2023, la Direction de la Conformité est composée de juristes et de techniciens. Depuis le 1^{er} septembre 2023, la Direction a pour rôle de promouvoir les bonnes pratiques opérationnelles consistant à :

- ◆ garantir la conformité des projets en termes d'urbanisation, d'assurance, d'aspects contractuels, techniques et réglementaires, soit par le biais de ses propres ressources, soit en consultant les Directions fonctionnelles concernées, contribuant ainsi à la prise de décision ;
- ◆ collaborer avec la Direction Technique afin de bâtir et de suivre le déploiement d'une doctrine propre au Groupe applicable à la sécurité et à la sûreté au sein des immeubles ;
- ◆ centraliser l'expertise juridique et technique dans le but de soutenir les Directions opérationnelles et de fournir des retours d'expérience ;
- ◆ assurer le suivi de la conformité RGPD du Groupe ;
- ◆ mettre en œuvre le programme assurantiel du Groupe ;
- ◆ assurer le suivi des projets passant en Comité d'engagement et en assurer le relevé de décisions.

2.2.5.5 Prévention de la fraude

Le Groupe peut faire l'objet de tentatives de fraudes internes (modification des coordonnées bancaires, fausses commandes) et externes (usurpation d'identité, escroqueries). En 2024, plusieurs usurpations d'identité au nom de Gecina ou de ses filiales ont été constatées. Des plaintes ont été déposées et un message d'avertissement a été publié sur le site Internet du Groupe indiquant que « Gecina et toutes ses filiales ne commercialisent pas de produits d'épargne sous quelque forme que ce soit et ne recourent jamais au démarchage, en propre ou par l'intermédiaire de conseillers financiers, pour proposer des services et des produits financiers ».

Pour prévenir la fraude, la Direction Éthique met en place des mesures spécifiques et sensibilise les collaborateurs. Un nouveau module de formation sur la prévention de la fraude a été créé cette année. Les problématiques liées à la fraude sont évoquées au Comité Conformité et Éthique, et sont portées à la connaissance du Conseil d'administration si besoin.

2.2.5.6 Dispositif d'alerte

La Direction Éthique gère le dispositif d'alerte qui permet aux salariés de Gecina et à des tiers de signaler tout comportement ou toute situation potentiellement contraire à la politique éthique de Gecina (par exemple, des cas de fraude ou de corruption). Ce dispositif, en place depuis 2012, se matérialise par une adresse e-mail dédiée (complianceofficer@gecina.fr) et fait l'objet d'un traitement interne. Il permet en outre le traitement des alertes anonymes. L'adresse e-mail est disponible sur le site Internet et l'Intranet du Groupe.

La Direction Éthique assure la totale confidentialité des informations communiquées, protégeant à la fois l'auteur du signalement et la personne visée par l'alerte, conformément à la procédure d'alerte de Gecina et à la loi Wasserman du 21 mars 2022 qui renforce la protection du lanceur d'alerte. Les procédures d'alerte et d'enquête interne sont disponibles sur l'Intranet du Groupe et font l'objet de plusieurs campagnes de formation et de sensibilisation.

En 2024, la Direction a développé et déployé une série de doctrines juridiques et techniques afin d'améliorer la gestion des risques, notamment :

- ◆ la conformité réglementaire et les contrôles ;
- ◆ les obligations de l'entreprise concernant la légionelle ;
- ◆ l'atténuation des risques encourus par le personnel lors d'événements marketing ;
- ◆ le lancement d'un plan de continuité d'activité pour les actifs, conçu pour récupérer l'utilisation des actifs critiques après un préjudice majeur. Ce plan comprend des pièces de rechange techniques, des obligations spécifiques pour les fournisseurs de maintenance et des contrôles particuliers par les fournisseurs de conseils. Il couvre les principaux actifs du patrimoine.

En 2024, la Direction était impliquée dans tous les grands projets d'investissement et les principaux contrats.

Protection des données à caractère personnel

Le Règlement européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », connu sous le nom de Règlement général sur la protection des données (RGPD), est venu renforcer les réglementations nationales existantes.

Dans ce cadre, Gecina a mis en place un dispositif de conformité reposant notamment sur :

- ◆ la nomination d'un délégué à la protection des données (*Date Protection Officer, DPO*), qui a pour rôle d'informer et d'accompagner les équipes métiers dans le cadre de la mise en œuvre de la réglementation sur la protection des données personnelles ;

- ◆ l'élaboration et le renforcement de procédures internes visant à encadrer et uniformiser les pratiques de gestion des données personnelles, notamment s'agissant du suivi et de la gestion des incidents et des demandes d'exercices de droits ;
- ◆ le recensement de tous les traitements de données personnelles opérés par les sociétés du Groupe, l'établissement et la mise à jour des registres des activités de traitement, qui sont mis à disposition de l'autorité de contrôle sur demande ;
- ◆ une formation en ligne obligatoire sur la protection des données à caractère personnel pour tous les salariés, et une session de sensibilisation en présentiel encadrée par le DPO pour tous les nouveaux arrivants dans le cadre du processus d'intégration ;
- ◆ la conduite d'audits pour s'assurer du respect des procédures du Groupe en matière de protection des données personnelles.

2.2.7 Transfert des risques et assurances

La police d'assurance de Gecina est basée sur une analyse complète des risques impliquant la Direction Assurance et Conformité, la Direction des Risques, la Direction Technique et opérationnelle. L'accent est mis sur les améliorations réelles de la maîtrise des risques, avec des scénarios de crise développés à partir de l'expérience et en tenant compte des impacts financiers. La politique vise à protéger les actifs, les sites de construction et la responsabilité civile, y compris la cybersécurité, avec des garanties financières élevées.

Cette protection est révisée chaque année pour s'assurer qu'elle couvre les impacts potentiels sur la valeur de reconstruction du patrimoine. Gecina collabore avec les meilleurs courtiers et assureurs de renommée mondiale pour optimiser ses polices d'assurance. Les principaux risques couverts sont les dommages au patrimoine et les pertes de loyers, les risques de la construction et les responsabilités civiles en tant que propriétaire d'immeubles et professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comprend quatre parties :

- ◆ l'assurance des actifs immobiliers construits y compris la responsabilité civile propriétaire d'immeuble (RCPI) ;
- ◆ les assurances de la construction (dommages ouvrage, tous risques chantiers) ;
- ◆ les responsabilités civiles (générales, environnementales) ;
- ◆ divers contrats (cybersécurité, automobiles, personnel en mission, tous risques informatiques, fraude et malveillance, œuvres d'art, etc.).

Afin d'assurer une couverture adéquate et de gérer les risques majeurs, Gecina privilégie des niveaux de couverture élevés avec des franchises permettant de limiter les coûts de l'assurance. Le programme couvre Gecina et ses filiales ou associés auprès d'assureurs de premier rang tels que Zurich, SMA, Berkshire, Hiscox et Liberty Mutual, par l'intermédiaire de courtiers tels que Diot Siaci, Marsh, AON, Bessé et Assurances-Conseils.

Les couvertures de dommages aux biens, de pertes d'exploitation et de RCPI représentent l'essentiel du budget en raison de leur importance stratégique. En outre, Gecina est favorable à une renonciation réciproque à recours dans les baux commerciaux afin de faciliter la gestion des sinistres et de réduire son risque de fréquence et celui de ses assureurs.

2.2.7.1 Programme d'assurance

La couverture des dommages et des responsabilités liés aux immeubles

En raison de la dispersion géographique des actifs du Groupe et de sa couverture d'assurance adaptée, un sinistre important touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. La couverture d'assurance est fixée à des niveaux suffisants pour faire face à un sinistre majeur concernant le bien immobilier le plus important du Groupe.

Gecina bénéficie d'un contrat d'assurance Groupe couvrant les dommages subis par son portefeuille immobilier, y compris les événements naturels, le terrorisme, les sinistres du fait d'un voisin ou d'un tiers, la perte de revenus locatifs et les pertes consécutives. Le patrimoine se trouve couvert à concurrence de sa valeur à neuf avec une LCI (limite contractuelle d'indemnité) revue à la hausse en 2024 à 600 millions d'euros par sinistre et par an. Cette garantie élevée pour chaque actif résulte d'un partenariat avec Zurich Insurance et Marsh, qui illustre la grande qualité de la gestion des risques au sein des équipes.

Cette assurance couvre les coûts de reconstruction, les frais et un panier supplémentaire pour la perte de baux. L'assurance multirisque immeubles a été renégociée en juillet 2024 LTA (contrat de durée) de deux ans.

Couverture des opérations de construction

Diot Siaci est le courtier de Gecina pour la construction et la rénovation. Le programme d'assurance construction, est un accord-cadre qui couvre les opérations de construction, allant des plus simples aux plus complexes, à hauteur de 50 000 000 euros d'investissement. Au-delà de ce montant, une consultation spécifique du marché de l'assurance est lancée.

Fin 2022, le contrat-cadre d'assurance construction du Groupe a été placé auprès de SMA, un assureur de renom. Cette police d'assurance inclut la réutilisation des matériaux des chantiers, rendue possible par le processus de réutilisation de haute qualité de Gecina, comprenant des audits et des certifications si nécessaires.

La responsabilité civile générale et professionnelle

La police du Groupe couvre les responsabilités civiles corporelles, matérielles et immatérielles résultant des activités ou d'une faute professionnelle des salariés. La garantie obligatoire de responsabilité civile professionnelle des filiales, conformément à la loi Hoguet, est intégrée dans le programme responsabilité civile du Groupe, renouvelé au 1^{er} janvier 2025. Aucun sinistre n'a été déclaré en 2024.

La responsabilité civile environnementale

Créée en 2007, cette police couvre la responsabilité de Gecina en cas de dommages causés à des tiers et à la biodiversité résultant des activités du Groupe, y compris les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site. Le programme a été renouvelé au 1^{er} janvier 2025, sans qu'aucune réclamation n'ait été formulée.

Responsabilité civile des mandataires sociaux – Cyber – Fraude

En 2024, le Groupe a renouvelé sa police d'assurance relative aux administrateurs et aux dirigeants, sans qu'aucune réclamation n'ait été formulée au cours de cette année. Le Groupe a également renouvelé en 2024 ses assurances cyber et fraude en collaboration avec le courtier AON.

2.2.7.2 Risque lié au renouvellement du programme d'assurance

Le nombre limité d'assureurs à long terme capables de couvrir les risques de Gecina (principalement le patrimoine, les travaux de construction et la responsabilité civile) ainsi que les tensions cycliques dans certaines branches d'assurance rendent difficile le renouvellement des polices d'assurance du Groupe. Toutefois, la gestion efficace des sinistres, la politique robuste de maîtrise des risques et les efforts soutenus du Groupe lui permettent de présenter un excellent profil de risque au marché de l'assurance, toutes branches confondues. Par conséquent, toutes les lignes d'assurance arrivant à échéance en 2024 ont été renouvelées, certaines polices offrant des capacités techniques et financières améliorées.



2

RISQUES



3.

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE



Gecina intègre la responsabilité sociale et environnementale à chaque action, générant une valeur durable pour la planète, les individus et les parties prenantes.



3.1	Principales réalisations portant sur nos priorités RSE	111
3.1.1	Une organisation ESG solide pour des résultats probants sur nos priorités	111
3.1.2	Des mesures concrètes prises en 2024 pour atteindre nos objectifs 2025 et 2030	112
3.1.3	Objectifs 2025-2030 atteints ou en cours de réalisation	113
3.1.4	Notations ESG : Gecina maintient sa position parmi les meilleurs de sa catégorie	114
3.2	Appliquer les meilleures normes pour mettre en œuvre la RSE	114
3.2.1	La performance opérationnelle et environnementale de haute qualité des immeubles en exploitation attestée par les certifications BREEAM et HQE™	115
3.2.2	Certification et labellisation des immeubles en développement. Un pipeline plus performant que la moyenne du marché	115
3.2.3	Améliorer la performance RSE et la conformité dans le cadre de la gestion de l'énergie : ISO 50001, DPE et décret tertiaire	116
3.2.4	Notre ambition s'appuie sur une gouvernance RSE forte	117
3.2.5	Mobilisation et responsabilisation de toutes les équipes de Gecina en matière de RSE	117
3.3	Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030	118
3.3.1	Efficacité énergétique grâce à l'excellence opérationnelle dans notre gestion quotidienne	118
3.3.2	Nous réduisons les émissions de CO ₂ en installant des énergies renouvelables sur site et en achetant de l'énergie verte	121
3.3.3	Réduire drastiquement nos émissions d'ici à 2030 et compenser nos émissions résiduelles	123
3.3.4	Mise en œuvre de bonnes pratiques en matière d'économie circulaire et de biodiversité dans les immeubles en exploitation	126
3.4	Patrimoine en rénovation : garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions de CO₂ à l'avenir	128
3.4.1	Efficacité énergétique et réduction drastique des émissions de CO ₂ de notre pipeline de développement	128
3.4.2	Réduction de l'empreinte carbone des restructurations et utilisation plus sobre des matériaux de construction	130
3.4.3	Adapter la conception de nos projets de développement au changement climatique	132
3.4.4	Bonnes pratiques environnementales en termes d'économie circulaire et de biodiversité	134
3.5	Mobiliser nos talents au service d'une performance durable et responsable	137
3.5.1	Une politique des ressources humaines au cœur de la performance durable	137
3.5.2	Achats responsables : intégration de la RSE dans les relations avec les fournisseurs	142
3.5.3	Finance durable : faire le lien entre notre performance RSE et nos programmes de financement	143
3.5.4	La contribution sociétale de Gecina s'étend de la mise à disposition de logements à la promotion d'usages flexibles des actifs immobiliers	144
3.5.5	La Fondation Gecina : un engagement sociétal fort porté par les collaborateurs	145
3.6	Autres informations extra-financières	145
3.6.1	Reporting TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosure) concernant les risques et opportunités liés au changement climatique et leur dispositif de maîtrise	145
3.6.2	Table de correspondance SASB	147
3.6.3	Tableau détaillé des émissions selon le GHG Protocol	148
3.7	Règles de reporting	150
3.7.1	Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting	150
3.7.2	Vérification externe des informations extra-financières	151
3.8	Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes	152
3.8.1	Rapport d'assurance limitée de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document d'enregistrement universel	152
3.8.2	Rapport d'assurance raisonnable de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document d'enregistrement universel	154

Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

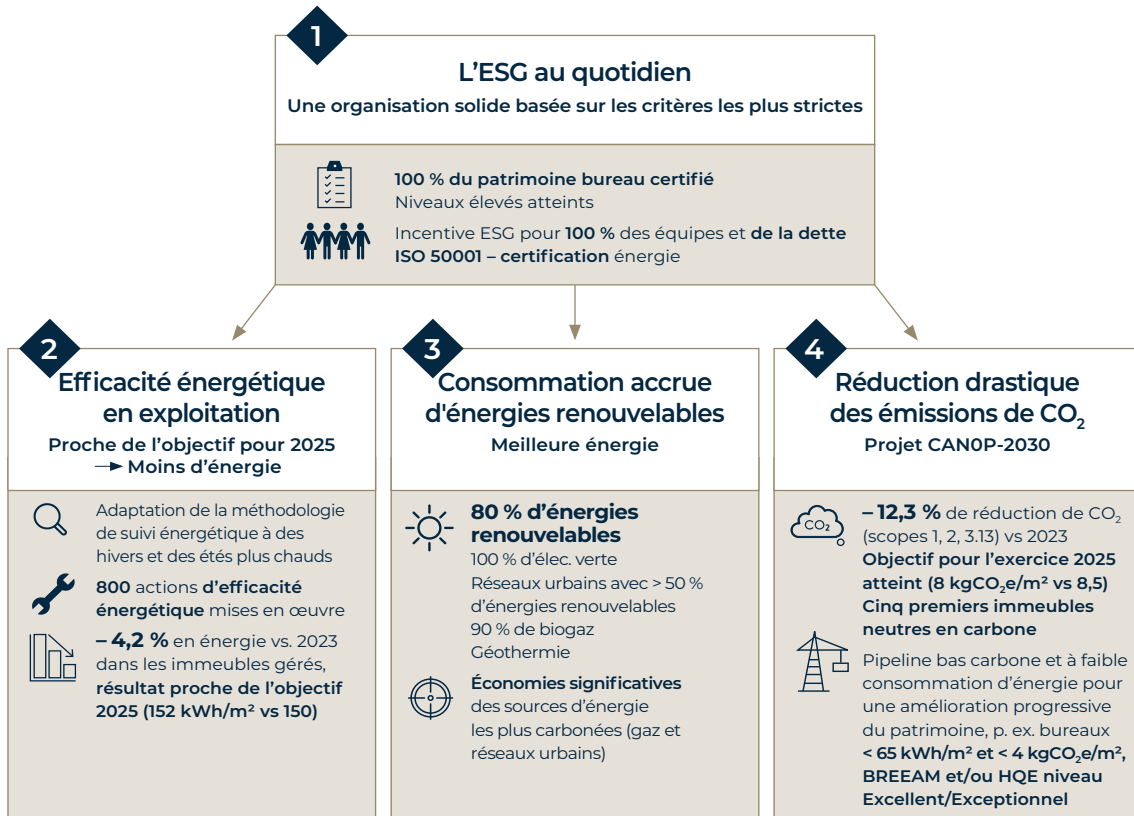
3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE
Principales réalisations portant sur nos priorités RSE

3.1 Principales réalisations portant sur nos priorités RSE

3.1.1 Une organisation ESG solide pour des résultats probants sur nos priorités

Intégration de l'ESG = actions dédiées = économies d'énergie et de CO₂ substantielles



3.1.2 Des mesures concrètes prises en 2024 pour atteindre nos objectifs 2025 et 2030



- ◆ **-4,2 % d'économie d'énergie par rapport à 2023** pour les immeubles gérés par Gecina, soit une économie d'environ 8 millions d'euros pour nos clients depuis 2022 et plus d'un million d'euros en 2024.
- ◆ **77 task forces dans les immeubles depuis 2022** : une équipe dédiée passe 48 heures sur place pour reconfigurer les équipements consommateurs d'énergie et optimiser leur consommation en fonction de l'occupation de l'immeuble.
- ◆ **-12,3 % de réduction des émissions de CO₂ par rapport à 2023.**
- ◆ **75 audits de neutralité carbone reposant sur des simulations énergétiques dynamiques.** Notre objectif : déterminer la trajectoire énergie et carbone de chaque actif, notamment via des actions de pilotage opérationnel à réaliser à court terme.
- ◆ **Projet d'envergure lancé en 2024 pour passer du chauffage au gaz à la production géothermique dans l'un de nos plus grands actifs,** conformément à notre ambition de mettre en œuvre des solutions innovantes et bas carbone. Pour ce projet, une solution de géothermie sur sondes combinée à des pompes à chaleur sera développée, une première d'une telle ampleur en France.
- ◆ **Les locataires de cinq actifs déjà bas carbone se sont vus offrir la possibilité, en 2024, de compenser entièrement leurs émissions résiduelles.** Le projet de compensation financé par le Groupe répond à la norme la plus exigeante, le label français défini par le ministère de la transition écologique « Bas Carbone ».



- ◆ **25 mobilités internes** en 2024.
- ◆ **48 % des 100 postes à plus forte responsabilité occupés par des femmes** (contre 45 % en 2023).



- ◆ **45 kg CO₂e/m² économisés sur la restructuration de l'immeuble Montrouge grâce à l'économie circulaire, soit 919 tonnes de matériaux réemployés.**
- ◆ **1 966 tonnes de matériaux réemployés** durant les phases de curage ou de rénovation dans le cadre de 14 rénovations légères ces deux dernières années, ce qui se traduit par une économie de 5 920 tonnes de CO₂.
- ◆ **Projet Dareau distingué par une récompense notable au concours « Trophées Bâtiments Circulaires ».**



La Fondation d'entreprise Gecina a soutenu neuf partenaires, avec près de 300 000 euros consacrés à des projets avec un impact environnemental, sociétal ou artistique.



- ◆ **Poursuite de l'intégration de la RSE dans notre organisation en se référant aux normes les plus exigeantes et en utilisant les certifications.**
- ◆ **100 % du patrimoine bureau certifié en exploitation** grâce à la certification BREEAM In-Use de 68 immeubles.
- ◆ **Formation des nouvelles équipes techniques** à la réalisation d'un objectif RSE dans le cadre de leurs activités quotidiennes, en collaboration étroite avec la direction Ingénierie et RSE créée en 2023.
- ◆ **Renforcement de la démarche d'amélioration continue : certification ISO 50001 obtenue** haut la main, attestant de l'excellente qualité de notre processus d'amélioration continue de la gestion de l'énergie. L'audit réalisé en 2024 n'a révélé aucune observation ni non-conformité mineure.
- ◆ **218 événements (+ 3 % vs 2023)** organisés par les YouFirst managers qui ont rassemblé 7 700 collaborateurs de nos clients.



94 % des actionnaires de Gecina ont approuvé notre résolution climat « Say on Climate » lors de notre Assemblée générale annuelle 2024.

3.1.3 Objectifs 2025-2030 atteints ou en cours de réalisation

Tableau de bord des principaux objectifs et indicateurs clés portant sur les priorités RSE



Au-delà ses objectifs 2025, Gecina s'est fixé un objectif 2030 : **CANOP-2030 : décarbonation drastique de toutes ses émissions en exploitation, sur l'ensemble de son patrimoine d'ici à 2030, avec compensation des émissions résiduelles**






CANOP-2030

Périmètre : toutes les émissions en exploitation (scopes 1, 2 et 3.13), contrôlées et non contrôlées selon le GHG Protocol

		Objectifs 2025	2024	2023	2019
À L'ÉCHELLE DU GROUPE : INTÉGRATION DE LA RSE					
Mise en place des normes les plus exigeantes 	% d'actifs de bureaux en exploitation certifiés HQE™ Exploitation/BREEAM In-Use	100%	100%	100%	72 %
	% d'actifs de bureaux en développement certifiés ou en cours de certification HQE™ ou BREEAM® excellent ou exceptionnel	100%	100%	100%	100 %
	Certification ISO 50001 obtenue pour l'ensemble de notre patrimoine	oui	oui	oui	oui
	% des salariés intéressés à la performance RSE	100%	100%	100 %	n.a.
PATRIMOINE EN EXPLOITATION : EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR UNE NEUTRALITÉ CARBONE EN EXPLOITATION D'ICI À 2030					
Efficacité énergétique : 	Performance énergétique du patrimoine global – en exploitation (<i>en kWh_{ef}/m²/an</i>)	150 (– 32 % vs 2019)	151,5 (– 31 % vs 2019)	155,2	220
	dont performance actifs bureaux		155,2	158,7	235
	dont performance actifs résidentiels		142,4	146,7	180
Énergies renouvelables 	% d'énergies renouvelables lorsque Gecina achète l'énergie	–	80%	82 %	n.a.
	Nombre d'immeubles disposant d'un système de production de chaleur renouvelable sur place (réseau de chaleur urbain)		83	83	n.a.
	Nombre d'immeubles disposant d'un système de refroidissement renouvelable sur place (réseau de froid urbain)		47	43	n.a.
Réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030 	Performance carbone du patrimoine global (scopes 1, 2 et 3.13) – en exploitation (<i>kgCO₂e/m²/an</i>)	8,5 (– 58 % vs 2019)	8,0 (– 60 % vs 2019)	9,1	19,9
	dont performance actifs bureaux		5,4	6,5	16
	dont performance actifs résidentiels		14,7	16,2	31
	Nombre d'immeubles bas carbone compensant leurs émissions résiduelles		5	0	0
Bonnes pratiques environnementales 	Consommation d'eau du patrimoine en exploitation (<i>m³/m²</i>)		0,7	0,7	n.a.
	% de sites en exploitation avec un espace végétalisé qui ont évalué leur contribution à la biodiversité et qui appliquent des principes de gestion écologique	100%	100 %	100 %	n.a.
PATRIMOINE EN RÉNOVATION : GARANTIR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA NEUTRALITÉ CARBONE À L'AVENIR					
Efficacité énergétique : 	Performance énergétique théorique des immeubles en rénovation lorsqu'ils seront en exploitation (<i>en kWh_{ef}/m²/an</i>)	65	62,8	63,4	n.a.
Réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030 	Performance carbone théorique des immeubles en rénovation une fois en exploitation (<i>en kgCO₂e/m²/an</i>)	4	2,9	3,1	n.a.
Bonnes pratiques environnementales : moins de matériaux 	Émissions dues aux matériaux utilisés dans les rénovations lourdes (<i>ACV en kgCO₂e/m² rénové</i>)	735	689	650	1187
	% de déchets d'exploitation valorisés en matière ou en énergie	100 %	100 %	100 %	98 %
	Tonnes de matériaux réemployés ces deux dernières années (variable selon les années)		1 966	1 821	n.a.

3.1.4 Notations ESG : Gecina maintient sa position parmi les meilleurs de sa catégorie

Gecina participe aux évaluations extra-financières clés pour ses investisseurs et son secteur d'activité.

RATING	MÉTHODE D'ÉVALUATION	SCORE 2024 ⁽¹⁾	RANG 2024 ⁽¹⁾	COMMENTAIRES
 G R E S B [®] gresb.com	Global Real Estate Sustainability Benchmark, classement de référence du secteur immobilier comparant les KPI environnementaux et les plans d'action associés	95/100 (- 1 vs 2023) (99 en développement)	Note de « 5 étoiles » et première du classement parmi les foncières cotées	En 2024, le GRESB a modifié sa méthodologie de notation. Des entreprises les mieux notées ont vu diminuer leur score en 2024
 MSCI msci.com	Évaluation de la performance RSE de l'entreprise sur les trois critères les plus pertinents pour le secteur	AAA (maintien)	Gecina dans le top 12 % mondial	AAA, meilleur niveau possible
 CDP www.cdp.net	Carbon Disclosure Project on Climate Change, classement portant sur la transparence et l'engagement en matière de changement climatique. Gecina ne participe pas au CDP dans les catégories eau, forêts et chaîne d'approvisionnement	A (score 2023) Score 2024 pas encore disponible	Gecina dans le top 1,6 % mondial (1,6 % des sociétés évaluées par le CDP classées sont A) en 2023	Le niveau A (meilleur niveau possible) signifie que Gecina a mis en œuvre les meilleures pratiques actuelles en matière de changement climatique Le score 2024 n'est pas encore disponible
 Corporate ESG Performance ISS ESG Prime issgovernance.com/esg/	Évaluation globale de la performance RSE de l'entreprise portant sur six thématiques	B- (maintien)	Gecina fait partie du 1 ^{er} décile	Score obtenu très élevé, une seule société a obtenu le niveau B
 SUSTAINALYTICS sustainalytics.com	Évaluation de l'intégralité de la performance extra-financière (RSE, qualité des produits, gouvernance)	Risque résiduel évalué comme négligeable (amélioration)	Gecina classée dans le top 15 % des foncières cotées	Compte tenu des risques auxquels Gecina est exposée, le risque résiduel est évalué comme négligeable grâce à la qualité des actions correctives

(1) Sur la base des données de l'exercice 2023.

Il est à noter que Gecina a été incluse dans l'indice Euronext CAC[®] SBT1.5[°] depuis sa création en 2023.

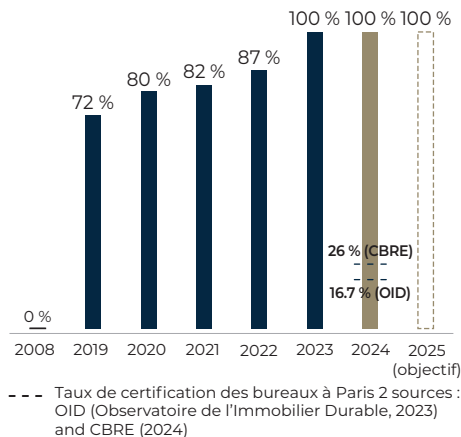
3.2 Appliquer les meilleures normes pour mettre en œuvre la RSE

La certification et la labellisation du patrimoine de Gecina attestent de la performance des actifs de façon objective, ce qui est particulièrement valorisé par les investisseurs et les clients immobiliers. Elles permettent de mobiliser les partenaires (clients, entreprises générales, etc.) autour de bonnes pratiques RSE en utilisant des standards de marché.

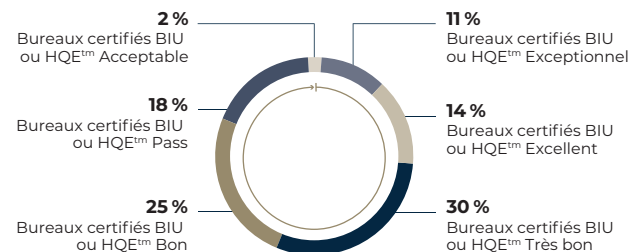
En effet, d'après CBRE, les immeubles certifiés génèrent des loyers supplémentaires de l'ordre de 7 % par rapport à un immeuble non certifié. Le taux de certification du système de management environnemental (SME) est de 76 % en 2024 (vs 75 % en 2023). Le système de gestion de l'énergie de Gecina est certifié ISO 50001.

3.2.1 La performance opérationnelle et environnementale de haute qualité des immeubles en exploitation attestée par les certifications BREEAM et HQE™

100 % des surfaces du patrimoine bureaux sont certifiées HQE™/BREEAM® Exploitation



Répartition du niveau de certification obtenu par les bureaux en exploitation (en % des surfaces)



En 2024, 68 actifs ont obtenu la certification BREEAM In-Use, maintenant ainsi 100 % des surfaces tertiaires certifiées BREEAM In-Use ou HQE™ Exploitation. L'application d'une nouvelle norme de certification a entraîné une diminution du niveau moyen de certification par rapport à 2023. Le Groupe est confiant dans sa capacité à améliorer les niveaux de manière significative dans les prochaines années.

Par ailleurs, la plupart de nos résidences étudiants sont certifiées NF Habitat HQE™ Exploitation. Les résidences certifiées représentent 18 % de notre patrimoine résidentiel. Gecina teste la certification BREEAM In-Use sur sept résidences traditionnelles.

3.2.2 Certification et labellisation des immeubles en développement. Un pipeline plus performant que la moyenne du marché

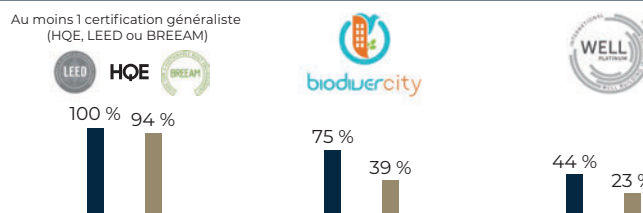
Depuis 2020, Gecina a confirmé son ambition d'obtenir des niveaux élevés de certification et de labellisation pour l'ensemble de **ses nouvelles restructurations et rénovations lourdes pour le patrimoine tertiaire quand cela est possible techniquement et pertinent.**

Les objectifs de Gecina :

- ♦ obtenir la certification **BREEAM® Renovation** ou **Haute Qualité Environnementale** Bâtiment durable niveau excellent ou exceptionnel. Certains développements en cours visent également la certification LEED®. Pour plus de détails, voir les sites internet <https://certivea.fr/solutions/hqe-batiment-durable/> et <https://breeam.com/en/standards/refurbishment> ;
- ♦ viser la certification **BREEAM In-Use niveau Excellent a minima** une fois l'actif en exploitation ;
- ♦ évaluer la faisabilité technique et la pertinence de rechercher des labels complémentaires tels que :

- **BiodiverCity®** pour confirmer la prise en compte de la dimension biodiversité dès la phase de conception d'un actif. Pour plus de détails, voir le site internet <http://cibi-biodivercity.com/biodivercity/>,
- **BBCA** pour valoriser l'empreinte carbone réduite des travaux de développement, sachant que chaque opération de développement vise à être sous les 735 kgCO₂e/m². Pour plus de détails, voir le site internet <https://www.batimentbas carbone.org/label-bbca/>,
- **Osmoz®** ou **WELL Building Standard®** pour concevoir des immeubles favorisant le confort et le bien-vivre des occupants. Pour plus de détails, voir les sites Internet <https://www.wellcertified.com/> et <https://certivea.fr/certifications/label-osmoz/>,
- **WiredScore** pour améliorer la connectivité des immeubles. Pour plus de détails, voir le site internet <https://wiredscore.com/fr/>.

Gecina : des taux et des niveaux de certification et de labellisation supérieurs au marché



- ♦ Taux de certification et labellisation du pipeline Gecina FY 2024 (développements en phase APS a minima), aux deux plus hauts niveaux de certification (hors BiodiverCity)
- ♦ Marché (actifs en chantier secteur Paris / Défense / Affaires Ouest, hiver 2023, Deloitte Grand Paris Office Crane Survey) Tous niveaux de certification

3.2.3 Améliorer la performance RSE et la conformité dans le cadre de la gestion de l'énergie : ISO 50001, DPE et décret tertiaire

3.2.3.1 ISO 50001 : Une certification à l'échelle du Groupe démontrant un excellent processus d'amélioration continue de la performance énergétique

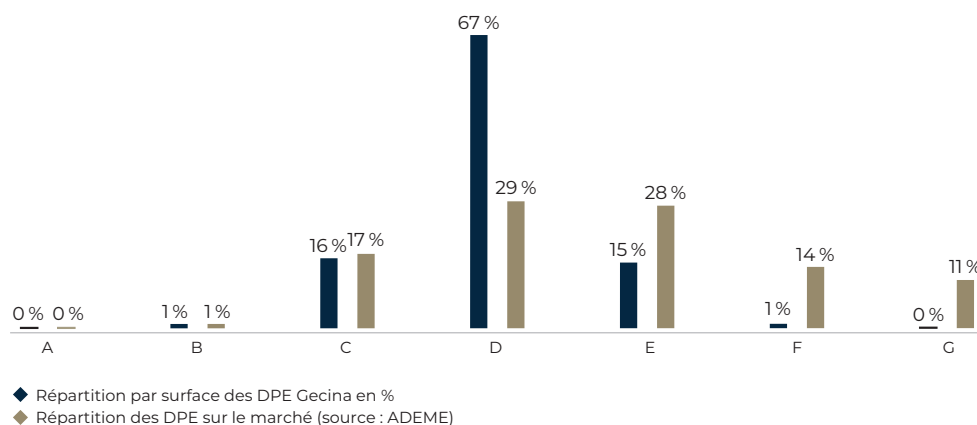
Le système de gestion de l'énergie de Gecina est certifié ISO 50001 depuis 2015. En 2024, Gecina a renouvelé sa certification avec distinction, l'audit réalisé n'ayant donné lieu à aucune observation ni révélé de non-conformités mineures. Les auditeurs ont notamment noté :

- ◆ des plans d'actions solides et innovants in situ ;
- ◆ des plateformes et outils performants pour le suivi de la performance énergétique au quotidien ;

- ◆ une forte implication des cadres dirigeants et des équipes en général ;
- ◆ un niveau élevé de conformité aux réglementations énergétiques telles que les DPE et le décret tertiaire introduisant la co-responsabilité des propriétaires et des clients en matière de performance énergétique (voir les deux paragraphes ci-après).

3.2.3.2 DPE : Transformer une réglementation contraignante en opportunité : 100 % des actifs sont déjà conformes à la réglementation de 2025 et 99 % à celle de 2028

Répartition des DPE du patrimoine résidentiel de Gecina (nouvelle méthodologie) par niveau vs le marché parisien



Cette répartition ne concerne que les DPE par lot post-juillet 2021 (nouvelle méthodologie) du patrimoine résidentiel de Gecina (81 % du patrimoine résidentiel a un DPE basé sur la nouvelle méthodologie).

En plus des actions de rénovation de son patrimoine et d'amélioration de l'efficacité énergétique, Gecina a élaboré un plan d'actions dédié pour que ses appartements affichent des DPE de meilleur niveau que le marché :

- ◆ actualisation des DPE sur la base de la nouvelle méthodologie adoptée fin 2021 : **1 % des surfaces résidentielles ont un DPE F ou G concerné par l'interdiction de commercialisation en cas de rotation clients à l'horizon 2025 et 2028 ;**
- ◆ analyse détaillée des DPE, utilisation de la méthode de calcul pour faire corriger d'éventuelles erreurs et compléter les manques d'informations qui ont un impact négatif sur l'évaluation ;
- ◆ prise en compte du niveau des DPE dans l'élaboration des plans d'investissement afin de déterminer l'approche la plus efficiente pour ne pas avoir de logements non-commercialisables une fois l'interdiction en vigueur. Les deux démarches adoptées sont :
 - l'amélioration des qualités intrinsèques des immeubles (enveloppe, bâti) via des travaux dans les parties communes. Dans la plupart des cas, ces travaux améliorent le DPE d'un ou de deux niveaux. 86 % des DPE E correspondent à quatre immeubles qui bénéficieront de programmes de rénovation lourde avant l'entrée en vigueur de l'interdiction de commercialisation (2034) impliquant

l'enveloppe du bâtiment (par ex. double vitrage dans trois des immeubles) et la production de chaleur (fin du gaz dans deux des immeubles),

- la rénovation des logements en cas de départ des locataires et la réalisation de travaux dédiés à l'amélioration des DPE tels que l'isolation thermique par l'intérieur ou le remplacement des chauffe-eaux. Cette approche ciblée est nécessaire car 10 immeubles ont au moins un logement avec un DPE F ou G.

Grâce à la prise en compte des DPE dans ses plans de travaux à 10 ans et sous réserve d'une rotation clients pour les appartements E, F ou G ainsi que d'une utilisation continue de la méthodologie actuelle, Gecina considère qu'il n'y aura plus de DPE E, F ou G dans son patrimoine dans un futur proche.

3.2.3.3 Responsabilité partagée de la performance énergétique entre le propriétaire et les locataires en vertu du décret tertiaire en France : une opportunité de mobiliser nos clients

100 % des clients ont été accompagnés pour la déclaration relative au décret tertiaire (courriel, ligne téléphonique ouverte, tutoriel vidéo, etc.). Des actions d'efficacité énergétique ont été communiquées à tous les clients. Les collaborateurs des clients BtoB ont été impliqués dans les task forces énergétiques et plusieurs clients ont collaboré avec Gecina afin de renforcer les plans d'actions sur leur efficacité énergétique.

3.2.4 Notre ambition s'appuie sur une gouvernance RSE forte

La RSE est pleinement intégrée dans l'activité de Gecina.

Politique RSE pilotée par la Direction générale

INVESTISSEMENT ET DÉVELOPPEMENT	FINANCE ET DSI	RESSOURCES HUMAINES	RISQUES ET AUDIT INTERNE
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégration en continu des exigences RSE dans un cahier des charges performantiel. ◆ Évaluation carbone de chaque projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Engagement avec les investisseurs traditionnels et ISR sur les questions ESG. ◆ Mise en place des Green Loans et Green Bonds. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Objectifs individuels : Critères RSE de rémunération variable. ◆ Développement des compétences RSE. ◆ Diversité, égalité femmes-hommes. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Analyse des risques et des opportunités en matière de RSE. ◆ Intégration de la RSE dans les process métiers. ◆ Suivi de l'audit des données RSE.
BUREAU – RÉSIDENTIEL	SECRETARIAT GÉNÉRAL	INGÉNIERIE ET RSE	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Task force et plan d'efficacité énergétique. ◆ Bilan carbone de chaque immeuble. ◆ Plans d'actions pour améliorer la performance RSE des immeubles, budgets intégrant les objectifs RSE. ◆ Renforcement des échanges clients et des clauses RSE du bail. ◆ Valorisation de la surperformance RSE des immeubles en commercialisation. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégration des clauses RSE dans les contrats fournisseurs. ◆ Analyse des impacts d'enjeux RSE sur les contrats d'assurance (adaptation au changement climatique, réemploi, etc.). ◆ Valorisation des ambitions RSE de Gecina. ◆ Analyse des impacts des réglementations RSE. ◆ Intégration de critères RSE dans le plan d'actions gratuites long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pilotage du plan d'efficacité énergétique et des task forces. ◆ Pilotage de la feuille de route, de la performance et de la communication RSE. ◆ Détection et test d'innovations responsables via une organisation, des outils et un écosystème dédiés. ◆ Intégration des clauses RSE dans les contrats fournisseurs. 	

Deux comités mensuels permettent de coordonner le déploiement des actions RSE au sein du Groupe. Leurs membres comptent notamment le Directeur général et les trois Directeurs exécutifs des directions opérationnelles :

- ◆ comité Task force et efficacité énergétique se concentrant sur le pilotage opérationnel des performances énergétiques et le retour d'expérience issu des task forces ;
- ◆ comité de performances RSE dédié à la supervision des performances RSE dans leur ensemble.

Les décisions et lignes directrices de ces deux comités sont déclinées dans le cadre d'autres comités et réunions dédiés. Par exemple, chaque semaine, des consignes sont données aux prestataires d'exploitation des équipements de chauffage-climatisation pour qu'ils adaptent la puissance des équipements sur la base des prévisions météorologiques.

Le Comité RSE, qui rend compte au Conseil d'administration de Gecina, renforce la RSE au sein de ses instances de gouvernance et démontre la volonté de continuer à mettre les enjeux RSE au cœur de sa stratégie et de son modèle de création de valeur. Réuni trois fois par an, ce comité est chargé de donner des avis et des recommandations au Conseil d'administration sur les ambitions et les orientations du Groupe en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes et le suivi de leur déploiement. Il est également chargé d'identifier des tendances émergentes en matière de RSE qui pourraient être suivies par Gecina, en fonction des enjeux propres à son activité et à ses objectifs. Par ailleurs, il a été mobilisé sur l'analyse des risques et des opportunités RSE.

En 2024, le Conseil d'administration a bénéficié de deux heures de formation sur la CSR.

3.2.5 Mobilisation et responsabilisation de toutes les équipes de Gecina en matière de RSE

Gecina s'engage à mobiliser ses salariés autour des questions de RSE tout en mettant à leur disposition les outils et les ressources dont ils ont besoin pour agir. L'adhésion de chaque collaborateur est assurée par un plan d'actions RSE individuel ou collectif. Quatre types d'actions sont menés :

Acculturer

- ◆ **Semaine Européenne du Développement Durable** : tous les ans les collaborateurs sont invités à participer à des animations en lien avec les priorités RSE du Groupe.

- ◆ **CANOP Solutions Day** : organisé depuis 2021, cet événement annuel interne a pour objectif de partager les bonnes pratiques dans le cadre du plan CANOP-2030, visant à accélérer la décarbonation des actifs en exploitation.
- ◆ **Semaine Européenne de la Réduction des Déchets** : les salariés sont sensibilisés à une gestion appropriée des déchets et adopter des pratiques durables. En 2024, le programme comprenait diverses activités telles que des réunions avec des associations et des prestataires spécialisés dans le tri et le recyclage des déchets, ainsi que le partage de bonnes pratiques pour une économie circulaire sur les chantiers de Gecina.

3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

◆ **Semaine Européenne de la Mobilité Durable** : souligne l'importance de la mobilité durable dans notre quotidien et sensibilise à son utilisation en toute sécurité. Au programme : des conseils pour le suivi et la réduction de la pollution liée aux transports personnels, un atelier de réparation de vélos, une séance de réalité virtuelle destinée à favoriser des habitudes de conduite sans risque, et un webinaire sur les solutions de mobilité durable. Cette initiative est axée sur la réduction de l'empreinte carbone, la promotion de moyens de transport moins polluants et l'amélioration de la qualité de vie.

Responsabiliser

- ◆ Le projet stratégique de transformation de l'entreprise a permis **une revue des processus RSE et une redéfinition des rôles et des responsabilités des directions opérationnelles** dans la chaîne de valeur RSE. Par exemple, les gestionnaires d'actifs et les responsables techniques doivent :
 - améliorer la performance RSE de leurs immeubles en s'appuyant sur les bonnes pratiques RSE,
 - piloter la trajectoire de progrès de leurs immeubles en utilisant les estimations de gains figurant dans les bonnes pratiques RSE.
- ◆ En 2024, **95 % des collaborateurs ont au moins un objectif RSE ou innovation** obligatoire, standard et spécifique à leur métier. Cet objectif représente *a minima* 20 % des objectifs individuels.
- ◆ Les équipes en charge des investissements sont montées en compétence dans l'évaluation de **la performance environnementale des actifs en phase d'acquisition** : 100 % des immeubles ont ainsi été évalués.

◆ **Plan d'efficacité énergétique** : mise en place d'un certain nombre de mesures d'économie d'énergie sur l'ensemble du patrimoine immobilier, y compris au siège social (limitation de la climatisation l'été, baisse des consignes de chauffage l'hiver, optimisation de l'éclairage, etc.).

Former

Intégrée au cœur des métiers, **la RSE est identifiée comme une compétence clé**. Un dispositif de formations a notamment été mis en place. Des séquences de formations sont ainsi proposées aux diverses directions afin de les sensibiliser aux enjeux globaux de la RSE en lien avec ceux de Gecina et de leur métier.

Outiller

- ◆ **Deux plateformes de télérelève** déployées sur les portefeuilles tertiaire et résidentiel permettent un pilotage de plus en plus précis des performances énergétiques et carbone des actifs grâce au suivi en temps réel des équipements techniques, des consommations mais également des températures pour un usage efficient du chauffage et de la climatisation. Des recommandations d'efficacité énergétique et un accès à des benchmarks internes complètent ces actions.
- ◆ Concernant les projets en développement, le programme fonctionnel définissant les exigences attendues pour chaque immeuble de bureaux a renforcé ses prérequis en matière de RSE, notamment sur l'économie circulaire et le bas carbone.

3.3 Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

3.3.1 Efficacité énergétique grâce à l'excellence opérationnelle dans notre gestion quotidienne

3.3.1.1 – 4,2 % sur nos consommations énergétiques gérées par Gecina entre 2023 et 2024 (parties communes et parties privatives), un résultat proche de notre objectif 2025

Prise en compte des immeubles dans leur ensemble (parties communes et parties privatives) pour mesurer la consommation d'énergie

Gecina souhaite réduire toutes les sources de consommations d'énergie dans l'ensemble de son patrimoine. Par conséquent :

- ◆ toutes les sources de consommations d'énergie sont prises en compte (incluant parties communes et parties privatives) même lorsque les équipements techniques (CVC) ne sont pas gérés par Gecina ;

- ◆ les sources d'énergie surveillées vont bien au-delà des cinq postes de la réglementation thermique française (chauffage, refroidissement, une partie de l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et les systèmes de chauffage-climatisation-ventilation). À titre d'exemple, la consommation d'énergie des restaurants d'entreprise, de l'éclairage des parkings et des commerces au pied des immeubles sont incluses dans nos consommations et dans les ratios au mètre carré, même s'ils ne correspondent pas à une activité de bureaux ;
- ◆ pour les bureaux, la surface utile brute locative sert de référence, tandis que pour les actifs résidentiels, il s'agit de la surface habitable. Certaines surfaces ne sont donc pas incluses, notamment les parkings, même si leur consommation correspondante est prise en compte. Gecina affine en permanence sa méthodologie pour favoriser la comparabilité entre ses immeubles et avec le marché.

3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

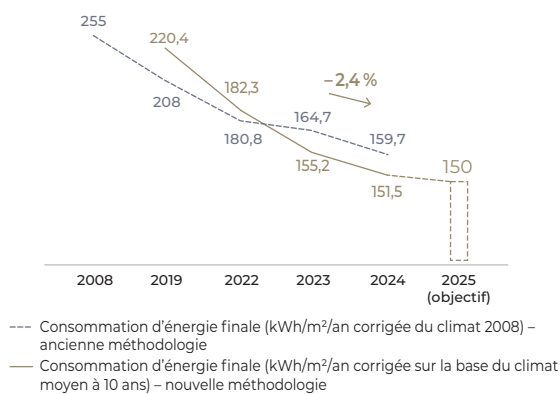
Adaptation de nos performances corrigées climat en fonction des hivers et étés plus chauds en 2024

Pour suivre la performance spécifiquement liée aux actions menées sur le patrimoine, les indicateurs de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre sont corrigés du climat. Gecina a actualisé sa méthodologie de calcul de la consommation d'énergie corrigée du climat afin de :

- ◆ prendre en compte l'évolution des conditions météorologiques due au changement climatique. L'année de référence jusqu'ici était 2008 et à partir de 2024, la nouvelle référence est la moyenne des conditions météorologiques sur les dix dernières années ;

En 2024 : - 4,2 % de réduction de la consommation énergétique du patrimoine en exploitation géré par Gecina vs 2023, soit un résultat très proche de l'objectif 2025

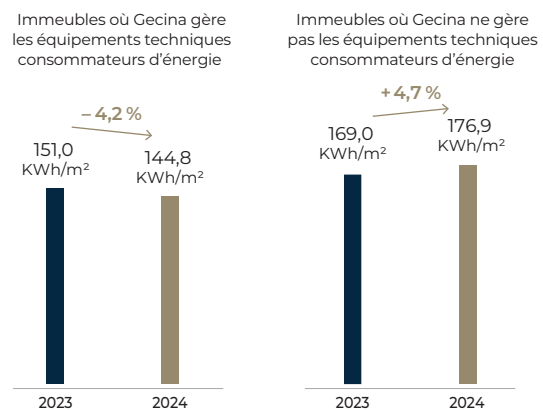
Évolution de la consommation d'énergie finale (kWh/m²/an corrigée du climat) incluant les consommations sur les parties communes et les parties privatives



- ◆ La consommation d'énergie du Groupe a diminué de 2,4 % entre 2023 et 2024.
- ◆ Grâce à cette performance, Gecina est bien positionnée pour atteindre son objectif 2025, qui nécessite une réduction de la consommation d'énergie de 1%.
- ◆ 93 % des consommations d'énergie proviennent de données réelles.
- ◆ À isopérimètre, Gecina a diminué ses consommations de 3,1 % entre 2023 et 2024.

- ◆ s'aligner sur les méthodologies nationales et réglementaires. L'utilisation de l'année 2008 comme référence pour la consommation corrigée du climat a eu un impact significatif sur l'évolution de la performance énergétique de Gecina compte tenu de l'évolution du climat entre 2008 et 2024. En 2008, l'hiver et l'été ont été particulièrement froids, contrairement à ces dernières années (hivers doux et étés caniculaires impliquant une utilisation accrue de la climatisation). Pour plus de détails, voir le chapitre 3.7.1 « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».

Comparaison de la performance énergétique (kWh/m²/an) et de son évolution (en % par rapport à 2023) selon si Gecina gère ou non les équipements techniques consommateurs d'énergie



- ◆ Les immeubles exploités par Gecina ont atteint l'objectif 2025 du Groupe en 2024. Ils ont baissé leur consommation de 4,2 % par rapport à 2023 alors que les immeubles non gérés par Gecina ont augmenté leur consommation de 4,7 % entre 2023 et 2024.
- ◆ Signe d'un savoir-faire opérationnel, les bureaux gérés par Gecina ont réduit leur consommation de 4,3 % alors que ceux non gérés ont augmenté leur consommation de 7,1 %.
- ◆ Les immeubles résidentiels et résidences étudiants gérés par Gecina ont réduit leur consommation cinq fois plus vite que ceux non gérés par Gecina (- 4 % vs - 0,7 %).
- ◆ 18 des 30 bureaux et 13 des 20 résidences les plus consommatrices (YouFirst Residence et YouFirst Campus) ont diminué leur consommation en 2024.

3.3.1.2 Les progrès significatifs réalisés sont le résultat de 800 plans d'actions dédiés in situ, d'un pilotage renforcé et de capex ciblés

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Déployer des mesures d'efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Bureau : 15 mesures d'efficacité mises en place systématiquement sur l'ensemble du patrimoine (cf. détails ci-après) en complément des actions d'efficacité énergétique mises en place dans le cadre du contrat de performance énergétique. 1 400 actions identifiées par les task forces énergie, parmi lesquelles 800 ont déjà été mises en œuvre. Résidentiel : chauffage enclenché uniquement lorsque les conditions météorologiques et les températures intérieures dans les appartements le nécessitent. Objectif : - 30 % de consommation de chauffage par rapport à l'année précédente. 200 actions identifiées par les task forces « énergie », parmi lesquelles 100 ont déjà été mises en œuvre. Généralisation des task forces : analyse sur site du fonctionnement des installations techniques afin d'identifier des économies d'énergie. Objectif : réduire de 20 % les consommations d'énergie (10 % au résidentiel). 77 immeubles concernés depuis fin 2022.
Gestion améliorée de l'efficacité énergétique du patrimoine au quotidien	<ul style="list-style-type: none"> 93 % des consommations d'énergie collectées sont réelles et remontent en temps réel sur une plateforme dédiée. La performance est pilotée via cette plateforme qui intègre aussi des analyses de dérive énergétique et des plans d'actions ciblés. Mesure en temps réel de la température intérieure dans 100 % des actifs résidentiels et 100% des actifs bureau pour s'assurer du confort du client tout en appliquant des mesures d'efficacité énergétique (cf. détails ci-après). Le système de gestion de l'énergie de Gecina est certifié ISO 50001 depuis 2015. L'audit réalisé en 2024 n'a révélé aucune observation ou non-conformité mineure.
Investir pour un bâti plus performant	<ul style="list-style-type: none"> Développements et rénovations lourdes : 6 projets en développement conçus avec une performance moyenne théorique de 62,8 kWh/m² en énergie finale une fois l'immeuble en exploitation (périmètre : cinq postes de la réglementation thermique : chauffage, refroidissement, éclairage des parties communes, eau chaude sanitaire et les systèmes de chauffage-climatisation-ventilation).



Taux de déploiement des 5 actions les plus impactantes parmi les 15 mesures d'efficacité énergétique déployées sur chaque immeuble de bureaux

Actions	Impact estimé sur les consommations	Taux de déploiement moyen de ces actions
Configurer le chauffage pour atteindre une température intérieure à 19 °C et climatiser à partir de 26 °C	de - 7 % à - 15 %	
Créer des programmes de chauffe avec occupation (19 °C), stand-by (17 °C), inoccupation (15 °C), afin de baisser la température en cas d'inoccupation	de - 3 % à - 5 %	
Empêcher le fonctionnement des équipements de chauffage lorsque la température extérieure est supérieure à 19 °C	de - 3 % à - 6 %	84 %
S'assurer de l'extinction des équipements durant les jours fériés, les ponts et les fermetures annuelles (enquête auprès des locataires)	de - 3 % à - 5 %	
Limiter l'éclairage des parkings	de - 2 % à - 3 %	

En moyenne, le taux de déploiement des 15 mesures d'efficacité est passé de 73 % l'année dernière à 84 %. Le taux de déploiement est nettement plus élevé pour les immeubles gérés par Gecina. Il est à noter que la mise en place de ces mesures nécessite l'accord des clients, ce qui peut s'avérer complexe dans le cas d'activités nécessitant un fonctionnement des équipements techniques 24 heures sur 24 (équipes d'astreinte, activités à heures décalées notamment dans les entreprises internationales, besoins dans le cadre des plans de continuité d'activité, salles de marché, etc.). Le taux de déploiement de ces bonnes pratiques montre que des économies liées à l'excellence opérationnelle et à la réactivité face aux conditions météorologiques peuvent encore être réalisées en 2025, en complément des gains importants réalisés sur l'année 2024 sans travaux ni dépenses importantes.



48 heures sur site pour baisser la consommation d'énergie de 20 % : 77 task forces déployées sur notre patrimoine en exploitation depuis 2022

Les task forces consistent à analyser en détail, lors de 48 heures sur site, le fonctionnement des équipements techniques d'un immeuble, en impliquant à 360° les parties prenantes : energy managers externes, exploitants techniques des sites, fabricants des principaux équipements techniques et clients de l'immeuble. Ces activités menées par Gecina permettent notamment de :

- ◆ détecter les équipements qui fonctionnent durant les périodes d'inoccupation alors qu'ils ont été programmés pour s'éteindre, avec pour objectif de réduire la consommation de 20 % sur l'immeuble après le passage de la task force ;
- ◆ mieux connaître les équipements techniques et anticiper leur réparation, voire leur remplacement et prévoir plus finement les gains énergétiques associés ;
- ◆ mobiliser les partenaires et les clients dans la démarche. En effet, ils constatent des gains importants sans impact significatif sur le confort des utilisateurs, l'essentiel des gains ayant été identifiés à ce jour en situation d'inoccupation.



Meilleur suivi de la consommation d'énergie grâce à l'installation de capteurs

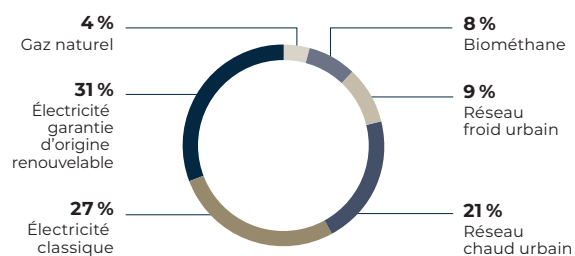
Gecina continue d'installer des dispositifs et des capteurs IoT (internet des objets) pour mieux surveiller la consommation d'énergie et les paramètres de confort :

- ◆ 9 439 points de données (+ 2 000 par rapport à l'année dernière) mesurés dans les actifs de bureaux grâce à environ 2 958 capteurs (+ 450 par rapport à l'année dernière) ;
- ◆ 3 050 capteurs de température dans les appartements ;
- ◆ 8 800 compteurs déployés pour mesurer l'eau chaude et froide de chaque appartement, permettant l'individualisation des coûts.

3.3.2 Nous réduisons les émissions de CO₂ en installant des énergies renouvelables sur site et en achetant de l'énergie verte

3.3.2.1 En 2024, 80 % de notre consommation d'énergie est d'origine renouvelable

Répartition des consommations énergétiques corrigées climat par source pour les immeubles en exploitation

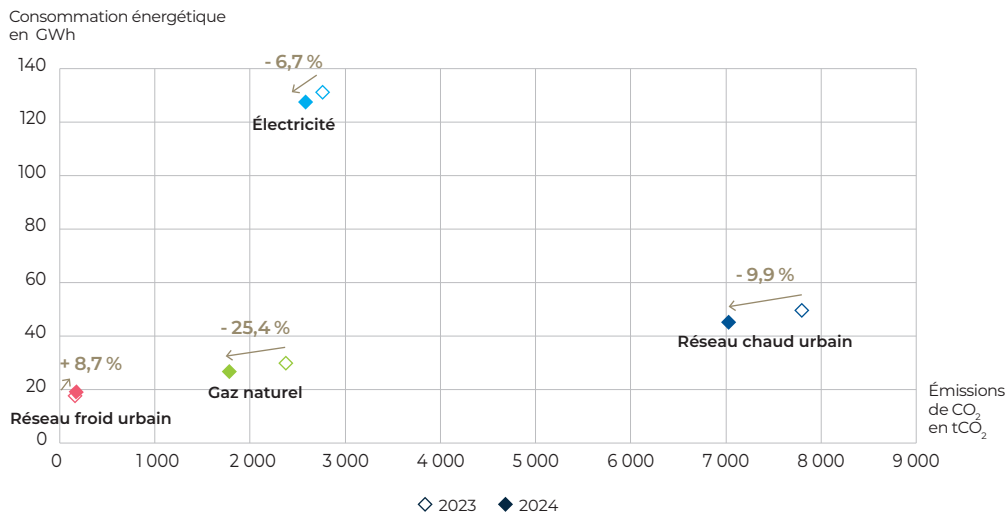


100 % de l'électricité achetée par Gecina est d'origine renouvelable et 90 % du gaz est du biogaz. Au total, 80 % de l'énergie achetée par Gecina est d'origine renouvelable.

3.3.2.2 Ce mix énergétique principalement renouvelable et bas carbone s'explique par le raccordement à des réseaux urbains reposant essentiellement sur des énergies renouvelables et par l'achat d'énergies vertes

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Faciliter le raccordement à des réseaux urbains	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 54,6 % des immeubles raccordés à un réseau de chaleur urbain (intégrant 51 % d'énergie renouvelable et de récupération) mais dont le facteur d'émission reste élevé. En effet, à court terme, d'un point de vue de la comptabilité carbone, un immeuble chauffé au biogaz via l'achat de garantie d'origine renouvelable sera trois fois moins émissif qu'un immeuble chauffé au réseau de chaleur. À moyen terme, ces réseaux devraient se décarboner rapidement et contribuer à des villes plus durables, expliquant le choix de Gecina de les privilégier. ◆ 48,5 % des immeubles tertiaires raccordés à un réseau froid urbain dont un nouveau raccordement cette année (35, boulevard des Capucines).
Renforcer les contrats d'énergie verte	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 80 % de l'énergie achetée par Gecina est d'origine renouvelable (électricité garantie d'origine, biométhane, raccordement aux réseaux chauds et froids). ◆ 100 % de l'électricité achetée par Gecina est garantie d'origine renouvelable et provient d'un lieu de production français. ◆ 90 % du gaz acheté par Gecina est du biogaz produit en France. Cette part va être portée à 100 % d'ici à 2025. Ces achats sont réalisés auprès de méthaniseurs français dont la qualité environnementale des projets a été vérifiée (valorisation de biodéchets et non pas de cultures dédiées, absence d'incidents de pollution ou de controverse avec les riverains, etc.). ◆ 5 806 tonnes de CO₂ évitées grâce à l'achat d'électricité garantie d'origine renouvelable et de biométhane.

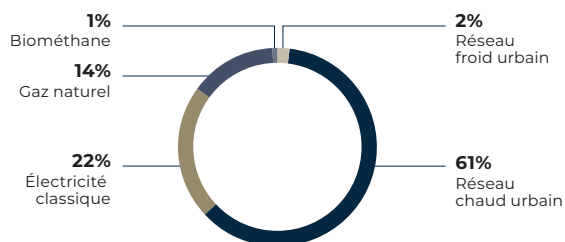
Des progrès plus importants sur les sources les plus intensives en carbone (gaz, réseau de chaleur urbain) sont à l'origine de la réduction des émissions de CO₂, même si la consommation totale de ces sources est beaucoup plus faible que la consommation d'électricité



Décarbonation des réseaux de chaleur urbains : un facteur clé pour Gecina

Les réseaux de chaleur urbains et le gaz représentent 75 % des émissions totales.

Répartition des émissions de CO₂ corrigées du climat par source pour les bâtiments en exploitation



61 % DES ÉMISSIONS DÉPENDANTES DES RÉSEAUX DE CHALEUR

La décarbonation des réseaux de chaleur urbains constitue un défi de taille pour l'industrie énergétique comme pour Gecina, cette source d'énergie représentant à ce jour plus de la moitié de ses émissions en exploitation. Contrairement aux autres sources d'énergie, les achats de réseaux de chaleur urbains ne peuvent pas être garantis d'origine renouvelable, même s'ils récupèrent la chaleur issue de la combustion des déchets ménagers. Les objectifs de Gecina en matière de CO₂ pour 2025 et 2030 tiennent compte de l'engagement de l'exploitant, qui sera sélectionné par la Ville de Paris dans les mois à venir, pour améliorer de façon significative sa performance CO₂, dans l'optique de réduire de moitié ses émissions au kWh d'ici à 2030. Malgré l'empreinte carbone actuellement significative de cette source d'énergie, avec un impact sur nos objectifs à court terme, Gecina estime qu'il s'agit d'une solution prometteuse pour réduire les émissions de GES globales des villes et continue à raccorder des immeubles aux réseaux de chaleur et de froid urbains. 22 % des émissions sont également dues à l'électricité standard achetée par nos locataires.

3.3.3 Réduire drastiquement nos émissions d'ici à 2030 et compenser nos émissions résiduelles

3.3.3.1 Résultats 2024 : – 12,3 % de réduction des émissions de CO₂ en exploitation vs 2023, objectif 2025 atteint



Objectif 2030 : réduction drastique de nos émissions en exploitation, avec compensation restreinte aux émissions résiduelles

En mars 2021, Gecina a lancé CANOP-2030, grand projet de transformation qui vise à réduire drastiquement les émissions carbone en exploitation de l'ensemble de son parc immobilier et à compenser les émissions résiduelles. Cet objectif est très ambitieux, car Gecina :

- ◆ a besoin du soutien de ses clients pour réduire la consommation d'énergie ;
- ◆ est dépendante de la décarbonation des principaux fournisseurs d'énergie, en particulier des réseaux de chaleur. Gecina est en effet tenue par la loi de raccorder ses bâtiments à un chauffage central proche du réseau ;
- ◆ dépasse le rythme de décarbonation des grandes trajectoires nationales et internationales (voir sous-chapitre suivante).

L'objectif porte sur toutes les émissions de l'ensemble du patrimoine en exploitation, c'est-à-dire sur les émissions des immeubles en exploitation, gérés et non gérés par Gecina, incluant les consommations dans les parties communes et privatives ainsi que dans les immeubles où les clients gèrent les équipements techniques consommateurs d'énergie, calculées en market-based. Un point d'avancement vis-à-vis de cet objectif est communiqué *a minima* annuellement sur la base de données vérifiées par un auditeur externe, en assurance raisonnable.

Objectif pour 2025 : – 58 % vs 2019 ou – 13,2 %/an en moyenne, soit un rythme supérieur aux trajectoires carbone de référence

La trajectoire CANOP-2030 trouve un premier point d'étape en 2025, où l'objectif est d'atteindre 8,5 kgCO₂e/m²/an. Cette performance correspond à une baisse annuelle moyenne d'environ 13,2 %, soit le double de sa réduction annuelle moyenne entre 2008 et 2021. Cet objectif est particulièrement ambitieux, car :

- ◆ il fait l'objet d'un suivi à l'échelle du patrimoine, sur la base d'une approche tenant compte des immeubles dans leur ensemble ;
- ◆ il dépasse le cadre des trajectoires carbone. À titre d'exemple :
 - la trajectoire de décarbonation de l'initiative CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) repose sur une baisse moyenne annuelle d'environ 10 % sur la période 2022-2030,
 - la Stratégie nationale bas carbone 2 prévoit une réduction annuelle moyenne des émissions des immeubles en exploitation de 4,5 % sur la période 2019-2030,
 - les indices européens du climat dits « Paris Aligned Benchmarks » sont construits sur la base d'une réduction annuelle moyenne de 7 % minimum.

L'ambition de Gecina a été approuvée par la Science-Based Target initiative en 2022 selon le processus d'approbation prévu pour les sociétés de moins de 500 salariés. Il est important de noter que les ambitions du plan CANOP-2030 dépassent largement l'objectif approuvé par la SBTi mentionné sur son site Internet (réduction de 42 % des scopes 1 et 2 entre 2020 et 2030 ainsi qu'un engagement de mesurer et réduire le scope 3).

Exclusion du scope 3, catégorie 3 « Activités liées aux combustibles et à l'énergie » de notre trajectoire

Comme expliqué dans son DEU 2023 et conformément aux pratiques de reporting de ses pairs, Gecina exclut les émissions de la catégorie 3 du scope 3, à savoir les émissions liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie consommée par l'immeuble. Ces émissions correspondent à la construction, l'approvisionnement, le transport et la fin de vie des infrastructures de production d'énergie et ne sont pas pilotables par Gecina. Elles correspondent à 1 495 tonnes de CO₂ en 2024 (+ 1,03 kgCO₂e/m²/an).

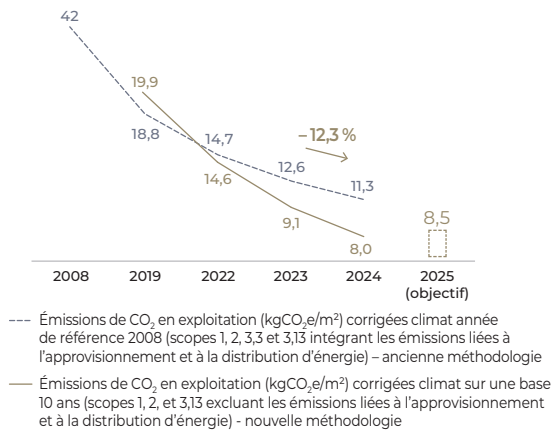
3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

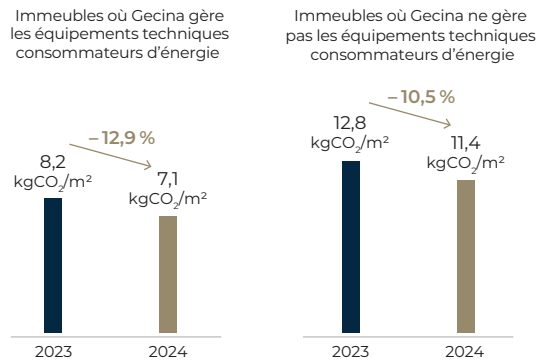
Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

Résultats 2024

Évolution des émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²/an corrigée du climat) incluant les émissions liées aux consommations énergétiques sur les parties communes et les parties privatives (scopes 1, 2 et 3,13)

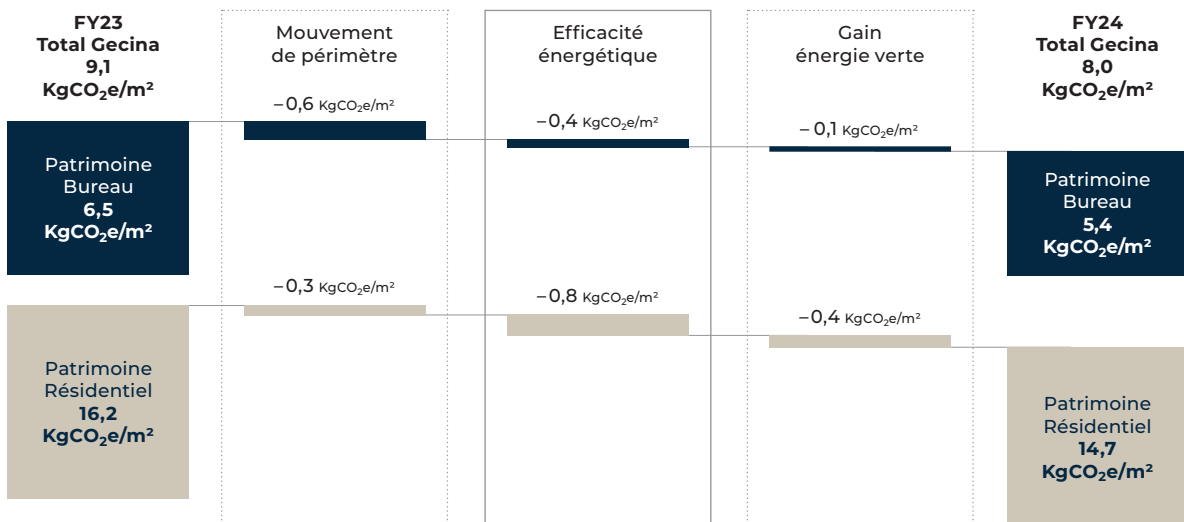


Comparaison des performances carbone (en kgCO₂e/m²/an) et de leur évolution (en % par rapport à 2023) selon si Gecina gère ou non les équipements techniques consommateurs d'énergie



- ◆ Grâce à cette performance, Gecina a atteint son objectif 2025 très exigeant de 8,5 kgCO₂e/m²/an.
- ◆ Émissions de CO₂ réduites de 12,3 % entre 2023 et 2024.
- ◆ Au cours des deux dernières années, Gecina s'est décarbonée plus vite que toutes les grandes trajectoires de réduction (CRREM, SNBC 2, Paris Aligned Benchmarks).
- ◆ Le rythme de décarbonation est resté supérieur cette année pour les actifs de bureaux (-16,9 %) à celui des actifs résidentiels (-9,3 %).
- ◆ Les immeubles gérés par Gecina ont une performance carbone significativement meilleure que celle du patrimoine global et ont atteint l'objectif 2025 du Groupe.
- ◆ Ceux-ci ont diminué leurs émissions de 12,9 % alors que les immeubles non gérés par Gecina les ont plus légèrement réduits (-10,5 %).
- ◆ 21 des 30 bureaux et 14 des 20 résidences émettant le plus (YouFirst Residence et YouFirst Campus) ont diminué leurs émissions en 2024.

Principaux facteurs de l'évolution des émissions de CO₂ : les mesures d'efficacité énergétique expliquent l'essentiel de la décarbonation de Gecina entre 2023 et 2024, sans travaux ni dépenses majeures.



En 2024, la réduction des consommations d'énergie a été le principal contributeur de la baisse des émissions de CO₂ de Gecina, dont elle représente la moitié des émissions par m². Les progrès ont été plus marqués au niveau des sources d'énergie les plus intensives en carbone : réseau de chauffage urbain (-10 %) et gaz (-24 %). L'augmentation de la part de biogaz dans les achats de gaz a également contribué à baisser les émissions.

3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030

Répartition des émissions et des consommations énergétiques du patrimoine global selon le GHG Protocol (*market-based*, corrigée climat, incluant les émissions liées aux consommations sur les parties commune et parties privatives)

			Émissions de CO ₂ totales (en tonnes de CO ₂)		Consommation d'énergie finale (en MWh)	
			2023	2024	2023	2024
Émissions contrôlées par Gecina (scopes 1 + 2)	Émissions relatives aux consommations d'énergie des immeubles en exploitation gérés par Gecina comprenant les consommations d'énergie relatives au chauffage, à la climatisation, la ventilation et l'éclairage	Scope 1 : émissions dues à la consommation de gaz et de fioul	1002	567	21 228	19 636
		Scope 2 : émissions dues à la consommation d'électricité	769	761	67 662	66 614
		Scope 2 : émissions dues à la consommation de vapeur, de chaleur ou de froid (réseaux urbains)	5 771	5 311	44 122	41 368
TOTAL DES ÉMISSIONS EN EXPLOITATION CONTRÔLÉES (SCOPES 1 ET 2) PÉRIMÈTRE CANOP-2030			7 542	6 639	133 012	127 618
Émissions non contrôlées par Gecina (scope 3 en exploitation)	Émissions relatives aux consommations d'énergie des immeubles en exploitation non gérés par Gecina et aux consommations dans les parties privatives des immeubles gérés par Gecina (serveurs, bureautique, etc.)	Catégorie 13 : émissions dues à tous types de consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina (fioul, gaz, réseaux de chaleur/froid, électricité)	6 187	4 913	96 770	90 146
TOTAL DES ÉMISSIONS EN EXPLOITATION NON CONTRÔLÉES (SCOPE 3) PÉRIMÈTRE CANOP-2030			6 187	4 913	96 770	90 146

Cf. chapitre 3.6.3 pour le tableau détaillé des émissions de GES selon le GHG Protocol.

Émissions en exploitation corrigées climat incluant les sources d'énergies renouvelables

Conformément à la méthodologie du GHG Protocol et aux pratiques du marché, le tableau ci-dessus présente les émissions en exploitation corrigées du climat (11 552 tonnes de CO₂) qui sont calculées selon la méthode *market-based*, c'est-à-dire en tenant compte de l'achat de CER (certificats d'énergie renouvelable) (100 % d'électricité garantie renouvelable et 90 % de biogaz en 2024). En calculant ses émissions selon la

méthode *location-based*, c'est-à-dire en utilisant les facteurs d'émission nationaux, le patrimoine global de Gecina serait à 17 318 tonnes de CO₂ sur les scopes 1, 2 et 3 (catégorie 13) en exploitation, soit 12,1 kgCO₂e/m². Après avoir intégré l'achat de certificats d'énergies renouvelables dans ses baux pour son patrimoine de bureaux en 2023, Gecina cherchera à identifier ses clients qui achètent de l'énergie garantie d'origine renouvelable afin d'appliquer le facteur d'émission correspondant.

3.3.3.2 Nous nous appuyons sur des audits de neutralité carbone et des trajectoires carbone pour définir une trajectoire bas carbone solide

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Trajectoire bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Pilotage de la trajectoire sur la base des résultats des 75 audits de neutralité carbone, basés sur des simulations énergétiques dynamiques menées sur des actifs. ◆ Premier projet de compensation carbone financé pour couvrir les émissions résiduelles de cinq actifs bas carbone situés à Boulogne (cf. détails ci-après).
Tester notre patrimoine par rapport aux trajectoires mondiales	<ul style="list-style-type: none"> ◆ En 2024, 64 % des immeubles de Gecina (en % des surfaces) présentent une performance énergétique qui respecte le seuil CRREM 2024 en bureau ou en résidentiel pour la France. Ces actifs sont compatibles avec la limitation du réchauffement global à + 1,5 °C maximum. ◆ En 2024, 72 % des immeubles de Gecina (en % des surfaces), contre 65% en 2023, présentent une performance CO₂ compatible avec la limitation du réchauffement global à + 1,5 °C maximum qui respecte le seuil CRREM 2024 en bureau ou en résidentiel pour la France. <p>L'initiative Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) rassemble plusieurs parties prenantes et a noué un partenariat avec la Science Based Target initiative (SBTi). En se basant sur les scénarios du GIEC et les données nationales par type d'actif immobilier, le CRREM a déterminé un seuil de performance énergétique et CO₂ annuel qui permet à un immeuble de contribuer à limiter le réchauffement global à 1,5 °C maximum d'ici à 2050.</p>



Traitement des émissions résiduelles : compensation selon la norme de qualité la plus rigoureuse

Dans le cadre de son projet CANOP-2030, Gecina s'est engagée à compenser ses émissions résiduelles de carbone d'ici à 2030 via des projets de compensation de haute qualité. À cet effet, Gecina a choisi la norme la plus rigoureuse mise en place par le gouvernement français : le label « Bas Carbone » réservé aux projets développés en France. En 2024, Gecina a décidé de tester sa démarche sur ses cinq actifs bas carbone situés à Boulogne. Avec une moyenne de 3,4 kgCO₂e/m²/an (un tiers de la moyenne pour les bureaux, 360 tonnes de CO₂ au total), ces immeubles affichent une efficacité carbone et énergétique proche de leurs émissions résiduelles. Par conséquent, Gecina a lancé des projets de compensation sur ces immeubles, et signé son premier projet de compensation carbone labellisé « Bas Carbone ». 100 % des émissions résiduelles de ces actifs seront compensées. Le projet prévoit le reboisement de plus de 12 hectares situés à moins de 150 km des actifs de Boulogne. Il inclura une grande variété d'espèces afin de promouvoir la biodiversité et d'améliorer la résilience des plantations.

3.3.4 Mise en œuvre de bonnes pratiques en matière d'économie circulaire et de biodiversité dans les immeubles en exploitation

3.3.4.1 Économie circulaire : réduction des déchets dans le cadre des rénovations légères et recyclage de 100 % des déchets en exploitation

RÉSULTATS 2024 ET PLANS D' ACTIONS

- ◆ **100 % des déchets d'exploitation dont le contrat est géré par Gecina sont recyclés, c'est-à-dire qu'ils sont valorisés soit en matière soit en énergie.** C'est l'équivalent de 1 419 tonnes de déchets d'exploitation de bureaux collectées, dont 29 % valorisées matière et 71 % valorisées en énergie ⁽¹⁾

(1) 100 % des immeubles dont le contrat est géré par Gecina, soit 49 immeubles de bureaux qui représentent 57 % des immeubles de bureaux de Gecina en exploitation.

Afin de promouvoir les pratiques de réemploi et d'économie circulaire dans ses activités, Gecina a mis en place plusieurs actions, notamment :

- ◆ contrat-cadre visant à systématiser la récupération et le recyclage des moquettes dans toutes les opérations de nettoyage sur plus de 200 m², là où la moquette ne peut pas être réutilisée. S'ajoute à cela l'intégration de clauses sur l'empreinte carbone des moquettes achetées ;
- ◆ 100 % des diagnostics ressources qui ont permis du réemploi in situ ou ex situ ;
- ◆ de nombreux projets ont fait l'objet d'une action concrète d'économie circulaire (i.e. réemploi en curage ou approvisionnement ou recours à l'accord-cadre) ;
- ◆ renforcement de la prescription de matériaux issus du réemploi ou à forte durée de vie (réparabilité, durée de vie, garantie des pièces détachées) ;
- ◆ valoriser les ressources issues de l'exploitation du patrimoine :
 - 29 immeubles équipés de cendriers Cy-Clope afin de valoriser les mégots de cigarette en combustible pour des fours : 277 kg de mégots récoltés et recyclés en 2024,
 - 10 immeubles résidentiels équipés de points Le Relais, premier opérateur de collecte et de valorisation des textiles, linges et chaussures en France, représentant plus de 79 tonnes de textiles collectés en 2024 ;
- ◆ ajout de clauses à l'accord-cadre de maintenance multitechnique :
 - réitérer les objectifs de Gecina en matière d'économie circulaire,
 - définir les obligations de maintenance multitechnique en termes de traçabilité et de garantie,
 - allouer 5 % du budget à l'achat de matériaux de réemploi,
 - définir une méthodologie pour l'utilisation de l'application de réemploi interprojets Gecina La Boucle,
 - mettre en place un suivi dans l'optique d'un rapport annuel sur le sujet.

3.3.4.2 Biodiversité : principes de gestion écologique appliqués à 100 % de nos espaces végétalisés

RÉSULTATS 2024 ET PLANS D' ACTIONS

- ◆ 100 % des espaces végétalisés appliquent des principes de gestion écologique via le contrat d'entretien des espaces verts (fauche tardive, hauteur de tonte plus élevée, panneaux pédagogiques, etc.).
- ◆ Gecina a évalué la contribution à la biodiversité de 100 % des sites en exploitation avec un espace végétalisé en 2023.
- ◆ Labellisation BiodiverCity Life de trois immeubles en évaluant la contribution de leur surface végétalisée à la biodiversité et en organisant des ateliers avec les occupants sur ce thème.

Gecina favorise la biodiversité dans ses actifs en exploitation via plusieurs actions, notamment :

- ◆ formation du personnel opérationnel à l'utilisation des profils de biodiversité des actifs, qui permettent de mesurer l'état de la biodiversité à un moment donné ;
- ◆ identification d'interlocuteurs uniques formés à la biodiversité pour assurer la mise en œuvre appropriée des actions programmées en lien avec la labellisation BiodiverCity® ;
- ◆ organisation d'atelier de sensibilisation à la biodiversité dans les espaces végétalisés des immeubles de bureaux, dans la mesure du possible et si pertinent ;
- ◆ création d'habitats pour des espèces locales : 20 ruches sont installées sur 10 immeubles et 13 immeubles disposent d'hôtels à insectes et de nichoirs ;
- ◆ déploiement d'actions visant à réduire la consommation d'eau dans le cadre de l'entretien des espaces végétalisés, notamment l'utilisation de paillage autour des plantes et d'équipements économes en eau.

3.3.4.3 Bien-vivre : patrimoine et prestations de qualité supérieure afin de favoriser le bien-être de nos occupants

RÉSULTATS 2024 ET PLANS D' ACTIONS

- ◆ **99 % de nos immeubles sont situés à moins de 400 mètres (cinq minutes à pied) d'un transport en commun**

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Renforcer les actions pour mesurer et optimiser la qualité de l'air, la qualité de l'éclairage et la qualité acoustique des espaces de bureaux.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Système de gestion de la qualité de l'air assurant le renouvellement et la filtration de l'air (y compris capteurs de CO₂ et filtres à charbon fin ou actif). ◆ Une majorité d'immeubles de bureaux bénéficient de la présence de lumière naturelle pour la plupart de leurs postes de travail. ◆ Mesures conservatoires pour la gestion des nuisances acoustiques en intérieur (isolation des locaux techniques, absorbeurs acoustiques sur toutes les gaines, isolants phoniques internes, etc.) et en extérieur (menuiserie acoustique sur les façades présentant un risque d'entrée d'air, etc.).
Assurer une qualité de service irréprochable	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 14 YouFirst managers comme principaux interlocuteurs des salariés des entreprises dans les immeubles. ◆ 218 événements organisés par les YouFirst managers (+ 3 % par rapport à 2023), ayant réuni 7 700 salariés de nos clients. ◆ Une application mobile dédiée permet aux clients d'accéder à diverses prestations dans les immeubles, ainsi qu'à des informations et à des événements de quartier (203 articles publiés en 2024). ◆ Lancement d'un nouveau site YouFirst Bureau qui présente toutes nos offres, notre expertise en matière de prestations et nos engagements en matière de RSE, tout en répondant aux normes environnementales les plus rigoureuses pour les immeubles de bureaux.
Développer une offre de restauration adaptée à chaque typologie d'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Compte tenu de leur situation centrale, la majorité des actifs sont à proximité d'au moins un restaurant, et 28 % disposent d'un restaurant d'entreprise. ◆ Exigences RSE élevées à destination des prestataires de restauration d'entreprise.
Développer les moyens de transport alternatifs	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 28 immeubles de bureaux et un immeuble résidentiel équipés d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE).
Favoriser l'accessibilité Handicap de nos immeubles	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des parties communes du patrimoine ⁽¹⁾ diagnostiquées sur la base des critères d'accessibilité sont conformes selon le Code du travail ou le Code de la construction et de l'habitation dont ils dépendent. ◆ 284 établissements recevant du public répartis sur 103 immeubles identifiés dans le cadre de l'agenda d'accessibilité programmée. 93 % sont conformes et 7 % en cours de mise en conformité à fin 2024.

(1) Du patrimoine en exploitation (hors copropriété et locataire unique).



Gecina engagée dans une démarche d'amélioration continue

En 2023, Gecina a lancé plusieurs enquêtes de satisfaction annuelles avec l'IFOP afin d'évaluer et d'améliorer la qualité du service. La première enquête a mesuré la satisfaction dans les immeubles de bureaux, les résidences et les campus, et a permis d'identifier les principaux domaines d'amélioration. En 2024, la même enquête a été menée avec des questions supplémentaires pour affiner les résultats.

Principales conclusions :

- ◆ **YouFirst Bureau** : niveau de satisfaction élevé chez les utilisateurs finaux, mais plus faible en ce qui concerne les interactions B2B, motivant des mesures d'amélioration de la communication et de l'assistance à la clientèle.
- ◆ **YouFirst Residence** : niveau de satisfaction élevé lié à des interactions directes avec les YouFirst Managers, à une situation stratégique et à une sécurité renforcée.
- ◆ **YouFirst Campus** : niveau de satisfaction stable, avec un accent sur l'amélioration du Net Promoter Score (NPS).

Gecina met en œuvre des actions telles que des programmes de rénovation, une amélioration de la communication et une formation au service à la clientèle afin d'accroître le niveau de satisfaction sur tout son patrimoine.



FEAT, un lieu de vie inspirant à Boulogne

FEAT est un concept innovant destiné à redynamiser quatre immeubles emblématiques de Boulogne (Citylights, Sources, Horizons et Botanic) catalysant l'essence d'un nouveau quartier et d'un campus. Chaque bâtiment incarne l'un des quatre éléments (feu, eau, air et terre) et reflète l'histoire et l'identité de Boulogne et du Pont de Sèvres.

Citylights (le feu) célèbre l'artisanat et la gastronomie, abritant des marchés de créateurs et des dégustations culinaires. Sources (l'eau) est un espace dédié à l'inspiration invitant à se détendre autour de concerts intimistes et d'enregistrements de podcasts. Horizons (l'air) met à l'honneur les arts visuels à travers des expositions et des programmations artistiques. Botanic est un hommage à la terre, avec des ateliers autour du végétal destinés à stimuler la créativité.

FEAT vise à attirer les talents, résidents ou non, grâce à une offre de services partagés et à un programme culturel unique composé de 12 événements par an. L'initiative stimule l'esprit d'entreprise et a pour but de créer une plateforme culturelle, économique et artistique dans le quartier du Pont-de-Sèvres. En fusionnant tous ces éléments, l'objectif du concept FEAT est de créer des relations durables avec les clients et de renforcer l'attractivité du quartier.

3.4 Patrimoine en rénovation : garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions de CO₂ à l'avenir

Les normes les plus strictes sont appliquées à notre pipeline de développement afin de garantir l'efficacité énergétique et de réduire de façon drastique les émissions de CO₂ des immeubles en exploitation.

3.4.1 Efficacité énergétique et réduction drastique des émissions de CO₂ de notre pipeline de développement

3.4.1.1 Efficacité énergétique intrinsèque : les futurs immeubles consommeront beaucoup moins d'énergie que ceux du patrimoine actuel

Objectifs 2025 atteints, garantissant la performance énergétique future

Les objectifs de Gecina :

- ◆ **chaque opération de restructuration de bureau** vise une **performance énergétique de moins de 65 kWh_{ef}/m²/an** une fois en exploitation (consommation énergétique sur les cinq postes de la réglementation thermique) ;
- ◆ **chaque rénovation d'immeuble résidentiel doit permettre d'obtenir un DPE d'au moins C une fois les travaux réalisés.**

3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE

Patrimoine en rénovation : garantir l'efficacité énergétique et la réduction drastique des émissions de CO₂ à l'avenir

ACTIONS CLÉS

Anticiper en recourant à des simulations énergétiques approfondies et des audits de neutralité carbone destinés à servir de guides de conception

AVANCEMENT ET RÉSULTATS

◆ Des audits de neutralité carbone permettent de guider l'éco-conception de chaque projet de développement.

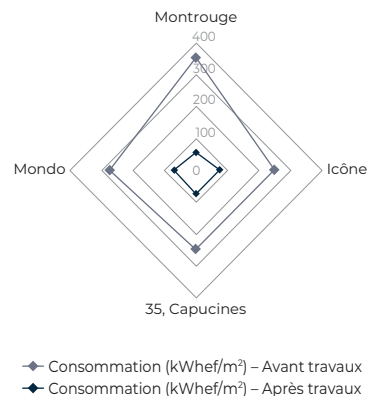
Livrer des immeubles efficaces sur le plan énergétique

◆ Les développements de bureaux consomment 62,9 kWh/m²/an après livraison.
◆ Tous les projets de rénovation des immeubles résidentiels de Gecina visent à obtenir un DPE d'au moins C après rénovation.

Après rénovation et une fois en exploitation, nos immeubles de bureaux affichent d'excellentes performances énergétiques

Selon nos audits de neutralité carbone (simulations énergétiques dynamiques), sur le périmètre de la réglementation thermique (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage commun), les immeubles de bureaux en rénovation lourde consommeront et émettront environ trois fois moins d'énergie et de gaz à effet de serre lorsqu'ils seront en exploitation par rapport à un immeuble standard.

Performance énergétique des développements de bureau avant/après



3.4.1.2 Tous nos immeubles en développement seront raccordés si possible à des réseaux urbains dont le mix énergétique comprend un taux élevé d'énergies renouvelables

Résultats 2024

ACTIONS CLÉS

Anticiper en recourant à des études de faisabilité

AVANCEMENT ET RÉSULTATS

◆ Chaque projet de développement implique des études de faisabilité concernant la production ou l'utilisation d'énergies renouvelables in situ, le cas échéant : énergie solaire, géothermie, réseaux de chaleur ou de froid urbains.

Raccordement à des réseaux de chaleur ou de froid urbains

◆ Les principaux réseaux de chaleur et de froid urbains utilisés par Gecina utilisent un mix énergétique composé à plus de 50 % d'énergies renouvelables.
◆ Gecina participe au financement de l'extension géographique de ces réseaux quand elle raccorde ses immeubles dans des zones où ils n'étaient pas disponibles auparavant.
◆ 100 % de nos projets de développement sont raccordés à des réseaux de chaleur urbains et 57 % à des réseaux de froid urbains lorsque ceux-ci sont disponibles.

3.4.1.3 Vers une réduction drastique des émissions de CO₂ dans notre pipeline

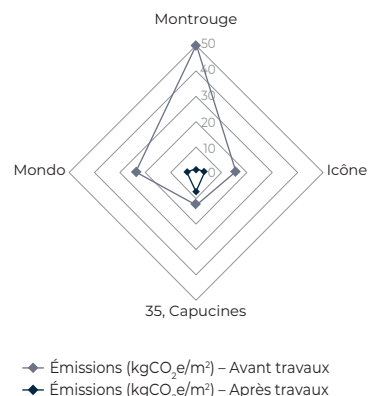
Objectif 2025 atteint, une contribution à notre trajectoire 2030

L'objectif de Gecina : **chaque projet de restructuration de bureaux vise à atteindre une performance CO₂ de moins de 4 kgCO₂e/m²/an après une rénovation lourde à l'horizon 2025** une fois en exploitation (émissions liées à la consommation d'énergie sur les cinq postes de la réglementation thermique). Des estimations de facteurs d'émissions à l'horizon 2025 sont utilisées pour calculer l'atteinte de cet objectif.

Résultats 2024

Les développements de bureaux émettent 2,9 kgCO₂e/m²/an en moyenne, conformément à notre objectif.

Performance carbone des développements de bureaux avant/après



Ce graphique affiche la performance avant/après de quatre restructurations d'immeubles de bureaux portant sur 58 317 m². Les émissions avant rénovation de deux projets ne sont pas disponibles. En moyenne, une fois en exploitation, les sept restructurations de bureaux en cours (97 349 m² au total) satisfont déjà aux objectifs 2025 car elles émettront 2,9 kgCO₂e/m²/an.

3.4.2 Réduction de l'empreinte carbone des restructurations et utilisation plus sobre des matériaux de construction

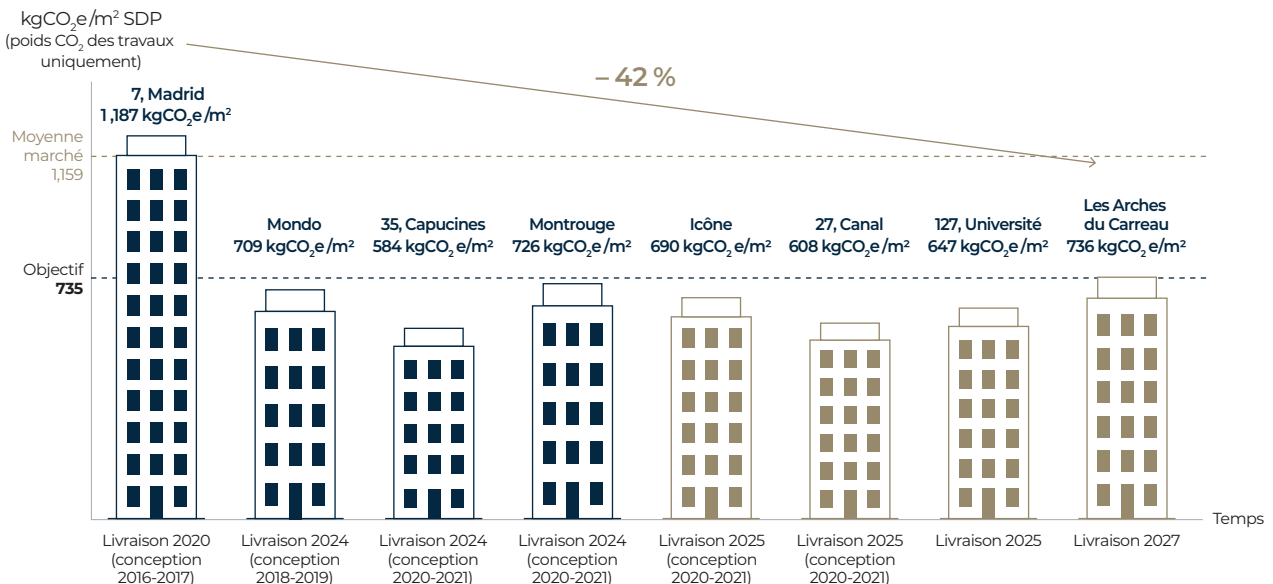
Objectifs 2025 atteints, – 42 % de réduction de l'empreinte carbone des restructurations grâce à un meilleur pilotage de l'utilisation des matériaux de construction depuis 2016

Compte tenu des progrès accomplis entre 2016 et 2021 (voir ci-dessous), Gecina a choisi de maintenir son objectif pour 2025 : atteindre un niveau conforme au label BBCA pour chaque restructuration de bureaux (c'est-à-dire une empreinte carbone inférieure à 735 kgCO₂e/m²).

Pour les grands projets de restructuration et de rénovation lourde de bureau, réaliser des analyses de cycle de vie (ACV)

consiste notamment à mesurer le poids carbone de tous les matériaux de construction utilisés et de choisir les équipements ou matériaux les plus performants afin de réduire l'empreinte carbone du projet. Le poids carbone de chaque matériau provient de la base de données de référence nationale INIES, qui comporte plus de 4 600 ACV de produits couvrant plus de 200 000 références tertiaires (une ACV correspond à des gammes entières de produits). Ces ACV sont auditées par des tiers. Des estimations fournies par la base de données carbone de référence française sont utilisées en l'absence de données réelles du constructeur.

L'empreinte carbone des matériaux utilisés pour les restructurations de bureaux est gérée de plus en plus efficacement : 689 kgCO₂e/m² vs un objectif maximum de 735 kgCO₂e/m²



Les ACV de début de projet sont toujours plus pénalisantes. Elles s'améliorent au fur et à mesure du projet.

Source de la moyenne de marché de 1 159 kgCO₂e/m² SDP : opérations de bureau de l'Observatoire E+C - répertoriées sur la plateforme du Hub des prescripteurs bas carbone.

En 2024, l'empreinte carbone des projets de restructuration et de rénovation lourde de bureaux est de 689 kgCO₂e/m² (contre 650 en 2023), soit une réduction de 42 % depuis 2016. Cet indicateur est mesuré sur 7 projets de restructuration d'immeubles de bureaux de plus de 97 349 m². Les émissions totales dues aux matériaux de construction utilisés dans le cadre de ces projets se montent à 67 061 tonnes. Gecina ne mesure pas les émissions liées aux matériaux utilisés dans les rénovations légères et dans les VEFA (Ventes en l'État Futur d'achèvement) dont Gecina n'est pas maître d'ouvrage. Gecina maintient son objectif de 735 kgCO₂e/m² car :

- ◆ il correspond au niveau du standard le plus exigeant (label BBCA) ;
- ◆ il est mesuré projet par projet, sans possibilité de capitaliser sur les performances de projets passés ;
- ◆ cet indicateur peut être affecté par des mises à jour de données rendues possibles par l'augmentation de la disponibilité des ACV à la suite de l'obligation de réaliser une ACV pour les projets neufs soumis à la réglementation énergétique RE2020.

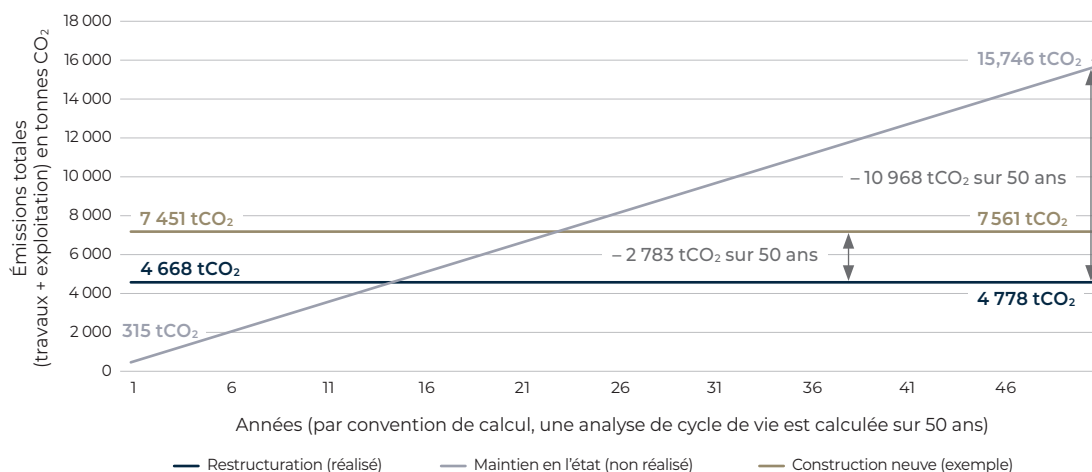
L'utilisation de matériaux moins carbonés et un suivi étroit au moyen d'ACV sont nos deux leviers principaux

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Mesurer et réduire l'empreinte carbone de nos développements	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Depuis 2020, les émissions de CO₂ ont été évaluées pour tous les actifs livrés dans l'année et pour les projets en cours, tout au long de leur cycle de vie (hors rénovations légères). ◆ Dans la mesure où c'est techniquement faisable et si la réglementation l'autorise, l'utilisation du bois est privilégiée pour réduire l'empreinte carbone des constructions et extensions, comme sur les projets Montrouge et Boétie. Par ailleurs, Gecina demande que le bois soit certifié PEFC ou FSC, ce qui atteste d'une gestion durable des forêts. ◆ Exigences de matériaux bas carbone sur les nouvelles restructurations (isolants biosourcés, sols, etc.) dans la mesure du possible. ◆ Priorité aux produits ayant mesuré leurs émissions tout au long du cycle de vie (ayant donc une Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire) et s'inscrivant dans des démarches d'amélioration de leur empreinte carbone.

Rénover est plus vertueux que de maintenir en état ou de reconstruire à neuf !

En conjuguant performance énergétique, changement de source d'énergie et utilisation plus sobre des matériaux de construction, Gecina parvient à réduire l'empreinte carbone complète de ses projets de rénovation lourde. Dans l'exemple ci-dessous, rénover évite l'émission de 2 783 tonnes de CO₂ par rapport à une opération de démolition-construction neuve et 10 968 tonnes de CO₂ par rapport à un maintien de l'immeuble en l'état.

Comparaison de l'impact carbone global basée sur trois scénarios (maintien en l'état d'un immeuble vs neuf) : le cas de Montrouge



Le bois, source de bien-être : utilisation de bois pour réduire l'empreinte carbone du projet Wood'Up

Ce magnifique immeuble de 7 800 m² et 15 étages a été livré en 2024. Il s'agit de l'un des premiers gratte-ciels en bois d'Europe. Des essences locales ont été utilisées pour ce projet : pin Douglas, épicéa et hêtre acheminés par voie fluviale depuis les forêts françaises. Les colonnes intérieures du bâtiment sont constituées de panneaux de hêtre lamellés collés. Au total, 360 m³ de bois ont été utilisés pour la structure (colonnes, poutres de façade et doubles colonnes à la hauteur de la loggia), plus 50 m³ pour le bardage. Des panneaux biosourcés en fibres de bois et du béton armé bas carbone ont également été utilisés pour ce projet.

3.4.3 Adapter la conception de nos projets de développement au changement climatique

Notre objectif : mesurer et atténuer les risques in situ

L'objectif de Gecina est double :

- ◆ mesurer et prévenir les risques liés au changement climatique ;
- ◆ s'assurer que ses immeubles permettent à ses clients de maintenir la continuité de leur activité.

La totalité du patrimoine a fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité aux aléas de fortes chaleurs et d'inondations, les seuls identifiés comme des risques potentiels parmi la liste des aléas de la taxonomie européenne, sur la base de deux études réalisées avec des cabinets experts.

L'analyse de vulnérabilité a été menée en trois temps :

- ◆ identification des aléas auxquels chaque actif est exposé, la nature de ces aléas variant selon la localisation géographique et la typologie de l'actif ;
- ◆ mesure de l'intensité de ces aléas (risque brut), l'intensité des aléas pouvant varier au sein d'une même zone géographique, notamment sur la base de l'environnement immédiat de l'actif ;
- ◆ appréciation de la vulnérabilité de chaque actif (risque net), compte tenu de ses caractéristiques – *en cours d'analyse*.

Gecina a utilisé une méthode solide pour identifier son exposition :

- ◆ l'exposition du patrimoine est désormais analysée selon tous les principaux scénarios du GIEC, notamment le RCP 8.5 (business-as-usual) et le RCP 4.5 (scénario intermédiaire) ;
- ◆ quel que soit le scénario climatique choisi, l'exposition des actifs étudiés est analysée à la fois à l'horizon 2030 et à l'horizon 2050.

La liste des actions d'adaptation à appliquer sur les actifs exposés permettant de réduire la vulnérabilité aux aléas vagues de chaleur et inondations a été étoffée. Ces actions sont sélectionnées selon leur pertinence vis-à-vis des principales caractéristiques techniques du patrimoine de Gecina, et seront déployées au fil de l'eau :

- ◆ des cabinets experts ont permis d'identifier précisément les plans d'action à mettre en place sur les actifs les plus vulnérables ;
- ◆ des solutions innovantes ont été qualifiées pour identifier de nouvelles opportunités encore peu développées sur l'enjeu de l'adaptation au changement climatique, comme les vitrages de fenêtres teintés ou les peintures rafraîchissantes.

L'objectif de Gecina consiste à sélectionner les actions d'adaptation nécessaires pour ses immeubles exposés aux risques liés au changement climatique d'ici à 2025.

Notre plan d'action repose sur un suivi précis des risques

	ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Identification des aléas pouvant impacter Gecina	Analyse d'actifs par deux cabinets d'experts en risques climatiques	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Visites sur sites pour étudier de façon approfondie deux panels d'actifs représentatifs du patrimoine. ◆ Identification de potentielles vulnérabilités des actifs sur les aléas de vague de chaleur et inondations.
Mesure de l'exposition (risque brut)	Étude des projections climatiques des bases de données étatiques Drias et Géorisques intégrées dans l'outil sectoriel Bat-ADAPT ou R4RE de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 17 actifs exploités sont concernés par le risque lié aux vagues de chaleur et aux îlots de chaleur urbains, soit 5 % des actifs en exploitation. ◆ Compte tenu de la proximité des actifs par rapport à la Seine : 46 actifs en exploitation ont été recensés dans des zones où des inondations de rez-de-chaussée par crue ou des remontées de nappe pourraient survenir, soit 33 % des surfaces du patrimoine en exploitation.
Appréciation des vulnérabilités (risque net)	Mesure de la sensibilité aux vagues de chaleur selon l'existence de systèmes de rafraîchissement intérieur et des caractéristiques de construction du bâti	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Une résidence étudiants peu occupée en juillet/août est exposée aux plus fortes vagues de chaleur. ◆ La quasi-totalité du parc de bureaux de Gecina dispose d'équipements de climatisation. ◆ Le parc résidentiel n'est pas climatisé. Lors d'épisodes caniculaires, les sondes de température présentes dans certains appartements d'immeubles résidentiels affichaient jusqu'à 29 °C de température moyenne. ◆ Les températures intérieures pendant les vagues de chaleur sont analysées durant la phase de conception d'un projet de rénovation. Les performances de l'isolation et du vitrage sont particulièrement mises à l'épreuve lorsque les immeubles sont confrontés à des températures intérieures élevées lors des vagues de chaleur.
	Mesure de la sensibilité aux inondations selon les caractéristiques techniques des bâtis et leurs environnements immédiats	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Diagnostic des actifs les plus exposés par un cabinet d'experts en risques d'inondations. ◆ Des recommandations techniques identifiées pour les caractéristiques propres à chacun des actifs les plus vulnérables. ◆ Des actions adaptatives nécessitant très majoritairement des aménagements légers : pose de batardeaux, clapets anti-retour, etc.
Gestion des vulnérabilités	Renforcement du plan de continuité d'activité afin d'évaluer et d'améliorer la résilience des actifs	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Création d'un groupe de travail interdisciplinaire pour déterminer les processus de gestion à mettre en place pour les deux risques climatiques identifiés (cf. détails ci-après).



Garantir la continuité de l'activité : évaluer et améliorer la résilience des actifs aux risques climatiques

La résilience de nos actifs est également traitée via notre plan de continuité d'activité. En cas d'inondation ou de chaleur extrême compromettant les équipements techniques du bâtiment, les activités opérationnelles de l'actif et nos clients peuvent être mis à mal. Il est donc essentiel d'évaluer la résilience de nos actifs à ces deux risques climatiques pour assurer la continuité des activités.

Gecina a créé un groupe de travail composé de différentes directions (RSE, risque, conformité, sécurité des immeubles, innovation) afin de mettre en place des processus de gestion de ces deux risques climatiques. Cette vision interdisciplinaire permet de mieux anticiper les conséquences du changement climatique en mettant en œuvre des solutions d'adaptation appropriées. Elle est axée sur plusieurs objectifs :

- ◆ analyse des actifs via l'outil Bat-ADAPT de l'OID. Cet outil est destiné à analyser la vulnérabilité des actifs aux deux risques climatiques concernés sur la base des scénarios du GIEC pour le climat (RCP 2.6, RCP 4.5 et RCP 8.5) ;
- ◆ affinement de la vulnérabilité identifiée en fonction de l'emplacement des équipements techniques et des solutions d'adaptation existantes. Cette étape permet d'ajuster la liste des actifs prioritaires ;
- ◆ proposition de solutions d'adaptation et du budget correspondant pour chaque actif identifié comme prioritaire, ainsi que d'une feuille de route pour la mise en œuvre de ces solutions.



Un patrimoine résilient aux aléas climatiques extrêmes : exemple de la tempête Kirk

En octobre 2024, un phénomène climatique violent connu sous le nom de tempête Kirk a provoqué de fortes précipitations à Paris, où il est tombé l'équivalent d'un mois de pluie en à peine 24 heures, entraînant des inondations. Aucun impact majeur sur nos actifs n'a toutefois été signalé. Seuls des incidents mineurs ont touché certains chantiers et actifs, tels que des pannes d'ascenseurs temporaires ou des coupures d'électricité dans les parkings. Cela démontre la résilience de nos actifs, y compris dans des cas de figure potentiellement plus fréquents et plus extrêmes compte tenu du changement climatique.



Études durant les phases de conception afin de limiter les risques liés aux vagues de chaleur

En 2024, Gecina a mené plusieurs entretiens avec des cabinets d'experts afin de mieux comprendre la méthodologie des simulations thermiques dynamiques réalisées sur ses actifs en développement et d'interroger les hypothèses retenues. La résilience des actifs aux vagues de chaleur peut essentiellement être améliorée pendant nos projets de restructuration, car les solutions d'adaptation sont diverses et complexes : isolation, protections solaires, équipements CVC, etc. Notre cahier des charges pour les bureaux d'experts est en cours d'actualisation, l'objectif étant d'intégrer nos exigences en matière de lutte contre les vagues de chaleur :

- ◆ les analyses sont réalisées selon les scénarios du GIEC RCP 2.6, 4.5 et 8.5. Les modèles doivent refléter l'évolution du climat à Paris ou, à défaut, en Île-de-France, sur la base des données des stations météorologiques les plus pertinentes et en tenant compte de la situation géographique du projet ;
- ◆ l'étude doit également inclure les effets des îlots de chaleur urbains ;
- ◆ les scénarios incluent la présence d'une climatisation centrale ou d'un système de refroidissement central, à la fois dans les secteurs résidentiels et tertiaires, en prenant en considération les coûts carbone, énergétiques et financiers en fonction des différentes hypothèses retenues ;
- ◆ les résultats de la simulation thermique dynamique doivent mentionner les solutions d'adaptation à mettre en œuvre, qu'elles soient passives (débords de toit, protections solaires, etc.) ou actives (brasseurs d'air, pompes à chaleur air-eau, etc.). Ils doivent servir de base pour interroger les résultats de la simulation énergétique et remettre en cause le dimensionnement et la puissance des équipements techniques proposés, le cas échéant.

3.4.4 Bonnes pratiques environnementales en termes d'économie circulaire et de biodiversité

3.4.4.1 Économie circulaire : favoriser les matériaux de réemploi

Objectifs 2025

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2025	OBJECTIFS DE MOYENS 2025
Développement	Chaque développement vise le seuil BBCA, en ligne avec l'objectif de sobriété dans l'utilisation de matières premières (soit une empreinte carbone de 735 kgCO ₂ e/m ²).	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des actifs en restructuration ou en rénovation lourde ont un diagnostic ressources. ◆ 90 % des déchets des chantiers livrés ont été recyclés en matière.
	Chaque développement de bureau vise a minima 100 kgCO₂e/m² évités grâce au réemploi (50 kgCO ₂ e/m ² évités en résidentiel).	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des actifs en développement font appel à un assistant maîtrise d'ouvrage réemploi. ◆ 3 % du marché de travaux (en euros) pour les développements porte sur des matériaux issus du réemploi/recyclage. ◆ 10 % des déchets de construction (non amiantés, hors façade) réemployés sur les actifs livrés dans l'année (en poids).
Exploitation	Entre 5 % et 10 % des déchets de second œuvre réemployés lors de curages ou petits projets (en poids, sur les actifs de bureaux).	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des actifs en rénovation ont un diagnostic ressources afin de faciliter le réemploi et le recyclage.
	100 % des déchets d'exploitation recyclés matières ou énergie.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Utilisation des matériaux déposés proprement pour du réemploi sur des immeubles en exploitation via l'application propriétaire de Gecina (La Boucle).

Principaux résultats 2024

- ◆ **1 966 tonnes de matériaux de réemploi** en curage ou en approvisionnement dans le cadre de 14 projets ces deux dernières années, soit une économie de 5 920 tonnes de CO₂. Il est à noter que cet indicateur varie de façon significative en fonction du nombre et des typologies des projets menés.
- ◆ **55 matériaux ont trouvé preneurs dans l'application interne de réemploi La Boucle** et 289 offres disponibles.
- ◆ **96 % des déchets de chantiers** livrés en 2024 ont été valorisés en matière ou en énergie (dont 92 % valorisés en matière).

Plans d'actions axés sur le réemploi de matériaux et le recyclage matière

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Favoriser le réemploi en acquisition et développement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Création d'un process clés en main afin de fluidifier les échanges entre les opérationnels, les AMO Réemploi et les acteurs de l'économie circulaire. ◆ 100 % des restructurations ont un diagnostic ressource et un AMO réemploi. ◆ Intégration d'exigences élevées en matière d'économie circulaire dans les principaux contrats-cadres (par exemple maintenance multitechnique). Ces exigences s'accompagnent d'objectifs quantifiés sur la durée du contrat. ◆ Application de réemploi interprojets Gecina La Boucle permettant de maximiser les synergies de réemploi parmi les actifs. ◆ Partenariat industriel sur la moquette pour mieux recycler ce matériau. ◆ Contribution aux travaux du Booster du réemploi. ◆ Deux projets de premier ordre en matière de réemploi de matériaux ont été subventionnés, et sept projets sont en cours d'analyse.
Valoriser les déchets de déconstruction	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des diagnostics ressources ont permis du réemploi in situ ou ex situ. ◆ 14 opérations ont fait l'objet d'une action concrète d'économie circulaire (i.e. réemploi en curage ou approvisionnement ou recours à l'accord-cadre sur la moquette). ◆ Renforcement de la prescription de matériaux issus du réemploi ou à forte durée de vie (réparabilité, durée de vie, garantie des pièces détachées).



Montrouge Porte Sud : un modèle d'initiative en matière de réemploi et d'économie circulaire

Situé aux portes de Paris, à proximité de la Porte d'Orléans, cet actif récemment restructuré (12 000 m²) reflète le positionnement fort de Gecina sur la question du réemploi :

- ◆ 3 % du marché de travaux porte sur le réemploi, soit une économie de 45 kgCO₂e/m² ;
- ◆ 919 tonnes de matériaux réemployés ;
- ◆ 43 types de matériaux intégrés dans une démarche d'économie circulaire.

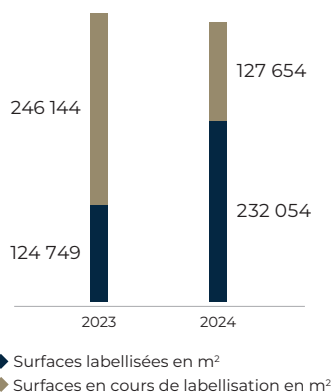
À travers cette rénovation d'un immeuble tertiaire et son extension en bois, Gecina a contribué à la réindustrialisation de la région parisienne et confirmé son engagement sur le territoire, avec des matériaux de réemploi issus de filières locales. Au total, 50 produits et matériaux ont été identifiés, dont 35 issus du réemploi, huit réutilisés (100 % des éléments des plafonds suspendus en bois et des bardages) et 7 recyclés.

3.4.4.2 Biodiversité : créer des espaces végétalisés de qualité, accessibles aux occupants lorsque c'est possible

Objectifs 2025 atteints : création d'espaces végétalisés lorsque c'est possible

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2025	OBJECTIFS DE MOYENS 2025
Développement	Création systématique d'un espace végétalisé de qualité (pleine terre, toiture végétalisée avec un minimum 30 cm de substrat) représentant 5 % de la surface de la parcelle dans chaque développement, lorsque c'est faisable techniquement.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des opérations de rénovation lourde pour lesquelles il est possible de créer un espace végétalisé labellisées BiodiverCity® Construction. ◆ 100 % des opérations de développement en appliquant les lignes directrices exigeantes de conception des espaces végétalisés.

Surfaces labellisées ou en cours de labellisation Biodivercity® construction



Notre plan d'actions pour valoriser le vivant

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Mesurer et améliorer la performance	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 400 000 m² de surfaces végétalisées pour les immeubles en exploitation, l'équivalent de 58 terrains de football ou deux fois le jardin des Tuileries. ◆ Fiche d'identité biodiversité déployée sur tout le patrimoine. ◆ Déploiement d'un contrat-cadre d'entretien et de nettoyage écologique des espaces verts depuis 2021 pour 100 % des actifs avec un espace vert exploité par Gecina. ◆ Cartographie du patrimoine d'Île-de-France en ce qui concerne les trames écologiques verte et bleue. ◆ Intervention systématique d'un écologue pour tous les nouveaux programmes. ◆ Végétalisation des toitures, des terrasses et des cours intérieures lorsque l'opportunité se présente et si les contraintes techniques le permettent.
Entraîner le secteur vers de meilleures pratiques	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Un immeuble de bureaux et un immeuble résidentiel ont reçu la labellisation BiodiverCity® Life.



Montrouge Porte Sud : actif de bureaux rénové certifié BiodiverCity®

Gecina a créé 1 600 m² d'espaces verts pour favoriser la biodiversité et lutter contre les effets des îlots de chaleur urbains. Plusieurs actions ont été déployées pour améliorer la biodiversité in situ et contribuer aux réseaux écologiques, notamment :

- ◆ prés fleuris privilégiés sur les pelouses ;
- ◆ création de patios et de toitures végétalisées ;
- ◆ récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts ;
- ◆ hôtels à insectes créés avec des arbres coupés.

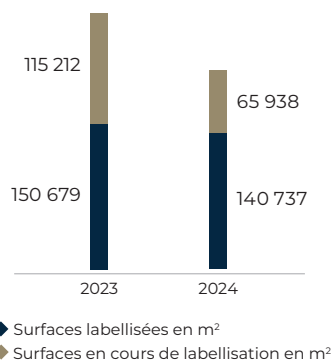
3.4.4.3 Bien-vivre : labels WELL™ ou Osmoz® garantissant un niveau de qualité exceptionnel de l'environnement du bâti et des prestations fournies pour les futurs occupants

Objectifs 2025 et résultats 2024

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2025	OBJECTIFS DE MOYENS 2025
Développement	Labelliser les développements de bureau WELL™ ou Osmoz® lorsque c'est pertinent.	
Exploitation		Déployer une enquête de satisfaction sur le patrimoine de bureaux en 2024, dans le cadre du suivi de 2023. Mettre à jour et renforcer l'enquête de satisfaction portant sur les actifs résidentiels.

RÉSULTATS 2024 : UNE SURFACE DE NOTRE PATRIMOINE EN EXPLOITATION LABELLISÉE WELL™ QUI RESTE ÉLEVÉE

Labellisation WELL™



44 % DES SURFACES DE BUREAU EN DÉVELOPPEMENT LABELLISÉES OU EN COURS DE LABELLISATION WELL™ OU OSMOZ®.

L'application des normes les plus strictes en matière de bien-être nous aide à intégrer des matériaux respectueux de la santé.

ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Renforcer les dispositions du cahier des charges sur le bien-vivre pour les projets de restructuration	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des matériaux installés lors des travaux de restructuration sont étiquetés A+ (très faible niveau d'émission en polluants volatils). ◆ Chartes de chantiers propres ou à faible nuisance pour tous les chantiers afin d'engager les entrepreneurs sur tous les types de nuisances potentielles (acoustiques, visuelles, dues au trafic, pollution) susceptibles d'impacter les riverains (installation de capteurs de bruit).

3.5 Mobiliser nos talents au service d'une performance durable et responsable

3.5.1 Une politique des ressources humaines au cœur de la performance durable

3.5.1.1 Talents et compétences : des piliers pour une performance agile

Consolider nos compétences pour accompagner la performance opérationnelle et financière

Développer notre culture de l'expertise

En 2024, Gecina a poursuivi la consolidation de sa culture de l'expertise pour accompagner ses ambitions stratégiques et répondre aux enjeux RSE et de conformité technique.

Nous intégrons de nouvelles compétences, tels que des Workplace Designers ou des Architectes, pour soutenir le développement de nos nouveaux services comme les bureaux opérés et le coliving. Nous intégrons aussi de nouveaux métiers pour répondre aux enjeux actuels auxquels sont confrontés les acteurs de l'immobilier (gestion de l'énergie, analyse des données...).

Nous avons consolidé l'ensemble de nos compétences techniques au sein de deux Directions de l'ingénierie opérationnelle correspondant à chacune des Directions exécutives Bureaux et Résidentiel. Nous avons renforcé les équipes de responsables techniques, afin de garantir le suivi rigoureux des chantiers et de respecter les exigences croissantes en matière de durabilité et de conformité. Enfin, nous avons réuni trois pôles d'expertises (Direction technique centrale, RSE et Innovation) au sein de la Direction exécutive en charge de l'ingénierie et de la RSE afin de renforcer les synergies entre les ambitions du plan de sobriété du Groupe et celles de l'amélioration continue de la performance durable de ses bâtiments.

Par ailleurs, un parcours de formation spécifique dédié aux Responsables Techniques a été déployé. Ce programme combine un tronc commun et des socles de compétences adaptés à chaque niveau d'expérience. Ces formations, construites comme un processus expérientiel, permettent aux participants d'intégrer outils, processus et parties prenantes pour faire face à tous les événements du cycle de vie d'un actif.

Enfin, de nouvelles expertises renforcent nos équipes. Un Directeur Corporate Finance a rejoint le Groupe pour développer des opérations financières stratégiques et une Directrice de la Transformation Financière pour piloter la transformation financière en simplifiant les processus financiers transverses clés.

Renforcer le socle de compétences clés

En 2024, Gecina poursuit la consolidation de son socle de compétences avec la mise en place d'initiatives structurantes pour accompagner ses collaborateurs et soutenir sa performance globale.

Nous avons engagé la refonte de notre référentiel de compétences pour adopter une vision partagée des savoir-être et savoir-faire au sein du Groupe. Ce nouveau modèle, simplifié et intégré à notre SIRH, permettra de renforcer la gestion des parcours de carrière et d'aligner les compétences individuelles sur les objectifs stratégiques de Gecina.

Ce référentiel intégrera à la fois les hard skills et les soft skills avec pour objectif de consolider une culture d'excellence et de collaboration au sein des équipes.

Poursuivre la digitalisation pour se concentrer sur les activités à forte valeur ajoutée

Après la transformation réussie de son SIRH en 2021, Gecina engage la refonte de son système d'information de facturation en 2024. Cette évolution vise à optimiser les processus, à réduire les tâches chronophages et à libérer du temps pour se concentrer sur des actions d'analyse à plus forte valeur ajoutée.

Cette initiative s'inscrit dans une démarche globale de simplification et d'amélioration continue, alignée sur les ambitions stratégiques du Groupe.

Vers une culture apprenante et un accompagnement des trajectoires professionnelles

Accompagner les parcours et favoriser la mobilité

Gecina mise sur le développement de ses talents pour innover, progresser et se démarquer. En 2024, le taux de turnover s'établit à 16,3 % (contre 18 % en moyenne dans les principales foncières cotées), reflétant une gestion active et maîtrisée.

Chaque collaborateur bénéficie d'un entretien annuel de performance (EAP) pour évaluer l'année écoulée, identifier les axes d'amélioration et fixer les objectifs de l'année suivante. En 2024, nous avons fait évoluer la structure de l'EAP pour tester l'évaluation de quatre soft skills clés, en phase avec la culture de Gecina et les comportements attendus.

Les responsables RH accompagnent au quotidien managers et collaborateurs sur les évolutions de carrière, avec un accent fort sur la mobilité interne, véritable levier d'engagement et de performance. Ce processus, central dans la politique RH, permet aux collaborateurs d'enrichir leurs compétences et leur parcours. Un suivi managérial et un accompagnement RH renforcé garantissent le succès des évolutions de poste.

Toutes les offres internes sont publiées sur l'intranet et le SIRH, avec un processus de candidature structuré, piloté par la DRH. Cette stratégie porte ses fruits : en 2024, les nombreuses mobilités et promotions internes confirment la dynamique de développement professionnel insufflée au sein du Groupe.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024

Objectif	2024	2023-2025
Part des collaborateurs ayant un EAP	99 %	100 %

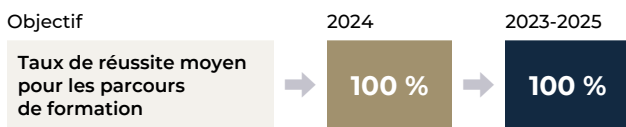
- ◆ 47 collaborateurs promus, soit 11,4 % de l'effectif moyen CDI (vs 45 collaborateurs, 10,7 % de l'effectif en 2023).
- ◆ 26 collaborateurs ayant bénéficié d'une mobilité, soit 37,1 % des recrutements en CDI (vs 25 collaborateurs, soit 35,2 % de l'effectif en 2023).

Renforcer et valoriser nos formations internes sur le cœur de métier

Gecina met en place des programmes de formations structurés et ciblés pour répondre aux besoins spécifiques des collaborateurs sur les compétences clés du Groupe. Ces parcours, conçus pour privilégier l'apprentissage interne, s'appuient sur l'expertise des équipes en place et encouragent le partage des savoirs entre collègues. Ces formations intègrent des modules pratiques qui permettent d'ancrer les acquis dans des situations opérationnelles concrètes, et de renforcer ainsi l'efficacité et l'impact des apprentissages. Cette approche vise à offrir à chaque collaborateur des opportunités d'évolution et à aligner les compétences sur les objectifs stratégiques du Groupe.

Gecina s'engage à développer une culture d'apprentissage continu avec la création d'un réseau de formateurs internes. Ces collaborateurs, sélectionnés pour leur expertise et leur pédagogie, sont formés pour devenir des référents au sein du Groupe. Leur mission est de transmettre les savoirs, savoir-faire et savoir-être indispensables à la réussite collective. En valorisant le rôle de formateur, Gecina renforce le transfert d'expertise et l'engagement des équipes dans une dynamique de progression. Cette initiative positionne le Groupe comme un acteur innovant et agile, capable de faire évoluer ses collaborateurs en permanence pour relever les défis futurs.

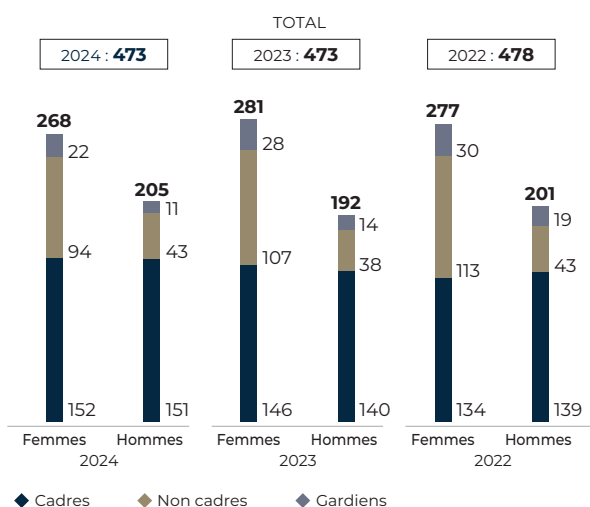
INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024



- ◆ 1457 heures de formations digitales dispensées sur l'année.
- ◆ 14,87 heures de formation moyenne par collaborateur sur l'année.
- ◆ 96,1 % de collaborateurs formés sur l'ensemble des collaborateurs en CDI (vs 96,4 % en 2022, 96,4% en 2023).
- ◆ 3,87 % de la masse salariale consacrée à la formation.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024

Évolution des effectifs par CSP et par sexe



- ◆ 413,4 salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) en 2024.

Accompagner l'intégration et développer le feedback en soutien à la stratégie

Culture du feedback : leviers de transformation

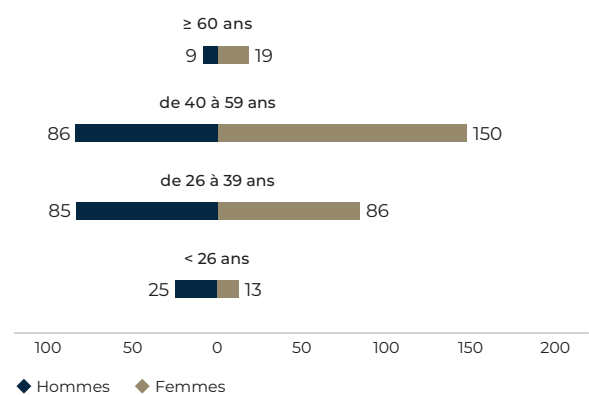
Gecina s'engage dans la promotion d'une culture du feedback ouverte et constructive qui sera déployée en 2025. Il s'agit d'encourager les échanges réguliers et constructifs entre les collaborateurs et leurs managers, mais également au sein des équipes. Le feedback devient un levier pour reconnaître les succès, valoriser les points forts et identifier les axes d'amélioration, afin d'accompagner le développement individuel et collectif. Avec la mise en œuvre de cette pratique, Gecina veut encourager une communication transparente et un apprentissage continu, renforçant ainsi l'engagement et la performance globale de ses collaborateurs.

Refonte du parcours d'intégration

Gecina poursuit l'enrichissement de son parcours d'intégration qui a été entièrement redéfini pour offrir un accompagnement mieux structuré et plus progressif aux nouveaux collaborateurs. Issu d'un travail collaboratif, ce dispositif vise à favoriser une appropriation rapide de la culture et des valeurs du Groupe, tout en facilitant leur prise de poste. Axé sur des échanges transverses entre directions, des formations adaptées et un suivi personnalisé, ce parcours pose les bases d'une intégration réussie et d'un développement professionnel durable.

Avec la refonte de ce parcours immersif, Gecina renforce son engagement à offrir à chaque collaborateur un accueil optimal, pour faciliter son intégration et sa contribution à la réussite collective.

Effectifs par âge



- ◆ 43,2 ans âge moyen CDI.
- ◆ 11,2 ans d'ancienneté moyenne CDI.
- ◆ 16,3 % taux de turnover moyen en CDI (dont 70 embauches et 72 départs).

Attirer et fidéliser nos talents dans un contexte de marché incertain

Diffuser la stratégie et favoriser le lien social

En 2024, Gecina a maintenu ses actions pour partager sa stratégie et renforcer le lien social au sein du Groupe. Sous l'impulsion du Directeur général, des revues mensuelles à destination de l'ensemble des collaborateurs sont organisées par le Comité exécutif. Ces rendez-vous offrent un cadre transparent pour présenter la stratégie, les actualités, les résultats et les projets du Groupe. Ils constituent également une opportunité d'échanges directs grâce aux questions ouvertes des collaborateurs, favorisant une communication fluide et participative.

Pour stimuler la collaboration et l'engagement autour des enjeux stratégiques, des interventions pluridisciplinaires continuent à être déployées. Cette approche collaborative mobilise différentes expertises internes ou externes et encourage une réflexion collective tournée vers des solutions concrètes.

Par ailleurs, Gecina promeut une immersion opérationnelle large pour mieux appréhender les nouveaux services, notamment à la direction du résidentiel au travers de visites d'actifs ouvertes à tous les collaborateurs. Elles permettent de comprendre les enjeux sur le terrain et de contribuer activement à leur déploiement.

Cette démarche globale renforce l'adhésion à la stratégie du Groupe et valorise le travail d'équipe, ainsi que les interactions transversales, essentielles à la performance collective.

Politique salariale attractive et transparente alignée sur la performance

En 2024, Gecina renforce sa politique de rémunération. Gecina veille à l'adaptation de ses dispositifs aux priorités stratégiques du Groupe et à leur adéquation aux attentes des collaborateurs.

La rémunération fixe évolue selon le niveau du marché du travail et la contribution individuelle à la stratégie du Groupe. Elle est complétée d'une part variable annuelle qui récompense la performance individuelle en fonction de l'atteinte des objectifs définis lors des entretiens annuels. Ces objectifs intègrent des critères financiers et extra-financiers, en lien avec les engagements RSE du Groupe.

L'attribution d'actions de performance (rémunération variable à long terme) vise à attirer, récompenser et fidéliser les talents clés pour l'avenir du Groupe. Des critères extra-financiers ont été introduits dans les plans d'actions de performance attribués depuis 2021, afin de tenir compte des ambitions du Groupe en matière de RSE. Ils conditionnent 30 % de l'attribution des actions et portent sur l'évolution de la consommation d'énergie, le positionnement dans le classement GRESB et le taux d'accès à la formation.

Depuis 2023, le nouvel accord d'intéressement, signé pour trois ans (2023-2025) avec les organisations syndicales, permet de valoriser la réussite collective. Aligné sur les enjeux actuels du Groupe, il retient trois critères, chacun pour un tiers, qui reflètent la performance financière et extra-financière du Groupe :

- ◆ performance opérationnelle (EBITDA) : évaluation du résultat d'exploitation des actifs ;
- ◆ résultat récurrent net consolidé (RRN) : prise en compte de la maîtrise des frais financiers, des opérations de développement et de la rotation des actifs ;
- ◆ sobriété énergétique : mobilisation des équipes pour atteindre les objectifs ambitieux fixés dans le plan de sobriété énergétique, avec la réduction de la consommation d'énergie des actifs à 150 kWh/m² d'ici à 2025.

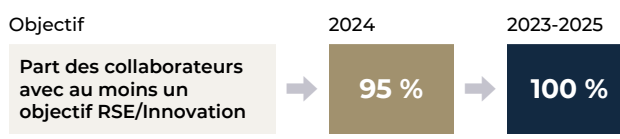
Cet accord d'intéressement basé sur des indicateurs communiqués au marché doit favoriser l'appropriation de la performance du Groupe par les collaborateurs et permettre de récompenser la surperformance. Il vient compléter le dispositif de la participation mis en place de manière obligatoire.

Pour soutenir la compréhension et l'appropriation de sa politique de rémunération, Gecina privilégie la transparence grâce à un Bilan Social Individualisé (BSI) digitalisé, mis à disposition des collaborateurs. Cet outil offre une vision claire et détaillée du package de rémunération, des avantages associés et des leviers d'évolution.

En s'appuyant sur des benchmarks internes et externes réguliers auxquels sont associés les managers, la politique salariale de Gecina est évaluée pour rester compétitive et intégrer les enjeux d'égalité professionnelle, de transparence et de performance durable.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024

- ◆ 10,1 % de la masse salariale dédiée à la participation/ intéressement et à l'abondement.
- ◆ 84 % des collaborateurs sont éligibles à une part variable.
- ◆ 45 % des collaborateurs en CDI ont bénéficié d'un dispositif d'incentive à long terme.
- ◆ La part détenue dans le PEG représente 545 938 titres, soit 0,7 % du capital.



3.5.1.2 Favoriser la qualité du bien-vivre ensemble pour renforcer l'engagement

Préserver la santé de nos collaborateurs : un cadre de travail centré sur le bien-être et la performance

Gecina place le bien-être de ses collaborateurs au cœur de sa politique de qualité de vie au travail, avec un environnement conçu pour allier efficacité, confort et ergonomie. Situé au cœur de la ville, le siège de Gecina incarne l'engagement du Groupe en matière de bien-être et de durabilité. Ses aménagements modernes et fonctionnels favorisent la collaboration et l'optimisation de la productivité individuelle. Ils sont une vitrine des savoir-faire du Groupe.

Plusieurs initiatives de prévention pour la santé sont proposées à l'ensemble des collaborateurs :

- ◆ les postes de travail sont tous équipés de fauteuils ergonomiques et certains bureaux sont réglables en hauteur pour réduire les risques de troubles musculosquelettiques ;
- ◆ formation gestes et postures : des sessions dédiées sont organisées pour sensibiliser les collaborateurs aux bonnes pratiques et prévenir les troubles musculosquelettiques ;
- ◆ e-learning sur le télétravail : accessible à tous, cette formation aide les collaborateurs à mieux organiser leur travail à distance, à adopter les bonnes pratiques (gestion du temps, déconnexion) et à communiquer efficacement.

Mettre en place des conditions de travail favorisant la cohésion, le partage et la performance collective

Pour un meilleur équilibre vie professionnelle et personnelle : accompagnement de la parentalité et des proches aidants

Gecina poursuit en 2024 le déploiement de son accord télétravail conclu en 2023 avec l'ensemble des partenaires sociaux dans le cadre d'un dialogue social constructif. Cet accord intègre désormais un avenant dédié aux collaborateurs proche-aidants pour leur offrir un mode d'organisation du travail flexible et adapté à leur activité, il favorise ainsi la performance organisationnelle et l'efficacité opérationnelle, il préserve le sentiment de collectif et assure un équilibre entre la vie personnelle et professionnelle.

Depuis plusieurs années, Gecina met en place des initiatives concrètes pour accompagner les collaborateurs proche-aidants (aménagement d'horaires personnalisés ; congés spécifiques adaptés à leur situation ; accès à un dispositif externe de soutien administratif ; possibilité de dons de jours de congé entre collègues).

Gecina accompagne ses collaborateurs en situation de parentalité, notamment avec la réservation de berceaux dans un réseau de crèches partenaires, l'aménagement d'horaires pour les parcours de PMA, le maintien du salaire à 100 % pendant toute la durée du congé paternité (étendu à 25 jours) ou encore la mise à disposition d'un local d'allaitement pour les jeunes mamans.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024

- ◆ Forfait de 5 jours de télétravail par mois.
- ◆ 416 collaborateurs éligibles au télétravail.
- ◆ 3,6 jours moyens mensuels de télétravail.
- ◆ 207 jours de congés spécifiques pris par les collaborateurs (handicap, soins aux proches).
- ◆ 8 collaborateurs ayant bénéficié d'un congé paternité maintenu à 100 %.

Prévention des risques psychosociaux

Gecina agit pour promouvoir le bien-être au travail de ses collaborateurs. Ses actions témoignent de son engagement pour créer un cadre de travail sain, dans lequel la prévention des risques psychosociaux (RPS) est une priorité.

La mise à jour du document unique d'évaluation des risques, y compris les risques psychosociaux, a mis en évidence un niveau de risque modéré pour le Groupe. Celui-ci est reflété par le faible taux d'absentéisme. Gecina renforce chaque année son dispositif de maîtrise des risques avec la mise en œuvre de son Programme Annuel de Prévention des Risques Professionnels et d'Amélioration des Conditions de Travail (PAPRIACT).

Dans ce cadre, des formations spécifiques ont été mises en place, sous forme de session interactive afin de permettre aux collaborateurs d'identifier les RPS et leurs effets, ainsi que les ressources disponibles, afin d'adopter les bonnes pratiques dans une démarche de prévention.

Enfin, Gecina met à disposition une cellule d'écoute et de soutien psychologique, accessible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Un psychologue du travail est présent chaque mois au siège et accessible directement pour les collaborateurs qui en ont besoin, afin de leur apporter un accompagnement individuel et personnalisé constant.

Anticiper les risques liés à la santé et au bien-être de ses collaborateurs.

La vaccination contre la grippe est proposée à chaque collaborateur. Ce sont une cinquantaine de collaborateurs qui ont bénéficié de la possibilité de se faire vacciner au siège, réduisant ainsi les risques de contagion.

Gecina propose des conférences thématiques ouvertes à l'ensemble des collaborateurs. Ces sessions abordent des sujets variés tels que la gestion des conflits ou l'énergie positive. Ces conférences visent à fournir aux collaborateurs des outils pratiques pour mieux gérer des situations complexes et maintenir une dynamique positive dans leurs interactions.

Garantir la sécurité de nos collaborateurs

Renforcer la culture de la sécurité en vue d'assurer la conformité réglementaire

Gecina met un accent particulier sur la sécurité et la conformité réglementaire au travers d'actions qui renforcent la culture de la sécurité et assurent que chaque collaborateur travaille dans un environnement conforme, sûr et bien préparé.

Cet engagement se concrétise par des formations innovantes avec un format expérientiel immersif pour sensibiliser les équipes aux enjeux de la sécurité de manière ludique et stimulante.

Des parcours de formation à la sécurité et à la conformité conçus avec nos experts internes sont proposés pour identifier et maîtriser les risques liés à chaque activité. Ce programme personnalisé permet aux collaborateurs de comprendre et appliquer les règles de sécurité communes, d'adopter les bons gestes au quotidien, de se préparer à gérer les risques spécifiques à leur poste et de réagir efficacement en cas d'accident de travail.

Enfin, tous les nouveaux arrivants bénéficient également d'une formation dédiée dans le cadre de leur parcours d'intégration, afin d'assurer qu'ils soient rapidement familiarisés avec les bonnes pratiques de sécurité dès leur arrivée.

Prévenir les accidents

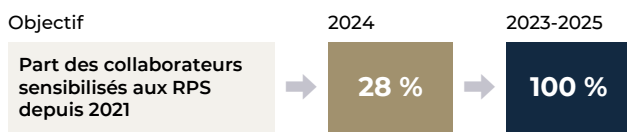
Gecina déploie une politique active pour prévenir les accidents de travail, au travers de l'équipement et de la sensibilisation continue des collaborateurs.

Tous les collaborateurs sont équipés des équipements de protection individuelle (EPI) nécessaires à leur activité et adaptés aux risques auxquels ils peuvent être exposés. Ils sont sensibilisés à l'importance de les porter et de les vérifier périodiquement pour garantir leur sécurité au quotidien. Un suivi régulier est assuré pour garantir le respect de ces bonnes pratiques.

De plus, un e-learning sur les risques routiers est dispensé pour sensibiliser les collaborateurs aux dangers de la circulation et leur apprendre à adopter une conduite prudente, en particulier dans le cadre de leurs déplacements professionnels.

Indicateurs clés de performance en 2024

- ◆ 4,55 % taux d'absentéisme (maladie + accidents du travail/trajets).
- ◆ 5 accidents du travail ayant généré un arrêt de travail.
- ◆ 6,65 taux de fréquence des accidents du travail.
- ◆ 0,4 taux de gravité des accidents du travail.
- ◆ 0,45 % de la masse salariale en faveur de la prévention et la santé.



3.5.1.3 Favoriser la diversité et l'inclusion pour accroître la performance

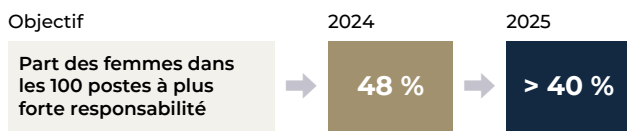
Promouvoir l'égalité femmes-hommes

Gecina mène depuis de nombreuses années une politique volontariste et reconnue en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes. Cette politique déployée au travers de nombreuses actions et engagements en matière de rémunération, de promotion, de recrutement se traduit par le maintien de l'index d'égalité professionnelle femmes-hommes à un niveau élevé avec le score de 94/100 publié en 2025 (sur les données 2024).

Les mobilités internes réalisées et les mesures prises en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes permettent à Gecina de maintenir en 2024 son objectif d'un taux de féminisation de la part des femmes dans les 100 postes à plus forte responsabilité supérieur à 40 %. Il avait été atteint dès 2023 avec une année d'avance (37 % en 2022, 45 % en 2023, 48 % en 2024).

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024

- ◆ 94/100 à l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes.
- ◆ 57 % de femmes dans l'effectif total.
- ◆ 55 % de femmes au Conseil d'administration.
- ◆ 43 % de femmes au Comité exécutif.



Développer une politique volontariste en matière de diversité et d'inclusion

Handicap

Gecina poursuit sa politique en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap en signant avec les organisations syndicales un accord sur le handicap en 2024.

Il vise à soutenir les collaborateurs confrontés à un handicap, soit directement, soit dans leur sphère familiale, via des mesures dédiées : attribution de jours d'absence supplémentaires, dons de jours, aménagements de poste de travail, plateforme d'orientation et d'information, événements de sensibilisation. Gecina recourt par ailleurs au secteur du travail protégé et adapté.

Afin d'accompagner l'évolution des mentalités, des actions de sensibilisation sur le thème du handicap ont également été menées auprès des collaborateurs. À l'occasion de la Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées (SEEPH), des conférences ont été proposées : témoignage d'un para-athlète ayant participé aux Jeux Paralympiques, présentation des interventions d'une association de chiens guide d'aveugles, café en langue des signes et une participation à l'événement national Duoday.

Une formation e-learning obligatoire « Prévenir les discriminations et favoriser la diversité » a été lancée en 2024 à destination de l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Ce module permet d'ancrer les bonnes pratiques et de sensibiliser à cet enjeu majeur qui fait partie intégrante de la démarche de responsabilité sociétale du Groupe. L'ensemble des recruteurs ont par ailleurs suivi une formation e-learning « Recruter sans discriminer ».

Inclusion des jeunes

En 2024, Gecina a accueilli 54 stagiaires et apprentis, témoignant de son engagement en faveur de la transmission des savoirs et le développement des compétences.

Gecina réalise des actions ciblées visant à favoriser l'inclusion des jeunes en difficulté avec notamment les partenariats avec l'École de la 2^e chance et l'ESRP Timbaud Masson, (réalisation d'ateliers pour aider à la rédaction et la formalisation des CV, soutien aux étudiants en réinsertion professionnelle).

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EN 2024

- ◆ 4,8 % de contrats en alternance et stagiaires dans l'effectif global.
- ◆ 21 tuteurs.
- ◆ 5,17 % des collaborateurs en situation de handicap.
- ◆ 17 salariés bénéficiant d'une RQTH (Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé).
- ◆ 580 510 euros engagés dans le secteur protégé et adapté (STPA).

3.5.2 Achats responsables : intégration de la RSE dans les relations avec les fournisseurs

Objectif atteint : les principaux contrats intègrent des critères de performance RSE, conformément à notre objectif de faire signer notre charte d'achats responsables à tous nos fournisseurs

	OBJECTIFS DE RÉSULTATS D'ICI À 2025	OBJECTIFS DE MOYENS 2025
Développement et exploitation	100 % des fournisseurs faisant partie du panel qualifié de fournisseurs de Gecina ont un score RSE.	90 % des fournisseurs référencés ont signé la charte d'achats responsables.
	100 % des appels d'offres et des contrats signés avec les fournisseurs (travaux, bureaux d'études techniques, maintenance-exploitation) intègrent des critères et des exigences RSE.	100 % des contrats clés pluriannuels (fournisseurs ayant une influence sur la performance RSE de l'actif) intègrent un système de bonus/malus.

Nous mettons l'accent sur la définition de critères RSE ambitieux et précis dans nos principaux appels d'offres

	ACTIONS CLÉS	AVANCEMENT ET RÉSULTATS
Construire une méthode et des outils pour déployer la démarche achats responsables	Formalisation des exigences RSE dans les cahiers des charges standards et les programmes de travaux	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des cahiers des charges standards formalisés en 2024 pour les prestations d'exploitation intègrent des exigences RSE. ◆ 100 % des programmes fonctionnels utilisés pour les développements visent les plus hauts prérequis en RSE (certifications et labels exigeants, ACV pour favoriser les matériaux ayant mesuré leur empreinte carbone).
	Intégration dans les processus achats	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Création du panel d'entreprises à consulter : le savoir-faire RSE de l'entreprise et son accidentologie sont contrôlés à ce stade. ◆ Évaluation RSE des panels d'entreprises tout corps d'état (TCE), des bureaux d'études techniques (BET) et des entreprises de curage. ◆ Sélection des fournisseurs en exploitation : la performance RSE de produits et prestations proposés est contrôlée, en application du cahier des charges listant déjà des prérequis forts en matière de RSE. ◆ Contrôle de la réalisation des exigences RSE intégrées au cahier des charges, reporting annuel pour les marchés pluriannuels.
	Formation des acheteurs	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % des acheteurs ont été formés à l'application de la politique d'achats responsables.
Prendre en compte la performance RSE dans les contrats-cadres et les travaux de rénovation	Intégration de clauses RSE dans les contrats-cadres	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégration de clauses d'insertion professionnelle sur 100 % des chantiers (seuil minimal fixé à 6 % du volume total des heures nécessaire à la réalisation du projet dans tous les appels d'offres de marché de travaux).



Codéveloppement d'un plan de progrès RSE avec les entreprises de construction impliquées dans notre patrimoine résidentiel

Gecina a codéveloppé un plan de progrès RSE sur cinq ans avec les entreprises de construction qui interviennent sur son patrimoine résidentiel (travaux de rénovation complète ou partielle d'appartements). Gecina s'efforce d'impliquer ses fournisseurs dans sa démarche RSE et de les faire monter en compétences, notamment sur des sujets innovants et complexes tels que le réemploi et le calcul de l'empreinte carbone des projets. Des objectifs ont été proposés et débattus avec les fournisseurs qui ont ensuite construit un plan d'action à déployer sur les prochaines années. Ces objectifs couvrent divers sujets, dont la gestion des déchets, l'économie circulaire, l'empreinte carbone, l'insertion, l'accidentologie et la mobilité.

Gecina accompagnera ses partenaires construction de tailles variées pour l'atteinte de ces objectifs RSE en réalisant des entretiens avec chacune d'entre elles et en collectant les pièces justificatives adéquates.



Mise en place d'un accord-cadre pour la gestion des projets de rénovation d'espaces de bureau

En 2024, Gecina a mobilisé ses partenaires pour la réalisation de rénovations d'espaces de bureau à grande échelle. Le contrat est basé sur la création de plusieurs groupes de travaux, chacun constitué d'un architecte, d'un AMO réemploi et d'un bureau d'études techniques (BET). Cette configuration permettra de rationaliser la communication entre les différentes parties prenantes pendant les travaux, de mettre à disposition un interlocuteur unique pour chaque groupe et d'optimiser les opérations. De plus, le contrat-cadre intègre des normes de rénovation qui répondent à nos critères RSE, notamment le réemploi et la performance énergétique.



Poursuite de la démarche ciblée d'achats responsables pour le biogaz

Gecina a poursuivi en 2024 sa démarche de décarbonation de son mix énergétique, en augmentant la part de biométhane dans ses achats de gaz. 90 % des achats de gaz sont désormais issus de méthaniseurs localisés en Seine-et-Marne (contre 80 % en 2023).

Les émissions de ces méthaniseurs font l'objet d'un suivi étroit visant à garantir les niveaux d'émission les plus bas du marché. Gecina prévoit de porter la proportion de biogaz à 100 % en 2025.

Les critères de vérification de l'intérêt environnemental de la démarche sont les suivants :

- ◆ usage de matières premières issues de déchets agricoles ou de cultures intermédiaires utiles à la régénération des sols ;
- ◆ mise en place de mesures de protection face à de potentielles nuisances aux riverains ;
- ◆ absence d'artificialisation additionnelle des sols autour des méthaniseurs ;
- ◆ maîtrise de l'impact carbone généré lors de la combustion du biométhane.



3.5.3 Finance durable : faire le lien entre notre performance RSE et nos programmes de financement

En avril 2021, Gecina a été la première société au monde à requalifier l'intégralité de son encours de dette obligataire en obligations vertes, ou *Green Bonds*, renforçant ainsi la convergence entre sa performance environnementale et sa structure financière. En 2024, 100 % des financements de Gecina sont verts, car ils intègrent une composante RSE.

Le Groupe s'est appuyé sur un Green Bond Framework validé par un tiers indépendant, ISS Corporate Solutions, dont le rapport est disponible sur le site internet de la société.

Au 31 décembre 2024, les actifs éligibles au titre des critères définis dans le Green Bond Framework du Groupe représentent 11,1 milliards d'euros. Les actifs considérés comme verts selon les critères du Green Bond Framework sont les suivants :

- ◆ les immeubles en exploitation certifiés BREEAM®/LEED®/HQE™ *a minima* au niveau Très Bon et/ou les immeubles émettant moins de 6 kgCO₂e/m² à fin 2024 pour des actifs de bureaux ou moins de 12 kgCO₂e/m² pour des actifs résidentiels ;
- ◆ les immeubles en rénovation ou en développement visant une certification BREEAM®/HQE™ *a minima* au niveau Excellent et le label BiodiverCity® ou 30 % de gains en consommation d'énergie primaire après travaux.

Ainsi, au 31 décembre 2024, 100 % des ressources obligataires du Groupe, soit 5,8 milliards d'euros, sont des Green Bonds, et 100 % des crédits bancaires corporate du Groupe sont des lignes de crédits responsables. Les conditions financières de ces contrats de crédit sont indexées sur la performance RSE du Groupe. Ce sont donc au total 100 % des financements du Groupe qui intègrent une composante RSE (+ 1 point par rapport à 2023).

Gecina continue à se préparer aux réglementations taxonomie et CSRD. En effet, Gecina est en deçà du seuil d'application de ces réglementations (413 salariés permanents moyens à temps plein pour l'exercice 2024).

Témoignant de l'engagement fort de Gecina auprès de ses actionnaires, 94 % d'entre eux ont approuvé notre résolution Say on Climate lors de l'AG 2024.

3.5.4 La contribution sociétale de Gecina s'étend de la mise à disposition de logements à la promotion d'usages flexibles des actifs immobiliers

Gecina est un partenaire du territoire francilien et cherche à améliorer sa contribution sociétale via son activité.

Plus de logements

À Paris et en Île-de-France, la disponibilité des logements est un défi majeur. En investissant dans des résidences d'habitation et des logements étudiants, Gecina apporte plusieurs réponses à la pénurie de logements pour les professions intermédiaires à Paris, ainsi que pour les étudiants :

- ◆ Gecina est une des rares foncières cotées à maintenir sa présence sur ce segment d'activité. Ces actifs représentent 452 000 m² à fin 2024 ;
- ◆ par ailleurs, Gecina étudie et réalise des transformations d'immeubles de bureaux en logements, comme c'est le cas pour l'immeuble rue Dareau à Paris dans le 14^e arrondissement, où près de 5 500 m² de bureaux ont été transformés en logements ;
- ◆ enfin, compte tenu de la tendance sociétale qui voit les familles s'installer en province, de l'évolution démographique de la population et des modes de vie, Gecina retravaille le format des grands appartements familiaux en fin de bail pour les transformer en lots plus petits répondant davantage aux besoins des prospects, contribuant ainsi à une disponibilité accrue de logements en zone tendue.

Plus de mixité d'usage, de mutualisation et de flexibilité

Le cœur de métier de Gecina offre l'opportunité de renforcer sa contribution sociétale :

- ◆ avec la présence de commerces en pied d'immeubles, Gecina favorise la revitalisation de ses quartiers d'implantation ;
- ◆ la Fondation d'entreprise Gecina soutient activement des organismes qui contribuent au développement de solutions de logement abordables pour les populations vulnérables, telles qu'Habitat et Humanisme et L'Agora pour l'Habitant. Par ailleurs, Gecina intègre des logements conventionnés dans son patrimoine résidentiel ;
- ◆ l'offre « Expérience » permettant aux clients d'accueillir des événements et activités de communication inédits (événements éphémères, pop-up stores, performances artistiques, etc.) dans les lieux les plus uniques de son patrimoine. Avec cette nouvelle offre, Gecina renforce, par la mutualisation de ses espaces, leur valeur d'usage et crée de la valeur financière ;
- ◆ surfaces de bureau en exploitation répondant aux besoins d'agilité et de flexibilité des clients ;
- ◆ Gecina a commandé et installé 19 œuvres sur 15 immeubles de son patrimoine, afin de soutenir les acteurs du milieu artistique et de rendre accessible l'art au plus grand nombre.

La Fondation d'entreprise Gecina soutient également des institutions prestigieuses à Paris, telles que l'école des Beaux-Arts et l'École des Arts décoratifs. Ce partenariat a pour ambition de nouer un contact étroit avec les artistes de ces écoles en leur permettant d'exprimer leurs créations dans des espaces Gecina, tout en créant du lien avec leurs utilisateurs ;

- ◆ avec la signature d'un nouveau bail dérogatoire de 36 mois en 2024, sept baux dérogatoires sont désormais en vigueur, représentant 2 300 m² du patrimoine. Ils facilitent l'accès de courte durée et permettent d'éviter de laisser des surfaces vacantes dans l'attente d'une rénovation lourde des immeubles.

Des pratiques de chantiers exemplaires pour limiter les nuisances locales

Dans une volonté d'impliquer la communauté et des riverains dans ses projets, Gecina élabore :

- ◆ des mécanismes d'échange complet en amont et pendant la période de travaux pour tous ses chantiers. Des communications régulières avec l'ensemble des parties prenantes ont lieu tout au long du projet ;
- ◆ des clauses d'insertion professionnelle (6 % minimum du total des heures du chantier) et d'emploi local pour tous les projets. Cela permet à des personnes éloignées de l'emploi de bénéficier d'heures de travail.

Accompagner les acteurs de la transition écologique des villes

Par ailleurs, Gecina accompagne la transition énergétique des villes en :

- ◆ connectant ses immeubles aux réseaux de chaleur et aux réseaux de froid, bien que cela puisse dégrader sa performance carbone à court terme. 83 immeubles (55 % des surfaces) sont raccordés à des réseaux de chaleur urbains, 47 immeubles (48 % des surfaces de bureaux) à des réseaux de froid urbain, faisant de Gecina un des plus grands clients privés de ces réseaux, dont l'extension est indispensable pour atteindre les objectifs climatiques nationaux ;
- ◆ travaillant avec des organisations de l'économie sociale et solidaire par exemple dans le cadre de ses actions de réemploi et de tri sélectif sur ses chantiers. Depuis 2020, les opérations de développement ont débouché sur 7 500 heures d'insertion auprès de ces acteurs, faisant de Gecina un des premiers clients de plusieurs entreprises de réemploi.

3.5.5 La Fondation Gecina : un engagement sociétal fort porté par les collaborateurs

La Fondation d'entreprise Gecina soutient des projets humains en milieu urbain pour transformer l'engagement de Gecina en actions concrètes, utiles et durables. Chaque projet est soutenu et présenté par un employé de Gecina au conseil d'administration de la Fondation, qui inclut des représentants de Gecina ainsi que des personnalités externes.

En finançant la réhabilitation de logements de l'association SNL ou l'accompagnement au développement de la foncière solidaire Agora pour l'Habitant, la Fondation Gecina contribue à l'accès à un logement et à l'insertion sociale par le logement pour les personnes en situation de précarité ou de vulnérabilité.

Parce que l'accessibilité de tous les publics à la culture est un enjeu essentiel, la Fondation Gecina soutient également l'Opéra-Comique qui propose des spectacles adaptés aux personnes en situation de handicap et des ateliers découverte de la Cité de l'architecture et du patrimoine ouverts à tous les publics.

Concernée par l'environnement, la Fondation Gecina soutient des initiatives telles que le jardin du Piqueur dans le domaine de Saint-Cloud, animé par l'association Espaces qui accueille une vingtaine de salariés en insertion, ainsi que les activités de l'association Études et chantiers portant sur la mobilité

douce, les espaces verts, l'agriculture urbaine, l'éducation, l'environnement et le développement durable.

Gecina, par l'intermédiaire de sa Fondation, renforce son engagement envers la formation artistique et la promotion de jeunes talents en soutenant des institutions artistiques emblématiques de Paris, telles que les Arts décoratifs et les Beaux-Arts. À travers des appels à projets, de jeunes artistes se voient offrir l'opportunité d'investir des espaces au sein des immeubles. Blair Ekleberry a créé « Horizons infinis », une fresque de 17 mètres de large et près de 4 mètres de haut, installée dans le hall d'un immeuble de bureau à Puteaux en juin dernier.

La Fondation Gecina est un programme impliquant tous les collaborateurs de Gecina. Une journée solidaire est organisée chaque année en septembre, durant laquelle les employés consacrent une journée de travail à apporter leurs compétences et leur aide aux partenaires de la Fondation. Ils travaillent ensemble sur un projet proposé par l'association ce qui renforce la cohésion interne autour de valeurs communes portée par la Fondation.



3.6 Autres informations extra-financières

3.6.1 Reporting TCFD (Task force on Climate-related Financial Disclosure) concernant les risques et opportunités liés au changement climatique et leur dispositif de maîtrise

Gecina a mis en place une structure de gouvernance, des objectifs et des mécanismes de contrôle pour atténuer le changement climatique et s'y adapter. Les principales informations de sa politique sont communiquées selon le format recommandé par la Task force on Climate-related Financial Disclosure.

3.6.1.1 Une gouvernance impliquée, un management et des équipes mobilisés

La politique bas carbone est intégrée dans toutes les instances et tous les processus décisionnels de Gecina :

- ◆ suivi des enjeux liés au changement climatique (analyse de la performance, revue des objectifs, des outils et des plans d'actions) à chaque réunion du Comité RSE, rattaché au Conseil d'administration ;
- ◆ prise en compte des enjeux liés au changement climatique dans la stratégie de Gecina, notamment dans le cadre des

travaux du Comité exécutif - où siège la Directrice exécutive en charge de l'ingénierie et de la RSE - et du CEG (Comité d'Engagement Groupe) où elle siège également ;

- ◆ renforcement des objectifs individuels via des objectifs énergétiques et CO₂ annuels pour les Directions Bureau, Résidentiel et Investissements et Développement ;
- ◆ mise en place de formations, de processus et d'outils afin d'accompagner les équipes opérationnelles dans la réalisation de leurs objectifs individuels.

Ces processus ont été évalués par l'organisme de certification ISO 50001 en 2024.

3.6.1.2 Des risques liés au changement climatique évalués et gérés

Prise en compte de deux grandes familles de risques :

- ◆ risques liés à l'atténuation du changement climatique visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre des activités directes (toutes les émissions des immeubles en exploitation – scopes 1, 2 et 3.13 correspondant aux usages des clients) et indirectes (émissions liées aux travaux – scope 3.2) :
 - mesure des émissions de gaz à effet de serre des immeubles en exploitation et des immeubles en développement,
 - déploiement d'un plan d'efficacité énergétique,
 - pilotage de ces émissions de CO₂ à travers des objectifs chiffrés et des plans d'actions qui ont amené une réduction des émissions de CO₂ de 60 % pour les immeubles en exploitation depuis 2019, et de 42 % pour les immeubles en développement depuis 2016 ;

- ◆ risques liés à l'adaptation au changement climatique, consistant à mesurer et limiter la vulnérabilité des immeubles face aux événements climatiques extrêmes causés par le changement climatique, selon le scénario pessimiste du GIEC (RCP 8.5). Gecina a mené pour cela une analyse de l'ensemble de son patrimoine en deux étapes :

- identification des risques auxquels le patrimoine est exposé, via des visites sur site de cabinets d'experts-conseils,
- mesure de l'exposition aux risques et de la vulnérabilité des actifs avec l'appui des outils Bat-ADAPT ou R4RE de l'OID pour le retraitement des données de projections climatiques.

Des actions adaptatives ont été identifiées et sont déployées au fil des développements ou rénovations, ce qui contribue à limiter le risque lié à l'adaptation au changement climatique, tel que détaillé au chapitre 3.4.3.

3.6.1.3 Analyse des grands risques et opportunités identifiés et des plans d'actions associés

TYPE DE RISQUE	MANIFESTATION DU RISQUE	ACTIONS D'ANTICIPATION ET DE PRÉVENTION DES RISQUES
Risques liés à des événements climatiques d'ici à 2050-2070	Vagues de chaleur Précipitations intenses Inondations	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Évaluation des risques selon le type d'événement climatique et les caractéristiques types des immeubles. Hiérarchisation des actions selon le niveau de risque. ◆ Mise en place de mesures d'anticipation et d'adaptabilité. ◆ Adaptation du dimensionnement des équipements de climatisation et conception bioclimatique.
Risques liés à l'évolution moyenne du climat d'ici à 2050-2070	Augmentation des températures	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Identification d'un panel d'actions permettant de réduire la sensibilité des immeubles aux vagues de chaleur ; les actions sont applicables selon l'origine de la sensibilité (exemples d'actions : toitures végétalisées pour réduire la sensibilité de la toiture, revêtement de sols clairs des espaces extérieurs pour réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain, mise en œuvre d'un système de management de l'énergie (GTB) pour optimiser la gestion des équipements).
Risques réglementaires et juridiques	Émergence de nouvelles réglementations (RE2020, décret tertiaire)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Veille réglementaire, analyse des gains et coûts financiers, identification des financements potentiels.
	Renforcement des obligations de reporting (taxonomie européenne pour les activités durables, ACV dynamique dans la RE2020)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Réalisation d'un audit interne. ◆ Mise en œuvre d'outils de suivi des consommations énergétiques et émissions de CO₂. ◆ Systématisation des analyses de cycle de vie (ACV).
	Évolution de la taxation carbone	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Formation des équipes de développement aux sujets carbone et changement climatique. ◆ Création d'un guide d'analyse de cycle de vie en phase conception. ◆ Mise en œuvre de bonnes pratiques bas carbone et énergie. ◆ Prise en compte de l'empreinte carbone des matériaux dans les cahiers des charges. ◆ Sensibilisation des occupants aux solutions permettant de réduire la consommation d'énergie. ◆ Décarbonation du mix énergétique : électricité et gaz renouvelables, raccordements à des réseaux de chaleur et de froid urbains, production sur site d'énergies renouvelables. ◆ Amélioration de la performance énergétique et CO₂ des actifs.
Risques liés au marché	Augmentation de la demande d'actifs bas carbone	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Intégrer le carbone et l'énergie dans le système de management en phases de développement et d'exploitation et obtenir des certifications environnementales. ◆ Investissement dans des actifs bas carbone et rénovation. ◆ Premier investissement dans la compensation carbone en 2024.
	Risque de manque d'attractivité pesant sur les actifs éloignés des transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Prise en compte de la performance actuelle et du potentiel d'amélioration RSE des actifs en phase d'acquisition dans le cadre de la politique de rénovation. ◆ Centralité des actifs qui limite les déplacements travail-domicile et l'étalement urbain.

3.6.1.4 Des objectifs de réduction des émissions conformes aux objectifs de l'Accord de Paris

Les objectifs couvrant les émissions de gaz à effet de serre sont compatibles avec les réductions nécessaires pour maintenir le réchauffement climatique à maximum 1,5 °C et approuvés par l'initiative Science-Based Target :

- ◆ dans le pilotage du patrimoine en exploitation avec un objectif de réduire drastiquement les émissions en exploitation d'ici à 2030 au lieu de 2050 ;
- ◆ dans la réduction des émissions liées aux travaux de restructuration lourde, avec une empreinte carbone maximum

- des matériaux de construction de 735 kgCO₂e/m² (analyse de cycle de vie réalisée sur 50 ans) ;
- ◆ dans l'objectif de limiter la consommation d'énergie à moins de 65 kWh/m²/an pour chaque restructuration lourde de bureaux ;
- ◆ voir chapitre 3.3 « Patrimoine en exploitation : efficacité énergétique et énergies renouvelables pour une réduction drastique de nos émissions d'ici à 2030 » ;
- ◆ par ailleurs, le patrimoine de Gecina est bien positionné au regard de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ nécessaire pour respecter l'Accord de Paris. En effet, 72 % du patrimoine de Gecina respectent les seuils de l'initiative universitaire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

3.6.2 Table de correspondance SASB

SUJETS	MESURE COMPTABLE	CODE	DÉCLARATION POUR 2024
Gestion de l'énergie	Taux de couverture des données de consommation énergétique	IF-RE-130a.1	Périmètre détaillé au chapitre 3.7.1. « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».
	Consommation d'énergie totale, pourcentage d'électricité provenant du réseau et pourcentage d'énergies renouvelables	IF-RE-130a.2	Consommation d'énergie totale détaillée au chapitre 3.6.3 : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 127 618 MWh scopes 1 + 2 ; ◆ 90 146 MWh scope 3 ; ◆ 100 % de l'électricité achetée par Gecina est d'origine renouvelable et représente 53 % de la consommation d'électricité totale (incluant les consommations dans les parties privatives) ; ◆ 80 % de l'énergie achetée par Gecina est renouvelable.
	Évolution à périmètre constant par type d'actif	IF-RE-130a.3	Évolution détaillée au chapitre 3.3.1 : <ul style="list-style-type: none"> ◆ - 3,1 % de l'évolution à périmètre constant entre 2023 et 2024.
	Pourcentage du patrimoine éligible avec une notation énergétique et une certification BREEAM In-Use ou HQE™ Exploitation et NF Habitat HQE™, par type d'actif	IF-RE-130a.4	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 100 % du patrimoine ayant un diagnostic de performance énergétique (ISO 50001), détails au chapitre 3.2.3 ; ◆ 100 % des actifs de bureaux certifiés BREEAM In-Use ou HQE™ Exploitation et 18 % du patrimoine résidentiel certifiés NF Habitat HQE™, détails au chapitre 3.2.2.
	Description de la manière dont la gestion énergétique des bâtiments est intégrée à l'analyse des investissements immobiliers et à la stratégie opérationnelle	IF-RE-130a.5	Stratégie détaillée à la chapitre 3.3.
Gestion de l'eau	Couverture des données de prélèvement d'eau sous forme d'un pourcentage de la superficie au sol totale et de la superficie au sol dans les régions au stress hydrique de référence élevé ou extrêmement élevé	IF-RE-140a.1	Gecina ne prélève pas d'eau pour ses besoins. Ses immeubles sont connectés aux réseaux de distribution d'eau des villes. Gecina mesure sa consommation d'eau mais aucun immeuble de Gecina n'est situé dans une zone à stress hydrique élevé ou extrêmement élevé.
	Total d'eau prélevée par la superficie du patrimoine avec couverture des données et pourcentage dans les régions au stress hydrique de référence élevé ou extrêmement élevé	IF-RE-140a.2	752 889 m ³ de consommation d'eau englobant 73 % du patrimoine de Gecina. 87 % du patrimoine de Gecina se situent dans les zones centrales de la région parisienne. Les actifs ne sont pas situés dans des régions où le stress hydrique de base est élevé.
	Pourcentage d'évolution équivalente de l'eau prélevée pour la zone du patrimoine avec la couverture des données, par sous-secteur de propriété	IF-RE-140a.3	Performance 2024 à périmètre courant : <ul style="list-style-type: none"> ◆ 0,7 m³/m².
	Description des risques liés à la gestion de l'eau et discussion des stratégies et pratiques visant à atténuer ces risques	F-RE-140a.4	Pas de risque identifié en matière de gestion de l'eau. Gecina prescrit des équipements sobres en eau dans ses cahiers des charges de construction et de rénovation. Par exemple, les robinetteries sont de type mitigeur ou mélangeur et disposent du classement ECAU.

SUJETS	MESURE COMPTABLE	CODE	DÉCLARATION POUR 2024
Gestion des répercussions sur la durabilité locative	Pourcentage de nouveaux baux qui contiennent une clause de récupération de coûts pour des améliorations des immobilisations permettant une meilleure efficacité des ressources	F-RE-410a.1	Environ 97 % de baux verts en 2024.
	Pourcentage de locataires disposant d'un compteur ou d'un compteur divisionnaire mesuré séparément pour (1) la consommation en électricité du réseau et (2) les prélèvements d'eau	F-RE-410a.2	97 % d'immeubles tertiaires et 49 % d'actifs résidentiels sont dotés d'un système de télérelève.
	Discussion de l'approche de la mesure, de l'incitation et de l'amélioration des répercussions des locataires sur la durabilité	F-RE-410a.3	Plan d'actions de communication client (annexe environnementale, services d'efficacité énergétique, sensibilisation), cf. chapitre 3.3.
Adaptation au changement climatique	Surface des bâtiments situés dans des zones inondables (crues centennales), par type d'actif	IF-RE-450a.1	33 % des surfaces du patrimoine en exploitation exposées à un risque brut d'inondations (cf. chapitre 3.4.3).
	Description de l'analyse d'exposition au risque de changement climatique, degré d'exposition systématique du patrimoine, et stratégies pour réduire les risques	IF-RE-450a.2	Analyse détaillée au chapitre 3.4.3.

MESURE D'ACTIVITÉ	CODE	DÉCLARATION POUR 2024
Nombre de biens par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.A	Nombre d'actifs détaillé au chapitre 3.7.1 « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».
Superficie au sol locative par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.B	Superficies des actifs détaillées au chapitre 3.7.1 « Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting ».
Pourcentage de biens gérés indirectement par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.C	13 % d'actifs de bureaux gérés indirectement par Gecina. 30 % d'actifs résidentiels gérés indirectement par Gecina.
Taux d'occupation moyen par sous-secteur de propriété	IF-RE-000.D	Taux d'occupation moyen : ◆ bureau : 93.2 % ; ◆ résidentiel : 93.2 %.

3.6.3 Tableau détaillé des émissions selon le GHG Protocol

Une empreinte carbone précise et fiable selon le GHG Protocol

L'engagement de Gecina à réduire ses émissions de gaz à effet de serre commence par une mesure rigoureuse des sources d'émissions significatives et pilotables. Utilisant la méthode du GHG Protocol, qui prévoit un contrôle opérationnel et un reporting en market-based permettant de valoriser les achats d'énergies renouvelables, Gecina se concentre sur les émissions liées à son cœur de métier, à savoir l'exploitation d'actifs. Les résultats sont présentés en détail dans le tableau ci-dessous.

Émissions en exploitation corrigées du climat incluant les sources d'énergies renouvelables

Conformément à la méthodologie du GHG Protocol et aux pratiques du marché, le tableau ci-dessous présente les émissions en exploitation corrigées du climat (11 552 tonnes de CO₂) qui sont calculées selon la méthode market-based, c'est-à-dire en tenant compte de l'achat de CER - certificats d'énergie renouvelable - (100 % d'électricité garantie renouvelable et 90 % de biogaz en 2024). En calculant ses émissions selon la méthode location-based, donc en utilisant les facteurs d'émission nationaux, le patrimoine global de Gecina serait à 17 378 tonnes de CO₂ sur les scopes 1, 2 et 3 (catégorie 13) en exploitation, soit 12.1 kgCO₂e/m². Après avoir intégré l'achat de certificats d'énergies renouvelables dans ses conditions de location pour son patrimoine de bureaux en 2023, Gecina enquêtera auprès de ses clients pour déterminer ceux qui achètent des CER et appliquera le facteur d'émission correspondant.

Gecina s'est appuyée sur le guide du reporting pour le scope 3 pour l'immobilier commercial du UK Green Building Council.

SCOPE	CATÉGORIE	TCO ₂ – 2023	EXPLICATIONS
1	Émissions directes	567	Émissions relatives aux consommations de gaz et de fioul dans les parties communes des immeubles en exploitation gérés par Gecina (exemples de sources de consommation d'énergie : chauffage central, éclairage du hall, ventilation centralisée par centrale de traitement d'air, climatisation).
2	Émissions indirectes	6 072	Émissions relatives aux consommations d'électricité, de réseau chaud et froid urbain dans les parties communes des immeubles en exploitation gérés par Gecina (exemples de sources de consommation d'énergie : chauffage central, éclairage du hall, ventilation centralisée par centrale de traitement d'air, climatisation).
3.1	Achat de produits et de services	n.a.	En tant que foncière, Gecina a peu de dépenses opérationnelles non liées à l'énergie ou au personnel. Pour qu'une catégorie d'émissions soit considérée comme significative chez Gecina, elle doit représenter au moins 2 % de l'ensemble des émissions. Les biens et services achetés représentent moins de 2 % de ses émissions de scope 3.1 et ne sont donc pas considérés comme significatifs.
3.2	Immobilisation des biens	16 765	Estimation des émissions relatives aux travaux pour les développements sous maîtrise d'ouvrage Gecina.
3.3	Activités liées aux combustibles et à l'énergie	1 495	Émissions liées aux consommations d'énergie non incluses dans les catégories « Émissions directes » et « Émissions indirectes associées à l'énergie » qui correspondent aux émissions liées à l'extraction et les pertes de transmission et de distribution de l'énergie consommée par le bâtiment.
3.4	Transport de marchandise amont	n.a.	En tant que foncière, Gecina n'a pas d'activités de transport et de distribution en amont et donc pas d'émissions liées au transport et à la distribution en amont.
3.5	Déchets	n.a.	Gecina produit très peu de déchets dans le cadre de ses activités. Les estimations suggèrent que ces émissions sont bien inférieures à son seuil de matérialité de 2 %, et donc non pertinentes.
3.6	Déplacements professionnels	n.a.	Gecina étant une foncière française dont les actifs sont situés en France, les émissions associées aux voyages d'affaires représentent moins de 2 % des émissions totales et ne sont donc pas significatives dans son rapport.
3.7	Déplacements domicile-travail des utilisateurs	≈ 30 000	L'estimation des émissions relatives aux déplacements domicile-travail des occupants des immeubles de bureaux est faible du fait de la centralité et de l'accès en transport en commun du patrimoine : 99 % des immeubles de Gecina sont à moins de 400 mètres d'un transport en commun. Gecina cherche également à réduire ces émissions de scope 3 en encourageant les salariés à adopter de nouvelles habitudes, en installant des pistes cyclables et des stations de recharge pour véhicules électriques.
3.8	Actifs en leasing amont	n.a.	Gecina loue des actifs (immeubles) à des bailleurs (locataires) mais est propriétaire de son siège social. En tant que telle, elle ne loue pas d'actifs.
3.9	Transport de marchandises aval	n.a.	En tant que foncière, Gecina ne fabrique pas de biens tangibles, cette catégorie n'est donc pas pertinente.
3.10	Transformation des produits vendus	n.a.	En tant que foncière, Gecina ne fabrique pas de biens tangibles, cette catégorie n'est donc pas pertinente.
3.11	Utilisation des produits vendus	n.a.	En tant que foncière, Gecina ne génère pas d'émissions provenant de « l'utilisation de produits vendus ». Toute émission relative aux consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina est comptabilisée dans la catégorie 3.13 « Leasing aval ».
3.12	Fin de vie des produits vendus	n.a.	Gecina étant une foncière, le traitement de fin de vie des produits vendus n'est pas pertinent. Gecina fournit en effet un service plutôt que des biens tangibles utilisés dans la fabrication.
3.13	Leasing aval	4 913	Émissions dues à tous types de consommations d'énergie sur les immeubles non gérés par Gecina (fioul, gaz, réseaux de chaleur/froid, électricité).
3.14	Franchises	n.a.	En tant que foncière, Gecina n'a pas de franchises.
3.15	Investissements	n.a.	En tant que foncière, Gecina n'a pas d'investissements. Cette catégorie n'est pas pertinente pour les actifs d'infrastructure.



3.7 Règles de reporting

3.7.1 Synthèse du périmètre extra-financier et de la période de reporting

Consciente du rôle du reporting pour que ses publications reflètent les conséquences environnementales, sociales et sociétales de ses activités, Gecina a mis en place des processus pour que ce reporting soit exhaustif et pilotable :

- ◆ 99 % des surfaces des actifs en exploitation sont incluses dans le périmètre de reporting, le reste étant lié à des exclusions pour des motifs opérationnels, lesdites exclusions n'étant pas significatives ;
- ◆ les indicateurs et objectifs de Gecina sont calculés à périmètre courant pour être représentatifs de ses impacts ;
- ◆ les données de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre incluent toutes les consommations d'énergie sur les parties communes et les parties privatives, bien que Gecina n'ait pas de contrôle direct sur ces dernières ;
- ◆ les données de consommations d'énergie de gaz et de fioul sont comptabilisées en PCI (pouvoir calorifique inférieur) ;
- ◆ les données relatives aux émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon la méthode market-based.

Activités concernées

Le périmètre couvre l'ensemble des activités d'exploitation et de développement de bureaux et d'immeubles résidentiels (y compris les résidences étudiants) du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année du reporting (année N). Ont été exclues du reporting 2024, toutes les activités annexes (restaurants, hôtels, etc., non représentatifs de l'activité de Gecina) en raison d'une cession en cours ou programmée de ces actifs, ces surfaces ne sont pas significatives. Gecina opère exclusivement en France.

Le périmètre intègre l'ensemble des actifs quel que soit le niveau de contrôle opérationnel de Gecina sur ce dernier (contrôle total par Gecina, contrôle partagé avec le locataire ou contrôle total du locataire). Les leviers du Groupe pour influencer sur la performance des actifs dépendent de ce niveau de contrôle.

Actifs pris en compte dans le périmètre de reporting

Indicateurs relatifs aux immeubles en exploitation

Sont pris en compte, pour le périmètre de reporting des indicateurs liés à l'exploitation, l'ensemble des actifs présents au 31 décembre de l'année N. Par conséquent, un actif cédé au cours de l'année N est exclu du périmètre (y compris lors de la cession d'un ou plusieurs lots d'un immeuble résidentiel). Les indicateurs de l'année N-1 ou N-2 ne sont pas recalculés pour exclure du calcul un immeuble cédé au cours de l'année N.

Toutefois, pour les indicateurs relatifs aux consommations des occupants (consommations d'énergie et d'eau et émissions de GES), afin de garantir la plus grande fiabilité et comparabilité des données, les actifs suivants sont exclus :

- ◆ actifs ayant moins d'un an d'exploitation ;
- ◆ actifs dont le taux d'occupation physique est inférieur à 50 %.

Ces surfaces ne sont pas significatives.

Pour l'indicateur lié au SME (système de management environnemental), sont pris en compte les actifs en exploitation et les actifs en cours de construction (dont Gecina est AMO) et de restructuration pendant l'année.

Les surfaces utilisées sont :

- ◆ la surface utile brute locative (SUBL) pour les bureaux ;
- ◆ la surface habitable (SHAB) pour le résidentiel.

Surfaces tertiaires et résidentielles retenues pour le reporting 2024

		Nombre d'actifs 2024	Surfaces d'actifs 2024
Bureaux	Périmètre en exploitation	93	1 097 995
	Périmètre pris en compte pour les indicateurs relatifs aux consommations	91	1 033 851
	Périmètre en construction ou restructuration	6	97 656
	Périmètre livré et acquis dans l'année	5	70 217
Résidentiel y compris les résidences étudiants	Périmètre en exploitation	55	433 459
	Périmètre en exploitation pris en compte pour les indicateurs relatifs aux consommations	54	406 513
	Périmètre en construction ou restructuration	12	57 71
	Périmètre livré et acquis dans l'année	1	5 533
TOTAL	PÉRIMÈTRE EN EXPLOITATION	148	1 531 454
	PÉRIMÈTRE PRIS EN COMPTE POUR LES INDICATEURS RELATIFS AUX CONSOMMATIONS	145	1 440 364
	PÉRIMÈTRE EN CONSTRUCTION OU RESTRUCTURATION	18	155 367
	PÉRIMÈTRE LIVRÉ DANS L'ANNÉE	6	75 750

Une liste complète du patrimoine de Gecina est présentée dans le chapitre 7.

Gecina a mis en place des règles d'exclusion de certains actifs afin de préserver la qualité et la représentativité des données, ces exclusions n'étant pas significatives. Il convient de ne pas inclure des immeubles sous-occupés voire vides, leurs consommations étant à ce jour anormalement basses et non représentatives, d'où les différences avec le chapitre 7.4 « Annexes synthèses » du présent document d'enregistrement universel.

Concernant les indicateurs relatifs à la consommation d'énergie des occupants, pour les locataires dont les consommations réelles sont indisponibles (actifs non télérelevés, ou locataires n'ayant pas signé de mandat de télérelève ni fourni leurs factures), Gecina estime les consommations sur la base du DPE ou via une méthodologie d'estimation basée sur la surface. Pour 2024, ces consommations estimées représentaient 1,4 % des consommations du patrimoine tertiaire, 21 % des consommations du patrimoine résidentiel, soit 6,6 % de la consommation du patrimoine global.

Enfin, pour suivre la performance spécifiquement liée aux actions menées sur le patrimoine, les indicateurs de consommations énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre sont corrigés du climat. Gecina a actualisé sa méthodologie de calcul de la consommation d'énergie corrigée du climat aux fins suivantes :

- ◆ prise en compte de l'évolution des conditions météorologiques due au changement climatique (année de référence jusqu'ici : 2008 ; à partir de 2024, la nouvelle référence est la moyenne des conditions météorologiques sur les dix dernières années) ;
- ◆ alignement sur les méthodologies des statistiques énergétiques (bilan énergétique de la France et de l'Union Européenne), de la réglementation (consommation corrigée du climat dans le Dispositif Tertiaire) et des benchmarks (de l'Observatoire de l'Immobilier Durable).

Le ministère de la Transition écologique explique en détail les principes de cette technique statistique à cette adresse : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/indice-de-rigueur-degrees-jours-unifies-aux-niveaux-national-regional-et-departemental>.

L'utilisation de l'année 2008 comme référence pour la consommation corrigée du climat impacte de façon significative l'évolution de la performance énergétique de Gecina, compte tenu de l'évolution du climat entre 2008 et 2024. 2008 était une année caractérisée par un été particulièrement froid et sans vague de chaleur, alors que les dernières années présentent un profil inverse (hivers doux et étés très chauds impliquant des besoins significatifs de climatisation). En utilisant des degrés-jours de chauffage et de climatisation plus récents, les performances de Gecina refléteront mieux sa capacité à s'adapter aux conditions météorologiques changeantes, comme réduire le chauffage en cas d'augmentation soudaine de la température en plein hiver.

	2008 (ancienne méthodologie)	Moyenne des 10 dernières années (nouvelle méthodologie)
Degrés-jours de chauffage	2363	1979
Degrés-jours de climatisation	586	817

Indicateurs relatifs aux immeubles en développement et en rénovation lourde

Pour les indicateurs concernant les immeubles en développement et en rénovation lourde, sont intégrés les projets pour lesquels Gecina est maître d'ouvrage et qui sont :

- ◆ livrés dans l'année ;
- ◆ en cours de travaux. Afin d'obtenir des estimations fiables, le projet doit être suffisamment détaillé pour être intégré dans les KPI.

Un projet est donc intégré à cet indicateur une fois que les entreprises de travaux ont été consultées. En tout, 97 349 m² sont intégrés dans le calcul de ces indicateurs.

Période et fréquence de reporting

Le cycle de reporting de Gecina est annuel et aligné sur l'année civile, du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année de reporting N, à l'exception des données énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau, qui sont mesurées du 1^{er} octobre de l'année N-1 au 30 septembre de l'année N afin de faciliter la collecte et la consolidation des données. La collecte des données est effectuée une fois par an.

3.7.2 Vérification externe des informations extra-financières

Depuis 2011, Gecina fait procéder à la vérification externe des informations sociales, environnementales et sociétales publiées dans son document d'enregistrement universel, conformément aux modalités décrites dans son protocole de reporting.

En accord avec le Comité d'audit et des risques du Conseil d'administration, l'un des Commissaires aux Comptes, le cabinet KPMG, a réalisé une mission d'assurance sur une sélection d'indicateurs durables, listés ci-dessous, et présentés dans le document d'enregistrement universel au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette mission d'assurance fait état d'une conclusion sans réserve sur les informations sélectionnées (cf. 3.8 « Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes »).

En 2024, un total de **15 indicateurs chiffrés** ont été vérifiés, selon différents niveaux d'assurance :

- ◆ **6 indicateurs vérifiés en assurance raisonnable.** Le périmètre et le contenu de l'audit correspondants sont définis dans les rapports d'assurance (cf. chapitre 3.8.2) :
 - performance énergétique du patrimoine global – en exploitation,
 - performance carbone du patrimoine global – en exploitation,
 - total des émissions en exploitation contrôlées, scopes 1 et 2, en market-based du patrimoine global – actifs tertiaires et résidentiels,
 - total des émissions en exploitation non contrôlées ; scope 3 (catégories 3 et 13), en market-based du patrimoine global – actifs tertiaires et résidentiels,
 - total des émissions en exploitation, scopes 1, 2 et 3 (catégories 3 et 13) du patrimoine global – actifs tertiaires et résidentiels selon la méthode location-based,
 - part de l'énergie achetée par Gecina issue de sources renouvelables dans le mix énergétique ;
- ◆ **9 indicateurs vérifiés en assurance modérée :** la liste des indicateurs concernés figure au chapitre 3.8.1

3.8 Rapports d'assurance de l'un des Commissaires aux Comptes

3.8.1 Rapport d'assurance limitée de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document d'enregistrement universel

Exercice clos le 31 décembre 2024

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À la Direction générale,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société Gecina SA (ci-après l'« Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales, listées ci-dessous, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (ci-après les « Informations »), figurant dans la déclaration consolidée de performance extra-financière établie volontairement (ci-après la « Déclaration »), au chapitre 3 « Créer de la valeur par la performance RSE » du document d'enregistrement universel au titre de l'exercice 2024 (ci-après le « DEU 2024 ») et préparées selon le protocole de reporting « Gecina – Protocole de reporting des indicateurs RSE » (dernière mise à jour : septembre 2024) ainsi qu'aux bases de préparation telles que décrites dans le chapitre 3.7 « Règles de reporting » du DEU 2024 (ensemble désigné ci-après par le « Référentiel ») :

- ◆ taux de collaborateurs formés sur l'ensemble des collaborateurs en CDI (96,1 %) ;
- ◆ quantité de déchets d'exploitation valorisés sur l'année (1 419 tonnes) ;
- ◆ surfaces du patrimoine labellisées BiodiverCity® (359 707 m²) ;
- ◆ surfaces du patrimoine labellisées WELL™ (206 675 m²) ;
- ◆ part de la surface du patrimoine bureau en développement certifiée ou en cours de certification : HQE™ ou BREEAM® (100 %) ;
- ◆ part de la surface du patrimoine bureau en exploitation certifiée : HQE™ Exploitation, BREEAM In-Use (100 %) ;
- ◆ nombre d'actifs exploités concernés par le risque lié aux vagues de chaleur et aux îlots de chaleur urbains (17 actifs) ;
- ◆ nombre d'actifs en exploitation recensés dans des zones où des inondations de rez-de-chaussée par crue ou des remontées de nappe pourraient survenir (46 actifs) ;
- ◆ consommation d'eau du patrimoine global (0,7 m³/m²).

La conclusion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des Informations présentées dans la Déclaration.

Notre conclusion d'assurance limitée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées dans la Déclaration, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesures différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines Informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient à la direction de Gecina SA de :

- ◆ sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- ◆ préparer les Informations en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ◆ ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de fournir une quelconque assurance sur la capacité de Gecina de réduire sa consommation d'énergie ou d'augmenter la part des énergies renouvelables dans son mix énergétique.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

(1) ISAE 3000 (révisée) – Missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2024 et février 2025 sur une durée totale d'intervention de cinq semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- ◆ nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- ◆ nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations ;
- ◆ pour les Informations sélectionnées, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au siège de l'entité et couvrent 100 % des Informations.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 13 février 2025

KPMG SA

Xavier de Coninck
Associé

Anne Garans
Expert ESG

3.8.2 Rapport d'assurance raisonnable de l'un des Commissaires aux Comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le document d'enregistrement universel

Exercice clos le 31 décembre 2024

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À la Direction générale,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société Gecina SA (ci-après l'« Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance raisonnable sur une sélection d'informations sociales, environnementales et sociétales, listées ci-dessous, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (ci-après les « Informations »), figurant dans la déclaration consolidée de performance extra-financière établie volontairement (ci-après la « Déclaration »), au chapitre 3 « Créer de la valeur par la performance RSE » du document d'enregistrement universel au titre de l'exercice 2024 (ci-après le « DEU 2024 ») et préparées selon le protocole de reporting « Gecina – Protocole de reporting des indicateurs RSE » (dernière mise à jour : septembre 2024) ainsi qu'aux bases de préparation telles que décrites dans le chapitre 3.7 « Règles de reporting » du DEU 2024 (ensemble désigné ci-après par le « Référentiel ») :

- ◆ performance énergétique du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels) – en exploitation (151,5 kWh_{ef}/m²/an) ;
- ◆ total des émissions en exploitation contrôlées scopes 1 et 2 en market-based du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels) (6 639 tCO₂e) ;
- ◆ total des émissions en exploitation non contrôlées scope 3 (catégories 3 et 13) market-based du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels) (6 408 tCO₂e) ;
- ◆ total des émissions en exploitation sur les scopes 1, 2 et 3 (catégories 3 et 13) du patrimoine global (actifs tertiaires et résidentiels) en location-based (19 468 tCO₂e) ;
- ◆ performance carbone du patrimoine global (scopes 1, 2 et 3.13) en market based (8,0 kgCO₂e/m²/an) ;
- ◆ part de l'énergie achetée par Gecina d'origine renouvelables dans le mix énergétique (80 %).

La conclusion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans la Déclaration.

Notre conclusion d'assurance raisonnable

À notre avis, les Informations présentées dans la Déclaration ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesures différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines Informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient à la direction de Gecina SA de :

- ◆ sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- ◆ préparer les Informations en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ◆ ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de fournir une quelconque assurance sur la capacité de Gecina de réduire sa consommation d'énergie ou d'augmenter la part des énergies renouvelables dans son mix énergétique.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)⁽¹⁾.

(1) ISAE 3000 (révisée) – Missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2024 et février 2025 sur une durée totale d'intervention de cinq semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance raisonnable :

- ◆ nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- ◆ nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations ;
- ◆ pour les Informations vérifiées, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés au siège de l'entité et couvrent 100 % des Informations.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable nous ont amenés à effectuer des procédures plus approfondies.

Paris-La Défense, le 13 février 2025

KPMG SA

Xavier de Coninck
Associé

Anne Garans
Expert ESG

3

CRÉER DE LA VALEUR PAR LA PERFORMANCE RSE



4.

DÉVELOPPER UNE VISION STRATÉGIQUE DE LONG TERME AU PLUS PRÈS DES ENJEUX DE GECINA

Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

Une gouvernance transparente et efficace, pierre angulaire des succès du Groupe, veille à l'alignement de la stratégie et de la performance financière et extra-financière.



4.1	Gouvernance	159
4.1.1	Diversité, expertise et indépendance : principes directeurs de la composition du Conseil	159
4.1.2	Composition du Conseil	163
4.1.3	Engagement des administrateurs : formation, assiduité et participation au capital	176
4.1.4	À l'agenda du Conseil en 2024 : aligner la stratégie sur les performances financières et extra-financières et la conformité	178
4.1.5	Évaluation des travaux du Conseil d'administration et de la performance de la Direction générale	188
4.1.6	Conventions réglementées	188
4.1.7	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale	189
4.2	Rémunération	189
4.2.1	Rémunération des mandataires sociaux en 2024 (say on pay ex post)	189
4.2.2	Politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025 (say on pay ex ante)	200

Le présent chapitre constitue le rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuvé par le Conseil d'administration après recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR). Il comprend les informations mentionnées aux articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 du Code de commerce. Gecina se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (« Code Afep-Medef ») consultable sur le site Internet de l'Afep (www.afep.com) et du Medef (www.medef.com). La dernière version du Code date de décembre 2022. À la date de sa publication, le présent rapport se conforme à l'ensemble de ses recommandations.

4.1 Gouvernance

4.1.1 Diversité, expertise et indépendance : principes directeurs de la composition du Conseil

La composition du Conseil d'administration a pour principes directeurs de maintenir un Conseil diversifié, indépendant et dûment formé, capable de gouverner efficacement la société et de représenter les intérêts de toutes les parties prenantes. Le Conseil peut comprendre entre trois membres au minimum et dix-huit membres au maximum, nommés pour une durée de quatre ans. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'Assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans. Des censeurs peuvent être nommés, dans la limite de trois et pour une durée de trois ans.

4.1.1.1 Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration a pour rôle de déterminer les orientations stratégiques de la société et de veiller à leur mise en œuvre, conformément à l'intérêt social de la société, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux. Parmi ses missions, le Conseil d'administration :

- ◆ définit la stratégie de la société : le Conseil d'administration est chargé de définir les orientations stratégiques de la société. Il prend notamment les décisions concernant les investissements importants, les fusions et acquisitions, ainsi que les politiques en matière de dividendes ;
- ◆ nomme et supervise les dirigeants mandataires sociaux : le Conseil d'administration nomme notamment le Directeur général. Il est également chargé de suivre sa performance et la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil ;
- ◆ supervise le management de la société : le Conseil d'administration assume un rôle de contrôle et de vérification. Il veille à ce que le management de la société soit conforme aux lois et réglementations applicables et respecte les principes de bonne gouvernance ;
- ◆ tient les actionnaires informés : le Conseil d'administration est chargé de communiquer avec les actionnaires. Il doit

régulièrement les informer des performances de la société et de ses décisions importantes ;

- ◆ assure la conformité et la conduite éthique des affaires : le Conseil d'administration veille à ce que la société respecte les normes d'éthique et de conformité. Cette mission couvre notamment la mise en œuvre de politiques anticorruption et le respect des droits des salariés.

Les Comités et les administrateurs peuvent rencontrer le Comité exécutif, en présence ou non du Directeur général et du Président, après en avoir fait la demande. Le Comité d'Audit et des Risques peut le rencontrer sans demande préalable. Les administrateurs peuvent également organiser des réunions de travail sur des sujets spécifiques pour préparer les réunions du Conseil d'administration, en informant le Directeur général ou le Président au préalable.

Pour obtenir une liste détaillée des missions du Conseil telles que définies dans le règlement intérieur, veuillez consulter le site Internet de la société.

4.1.1.2 La diversité, un objectif essentiel

Le Conseil s'attache, conformément à l'article 7 de son règlement intérieur, à maintenir une composition équilibrée en termes de genre, de nationalité, d'âge, de qualifications et d'expérience professionnelle. L'objectif est qu'il conserve cette diversité, à chaque évolution de sa composition afin de pouvoir accomplir ses missions efficacement. Le Conseil s'assure également de la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité exécutif et parmi les salariés à fortes responsabilités.

Le processus de sélection des nouveaux administrateurs implique le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR), qui veille à ce que les profils des candidats correspondent à l'équilibre souhaité en termes de compétence et de diversité.



Féminisation des instances dirigeantes

Le Conseil d'administration s'assure qu'une représentation équilibrée des femmes et des hommes soit recherchée au sein du Comité exécutif, au sein des postes à plus forte responsabilité et au sein de l'ensemble du Groupe de façon générale. Alors que la société se situe en dessous des seuils prévus par la loi du 24 décembre 2021 visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle, dite loi « Rixain », elle s'engage en faveur de la représentation équilibrée des femmes et des hommes dans ses instances. Les femmes occupent ainsi 55 % des sièges du Conseil d'administration, 43 % de ceux du Comité exécutif et 48 % des 100 premiers postes à plus forte responsabilité du Groupe, en amélioration par rapport à l'exercice précédent.

Politique en matière d'égalité professionnelle et salariale

Le Conseil d'administration délibère annuellement sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. Des outils et programmes sont développés par la société pour gérer, notamment, les enjeux de représentation équilibrée des femmes et des hommes et d'égalité entre eux. Afin d'en garantir le suivi, ces enjeux sont intégrés dans les accords d'entreprise, pilotés au travers d'indicateurs, traduits en objectifs le cas échéant et présentés périodiquement aux représentants du personnel.

**94/100 NOTE À L'INDEX DE L'ÉGALITÉ
PROFESSIONNELLE DU MINISTÈRE DU TRAVAIL,
DE LA SANTÉ ET DES SOLIDARITÉS**

4.1.1.3 L'indépendance comme principe fondamental

Le Conseil d'administration examine chaque année, après avis du CGNR, la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance énoncés dans le Code Afep-Medef, à savoir :

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes

Ne pas être, ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- ◆ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- ◆ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
- ◆ salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de sa société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur, ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- ◆ significatif de la société ou de son Groupe ;
- ◆ ou pour lequel la société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son Groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux Comptes

Ne pas avoir été Commissaire aux Comptes de la société au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à douze ans

Ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des 12 ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif

Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du Groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société, ou de sa société mère, peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant, en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence de conflits d'intérêts potentiels.

Après analyse de chaque questionnaire d'indépendance complété par les administrateurs, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 13 février 2025, sur recommandation du CGNR, a qualifié sept administrateurs d'indépendants au sens des recommandations du Code Afep-Medef.

Le tableau ci-dessous récapitule les critères satisfaits pour chacun des administrateurs et la qualification retenue par le Conseil d'administration :

Critères ⁽¹⁾	Critère 1 Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux Comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'administration
M. Jérôme Brunel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
M. Beñat Ortega	x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Non indépendant
M ^{me} Nathalie Charles	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M ^{me} Laurence Danon Arnaud	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M ^{me} Dominique Dudan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M ^{me} Gabrielle Gauthey	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
Ivanhoé Cambridge Inc. M. Stéphane Villemain	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	Non indépendant
Predica M. Matthieu Lance	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	x	Non indépendant
M ^{me} Carole Le Gall	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendante
M ^{me} Ouma Sananikone	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	Non indépendante
M. Jacques Stern	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et x représente un critère d'indépendance non satisfait.

Liens d'affaires significatifs

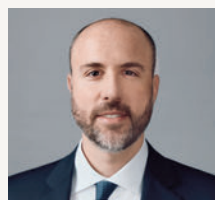
Le Conseil d'administration porte une attention particulière à l'appréciation du caractère significatif ou non de toute relation d'affaires qui serait entretenue entre un administrateur et la société (art. 10.5.3 du Code Afep-Medef). Lors de l'examen annuel de la situation d'indépendance de chacun de ses membres, il a constaté qu'aucun administrateur n'entretient de liens d'affaires significatifs avec la société.

4.1.1.4 Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général

En place depuis 2013, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général est le mode de gouvernance le mieux adapté à l'activité de la société en favorisant une gouvernance solide avec un équilibre des pouvoirs entre le Conseil d'administration et la Direction générale. La complémentarité des profils du Président de Gecina et du Directeur général constitue un atout majeur pour gérer la société au mieux de ses intérêts et de celui de l'ensemble de ses actionnaires et autres parties prenantes. Ce mode de gouvernance a été réaffirmé lors de la nomination de M. Beñat Ortega en qualité de Directeur général de Gecina.



Jérôme Brunel
Président du Conseil
d'administration



Beñat Ortega
Directeur général,
administrateur

Rôle du Président du Conseil d'administration

Le Président du Conseil entretient et développe une relation de confiance entre le Conseil d'administration et la Direction générale. Il est tenu régulièrement informé par la Direction générale des événements significatifs relatifs à la vie du Groupe (sa stratégie, les opérations importantes d'investissements, de cessions, ou de commercialisation, ou encore les éléments financiers significatifs). Il peut solliciter de la Direction générale ou des directions exécutives toute information susceptible d'éclairer le Conseil d'administration et/ou ses Comités dans l'accomplissement de leurs missions.

En cas de dysfonctionnement avéré des organes de gouvernance de la société, le Président du Conseil apporte tous les soins nécessaires pour y remédier dans les meilleurs délais.

Il s'exprime seul au nom du Conseil, sauf circonstances exceptionnelles ou mandat particulier donné à un autre administrateur.

Missions spécifiques du Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration réuni le 21 avril 2022 a décidé, sur recommandation du CGNR, de déléguer au Président du Conseil d'administration, le pouvoir de négocier, conclure et signer toute convention avec tout prestataire en rapport avec des sujets de gouvernance de la société, le tout dans la limite de 2 millions d'euros par an. Au cours de l'exercice 2024, M. Jérôme Brunel n'a pas fait usage de cette délégation spécifique. Par ailleurs, aucune autre mission, autre que celle prévue par la loi, ne lui a été confiée.

Pouvoirs du Directeur général

Dans la limite de l'objet social, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration, le Directeur général peut agir en toutes circonstances au nom de la société, pour mettre en œuvre la stratégie qu'elle s'est fixée et en assurer le bon fonctionnement.

Limitations de pouvoirs

Les limites fixées aux pouvoirs du Directeur général sont définies à l'article 4.1.2 du règlement intérieur du Conseil d'administration consultable sur le site Internet de la société (www.gecina.fr).

Il doit en particulier recueillir l'accord préalable du Conseil d'administration pour toute acquisition ou cession d'actifs ou pour tout marché de travaux d'un montant supérieur à 50 millions d'euros hors taxes.

D'autres limitations de pouvoirs sont prévues par l'article 4.1.2 du règlement intérieur du Conseil d'administration.

Délégations en matière de cautions, avals et garanties – Article L. 225-35 du Code de commerce

Le 13 février 2025, le Conseil d'administration a renouvelé l'autorisation donnée au Directeur général, qui peut la déléguer, de consentir, au nom de Gecina, des cautions, avals et garanties, pour la durée des engagements garantis, (i) dans la limite d'un montant de 1,65 milliard d'euros pour le compte de ses filiales, (ii) dans la limite d'un montant de 50 millions d'euros pour le compte de tiers, et (iii) sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des administrations fiscales et douanières, et de poursuivre les cautions, avals et garanties précédemment délivrés. Les engagements pris par Gecina au cours d'exercices antérieurs et qui restaient en vigueur au 31 décembre 2024 se sont élevés à 17,3 millions d'euros.

Plan de succession

Un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, en cas d'empêchement ou de vacance, est arrêté et revu annuellement par le CGNR qui s'assure que celui-ci est adéquat et permet d'éviter toute défaillance de succession.

4.1.1.5 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction générale

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le règlement intérieur du Conseil d'administration et la Charte de l'administrateur prévoient les règles auxquelles les administrateurs doivent se soumettre en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

L'administrateur s'engage à ce que les intérêts de la société et de l'ensemble de ses actionnaires prévalent en toutes circonstances sur ses intérêts personnels directs ou indirects.

Chaque administrateur doit faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts même potentielle. Il doit alors s'abstenir d'assister aux débats et de participer au vote de la délibération correspondante.

L'administrateur peut, en cas de doute ou de questions sur les règles de prévention et de gestion des conflits d'intérêts, consulter le Président du Conseil ou le Secrétaire du Conseil qui en informera le Président du Conseil.

Pour les opérations à l'occasion desquelles pourrait se produire un conflit d'intérêts (acquisition, cession d'actifs...), le Conseil d'administration s'assure que les règles précitées sont rigoureusement respectées. Les informations ou les documents

afférents à de telles opérations ne sont pas communiqués aux administrateurs se trouvant en situation de conflit d'intérêts, même potentiel.

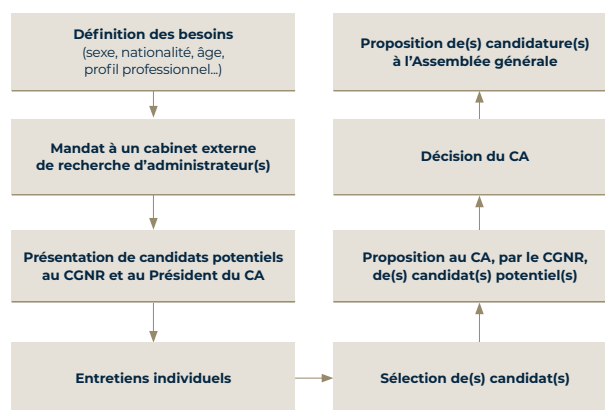
À la connaissance de Gecina :

- ◆ aucun des membres du Conseil d'administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- ◆ aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- ◆ aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction, autre que celles, le cas échéant, mentionnées au paragraphe 8.5.4, acceptées par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages aux termes d'un tel contrat.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun lien familial entre (i) les membres du Conseil d'administration, (ii) les mandataires sociaux de la société et (iii) les personnes visées au (i) et au (ii).

4.1.1.6 Processus de sélection des futurs administrateurs



La sélection des nouveaux administrateurs, en dehors des administrateurs représentant les actionnaires de référence, s'effectue au terme d'un processus mis en place par le CGNR et validé par le Conseil d'administration.

À chaque étape du processus, les membres du CGNR s'assurent que les profils des candidats permettent au Conseil d'administration de conserver l'équilibre souhaité en termes de compétence et de diversité.

Cette procédure a été appliquée en 2023 pour la sélection de la candidature de M^{me} Nathalie Charles dont la nomination, en qualité d'administratrice de la société, a été décidée par l'Assemblée générale annuelle du 25 avril 2024.

4.1.2 Composition du Conseil

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration de Gecina est composé de onze membres, dont 64 % d'administrateurs indépendants (au regard des critères d'indépendance du Code Afep-Medef) et 55 % de femmes. Le Conseil d'administration n'a pas désigné d'administrateur référent.

Les tableaux ci-après indiquent, pour chaque administrateur, son âge, sa nationalité, sa situation d'indépendance, sa nomination dans un ou plusieurs Comités, la date d'échéance de son mandat, le nombre d'actions Gecina qu'il détient, ainsi que la liste de ses mandats et fonctions au 31 décembre 2024 et les mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus. Sauf précision contraire, tous les mandats indiqués sont exercés à l'extérieur du Groupe.



Jérôme Brunel

Président du Conseil d'administration
Administrateur indépendant
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité d'Audit et des Risques

Âge	Nationalité	Domicilié	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
70 ans	Française	14-16, rue des Capucines, 75002 Paris	AG du 23/04/2020	AGO 2028	100

Jérôme Brunel est diplômé de l'Institut d'Études politiques de Paris, titulaire d'une maîtrise de droit public obtenue à l'université de Paris-Assas, ancien élève de l'ENA (1980) et de l'Insead (AMP-1990).

Entré au Crédit Lyonnais fin 1990, Jérôme Brunel occupe successivement plusieurs postes de directions opérationnelles en France puis à l'International en Asie et en Amérique du Nord avant d'en devenir Directeur des Ressources Humaines en 2001. Il est ensuite nommé Directeur des Ressources Humaines du groupe Crédit Agricole lors de la fusion entre le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais en 2003. Il occupe par la suite successivement les postes de Directeur du pôle Caisses Régionales et Responsable du Capital Investissement de Crédit Agricole SA, de Directeur de la Banque Privée et de Directeur des Affaires Publiques de Crédit Agricole SA. Il était Secrétaire général du Groupe jusqu'à son départ à la retraite au 31 décembre 2019.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Président de l'hôpital Diaconesses
Croix Saint-Simon

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Secrétaire général du groupe Crédit Agricole SA
(société cotée)
Membre du Comex du groupe Crédit Agricole SA
(société cotée)
Censeur de Gecina



Beñat Ortega

Directeur général
Administrateur

Âge	Nationalité	Domicilié	Nomination en qualité de DG	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
44 ans	Française	14-16, rue des Capucines, 75002 Paris	21/04/2022	AGO 2027	500
			Nomination en qualité d'administrateur		
			AG du 20/04/2023		

Beñat Ortega, diplômé de l'École Centrale Paris, a pris ses fonctions de Directeur général à l'issue de l'Assemblée générale 2022. Ayant rejoint en 2012 le groupe Klépierre, société immobilière cotée, il y a dirigé les activités opérationnelles et joué un rôle clé dans la transformation de cette société leader européenne au travers du recentrage du portefeuille de centres commerciaux et d'une stratégie ambitieuse de création de valeur et de croissance du cash-flow. Il était depuis 2020 membre du Directoire, Directeur des opérations. Il avait précédemment travaillé neuf ans au sein des équipes Bureaux, à Paris, du Groupe côté Unibail-Rodamco.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Représentant légal de la plupart
des filiales de Gecina

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Membre du Directoire de Klépierre (société cotée)
Membre du Conseil d'administration de filiales
du groupe Klépierre



Nathalie Charles

Administratrice indépendante
Présidente du Comité Conformité et Éthique
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
58 ans	Française	17, rue Margueritte, 75017 Paris	AG du 25/04/2024	AGO 2028	292

Ancienne élève de l'École Polytechnique (promotion 1984), Nathalie Charles est Senior Advisor et administratrice indépendante.

Elle était récemment Directrice générale déléguée de BNP Paribas Real Estate (2019-2023) en charge de l'Investment Management, supervisant un portefeuille de 30 milliards d'euros d'actifs sous gestion en Europe. Auparavant elle a exercé comme Head of Development and European Country Teams d'AXA IM Real assets (2013-2019) et Directrice Immobilier Groupe d'EDF (2008-2013). Précédemment, Nathalie Charles a passé douze ans au sein du Groupe Unibail-Rodamco (devenu URW). Durant cette période, elle a occupé différents postes dans le secteur de l'immobilier de bureaux et commercial ainsi que sur des grands projets de développement à Paris et en régions.

Elle a également exercé différentes fonctions dans des groupes bancaires de 1987 à 1996 et est membre du Global Governing Trustees de l'Institut ULI Europe.

Elle a été élevée en 2011 au grade de Chevalier de la Légion d'Honneur.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Administratrice de Cofinimmo (société cotée)
Administratrice de Blackstone European
Property Income Fund

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice de ULI Europe
Présidente de ULI France
Directrice Générale Déléguée de BNP Paribas Real Estate
Censeur de Gecina



Laurence Danon Arnaud

Administratrice indépendante
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
68 ans	Française	1, rue d'Anjou, 75008 Paris	AG du 26/04/2017	AGO 2025	403

Laurence Danon Arnaud intègre l'École normale supérieure de Paris en 1977. Elle est alors agrégée de sciences physiques en 1980. Après deux années de recherche dans les laboratoires du CNRS, elle entre à l'École nationale supérieure des Mines en 1981 et en sort Ingénieur du Corps des Mines en 1984. Après cinq années au ministère de l'Industrie et à la Direction des Hydrocarbures, Laurence Danon Arnaud entre dans le groupe ELF en 1989. De 1989 à 2001, elle occupe différents postes dans la branche Chimie du groupe Total Fina ELF dont en particulier, entre 1996 et 2001, en tant que Directrice générale de Bostik, n° 2 mondial des adhésifs.

En 2001, Laurence Danon Arnaud est nommée PDG du Printemps et membre du Conseil exécutif de PPR (Kering). Après le repositionnement du Printemps et la cession réussie en 2007, elle rejoint le monde de la finance. D'abord de 2007 à 2013 comme Présidente du Directoire d'Edmond de Rothschild Corporate Finance puis à partir de 2013 en tant que Présidente de la banque d'affaires, Leonardo & Co. (filiale du groupe italien Banca Leonardo). À la suite de la cession de Leonardo & Co. à Natixis en 2015, elle se consacre à son family office, Primerose.

Laurence Danon Arnaud est administratrice de la société Amundi depuis 2015 et Présidente du Comité stratégique.

D'autre part, elle a été membre d'autres Conseils d'administration de sociétés (TFI, Diageo, Plastic Omnium, Experian Plc, Rhodia) et du Conseil de surveillance de BPCE (2009-2013) dont elle présidait le Comité de Nomination et Rémunérations. Par ailleurs, Laurence Danon Arnaud a été Présidente de commissions au Medef de 2005 à 2013. De 2000 à 2003, elle a été Présidente du Conseil d'administration de l'École des mines de Nantes et, entre 2004 et 2006, Présidente de la Fondation de l'École normale supérieure Paris.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Administratrice indépendante et Présidente du Comité Stratégique RSE d'Amundi (société cotée)

Présidente de Primerose

Administratrice indépendante de PVL (groupe Plastivaloire) (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice indépendante du Groupe Bruxelles Lambert (société cotée)

Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'Audit de TFI (société cotée)



Dominique Dudan

Administratrice indépendante
Présidente du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations
Membre du Comité Conformité et Éthique

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
70 ans	Française	1, rue de Condé, 75006 Paris	AG du 24/04/2015	AGO 2027	643

Après des études scientifiques, Dominique Dudan rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), elle en est devenue Fellow.

Entre 1996 et 2005, Dominique Dudan a occupé le poste de Directrice du Développement au sein du groupe AccorHotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des Opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice générale adjointe et Directrice des Fonds immobiliers réglementés. En 2009, Dominique Dudan a créé sa propre structure, Artio Conseil, et est également devenue Directrice générale de la société Arcole Asset Management l'année suivante. De 2011 à 2015, elle a été Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS, puis Gérante de Warburg HIH France.

Désormais Senior Advisor de LBO France, de Nema Capital (Maroc) et administratrice de sociétés, Dominique Dudan est également membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Île-de-France (ORIE), après en avoir été Présidente, membre du Club de l'Immobilier et membre du bureau de Breizh Immo.

Elle est Chevalier dans l'Ordre national du Mérite.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Senior Advisor, Real Estate de LBO France
Administratrice de Mercialys (société cotée)

Membre du Conseil de surveillance
de Selectirente (société cotée)

Présidente du Conseil de surveillance
de l'OPCI Sofidy Pierre Europe

Vice-Présidente du Conseil de surveillance
de la SCPI Pierre Expansion

Gérante de la SCI du 92

Gérante de la SARL William's Hotel

Présidente de Artio Conseil SAS

Membre du Conseil de surveillance
de la SCPI Altixia Commerce

Présidente du Conseil de surveillance
de la SCPI Alitixia Cadence XII

Présidente de Nokomis Webstore SAS

Administratrice de Apexia Social
Infrastructures (société de droit marocain)

Gérante de la SCI MMM

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Membre du Conseil de surveillance
de Swiss Life Reim



Gabrielle Gauthey

Administratrice indépendante
Présidente du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
62 ans	Française	1, boulevard Anspach, 1000 Bruxelles, Belgique	AG du 18/04/2018	AGO 2026	300

Gabrielle Gauthey est représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes.

Elle est ancienne élève de l'École Polytechnique et diplômée Télécom ParisTech et de l'École des mines de Paris, ingénieur général des Mines, elle est titulaire d'un DEA en analyse économique.

La nomination de Gabrielle Gauthey fait, notamment, bénéficier le Conseil de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies et l'innovation et dans l'énergie et le climat.

Gabrielle Gauthey a été, de février 2015 à mars 2018, Directrice des Investissements, membre du Comité de direction de l'Établissement Public et du groupe Caisse des Dépôts. Elle a été Senior Vice President of Carbon Neutrality Businesses chez Total, et est désormais en charge des affaires européennes de la compagnie.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes (société cotée)

Membre du Conseil de surveillance de Radiall

Membre du Conseil d'administration de Claranova (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Inetum



Predica, représentée par M. Matthieu Lance

Administrateur
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité d'Audit et des Risques

Âge	Nationalité	Domicilié	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues par Predica
56 ans	Française	16-18, bd Vaugirard, 75015 Paris	AG du 20/12/2002	AGO 2027	9 750 092

Matthieu Lance est diplômé de l'École Centrale Paris. Il a commencé sa carrière au CCF en 1994 en ingénierie financière sur les financements structurés. En 1998, il intègre la Banque Lazard où il conseille de grands clients du secteur de l'industrie et des fonds d'investissement en Fusions & Acquisitions. En 2007, il rejoint BNP Paribas au poste de Managing Director Corporate Finance, successivement responsable des secteurs industriels Chimie, Aérospatial, Défense et Automobile (2007-2012) puis au sein de l'équipe Fusions & Acquisitions France (2012-2016).

En 2016, Matthieu Lance intègre Crédit Agricole CIB en tant que Responsable mondial adjoint des Fusions & Acquisitions, activité dont il est coresponsable mondial depuis fin 2019.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Directeur adjoint des investissements,
responsable des actifs réels et des
participations chez Crédit Agricole Assurances

Coresponsable mondial des fusions
et acquisitions chez Crédit Agricole CIB

Membre du Conseil de surveillance
de Altarea (société cotée)

Représentant permanent de Predica,
administrateur d'Aéroports de Paris
(société cotée)

Vice-président, administrateur de Ramsay –
Générale de Santé (société cotée)

Administrateur de Cassini

Administrateur de Innergex France

Représentant permanent de Crédit Agricole
Assurances, administrateur de Semmaris

Administrateur de Clariane (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Néant



Carole Le Gall

Administratrice indépendante
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
Membre du Comité Conformité et Éthique

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
54 ans	Française	57, rue du Faubourg-du-Temple, 75010 Paris	AG du 21/04/2022	AGO 2026	291

Carole Le Gall est depuis septembre 2021 Sustainable & Climate Senior Vice President de TotalEnergies. Elle était auparavant Directrice générale adjointe d'Engie Solutions, filiale du groupe Engie.

Après un début de carrière au service du développement économique local pour le compte de l'État puis d'une collectivité locale, elle a rejoint l'Ademe pour développer les marchés de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables. Elle a ensuite dirigé et développé pendant six ans le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment), avant de rejoindre Engie en 2015, en charge du marketing de solutions de rénovation des bâtiments puis Directrice générale de la Business Unit France réseaux.

Carole Le Gall est ingénieure générale du Corps des Mines et titulaire d'un Master of Science du Massachusetts Institute of Technology (MIT).

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Sustainable & Climate Senior Vice President
de TotalEnergies (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice de Engie ES (Energie Services)
et mandats divers dans des filiales de ce groupe,
dont Présidente de CPCU et de Climespace
Censeur de Gecina



Ouma Sananikone

Administratrice
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
66 ans	Américaine	50 Central Park Ouest New York, NY 10023 (États-Unis)	CA du 16/10/2024	AGO 2028	-

Basée à New York, Ouma Sananikone est actuellement administratrice indépendante au sein des conseils de DMC Global, AI Financial Group et Innergex Renewal Energy. Elle siège également au conseil consultatif du groupe BW.

Elle a notamment occupé le poste de Managing Director d'Aberdeen Asset Management et d'EquitiLink Group. Elle a également été founding Managing director de BNP Investment Management en Australie. Au cours de sa carrière, elle a occupé de nombreux postes au sein de Conseils d'administration, dont celui d'Ivanhoé Cambridge au Canada et de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ).

Au-delà de son parcours professionnel, Ouma Sananikone s'est investie dans plusieurs causes humanitaires et sociales, notamment dans les domaines de l'art, de l'éducation et au sein d'organisations caritatives, dont le Haut-Commissariat des Nations Unies pour les réfugiés.

Elle est titulaire d'un Bachelor of Arts en économie et sciences politiques obtenu à l'Australian National University et d'un Master en économie obtenu à l'Université de New South Wales. Elle a reçu la Centenary Medal du gouvernement australien pour ses services rendus dans le domaine de la finance.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Administratrice de DMC Global (société cotée au NASDAQ), Présidente du comité de nomination et de gouvernance et membre du comité d'audit

Administratrice de IA Financial Group (société cotée à la Bourse de Toronto) et membre du comité d'investissement

Administratrice de BW Group et membre du comité d'audit

Administratrice de Innergex Rewable Energie Incorporated (société cotée à la Bourse de Toronto) et membre du comité d'audit

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Ivanhoé Cambridge Inc., présidente du comité d'investissement, Présidente fondatrice du comité de gouvernance et d'éthique et membre du comité des ressources humaines

Administratrice d'Hafnia (groupe BW) (société cotée à la Bourse d'Oslo)

Administratrice de Macquarie Infrastructure Corporation (société cotée à la Bourse de New York), Présidente du comité des rémunérations et membre du comité d'audit et du comité de gouvernance et nominations

Administratrice de Xebec Adsorption Inc. (société cotée à la Bourse de Toronto), présidente du comité de rémunération et membre du comité d'audit et du comité de gouvernance et d'éthique



Jacques Stern

Administrateur indépendant
Président du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge	Nationalité	Domicilié	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
60 ans	Française	39 College Crescent, NW3 5LB London (UK)	AG du 21/04/2022	AGO 2026	1 300

Jacques Stern est « President & CEO » de Global Blue depuis 2015. Il a près de trente ans d'expérience au sein de grandes entreprises internationales.

Il a débuté sa carrière chez PricewaterhouseCoopers en 1988 en tant qu'auditeur puis a rejoint le groupe Accor en 1992, où il a occupé différents postes de direction, dont celui de Directeur financier et Directeur général délégué. Entre 2010 et 2015, il a été Président-directeur général d'Edenred.

Jacques Stern est titulaire d'un diplôme de commerce de l'École Supérieure de Commerce de Lille.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Sociétés du groupe Global Blue AG :

Président et CEO de Global Blue AG
(société cotée suisse)

Président de GB Venture

Président de ZigZag Global Ltd

Administrateur de Global Blue SA

Autres sociétés :

Administrateur de Myhotels SA

Administrateur de Voyage Privé SA

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Vice-président de Unibail Rodamco Westfield
(société cotée)

Censeur de Gecina

Administrateur de Global Blue Russia

Administrateur de Perkbox Ltd



Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain

Administrateur
Président du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge	Nationalité	Domicilié	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues par Ivanhoé Cambridge Inc.	Nombre d'actions détenues par le concert Ivanhoé Cambridge Inc.
42 ans	Canadienne	28-32, avenue Victor-Hugo, 75116 Paris	CA du 21/04/2016	AGO 2025	40	11 575 543

Stéphane Villemain est Vice-président – Investissement durable à la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), un groupe mondial d'investissement. À ce titre, il supervise la prise en compte des enjeux de durabilité dans les investissements de la CDPQ dans une perspective de protection et de création de valeur pour le portefeuille.

De 2020 à 2024, il a dirigé les activités d'investissement durable d'Ivanhoé Cambridge (filiale immobilière de la CDPQ). Avant de se joindre à la CDPQ, Stéphane Villemain était directeur en chef, Investissement responsable chez Investissements PSP où il a participé à définir et mettre en place des stratégies ESG pour le portefeuille d'investissements privés. Il a été auparavant directeur principal, Changements climatiques et développement durable chez EY de 2012 à 2016. Il a également fourni des services de conseils en développement durable pour Deloitte et ses clients entre 2007 et 2012.

Stéphane Villemain est diplômé de l'école Polytechnique (Paris) et de l'École Nationale du Génie Rural des Eaux et Forêts (AgroParisTech), et détient une maîtrise en génie civil et environnemental de l'Université McGill. Il est également membre du Conseil d'administration de la fondation GRESB.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

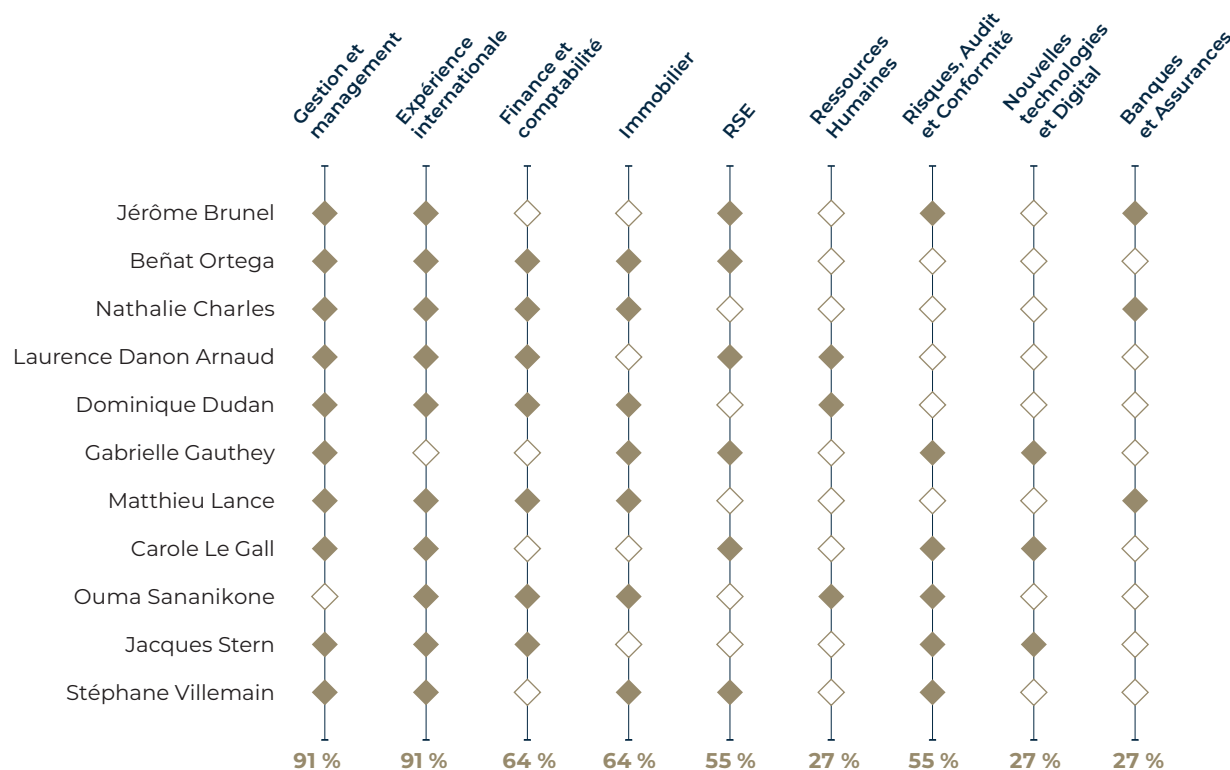
Vice-président – Investissement durable,
Caisse de dépôt et placement du Québec

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Chef de l'investissement durable
d'Ivanhoé Cambridge Inc.

Principaux domaines de compétences des administrateurs de la société

Le Conseil d'administration a identifié neuf principaux domaines de compétences recherchés, notamment au regard de l'activité du Groupe et nécessaires au bon fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités.



Les principaux domaines de compétences, ainsi que l'expérience et l'expertise des administrateurs sont développés dans les fiches biographiques de chaque administrateur ci-dessus.

Censeurs

Les statuts de la société (article 18) prévoient que l'Assemblée générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée générale. Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Une limite d'âge est fixée à 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Le Conseil d'administration s'assure que chaque censeur qui vient à être nommé connaisse la réglementation relative aux abus de marché et plus spécifiquement les règles d'abstention de communication d'une information privilégiée. Par ailleurs, les mesures de gestion des conflits d'intérêts et les règles de confidentialité applicables aux administrateurs sont également applicables aux censeurs.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques. Au 31 décembre 2024, la société ne comporte aucun censeur.

Représentation des salariés

Quatre membres du Comité social et économique assistent, avec voix consultative, aux réunions du Conseil d'administration conformément à l'article L. 2312-72 du Code du travail.

Le nombre de salariés de la société et de ses filiales étant inférieur aux seuils prévus par la loi (article L. 225-27-1 du Code de commerce), aucun administrateur représentant les salariés n'a été nommé.

De même, aucun administrateur n'a été désigné parmi les salariés actionnaires, le seuil de 3 % du capital social prévu à l'article L. 225-23 du Code de commerce n'étant pas dépassé au 31 décembre 2024.

Le Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'administration nomme un Secrétaire qui peut être choisi soit parmi les administrateurs, soit en dehors d'eux. Lorsqu'il n'est pas choisi parmi les administrateurs, le Secrétaire du Conseil est invité à participer à toutes les réunions du Conseil d'administration et de ses Comités.

Le Conseil peut également nommer un Vice-secrétaire.

Le Secrétaire du Conseil adresse, à la demande du Président du Conseil d'administration ou de toute personne habilitée à convoquer le Conseil d'administration, les convocations aux réunions du Conseil d'administration et des Comités et en établit les procès-verbaux. Il adresse les documents de travail aux administrateurs et aux membres des Comités.

Plus généralement, le Secrétaire du Conseil répond aux questions des administrateurs sur le fonctionnement du Conseil d'administration et leurs droits et obligations.

Évolution de la composition du Conseil d'administration et de ses Comités en 2024

Au cours de l'exercice 2024, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du Conseil d'administration et de ses Comités :

	Départs	Nominations	Renouvellements
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Audrey Camus ◆ M. Claude Gendron ◆ M^{me} Inès Reinmann Toper ◆ M^{me} Nathalie Charles (censeur) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Audrey Camus ◆ M^{me} Nathalie Charles ◆ M^{me} Ouma Sananikone 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jérôme Brunel
Comité Stratégique et d'Investissement	–	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Nathalie Charles 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jérôme Brunel
Comité d'Audit et des Risques	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Audrey Camus ◆ M. Claude Gendron ◆ M^{me} Inès Reinmann Toper 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M. Jérôme Brunel ◆ M^{me} Audrey Camus ◆ M^{me} Ouma Sananikone 	–
Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Audrey Camus ◆ M. Claude Gendron 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Audrey Camus ◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud ◆ M^{me} Ouma Sananikone 	–
Comité Conformité et Éthique	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Inès Reinmann Toper ◆ M^{me} Nathalie Charles (censeur) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Nathalie Charles 	–
Comité RSE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain 	–

Lors de l'Assemblée générale annuelle du 25 avril 2024, le mandat d'administrateur de M. Jérôme Brunel a été renouvelé. Les mandats d'administrateurs de M^{me} Inès Reinmann Toper et de M. Claude Gendron sont arrivés à échéance.

Les actionnaires ont par ailleurs nommé, en qualité d'administratrices, M^{me} Audrey Camus et M^{me} Nathalie Charles pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

En proposant ces candidatures au vote des actionnaires, le Conseil d'administration s'est assuré d'une complémentarité d'expériences et de compétences en ligne avec l'activité de la société et la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration, au regard de critères tels que l'âge, le sexe ou les qualifications et l'expérience professionnelle des administrateurs.

Le Conseil d'administration du 16 octobre 2024 a pris acte de la démission de M^{me} Audrey Camus de ses fonctions d'administratrice, à effet du 13 septembre 2024. Pour pourvoir ce poste devenu vacant, le Conseil d'administration a nommé, par cooptation, à effet du 16 octobre 2024, M^{me} Ouma Sananikone pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

La nomination de M^{me} Ouma Sananikone sera soumise à la ratification de la prochaine Assemblée générale. M^{me} Ouma Sananikone a, par ailleurs, été désignée membre du Comité d'Audit et des Risques et membre du CGNR.

Évolutions prévues en 2025

Échéance de mandats

Deux mandats d'administrateurs arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- ◆ la société Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain ;
- ◆ M^{me} Laurence Danon Arnaud.

Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain

La société Ivanhoé Cambridge Inc. s'est portée candidate à son renouvellement.

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 13 février 2025 et sur recommandation du CGNR, de proposer à l'Assemblée générale annuelle 2025 le renouvellement de ce mandat pour quatre ans au regard, notamment, de l'engagement de la société Ivanhoé Cambridge Inc. qui fait bénéficier le Conseil d'administration de sa connaissance approfondie du secteur immobilier, des compétences de son représentant permanent dans les domaines, notamment, de l'immobilier, de la RSE et de l'international et de sa contribution à la poursuite de la diversité du Conseil d'administration. Actionnaire de référence, la société Ivanhoé Cambridge Inc. n'est pas, à ce jour, et ne serait pas, à compter de son renouvellement le cas échéant, considérée comme administrateur indépendant.

Renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud

M^{me} Laurence Danon Arnaud s'est portée candidate à son renouvellement.

Le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 13 février 2025 et sur recommandation du CGNR, de proposer à l'Assemblée générale annuelle 2025 le renouvellement, pour quatre ans, de ce mandat au regard, notamment, de l'engagement de M^{me} Laurence Danon Arnaud, de ses compétences dans le domaine managérial, des ressources humaines, de la finance et de la RSE.

Il est rappelé par ailleurs que M^{me} Laurence Danon Arnaud est à ce jour considérée comme administratrice indépendante.

Nomination d'un administrateur et évolution de la gouvernance

Sur recommandation du CGNR, le Conseil d'administration du 13 février 2025 a décidé de proposer à la prochaine Assemblée générale la nomination de M. Philippe Brassac en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

La très grande expérience de M. Philippe Brassac en matière de gouvernance et ses diverses compétences notamment financières représentent un atout complémentaire fort des compétences existantes au sein du Conseil d'administration de Gecina.

Né en 1959, M. Philippe Brassac est diplômé de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et titulaire d'un diplôme d'études approfondies en mathématiques.

Il est actuellement Directeur général de Crédit Agricole S.A., et Président du Conseil d'administration de LCL, de Crédit Agricole-CIB et d'Amundi.

Il a été distingué Officier de la Légion d'Honneur, Officier dans l'ordre national du Mérite et Officier du Mérite Agricole.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 13 février 2025, ayant pris acte du fait que M. Jérôme Brunel atteint en 2025 l'âge maximum statutaire pour exercer les fonctions de Président du Conseil d'administration et du fait qu'il sera réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président du Conseil d'administration à l'issue de la prochaine Assemblée générale, envisage que M. Philippe Brassac soit nommé Président du Conseil d'administration, sous réserve qu'il soit préalablement nommé administrateur par cette Assemblée générale.

Dans l'hypothèse où M. Philippe Brassac serait nommé en tant qu'administrateur par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, le Conseil d'administration, sur avis du CGNR, évaluera sa qualification d'indépendant au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, à la date de sa nomination.

4.1.3 Engagement des administrateurs : formation, assiduité et participation au capital

4.1.3.1 Formation continue des administrateurs

Les administrateurs sont régulièrement informés des enjeux liés à l'activité de Gecina (reportings et revues de presse ciblées) et ont accès à l'ensemble des services proposés par l'Institut français des administrateurs (IFA) dont le Groupe est adhérent. Tout nouveau membre du Conseil reçoit à son arrivée une documentation complète et peut bénéficier de l'ensemble des formations nécessaires dans le cadre de son mandat.

Par ailleurs, le Conseil fixe chaque année un programme de formation, animé par les directions opérationnelles de l'entreprise ou des experts externes.

En 2024, les administrateurs ont participé aux formations suivantes :

- ◆ **anticorruption** : appréhender l'ampleur de la corruption au niveau international et européen, prendre conscience des conséquences de la corruption au sein d'une entreprise et comprendre la stratégie de prévention adoptée par Gecina ;
- ◆ **CSRD** : présenter les enjeux clés du dispositif CSRD dont les positions de place et les premiers retours d'expérience, échanger sur la feuille de route de son implémentation au sein de Gecina avec un focus climat sur la stratégie carbone net zéro.

Enfin, des visites d'immeubles du patrimoine et des rencontres thématiques sont régulièrement organisées, avec des intervenants externes ou internes, pour éclairer le Conseil sur des sujets d'actualité liés à l'activité de la société ou à son environnement.

Historique des formations dispensées au cours des trois derniers exercices :

2023	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Enjeux financiers : rappel des principes généraux du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), des obligations de distribution qui en découlent et des principaux indicateurs clés de performance financiers et opérationnels définis par l'EPRA. ◆ RSE : revue des exigences réglementaires en matière de RSE ainsi que des évolutions réglementaires à venir.
2022	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Anticorruption (e-learning) : rappel des règles anticorruption et sensibilisation aux risques, avec un focus sur l'activité immobilière. ◆ RSE : revue des principales tendances RSE, des enjeux climatiques, des enjeux sociaux et environnementaux, des implications métiers de l'entreprise ainsi que des responsabilités des membres du Conseil d'administration.
2021	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La finance appliquée à l'immobilier : rappel des principales normes comptables et financières applicables à la société. ◆ Anticorruption (e-learning) : rappel des règles anticorruption et sensibilisation aux risques.

4.1.3.2 Séminaires stratégiques

En 2024, les membres du Conseil d'administration se sont réunis lors de deux séminaires stratégiques tenus en juin et en novembre auxquels étaient également présents l'ensemble des membres du Comité exécutif de la société.

Au cours de ces deux journées, les administrateurs ont pu débattre de sujets fondamentaux pour la société, de la stratégie du Groupe, de la politique RSE, des risques et des opportunités pour la société et ont pu également effectuer des visites de sites représentatifs du patrimoine de la société.

En outre, au cours du dernier séminaire stratégique, une présentation a été faite au sujet des potentielles répercussions de l'intelligence artificielle sur les métiers d'aujourd'hui et la demande future d'espaces de bureaux.

Ces séminaires constituent le point d'orgue de la réflexion stratégique permanente du Conseil d'administration et de la Direction générale, avec l'appui régulier du Comité Stratégique et d'Investissement.

4.1.3.3 Actions détenues par les administrateurs

Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins une action de la société en application de l'article 12 des statuts. Par ailleurs, chaque administrateur percevant une rémunération à ce titre, doit être propriétaire d'un nombre d'actions équivalent à une année de sa part de rémunération d'administrateur, soit 291 actions minimum. Si, au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si en cours de mandat il cesse d'en être propriétaire, il est réputé

démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois. Au 31 décembre 2024, tous les administrateurs concernés se conforment à cette règle.

L'administrateur déclare, sous sa responsabilité, à l'Autorité des marchés financiers avec copie adressée à Gecina, dans un délai de trois jours de négociation suivant la date de la transaction concernée, les opérations sur les titres de la société ou sur toute autre valeur émise par celle-ci, qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées par les personnes qui ont des liens étroits avec les administrateurs, visées par la réglementation applicable. Cette obligation de déclaration ne s'applique qu'à partir du moment où le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros.

4.1.3.4 Assiduité et règles relatives au cumul des mandats

Assiduité

Le règlement intérieur du Conseil d'administration (article 2) prévoit que l'administrateur devra consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil d'administration et, le cas échéant, des Comités auxquels il appartient. Les informations précisées ci-dessous sont arrêtées selon la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024 et l'appartenance des administrateurs aux différents comités à cette date.

	Conseil d'administration	Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Comité RSE	Comité Conformité et Éthique
Nombre de réunions	9	7	5	7	4	6
M. Jérôme Brunel Président du Conseil d'administration	100 %	100 %	100 %	-	-	-
M. Beñat Ortega Directeur général, administrateur	100 %	-	-	-	-	-
M ^{me} Nathalie Charles Administratrice indépendante	100 %	80 %	-	-	-	100 %
M ^{me} Laurence Danon Arnaud Administratrice indépendante	100 %	-	100 %	-	100 %	-
M ^{me} Dominique Dudan Administratrice indépendante	89 %	-	-	100 %	-	100 %
M ^{me} Gabrielle Gauthey Administratrice indépendante	100 %	-	100 %	100 %	100 %	-
M. Matthieu Lance, représentant permanent de Predica, administrateur	89 %	100 %	80 %	-	-	-
M ^{me} Carole Le Gall Administratrice indépendante	100 %	-	-	-	100 %	100 %
M ^{me} Ouma Sananikone Administratrice	100 %	-	100 %	100 %	-	-
M. Jacques Stern Administrateur indépendant	100 %	100 %	100 %	-	-	-
M. Stéphane Villemain, représentant permanent de Ivanhoé Cambridge Inc., administrateur	100 %	100 %	-	-	100 %	-
TAUX DE PARTICIPATION GLOBAL MOYEN (Selon la composition du Conseil d'administration et des comités au 31 décembre 2024)	98 %	97 %	97 %	100 %	100 %	100 %

Les administrateurs n'ayant pu être présents à certaines réunions du Conseil d'administration ou des Comités ont toutefois pris connaissance des documents mis à leur disposition, fait part de leurs éventuelles observations et ont été informés des discussions et des décisions prises lors de ces réunions.

Cumul de mandats

Le règlement intérieur du Conseil d'administration rappelle qu'un administrateur ne doit pas exercer plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au Groupe, y compris étrangères. L'administrateur s'engage, pour tout nouveau mandat, à prendre contact avec le Président du Conseil d'administration ou le Secrétaire du Conseil, afin qu'il l'informe sur les conditions du respect de la réglementation applicable en matière de cumul de mandats.

Lorsqu'il exerce des fonctions exécutives dans la société, il doit consacrer son temps à la gestion de la société et ne doit pas exercer plus de deux autres mandats d'administrateur dans des sociétés cotées extérieures à son Groupe, y compris étrangères. Il devra recueillir l'avis du Conseil avant d'accepter un nouveau mandat social dans une société cotée.

Chaque administrateur doit communiquer la liste de ses mandats et fonctions exercés ainsi que la liste des mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus. Ces informations déclarées par les administrateurs sont détaillées dans les fiches individuelles ci-avant.

4.1.4 À l'agenda du Conseil en 2024 : aligner la stratégie sur les performances financières et extra-financières et la conformité

4.1.4.1 Fonctionnement du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par la loi, les statuts de la société, ainsi que par le règlement intérieur du Conseil d'administration. Celui-ci est disponible sur le site Internet de la société www.gecina.fr, conformément à la recommandation de l'AMF (n° 2012-02 telle que mises à jour).

Le Conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an, et chaque fois que nécessaire, sur convocation de son Président. Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Le Directeur général peut aussi demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, celle du Président de la séance n'étant pas prépondérante.

Les administrateurs peuvent se réunir et participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication (art. 14 des statuts et art. 6 du règlement intérieur) ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.

Information du Conseil

Un dossier consolidant la documentation nécessaire à l'examen des points inscrits à l'ordre du jour est adressé à chaque administrateur avant chaque réunion – il y a accès via une plateforme digitale sécurisée. Chaque administrateur peut, par ailleurs, se faire communiquer tous les documents existants qu'il estime utiles en en faisant la demande au Président.

Lors des réunions du Conseil d'administration, les membres du Comité exécutif peuvent être invités à présenter les dossiers relevant de leur responsabilité.

Les Commissaires aux Comptes sont présents aux réunions du Conseil d'administration portant sur l'examen des comptes annuels et semestriels.

4.1.4.2 Activité du Conseil d'administration en 2024



Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration est composé de onze membres. La composition du Conseil d'administration est détaillée au paragraphe 4.1.2 du présent document.

En dehors de l'exercice de ses missions conformément aux dispositions de la loi et des recommandations de place, le Conseil d'administration a principalement traité, en 2024, des points suivants :

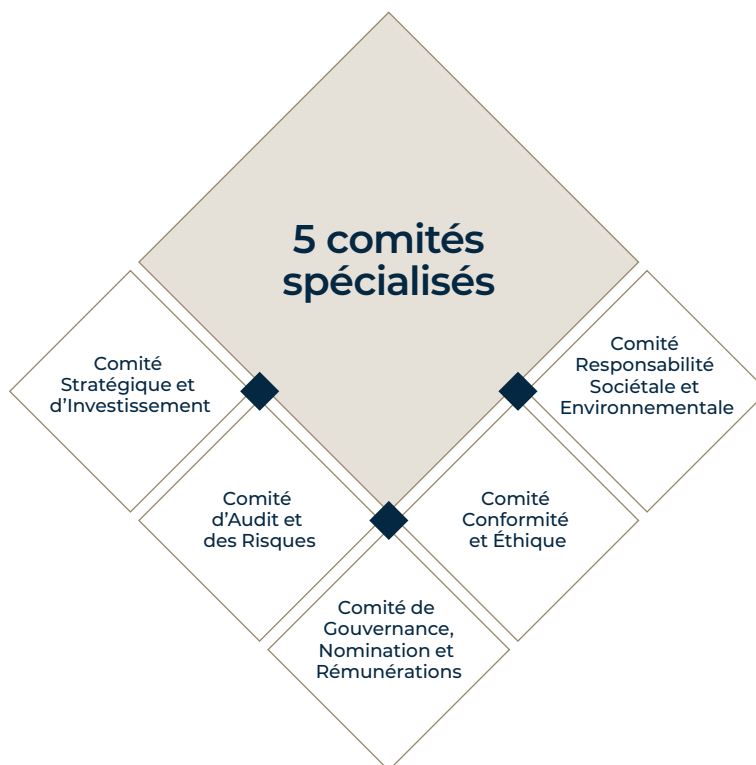
Stratégie et investissement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue et suivi des orientations stratégiques ; ◆ suivi et analyse de la performance boursière de la société et des principales attentes et préoccupations des investisseurs et analystes rencontrés au cours de l'année en s'assurant de la qualité continue du dialogue actionnarial ; ◆ renouvellement du programme de rachat d'actions ; ◆ analyse de différents dossiers de cession, acquisition et développement ; ◆ revue de la présentation des orientations stratégiques au CSE et élaboration des réponses aux questions formulées ; ◆ organisation de deux séminaires stratégiques du Conseil d'administration au cours de l'année ;
Finances et activité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ arrêté des comptes annuels et consolidés 2023 et affectation du résultat – proposition de dividende ; ◆ examen des comptes trimestriels et semestriels ; ◆ revue et arrêté des différents communiqués de presse ; ◆ établissement et arrêté des rapports financiers annuels et semestriels et du document d'enregistrement universel ; ◆ suivi des financements du Groupe ; ◆ suivi des relations avec les actionnaires et les investisseurs ; ◆ décision d'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise et établissement du rapport complémentaire correspondant ; ◆ approbation des documents de gestion prévisionnelle ; ◆ examen des conventions courantes ; ◆ arrêté et suivi du budget annuel, analyse de la guidance 2024 ; ◆ renouvellement de l'autorisation de consentir des cautions, avals et garanties ;
Gouvernance et rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue de la composition des Comités du Conseil d'administration ; ◆ propositions de renouvellement et de nomination d'administrateurs ; ◆ examen de l'indépendance des administrateurs et analyse des éventuelles situations de conflit d'intérêts ; ◆ revue et analyse des conclusions de l'évaluation des travaux du Conseil d'administration et des Comités ; suivi des recommandations formulées ; ◆ revue de la politique d'égalité professionnelle et salariale ; ◆ fixation de la rémunération du Président du Conseil d'administration ; ◆ fixation des différents éléments de la rémunération et des objectifs du Directeur général ; ◆ revue de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux ; ◆ revue des résultats d'atteinte des conditions de performance du plan d'attribution d'actions de performance 2021 et arrêté des plans d'attribution d'actions de performance 2024 ; ◆ convocation de l'Assemblée générale annuelle, fixation de l'ordre du jour, des projets de résolutions et du Rapport du Conseil d'administration sur les résolutions ; ◆ analyse des rapports et des attentes des principales agences de conseil en vote relatifs à la société ; ◆ recours à un consultant externe pour l'évaluation des travaux 2024 du Conseil d'administration et des Comités ; ◆ revue de la politique de mixité au sein des instances dirigeantes ; ◆ élaboration du programme de formation des administrateurs au cours de l'année ;
RSE et Innovation	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue des éléments de la politique RSE et de la stratégie RSE ; ◆ revue des notations RSE ; ◆ point d'avancement du projet CANOP-2030 ; ◆ analyse et proposition en vue de soumettre à l'Assemblée générale annuelle un vote consultatif sur l'ambition de la société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur ses immeubles en exploitation ; ◆ analyse, conjointement avec le Comité d'Audit et des Risques, des impacts de la transposition de la directive CSRD et des nouvelles obligations qui en découlent ; ◆ formation des administrateurs à la CSRD ;
Conformité et éthique	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue du plan d'action de la Direction Conformité et du plan de charge de la Direction Éthique ; ◆ actualisation de la cartographie des risques de corruption ; ◆ revue du plan d'action relatif au RGPD ; ◆ revue des ajustements à apporter aux différentes procédures en cours relatives à la Conformité et à l'Éthique ; ◆ revue du plan de continuité d'activité de la société concernant ses actifs à risque ; ◆ revue de la conformité assurantielle des grands chantiers.
Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> ◆ examen des activités de la Direction de l'Audit Interne, du Contrôle interne et de la Gestion des risques ; ◆ revue de la cartographie des risques ; ◆ revue de la politique assurances du Groupe ; ◆ revue des litiges et contentieux.

Réunions du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux (Executive session)

Le Code Afep-Medef recommande d'organiser une réunion annuelle du Conseil d'administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux.

En 2024, une réunion de ce type (*executive session*) a été organisée pour permettre aux administrateurs de discuter de modalités de travail entre le Directeur général, ses équipes et le Conseil d'administration, hors la présence du Directeur général. Par ailleurs, les dirigeants mandataires sociaux ont quitté la séance du Conseil d'administration à plusieurs reprises permettant aux administrateurs de débattre de différents sujets de gouvernance et de rémunération hors leur présence.

4.1.4.3 Les Comités du Conseil d'administration en 2024



Les Comités procèdent systématiquement à la restitution de leurs travaux au Conseil d'administration sous forme de synthèse lors de chaque Conseil d'administration qui suit une de leurs réunions. Les Comités font part de leurs conclusions sur les différents sujets et émettent des recommandations éventuelles.

Les Présidents des Comités ne disposent pas de voix prépondérante en cas de partage de voix.

Le Président du Conseil d'administration, lorsqu'il n'est pas membre du Comité, et le Directeur général peuvent être conviés à assister aux réunions des Comités et être associés aux travaux de ceux-ci, sauf pour les sujets les concernant tels que leur rémunération.

Par ailleurs, les Comités peuvent demander à tout expert de leur choix de les assister dans leur mission (après en avoir informé le Président du Conseil d'administration ou le Conseil d'administration lui-même), et ce, aux frais de la société. Les Comités veillent, le cas échéant, à l'objectivité, à la compétence et à l'indépendance dudit expert.

Interactions entre les différents Comités et prise en compte de la RSE dans les travaux des Comités

Le règlement intérieur de chaque Comité précise son mode de fonctionnement et ses missions. En fonction des sujets, les Comités peuvent être amenés, pour des projets transverses, à coordonner leurs travaux et à exercer leur mission en étroite collaboration entre eux.

À titre d'exemple :

- ◆ le CGNR et le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale ont travaillé conjointement sur l'atteinte, par le Directeur général, des critères RSE de la rémunération variable 2024 ainsi que sur la fixation des critères RSE de sa rémunération variable 2025 ;
- ◆ le Comité Conformité et Éthique, le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale et le Comité d'Audit et des Risques sont amenés à travailler ensemble sur les problématiques de cartographies de risques présentées au Conseil d'administration ;
- ◆ le Comité d'Audit et des Risques et le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale ont traité plusieurs sujets en commun en lien avec le Say on climate, l'analyse des risques RSE ou les impacts de la transposition de la directive « Corporate Sustainability Reporting Directive » (CSRD) pour la société et le choix de l'auditeur chargé de la mission de certification des informations en matière de durabilité.

La présence d'un membre commun facilite les interactions entre le Comité d'Audit et des Risques et le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale : M^{me} Gabrielle Gauthey, précédemment Présidente du premier pendant plusieurs années, présidant par ailleurs le second désormais.

Comité Stratégique et d'Investissement



Au 31 décembre 2024, les membres du Comité Stratégique et d'Investissement sont : Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain qui en assure la présidence, M. Jérôme Brunel, M^{me} Nathalie Charles, la société Predica, représentée par M. Matthieu Lance, et M. Jacques Stern.

Trois membres sont indépendants (MM. Jérôme Brunel et Jacques Stern et M^{me} Nathalie Charles).

L'expérience des membres du Comité Stratégique et d'Investissement offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES DU COMITÉ STRATÉGIQUE ET D'INVESTISSEMENT

- ◆ donne un avis sur les projets stratégiques présentés par la Direction générale en vue d'éclairer le Conseil sur les réalisations et l'évolution des opérations significatives en cours ;
- ◆ analyse les informations sur les tendances des marchés, examine la concurrence et les perspectives à moyen et à long terme qui en découlent, et donne des avis au Conseil d'administration ;
- ◆ examine les projets de développement de la société à long terme notamment en matière de croissance externe, en particulier, des opérations d'acquisition ou de cession de filiales, de participations, d'actifs immobiliers ou d'autres actifs importants, ainsi que des opérations financières susceptibles de modifier de manière significative la structure du bilan, et fait des recommandations au Conseil d'administration ;
- ◆ de façon plus générale, donne un avis sur tout sujet entrant dans le cadre de ses missions dont il est saisi ou juge utile de se saisir.

Le Comité Stratégique et d'Investissement s'attache toujours à prendre en considération, dans ses différentes réflexions, les aspects RSE des projets étudiés.

Travaux menés par le Comité Stratégique et d'Investissement en 2024

Le Comité Stratégique et d'Investissement a principalement traité des points suivants :

Activité et Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ suivi des orientations stratégiques de la société ; ◆ suivi et analyse de la performance boursière de la société et des principales attentes et préoccupations des investisseurs et analystes rencontrés au cours de l'année en s'assurant de la qualité continue du dialogue actionnarial ; ◆ revue et analyse des résultats des comptes annuels et intermédiaires ; ◆ analyse des questions du CSE sur la présentation des orientations stratégiques et proposition de réponses à y apporter ;
Acquisitions/Cessions/ Développements	<ul style="list-style-type: none"> ◆ recommandations au Conseil dans le cadre de différents projets opérationnels d'acquisition, de cession et de développement d'actifs après un examen approfondi de leurs conséquences économiques, financières, stratégiques et environnementales et après une analyse détaillée des risques éventuels ;
Budget annuel	<ul style="list-style-type: none"> ◆ suivi de la réalisation du budget 2024 et de la guidance ; ◆ analyse de la proposition de budget 2025 et avis sur celui-ci.

Comité d'Audit et des Risques



Au 31 décembre 2024, les membres du Comité d'Audit et des Risques sont : M. Jacques Stern, Président, M. Jérôme Brunel, M^{me} Laurence Danon Arnaud, M^{me} Gabrielle Gauthey, la société Predica, représentée par M. Matthieu Lance, et M^{me} Ouma Sananikone.

Tous les membres du Comité d'Audit et des Risques bénéficient d'une expérience faisant ressortir des compétences particulières fortes en matière financière ou comptable.

Quatre membres sont indépendants (MM. Jacques Stern et Jérôme Brunel, M^{mes} Laurence Danon Arnaud et Gabrielle Gauthey) et aucun dirigeant mandataire social exécutif n'est membre de ce Comité.

Les Commissaires aux Comptes ont assisté aux réunions du Comité d'Audit et des Risques sur les points relatifs à l'élaboration de l'information financière, aux comptes annuels et semestriels et ont fait part du compte rendu de leurs travaux.

Le fonctionnement et les missions du Comité d'Audit et des Risques sont conformes aux articles L. 823-19 et L. 823-20 du Code de commerce (transposant la Directive communautaire n° 2006/43/CE du 17 mai 2006), au Code Afep-Medef, aux travaux de l'IFA et de l'IFACI, et s'inspirent, plus spécifiquement, des travaux de l'EPRA.

MISSIONS PRINCIPALES DU COMITÉ D'AUDIT ET DES RISQUES

La mission du Comité d'Audit et des Risques est d'assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et de s'assurer de l'efficacité du dispositif de suivi des risques et de contrôle interne opérationnel, afin de faciliter l'exercice, par le Conseil d'administration, de ses missions de contrôle et de vérification en la matière.

Dans ce cadre, le Comité d'Audit et des Risques exerce notamment les missions principales suivantes :

◆ **suivi du processus d'élaboration de l'information financière :**

- examen des comptes sociaux et consolidés, annuels ou semestriels, contrôle de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables utilisées pour l'établissement de ces comptes, en particulier pour traiter les opérations significatives, ce travail étant accompagné d'une présentation des Commissaires aux Comptes indiquant les points essentiels des résultats de l'audit légal et des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation par la Direction décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale et les engagements hors bilan significatifs de la société ainsi que les options comptables retenues,
- audition des Commissaires aux Comptes lors des réunions du Comité portant sur le processus d'élaboration de l'information financière et de l'examen des comptes, ce qui permet au Comité d'être informé des principales zones de risques ou d'incertitudes sur les comptes identifiés par les Commissaires aux Comptes, de leur approche d'audit et des difficultés éventuellement rencontrées dans leur mission ;

◆ **suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, d'audit interne et de gestion des risques relatifs à l'information financière et comptable :**

- contrôle de la pertinence, de la fiabilité et de la mise en œuvre des procédures de contrôle interne, d'identification, de couverture et de maîtrise des risques de la société relatifs à ses activités et à l'information comptable et financière,
- examen des risques et des engagements hors bilan significatifs de la société et de ses filiales et, le cas échéant, des dysfonctionnements ou faiblesses qui lui sont communiqués en vue d'une information du Conseil,
- audition des responsables de l'audit interne et du contrôle des risques en vue de rendre un avis sur l'organisation de leurs services et examen régulier de la cartographie des risques métiers,
- prise de connaissance du programme d'audit interne et des rapports d'audit internes ou de leur synthèse,
- examen régulier, en lien avec la stratégie définie par le Conseil, des opportunités et des risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que des mesures prises en conséquence,
- contrôle de l'existence d'un processus de désignation du tiers indépendant assurant le contrôle des informations RSE, formulation d'une recommandation sur le choix de ce tiers indépendant et traitement de toutes problématiques qui lui sont liées,
- assistance du Conseil dans la mise en place d'une procédure d'évaluation régulière des conditions dans lesquelles sont conclues les conventions portant sur des opérations courantes ;

◆ **suivi de l'indépendance des Commissaires aux Comptes :**

- pilotage de la sélection et du renouvellement des Commissaires aux Comptes (y compris via un appel d'offres supervisé par le Comité le cas échéant), en vue de soumettre une synthèse de ses travaux au Conseil d'administration et de formuler une recommandation sur les Commissaires aux Comptes dont la nomination est proposée à l'Assemblée générale,
- contrôle du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions de leur indépendance ainsi que du respect des dispositions légales et réglementaires relatives aux incompatibilités de leur profession (y compris au regard des services que ces derniers fournissent à la société),
- contrôle du respect des obligations de rotation des Commissaires aux Comptes,
- approbation de la fourniture par les Commissaires aux Comptes de services autorisés autres que la certification des comptes dans le respect des conditions prévues par la loi, et en particulier après analyse des risques pesant sur leur indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées par ceux-ci,
- de façon plus générale, avis sur tout sujet entrant dans le cadre de ses missions dont il est saisi ou juge utile de se saisir.

Travaux menés par le Comité d'Audit et des Risques en 2024

Le Comité d'Audit et des Risques a principalement traité des points suivants :

Finance/comptabilité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue du processus d'élaboration de l'information financière ; ◆ examen de l'arrêté des comptes annuels, semestriels et trimestriels et revue de la politique de distribution de dividende, des engagements hors bilan, des documents de gestion prévisionnelle, des conventions courantes et des projets de document d'enregistrement universel et de rapport financier semestriel et recommandations ; ◆ examen de la clarté et de la fiabilité des informations communiquées aux actionnaires et au marché par la revue des projets de communiqués de presse ; ◆ revue des expertises annuelles et semestrielles ; ◆ revue des plans de financement, couvertures et relations bancaires ; ◆ analyse de la proposition de budget 2025 et avis sur celle-ci ;
Risques	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue de la cartographie des risques : risques locatifs, législatifs, financiers, technologiques et risques de fraude, ainsi que des risques liés à la cybersécurité et à la RSE ; ◆ suivi, en lien avec le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale, de la mission de revue de la cartographie des risques RSE en analysant les risques et les opportunités RSE de la société ; ◆ revue de l'état des litiges et contentieux et recommandations quant aux provisions liées ; ◆ suivi des risques liés à la sécurité dans les immeubles du patrimoine ; ◆ suivi attentif de la situation budgétaire de l'État français et analyse de son impact potentiel sur la fiscalité de la société ; ◆ analyse des risques liés aux Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024 ;
Contrôle interne	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue du plan de contrôle interne 2024 et analyse des résultats de ce plan ;
Audit interne	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue des résultats de l'audit interne et du plan d'actions arrêté en conséquence et suivi de celui-ci ; ◆ revue du plan d'audit interne 2024 ; ◆ revue des résultats des audits internes réalisés sur l'année ; ◆ analyse des impacts de la transposition de la directive « Corporate Sustainability Report Directive » (CSRD) pour la société et réflexion sur le choix de l'auditeur en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité ; ◆ analyse des nouvelles normes applicables à l'audit interne à compter de 2025 ;
Commissaires aux Comptes/auditeurs	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue du budget des Commissaires aux Comptes et de leur indépendance ; ◆ préapprobation des missions de services autres que la certification, confiées aux Commissaires aux Comptes. <p>Le Comité a en outre organisé un entretien approfondi avec les Commissaires aux Comptes hors la présence du management de la société.</p>

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations



Au 31 décembre 2024, les membres du CGNR sont : M^{me} Dominique Dudan, Présidente, M^{me} Laurence Danon Arnaud, M^{me} Gabrielle Gauthey et M^{me} Ouma Sananikone.

L'expérience des membres du CGNR offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

Trois membres sont indépendants (M^{mes} Dominique Dudan, Laurence Danon-Arnaud et Gabrielle Gauthey), dont la Présidente du Comité, et aucun dirigeant mandataire social exécutif n'est membre de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES DU COMITÉ DE GOUVERNANCE, NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Le CGNR a un rôle d'information, de formation et de conseil sur les sujets relatifs à la gouvernance de l'entreprise, la composition et la rémunération des membres des instances de direction de l'entreprise.

Dans ce cadre, le CGNR exerce notamment les missions principales suivantes :

◆ **en matière de gouvernance :**

- propositions sur la mise en œuvre des principes de gouvernement d'entreprise et préparation de l'évaluation des travaux du Conseil et des Comités,
- définition des critères d'indépendance des administrateurs, examen du niveau d'indépendance de chacun d'eux et de tous les cas de conflit d'intérêts qui lui sont soumis au regard de l'intérêt social, ou de l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, contrôle préventif des situations de cumul irrégulier de mandats,
- information sur les projets de conventions réglementées et avis au Conseil sur ces sujets, le cas échéant,
- contrôle du respect des règles relatives à la déontologie du dirigeant,
- suivi permanent de l'évolution de l'actionnariat de la société,
- définition et actualisation du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux ;

◆ **en matière de nominations :**

- recommandations motivées sur la nomination des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs, ainsi que des membres et du Président de chacun des comités du Conseil, à l'exception de son propre Président,
- proposition au Conseil d'une sélection de nouveaux administrateurs, après examen circonstancié des critères suivants, en particulier : équilibre de la composition du Conseil, nombre d'administrateurs indépendants, intégrité, compétence, expérience, indépendance et éthique de chaque candidat, opportunité des renouvellements de mandats ; organisation d'une procédure de sélection des futurs administrateurs indépendants ;

◆ **en matière de rémunérations :**

- examen annuel de la politique de ressources humaines de la société et des opérations d'augmentation de capital réservées aux salariés,
- études et propositions quant aux différents éléments de la rémunération des mandataires sociaux, tant en ce qui concerne la part fixe que la part variable de la rémunération à court terme, l'attribution d'instruments de motivation à moyen terme comme les actions de performance et à long terme comme les options de souscription ou d'achat d'actions, ainsi que toutes dispositions relatives à leurs retraites, et tous autres avantages de toute nature ; contrôle de la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de la société, puis contrôle de l'application de ces règles,
- recommandation au Conseil sur le montant global de la rémunération des administrateurs qui est proposé à l'Assemblée générale de la société et proposition au Conseil des règles de répartition de cette rémunération et des montants individuels versés à ce titre aux administrateurs, en tenant compte de leur assiduité au Conseil et dans les Comités,
- avis sur le mode de rémunération des membres du Comité exécutif,
- appui au Conseil dans la rédaction du rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- avis au Conseil, le cas échéant, sur les suites à donner aux attentes exprimées par les actionnaires lors de l'Assemblée générale,
- plus généralement, avis sur tout sujet entrant dans le cadre de ses missions dont il est saisi ou juge utile de se saisir.

Travaux menés par le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations en 2024

Le CGNR a principalement traité des points suivants :

Gouvernance et Nominations	<ul style="list-style-type: none"> ◆ examen de l'indépendance des administrateurs et avis sur les administrateurs pouvant être qualifiés d'indépendants ; ◆ revue des potentielles situations de conflit d'intérêts ; ◆ recommandations quant à la composition des différents Comités et leur Présidence ; ◆ arrêté d'un plan de succession en cas d'empêchement temporaire ou définitif des dirigeants mandataires sociaux ; ◆ supervision des travaux d'évaluation du Conseil d'administration et des Comités et recommandations au Conseil et notamment de recourir, pour les travaux 2024, à un consultant externe ; ◆ recommandations relatives à l'arrivée à échéance des mandats d'administrateurs : propositions de renouvellements de mandats et de nominations ; ◆ revue des résolutions qui concernent la gouvernance, les nominations et les rémunérations, à soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires ; ◆ revue et analyse des rapports émis par les agences de conseil en vote concernant l'Assemblée générale de la société ; ◆ revue des questions écrites des actionnaires en vue de l'Assemblée générale annuelle et propositions de réponses à y apporter ;
Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ◆ recommandations quant à la rémunération de M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration, conformément à la politique de rémunération adoptée par l'Assemblée générale ; ◆ examen des éléments de la rémunération de M. Beñat Ortega, Directeur général, et notamment de l'atteinte des critères de performance de sa rémunération variable, en collaboration avec le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale pour les éléments le concernant et recommandations au Conseil ; ◆ recommandations sur les éléments de la rémunération du Directeur général. Dans ce cadre, le Comité a veillé au respect des principes énoncés dans le Code Afep-Medef : exhaustivité, équilibre entre les éléments de la rémunération, comparabilité, cohérence, intelligibilité des règles et mesure ; ◆ examen de la rémunération 2024 des mandataires sociaux pour s'assurer de sa conformité à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale ; ◆ arrêté du rapport sur le <i>say on pay</i> présenté à l'Assemblée générale des actionnaires ; ◆ information sur la rémunération attribuée aux membres du Conseil d'administration au cours de l'année ; ◆ revue des résultats du plan d'attribution d'actions de performance arrêté en 2021 ; ◆ revue des plans d'attribution d'actions de performance à mettre en place pour 2024 ; ◆ revue des résolutions à soumettre à l'Assemblée générale des actionnaires, qui concernent les rémunérations ;
Politique Ressources Humaines	<ul style="list-style-type: none"> ◆ revue de la politique en matière d'égalité professionnelle hommes-femmes, ainsi que de la politique de mixité au sein des instances dirigeantes de la société ; ◆ étude de la proposition d'augmentation de capital réservée aux salariés et recommandations.

Comité Conformité et Éthique



Au 31 décembre 2024 les membres du Comité Conformité et Éthique sont : M^{me} Nathalie Charles, Présidente, M^{me} Dominique Dudan et M^{me} Carole Le Gall. Tous ses membres sont indépendants.

Leur expérience offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES DU COMITÉ CONFORMITÉ ET ÉTHIQUE

Le Comité Conformité et Éthique donne des avis et recommandations au Conseil d'administration sur le respect des obligations de conformité par la société et le Groupe concernant, en particulier, la mise en œuvre des mesures prévues par l'article 17 de la loi du 9 décembre 2016 dite « Sapin II » et la protection des données à caractère personnel.

Il fait toute proposition utile au Conseil relative au déploiement et au pilotage au sein du Groupe du programme anticorruption, à la politique d'éthique et en matière de protection des données à caractère personnel.

Dans ce cadre, le Comité Conformité et Éthique exerce notamment les missions principales suivantes :

- ◆ information régulière par la Direction générale de l'évolution des dispositifs de conformité et d'éthique au sein du Groupe, dont la mise en œuvre des mesures de lutte contre la corruption, et suivi de leur déploiement, notamment en vérifiant que des ressources compétentes et nécessaires sont allouées à cette fin, et qu'elles sont régulièrement mises à jour ;
- ◆ contrôle de la stratégie de la société et de la bonne articulation de sa politique de prévention et de détection de la corruption ;
- ◆ au cas particulier de la lutte contre la corruption, contrôle de la bonne mise en œuvre par le Groupe des huit piliers de la loi Sapin II, en particulier sur la cartographie des risques de corruption et les modalités d'évaluation des tiers ;
- ◆ information sur les procédures permettant le respect des obligations relatives à la transparence des rapports entre lesreprésentants d'intérêts et les pouvoirs publics ;
- ◆ assistance au Président du Conseil et au Directeur général dans leur engagement conjoint de tolérance zéro en matière de lutte contre la corruption ;
- ◆ information régulière par la Direction générale des dispositifs relatifs à la protection des données à caractère personnel au sein du groupe Gecina et suivi de leur déploiement ;
- ◆ avis, sur saisine de la Direction générale, sur une situation présentant un risque de non-conformité ;
- ◆ plus généralement, avis sur tout sujet entrant dans le cadre de ses missions dont il est saisi ou juge utile de se saisir.

Travaux menés par le Comité Conformité et Éthique en 2024

Le Comité Conformité et Éthique a principalement traité des points suivants :

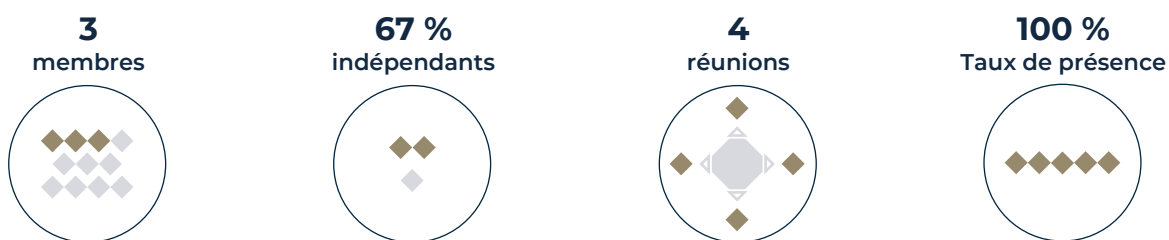
Éthique

- ◆ actualisation et suivi de la cartographie des risques de corruption ;
- ◆ suivi des dossiers éthiques en cours ;
- ◆ revue de la mise à jour de la procédure cadeaux et invitations ;
- ◆ revue du plan de charge de la Direction Éthique pour 2024 ;
- ◆ revue de différentes procédures et de leurs mises à jour, et notamment : Charte éthique, procédure relative aux conflits d'intérêts, procédure sur les enquêtes internes, procédure d'évaluation des tiers au sens de la loi Sapin II ;
- ◆ renforcement du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- ◆ suivi de l'organisation d'animations lors de la Journée internationale de lutte contre la corruption ;

Conformité

- ◆ revue du plan d'action de la Direction de la Conformité ;
- ◆ revue et suivi du plan d'action relatif au Règlement général de protection des données (RGPD) ;
- ◆ revue du plan de continuité d'activité de la société concernant ses actifs à risque ;
- ◆ revue de la police « dommages aux biens » de la société et de l'appel d'offres relatif au courtier ;
- ◆ suivi de la conformité électrique des immeubles du patrimoine résidentiel ;
- ◆ suivi de la conformité assurantielle des grands chantiers du Groupe ;
- ◆ surveillance de la conformité aux contrôles réglementaires des bâtiments.

Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale



Au 31 décembre 2024, les membres du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale sont : M^{me} Gabrielle Gauthey, Présidente, M^{me} Carole Le Gall et la société Ivanhoé Cambridge Inc. représentée par M. Stéphane Villemain. Deux membres sont indépendants (M^{mes} Gabrielle Gauthey, Carole Le Gall), dont la Présidente du Comité.

Leur expérience offre une expertise et des compétences nécessaires, pertinentes et adéquates pour mener à bien les travaux de ce Comité.

MISSIONS PRINCIPALES DU COMITÉ RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE

Le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale donne des avis et recommandations au Conseil d'administration sur les engagements et les orientations de la politique de la société en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes, le suivi de leur déploiement et plus généralement la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie de la société et dans sa mise en œuvre. Il veille à la performance extra-financière de la société en termes de responsabilité sociétale et environnementale.

Dans ce cadre, le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale exerce notamment les missions principales suivantes :

- ◆ évaluation des politiques en matière de responsabilité sociétale et environnementale proposées par la Direction générale, contrôle de leur bonne intégration dans la stratégie de la société et de leur actualisation et amélioration régulières pour assurer la croissance de la société ;
- ◆ examen du projet de rapport de la société relatif à la RSE et contrôle, de manière générale, de la production des informations requises par la législation en vigueur dans ce domaine ;
- ◆ analyse des tendances émergentes en matière de RSE et contrôle de ce que la société s'y prépare aux mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs ;
- ◆ plus généralement, avis sur tout sujet entrant dans le cadre de ses missions dont il est saisi ou juge utile de se saisir.

Travaux menés par le Comité RSE en 2024

Le Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale a principalement traité des points suivants :

Responsabilité environnementale

- ◆ revue et analyse des résultats RSE, dont le suivi de l'avancement du projet CANOP-2030 et de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre du patrimoine en lien avec la consommation d'énergie et la certification ;
- ◆ revue du plan de sobriété énergétique mis en place par la société et la création de task force de pilotage de la performance énergétique et analyse des résultats obtenus contribuant à une forte diminution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre en exploitation ; suivi du renforcement de ce plan ;
- ◆ revue des conclusions de l'audit des données RSE de l'exercice 2023 mené par PricewaterhouseCoopers Audit en assurance raisonnable ;
- ◆ revue des résultats de la mission de cartographie des risques et opportunités RSE et de la structuration de la politique RSE menée par un conseil externe ;
- ◆ suivi des pratiques et actions en matière de reporting RSE, énergie et émission de gaz à effet de serre ;
- ◆ revue des synthèses des évaluations disponibles et des certifications ;
- ◆ suivi de l'engagement ISO 50001 (management de l'énergie) ;
- ◆ revue de la proposition de vote consultatif des actionnaires sur l'ambition de la société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur ses immeubles en exploitation (Say on climate) ;
- ◆ suivi de la consultation pour la mission d'audit des données 2024 ;

Responsabilité sociétale

- ◆ revue et recommandations sur les critères RSE intégrés au plan d'attribution d'actions de performance du Groupe ;
- ◆ revue et recommandations sur les critères RSE de la rémunération variable du Directeur général et l'atteinte des objectifs RSE par celui-ci ;
- ◆ revue et recommandations sur le programme de la formation RSE dispensée à l'ensemble des membres du Conseil d'administration.

Le Comité a travaillé de manière transverse avec le CGNR notamment sur les sujets de critères RSE des rémunérations, évoqués ci-dessus.



4.1.5 Évaluation des travaux du Conseil d'administration et de la performance de la Direction générale

Conformément aux dispositions de son règlement intérieur, le Conseil débat une fois par an sur son mode de fonctionnement et celui de ses Comités. Il s'interroge régulièrement sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités notamment en termes de diversité.

Une évaluation formalisée est réalisée tous les ans et la société a recours à un consultant extérieur indépendant tous les trois ans.

L'évaluation formalisée réalisée sur l'exercice 2024 a été menée par le Cabinet Egon Zehnder.

Des entretiens individuels ont été organisés et tenus avec chacun des administrateurs, avec le support d'un guide de discussion. Ces entretiens menés dans le strict respect de la confidentialité, ont permis à chaque administrateur de s'exprimer librement.

Une restitution des travaux a été faite par l'expert indépendant, au Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations qui en a rendu compte au Conseil d'administration.

Au travers de cette évaluation, les administrateurs ont pu s'exprimer sur les principaux thèmes suivants :

- ◆ le rôle, la composition et la taille du Conseil d'administration ;
- ◆ l'intégration et le développement des administrateurs ;
- ◆ la présentation et la circulation des informations ;
- ◆ les réunions du Conseil d'administration et le processus de prise de décision ;
- ◆ les relations du Conseil d'administration avec les membres du Comité Exécutif ;

- ◆ l'ouverture du Conseil d'administration à son environnement extérieur, le suivi de la performance du Groupe et la gestion des risques ;
- ◆ la contribution spécifique du Président du Conseil d'administration, notamment son rôle dans le bon fonctionnement du Conseil et sa capacité à animer les travaux ;
- ◆ la contribution à la stratégie et à l'innovation ;
- ◆ la RSE ;
- ◆ les plans de successions ;
- ◆ les comités du Conseil d'administration.

Dans l'ensemble les administrateurs estiment que le fonctionnement du Conseil d'administration a beaucoup progressé ces dernières années et fonctionne efficacement, grâce, notamment, aux efforts du Président du Conseil d'administration et du Directeur général.

Des pistes d'amélioration possibles ont été identifiées notamment sur les thèmes suivants :

- ◆ le renforcement de certaines compétences au sein du Conseil d'administration ;
- ◆ le renforcement de la réflexion sur les enjeux stratégiques à moyen et long terme
- ◆ le renforcement de l'implication du Conseil d'administration dans la préparation des plans de succession.

Le Conseil d'administration se réunira fin mars 2025 pour une analyse approfondie de ces sujets et la détermination d'un plan d'actions à mettre en œuvre au cours de l'année.

4.1.6 Conventions réglementées

4.1.6.1 Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Aucune convention ni aucun engagement n'ont été soumis à l'approbation du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2024.

4.1.6.2 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Les conventions et engagements dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice sont examinés annuellement par le Conseil d'administration (article L. 225-40-1 du Code de commerce). En 2024, aucune convention ni aucun engagement n'ont été approuvés ou ne se sont poursuivis.

Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le Conseil d'administration a mis en place au sein de la société une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions (article L. 22-10-12 du Code de commerce).

La procédure arrêtée par le Conseil d'administration repose, essentiellement, sur les principes suivants :

- ◆ lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière et la Direction Juridique de la notion d'opération courante et des conditions normales retenues au regard, notamment :
 - de l'objet social de la société,
 - de la nature et de l'importance de l'opération,
 - de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles,
 - des conditions usuelles de place ;
- ◆ l'exclusion des personnes directement ou indirectement intéressées du processus d'évaluation ;
- ◆ la consultation éventuelle des Commissaires aux Comptes de la société ;
- ◆ l'intégration de la revue des conventions courantes dans le dispositif de contrôle interne du Groupe sous la responsabilité de la Direction des Risques et de l'Audit Interne ;
- ◆ la présentation annuelle des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales au Comité d'Audit et des Risques, puis au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration réuni le 13 février 2025 a examiné les conventions courantes conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2024 et confirmé que celles-ci remplissaient bien les conditions pour être qualifiées de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.1.7 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 10.3 du document d'enregistrement universel.

4.2 Rémunération

Le rapport sur les rémunérations présenté ci-après a été établi avec le concours du CGNR. Il présente les informations sur les rémunérations versées ou attribuées en 2024 aux dirigeants mandataires sociaux (say on pay ex post) et les politiques de rémunération applicables pour 2025 (say on pay ex ante).

4.2.1 Rémunération des mandataires sociaux en 2024 (say on pay ex post)

4.2.1.1 Principes communs

Conformément à l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, l'Assemblée générale statue sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

Aucune rémunération n'est versée ou attribuée aux mandataires sociaux de Gecina par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation (au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce), autre que Gecina elle-même. Aucun écart n'a été constaté par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par la précédente Assemblée générale. Aucune dérogation n'a été appliquée à cette politique.

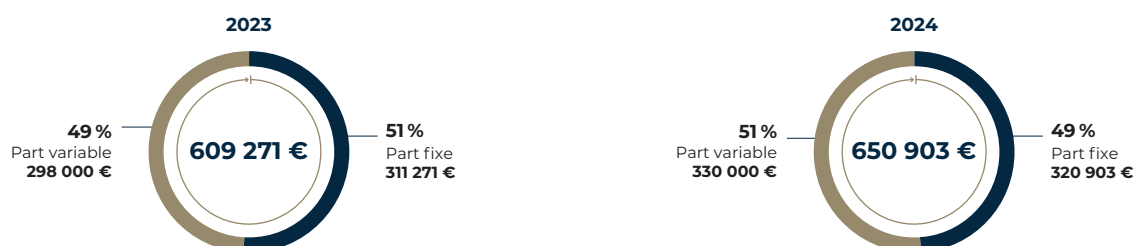
Projet de résolution soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 relative à l'approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2024

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2. »

4.2.1.2 Rémunération des membres du Conseil d'administration

En bref

L'Assemblée générale des actionnaires de la société du 25 avril 2024 a approuvé à 97,61 % la rémunération globale versée au titre de l'exercice 2023 aux administrateurs et à 99,82 % la politique de rémunération les concernant pour 2024, y compris les règles de répartition du montant annuel total.



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
Rémunération

Les montants de la rémunération des membres du Conseil d'administration, au titre de leurs mandats, versés au cours des deux derniers exercices 2023 et 2024 et attribués au titre desdits exercices ont été les suivants :

Membres du Conseil d'administration	Exercice 2023		Exercice 2024	
	Montants attribués (en euros)	Montants versés (en euros)	Montants attribués (en euros)	Montants versés (en euros)
M^{me} Nathalie Charles (censeur jusqu'au 25 avril 2024 puis administratrice)				
Rémunération (fixe, variable)	8 271	8 271	84 077	84 077
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Laurence Danon Arnaud				
Rémunération (fixe, variable)	69 000	69 000	71 000	71 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Dominique Dudan				
Rémunération (fixe, variable)	98 000	98 000	98 000	98 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Gabrielle Gauthey				
Rémunération (fixe, variable)	108 000	108 000	110 000	110 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Predica, représentée par M. Matthieu Lance				
Rémunération (fixe, variable)	73 000	73 000	72 000	72 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Carole Le Gall				
Rémunération (fixe, variable)	69 000	69 000	73 000	73 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Ouma Sananikone (administratrice depuis le 16 octobre 2024)				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	13 663	13 663
Autres rémunérations	-	-	-	-
M. Jacques Stern				
Rémunération (fixe, variable)	92 000	92 000	96 000	96 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DONT LE MANDAT A PRIS FIN AU 25 AVRIL 2024				
M. Claude Gendron				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
M^{me} Inès Reinmann Toper				
Rémunération (fixe, variable)	92 000	92 000	33 164	33 164
Autres rémunérations	-	-	-	-
MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION NE PERCEVANT PAS DE REMUNERATION AU TITRE DE LEUR MANDAT D'ADMINISTRATEUR				
M. Jérôme Brunel				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
M. Beñat Ortega				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain				
Rémunération (fixe, variable)	-	-	-	-
Autres rémunérations	-	-	-	-
TOTAL	609 271	609 271	650 903	650 903

La société n'a comptabilisé aucune provision correspondant aux rémunérations et avantages des administrateurs.

L'Assemblée générale des actionnaires de la société du 25 avril 2024 a approuvé à 97,61 % la rémunération globale versée au titre de l'exercice 2023 aux administrateurs et à 99,82 % la politique de rémunération les concernant pour 2024.

4.2.1.3 Rémunération du Président du Conseil d'administration en 2024

4.2.1.3.1 Rémunérations attribuées ou versées au Président du Conseil d'administration

Les éléments de la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés en 2024 ou attribués au titre de 2024 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration, respectent la politique de rémunération le concernant, approuvée à 99,94 % par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2024.

Conformément à l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, ils seront soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2023	2024	
Rémunération fixe	300	300	
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2024.
Attribution d'actions de performance	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	Non significatif	Non significatif	M. Jérôme Brunel bénéficie d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

L'Assemblée générale du 25 avril 2024 a approuvé les éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à M. Jérôme Brunel à un très fort taux d'approbation. La politique de rémunération de la société le concernant pour 2024 et les éléments de rémunération qui lui ont été versés ou attribués en 2024 sont restés équivalents à ceux de l'exercice 2023.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 relative à l'approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024 au Président du Conseil d'administration

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2. »

4.2.1.3.2 Ratios d'équité

Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les rémunérations moyenne et médiane des salariés (6° et 7° du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce)

Le tableau ci-dessous présente sur cinq ans les ratios entre le niveau de la rémunération du Président du Conseil d'administration (ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au cours des exercices 2020 à 2024) et :

- ♦ d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le périmètre de l'unité économique et sociale (UES) de Gecina afin d'inclure l'ensemble des collaborateurs bénéficiant des mêmes accords sociaux ;
- ♦ d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le même périmètre.

4.2.1.3.3 Évolution des agrégats

	2020	2021	2022	2023	2024
	Bernard Carayon ⁽²⁾ et Jérôme Brunel	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel	Jérôme Brunel
Jérôme Brunel – Président ⁽¹⁾ du Conseil d'administration					
Rémunération (en euros)	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 0 %	+ 0 %	+ 0 %	+ 0 %	+ 0 %
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	88 776 ⁽⁴⁾	84 850 ⁽⁴⁾	86 484	87 704	85 600
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 14 % ⁽⁴⁾	- 4 % ⁽⁴⁾	+ 2 %	+ 1 %	- 2 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés ⁽³⁾	3	4	3	3	4
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 12 %	+ 4 %	- 2 %	- 1 %	+ 2 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	54 012	54 115	55 259	60 388	61 783
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 2 %	+ 0 %	+ 2 %	+ 9 %	+ 2 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés ⁽³⁾	6	6	5	5	5
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 2 %	- 1 %	- 2 %	- 8 %	- 2 %
Rendement global immobilier (Croissance de l'ANR NTA dividende rattaché)	+ 1,3 %	+ 6,8 %	+ 0,7 %	- 13,6 %	+ 3,1 %
Résultat récurrent net – Part du Groupe (par action)	- 3,9 %	- 7,0 %	+ 4,5 %	+ 8,2 %	+ 6,8 %
LTV (hors droits)	- 0,4 pt	- 1,3 pt	+ 1,4 pt	+ 0,8 pt	+ 1,1 pt

(1) M. Jérôme Brunel a été nommé Président du Conseil d'administration à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 23 avril 2020.

(2) Le mandat de M. Bernard Carayon a pris fin à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 23 avril 2020.

(3) Ratios calculés sur la base de la rémunération en équivalent temps plein des salariés de l'UES de Gecina, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre, conformément aux recommandations Afep-Medef.

(4) La variation constatée de la rémunération moyenne entre 2019 et 2020 puis entre 2020 et 2021 est principalement liée à la valorisation des plans d'actions de performance 2020 et 2021 selon la norme IFRS.

4.2.1.4 Rémunération de M. Beñat Ortega, Directeur général

4.2.1.4.1 Rémunérations attribuées ou versées à M. Beñat Ortega, Directeur général

Les éléments de la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés en 2024 ou attribués au titre de 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général, ont respecté la politique de rémunération le concernant, telle qu'approuvée à 94,40 % par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2024. Ils seront soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 (art. L. 22-10-34, II du Code de commerce).

Éléments de rémunération versés ou attribués à M. Beñat Ortega, Directeur général

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2023	2024	
Rémunération fixe	600	700	Rémunération fixe validée par l'Assemblée Générale du 25 avril 2024.
Rémunération variable annuelle	840	910	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité de monter jusqu'à 150 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible (voir le détail de ces critères ci-après) et les critères qualitatifs en représentent 40 %. Ces derniers portent sur la rentabilité et la productivité, la stratégie de création de valeur et la politique de responsabilité sociale d'entreprise.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2024.
Attribution d'actions de performance	344	597	M. Beñat Ortega a bénéficié de 5 000 actions gratuites en 2022, acquises sur une période de trois ans. Leur valorisation prorata temporis ressort à 151 000 euros pour 2023 et pour 2024. M. Beñat Ortega a bénéficié de 16 540 actions de performance en 2023, acquises sur une période de trois ans. Leur valorisation prorata temporis ressort à 193 000 euros pour 2023 et à 220 000 euros pour 2024. M. Beñat Ortega a bénéficié de 23 400 actions de performance en 2024, acquises sur une période de trois ans. Leur valorisation prorata temporis ressort à 226 000 euros pour 2024.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Directeur général ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	6	6	M. Beñat Ortega bénéficie d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	-	-	Voir section 4.2.2.4
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Rémunération fixe du Directeur général

La politique de rémunération applicable au Directeur général a été modifiée et validée par l'Assemblée Générale du 25 avril 2024 afin de porter sa rémunération fixe annuelle à 700 000 euros.

Rémunération variable du Directeur général

La rémunération variable cible de M. Beñat Ortega, Directeur général, a été fixée par le Conseil d'administration du 14 février 2024 à 100 % de la rémunération fixe. Ce taux peut monter jusqu'à 150 % de la rémunération fixe en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible avec un maximum possible de 90 % et les critères qualitatifs en représentent 40 % avec un maximum possible de 60 %. Aucun mécanisme de compensation n'existe entre ces critères.

Les critères quantifiables ont été définis de manière à associer des éléments relevant de la construction du résultat récurrent net, de la marge d'exploitation, ainsi que de la dynamique de création de valeur. Ils associent ainsi des ambitions de rendement en capital à des ambitions de rendement locatif. Ces critères sont alignés avec la stratégie de rendement global suivie par le Groupe.

Après avoir examiné ces critères de performance, tant quantifiables que qualitatifs, et sur avis du CGNR, le Conseil d'administration du 13 février 2025 a fixé la rémunération variable de M. Beñat Ortega au titre de 2024 à 130 % de sa rémunération fixe de base en 2024, soit 910 000 euros. Ces 130 % se décomposent de la manière suivante :

- ◆ 70 % correspondant à la réalisation des critères quantifiables :
 - 20 % au titre de l'EBITDA (564,3 millions d'euros réalisés, y compris CVAE, pour un objectif de 560,4 millions d'euros),
 - 20 % au titre du résultat récurrent net – part du Groupe par action (6,42 euros par action réalisé pour un objectif de 6,40 euros par action),
 - 30 % au titre de la performance de l'investissement en immobilier de Gecina (Asset Value Return) par rapport à l'indice MSCI (AVR réalisé – 7,5 % vs MSCI – 11,1 %) ;
 - ◆ 60 % correspondant à la réalisation des critères qualitatifs.
- En particulier sur les critères qualitatifs, le Conseil d'administration a noté la surperformance atteinte pour l'ensemble de ces critères.

Atteinte des critères de performance quantifiables : Cible 60 % / Maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables est établie en fonction de la grille suivante :

Critères	Critère 1		Critère 2		Critère 3	
	EBITDA ⁽¹⁾ % réalisé/budget	Part variable	RRN – PdG par action ⁽²⁾ % réalisé/budget	Part variable	Asset Value Return % création valeur immobilière	Part variable
Niveaux d'atteinte	> 102 Maximum	30 %	> 102 Maximum	30 %	> MSCI ⁽³⁾ + 1 % Maximum	30 %
	> 100 Cible	20 %	> 100 Cible	20 %	> MSCI + 0 % Cible	20 %
	> 98	10 %	> 98	10 %	> MSCI – 0,5 %	10 %
	> 96	5 %	> 96	5 %	> MSCI – 1 %	5 %
	< 96	0 %	< 96	0 %	< MSCI – 1 %	0 %
Budget 2024		560,4 M€	Budget 2024	6,40 €	Gecina S2-2023/S1-2024 vs MSCI ⁽³⁾	
Comptes 2024		564,3 M€ ⁽⁴⁾	Comptes 2024	6,42 €		
RÉALISÉ		100,7 %	RÉALISÉ	100,2 %	RÉALISÉ GECINA – 7,5 % VS MSCI – 11,1 % = + 360 pb	

(1) EBITDA : « Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization », soit bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

(2) RRN – PdG = résultat récurrent net – part du Groupe par action.

(3) MSCI = Indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France (MSCI / IPD Capital return index Offices France – base 100 2011).

(4) Y compris CVAE.

Atteinte des critères de performance qualitatifs : Cible 40 % / Maximum 60 %

Une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs fixés par le Conseil d'administration :

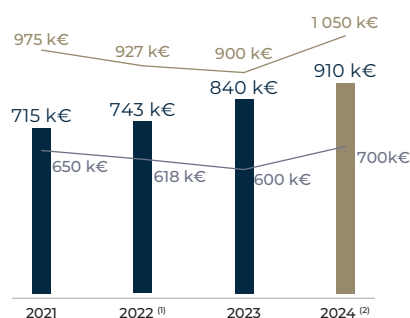
Critères qualitatifs	Bonus cible (40 %)	Prime de surperformance (20 %)	Objectif réalisé	% versé au titre de la réalisation	Éléments de performance et de surperformance	% versé au titre de la surperformance	Versement réalisé (max 60 %)
Adapter l'entreprise à l'évolution des métiers et à la recherche d'efficacité	20 %	10 %	Oui	20 %	<p>Atteinte de l'objectif</p> <p>Sous l'impulsion du Directeur général, l'entreprise s'est structurée autour d'une expertise renforcée, d'une plus grande transversalité et d'une digitalisation accrue de son fonctionnement. Le recrutement de nouveaux talents, combiné à un renforcement des processus et des mobilités internes, a consolidé les compétences clés nécessaires pour répondre aux exigences du marché.</p> <p>Surperformance</p> <p>Au-delà des objectifs fixés, le Conseil d'administration note que Gecina a opéré une transformation profonde qui dépasse les attentes initiales. La capacité d'entraînement et le leadership du Directeur général ont permis de renforcer l'agilité et l'excellence opérationnelle de l'entreprise.</p>	10 %	30 %
Accélération de la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030, de la société par le biais, notamment, de la poursuite : ◆ de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments en exploitation et le déploiement d'un plan de sobriété ambitieux ◆ de l'accélération de la digitalisation des outils de mesure de performance environnementale	20 %	10 %	Oui	20 %	<p>Atteinte de l'objectif</p> <p>En 2024, Gecina a intensifié la mise en œuvre de son ambition CANOP-2030 en menant des actions structurantes pour améliorer la performance énergétique de ses bâtiments et accélérer la digitalisation des outils de pilotage environnemental. Ces initiatives, régulièrement présentées au Comité RSE (CRSE), restituées en Conseil d'administration et largement diffusées auprès des collaborateurs pour favoriser l'acculturation, ont été réalisées grâce à un refocus stratégique RSE des équipes projet et des prestataires.</p> <p>Surperformance</p> <p>Le Conseil d'administration a souligné la surperformance de Gecina, qui maintient un rythme élevé de réduction des consommations d'énergie et des émissions malgré la difficulté croissante des gains, tout en dépassant la moyenne sectorielle. Ces résultats s'appuient sur une collecte complétée des données et leur analyse rigoureuse. Cette fiabilité rare dans le secteur permet à Gecina de piloter ses performances environnementales avec une précision inégalée et d'adapter ses objectifs à la réalité terrain.</p>	10 %	30 %

Historique de l'atteinte des critères de performance de la rémunération variable du Directeur général au cours des trois derniers exercices

		2022		2023		2024 ⁽²⁾		
Critères de performance		Pourcentage d'atteinte du critère (Changement de Directeur général au 21 avril 2022) ⁽¹⁾	Montant correspondant au niveau de réalisation	Pourcentage d'atteinte du critère	Montant correspondant au niveau de réalisation	Pourcentage d'atteinte du critère	Montant correspondant au niveau de réalisation	
Objectifs quantifiables	EBITDA	30 %	30 %	185 400 €	20 %	120 000 €	20 %	140 000 €
	RRN – part du groupe par action	30 %	20 %	143 700 €	30 %	180 000 €	20 %	140 000 €
	Asset Value Return	NC	20 %	83 300 €	30 %	180 000 €	30 %	210 000 €
	Total (objectifs quantifiables)	60 %	70 %	412 400 €	80 %	480 000 €	70 %	490 000 €
Objectifs qualitatifs	Transition avec le futur Directeur général à travers la connaissance des cadres dirigeants, le fonctionnement de la société et le partage du budget et de la stratégie	40 %	80 500 €	Identifier, manager, former et promouvoir les talents 18 %	108 000 €	Adapter l'entreprise à l'évolution des métiers et à la recherche d'efficacité 30 %	210 000 €	
	Prise de fonctions 18 %	75 000 €	Adaptation et réactivité de la conduite de la société à l'évolution de son environnement 21 %	126 000 €	Accélération de la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030, de la société 30 %	210 000 €		
	Appropriation de la stratégie de l'entreprise, de la vision et de son environnement 21 %	87 500 €	Poursuite de la mise en œuvre de l'ambition CANOP, net zéro carbone à 2030, de la société. 21 %	126 000 €				
Total (objectifs qualitatifs)		40 %	60 %	330 500 €	60 %	360 000 €	60 %	420 000 €
RÉMUNÉRATION VARIABLE TOTALE		100 %	130 %	742 900 €	140 %	840 000 €	130 %	910 000 €

(1) Les pourcentages d'atteinte du critère sont indiqués selon l'atteinte réalisée par chaque Directeur général (prorata temporis pour l'année 2022).

(2) Rémunération variable soumise au vote de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.



- ◆ Rémunération variable attribuée
- Rémunération variable cible (100 % de la rémunération fixe)
- Rémunération variable maximum (150 % de la rémunération fixe)

(1) M. Beñat Ortega a succédé à Mme Méka Brunel aux fonctions de Directeur général avec effet au 21 avril 2022.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 du say on pay ex post.

Actions de performance

Sur recommandation du CGNR, le Conseil d'administration du 14 février 2024 a décidé d'octroyer à M. Beñat Ortega, dans le cadre du plan d'actions de performance 2024, un nombre d'actions de performance équivalent à 110 % de sa rémunération fixe annuelle, soit 770 000 euros maximum hors fiscalité.

Le nombre d'actions de performance a été déterminé sur la base du calcul réalisé par un actuaire indépendant (cabinet AON), mandaté par la société, effectué à partir du cours de Bourse du jour du Conseil d'administration ayant autorisé cette attribution. La juste valeur unitaire s'établissant ainsi à 32,90 euros par action, le nombre d'actions octroyées à M. Beñat Ortega s'élève à 23 400 actions. La quote-part de valeur de ces actions ressort à 226 000 euros pour la période d'avril à décembre 2024.

La période d'acquisition est d'une durée de trois ans à compter de l'Assemblée générale du 25 avril 2024, suivie d'une période de conservation de deux ans.

L'acquisition définitive des actions de performance est soumise au respect de la condition de présence et de l'atteinte de conditions de performance exigeantes, présentées ci-après.

1. Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées

- ◆ Performance TSR de Gecina (cours de Bourse, dividendes rattachés) sur trois années, comparée à celle d'un panier de comparables boursiers (dividendes rattachés) ⁽¹⁾.
- ◆ L'attribution des actions de performance dépend de la performance comparée de Gecina par rapport à l'indice de référence selon la grille suivante :

TSR Gecina vs TSR médiane des comparables	Taux de performance appliqué
< 100 %	0 %
> = 100 %	80 %
> 101 %	84 %
> 102 %	88 %
> 103 %	92 %
> 104 %	96 %
> 105 %	100 %

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial, Aroundtown et Merlin Properties.

2. Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

- ◆ **Consommation énergétique (pour 10 % des actions de performance attribuées)** : la consommation d'énergie finale sur les immeubles du patrimoine en exploitation doit être réduite d'au moins 19,5 % sur quatre ans entre 2022 et 2026. La base de calcul de la consommation énergétique du Groupe correspond à la base des kWh/m²/an (indicateur du décret tertiaire) sur le patrimoine du Groupe en exploitation, à l'exclusion des acquisitions potentielles destinées à être restructurées, pendant la période de calcul décrite ci-dessous :

Période de calcul :

- donnée initiale : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation publiée dans le document d'enregistrement universel 2022 de la société = 180,8 kWh/m²/an ;
- donnée finale : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation publiée dans le document d'enregistrement universel 2026 de la société.

Il est précisé que la consommation d'énergie du Groupe en kWh/m² corrigée du climat fait l'objet d'une revue par l'auditeur externe indépendant chargé de la vérification des informations extra-financières publiées annuellement par Gecina.

L'attribution des actions de performance dépendra de l'atteinte de ce critère selon la grille suivante :

Réduction de la consommation énergétique	Taux d'attribution des actions de performance
En dessous de 10,5 %	0 %
Entre 10,5 % et 13,1 %	50 %
Entre 13,1 % et 19,5 %	75 %
Supérieure à 19,5 %	100 %

- ◆ **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) (pour 10 % des actions de performance attribuées)** : Gecina doit bénéficier du statut GRESB 5 stars (top 20 % des répondants au questionnaire GRESB) à la fin de la période d'observation de performance et être dans le top 15 % parmi les foncières de Bureaux.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si les deux conditions sont atteintes. Aucune attribution ne sera possible si ces deux conditions ne sont pas atteintes.

- ◆ **Taux de formation obligatoire des collaborateurs (pour 10 % des actions de performance attribuées)** : le pourcentage de collaborateurs ayant reçu une formation doit être en moyenne annuelle, sur la durée du plan, strictement supérieur à 95 %.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si cet objectif est atteint. Aucune attribution ne sera possible si cet objectif n'est pas atteint.

3. Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

- ◆ **Loyers – croissance like for like (pour 10 % des actions de performance attribuées)** : la croissance à périmètre constant cumulée sur trois ans des revenus locatifs de Gecina, doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la performance de Gecina est supérieure ou égale à la médiane des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la performance de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

- ◆ **Cash-flow – croissance de l'EPS EPRA par action (pour 10 % des actions de performance attribuées)** : la croissance de l'EPS EPRA par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

- ◆ **Allocation du capital – croissance de l'ANR NTA EPRA par action dividendes inclus (pour 10 % des actions de performance attribuées)** : la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial, Aroundtown et Merlin Properties.

Période de conservation des titres

Les actions de performance qui seront définitivement acquises par M. Beñat Ortega seront inscrites en compte nominatif et devront demeurer inscrites sous la forme nominative jusqu'au terme d'une période de conservation de deux ans. M. Beñat Ortega devra conserver jusqu'à la fin de son mandat au moins 25 % des actions de performance qui lui seront définitivement acquises.

Cette obligation continuera à s'appliquer jusqu'à ce que le montant total des actions détenues et acquises définitivement représente 200 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date. Cette deuxième obligation remplace alors la première.

Interdiction de couverture

Le Directeur général s'engage à ne pas recourir à des opérations de couverture de ses risques sur les actions de performance, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions pouvant être fixée par le Conseil d'administration.

Allocation de prise de fonctions

Lors du recrutement de M. Beñat Ortega en tant que Directeur général de Gecina, le Conseil d'administration a décidé de compenser partiellement la perte de ses avantages de son précédent employeur en lui attribuant 5 000 actions gratuites, après le vote favorable de l'Assemblée générale d'actionnaires du 21 avril 2022.

Cette couverture avait notamment pour objet de permettre à Gecina, dans un contexte de forte concurrence pour attirer les talents, de recruter un dirigeant expérimenté et compétent. L'acquisition des actions n'est soumise à aucune condition de performance.

Les actions sont soumises à une période d'acquisition de trois ans, hors cas d'invalidité ou de décès prévus par la loi, et à une période de conservation de deux ans.

Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'une voiture de fonction et de matériel informatique, conformément à la pratique de la société.

4.2.1.4.3 Évolution des agrégats

	2020	2021	2022	2023	2024
Beñat Ortega – Directeur général ⁽¹⁾	Méka Brunel	Méka Brunel	Méka Brunel et Beñat Ortega	Beñat Ortega	Beñat Ortega
Rémunération (en euros)	1 752 250	1 729 250	1 442 767	1 491 212	2 143 024
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 5 %	- 1 %	- 16 %	+ 3 %	+ 44 %
Rémunération moyenne des salariés (en euros)	88 776 ⁽²⁾	84 850 ⁽³⁾	86 484	87 704	85 600
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 14 % ⁽³⁾	- 4 % ⁽³⁾	+ 2 %	+ 1 %	- 2 %
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés ⁽²⁾	20	20	17	17	25
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 17 %	+ 3 %	- 18 %	+ 2 %	+ 47 %
Rémunération médiane des salariés (en euros)	54 012	54 115	55 259	60 388	61 783
Évolution par rapport à l'exercice précédent	+ 2 %	+ 0 %	+ 2 %	+ 9 %	+ 2 %
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés ⁽²⁾	32	32	26	25	35
Évolution par rapport à l'exercice précédent	- 7 %	- 2 %	- 18 %	- 5 %	+ 40 %
Rendement global immobilier (croissance de l'ANR NTA dividende rattaché)	+ 1,3 %	+ 6,8 %	+ 0,7 %	- 13,6 %	+ 3,1 %
Résultat récurrent net – part du Groupe (par action)	- 3,9 %	- 7,0 %	+ 4,5 %	+ 8,2 %	+ 6,8 %
LTV (hors droits)	- 0,4 pt	- 1,3 pt	+ 1,4 pt	+ 0,8 pt	+ 1,1 pt

(1) M. Beñat Ortega a été nommé Directeur général le 21 avril 2022. Il succède à M^{me} Méka Brunel dont le mandat s'est achevé statutairement à l'issue de l'Assemblée générale 2022.

(2) Ratios calculés sur la base de la rémunération en équivalent temps plein des salariés de l'UES de Gecina, présents du 1^{er} janvier au 31 décembre, conformément aux recommandations Afep-Medef.

(3) La variation constatée de la rémunération moyenne entre 2019 et 2020 puis entre 2020 et 2021 est principalement liée à la valorisation des plans d'actions de performance 2020 et 2021 selon la norme IFRS.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 relative à l'approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2. »

4.2.1.4.2 Ratios d'équité

Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les rémunérations moyenne et médiane des salariés (6^e et 7^e du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce)

Le tableau ci-dessous présente sur cinq ans les ratios entre le niveau de la rémunération du Directeur général (ensemble des éléments de rémunération et avantages de toute nature versés ou attribués au cours des exercices 2020 à 2024) et :

- ◆ d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le périmètre de l'unité économique et sociale (UES) de Gecina afin d'inclure l'ensemble des collaborateurs bénéficiant des mêmes accords sociaux ;
- ◆ d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés autres que les mandataires sociaux, sur le même périmètre.

4.2.1.5 Présentation standardisée des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

En vue d'une lisibilité et d'une comparabilité des informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, l'ensemble des éléments de la rémunération de M. Jérôme Brunel et de M. Beñat Ortega est présenté ci-après, notamment sous forme de tableaux tels que recommandés par l'AMF et le Code Afep-Medef (le tableau n° 3 figure au 4.2.1.2 relatif à la rémunération des administrateurs).

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 1)

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Jérôme Brunel – Président du Conseil d'administration		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau n° 2)	300	300
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
TOTAL	300	300
Beñat Ortega – Directeur général		
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau n° 2)	1 506	1 756
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	n.a.	n.a.
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	660	770
TOTAL	2 166	2 526

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 2)

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2024	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jérôme Brunel – Président du Conseil d'administration				
Rémunération fixe	300	300	300	300
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (nouvelles technologies)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (voiture de fonction)	n.a.	N/S	n.a.	N/S
TOTAL	300	300	300	300
Beñat Ortega – Directeur général				
Rémunération fixe	600	600	700	700
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	900	840	1 050	910
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (nouvelles technologies)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Avantages en nature (voiture de fonction)	6	6	6	6
TOTAL	1 506	1 446	1 756	1 616

(1) La rémunération variable pour l'année N est versée en année N+1. La rémunération variable due pour l'année 2023 a été versée à l'issue de l'Assemblée générale du 25 avril 2024, et la rémunération variable due pour l'année 2024 sera versée à l'issue de l'Assemblée générale du 17 avril 2025, sous réserve de l'approbation par celle-ci.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (tableau n° 4)

Aucune option de souscription d'actions ou d'achat n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux au cours de l'exercice 2024.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social (tableau n° 5)

Aucun dirigeant mandataire social n'a effectué de levée d'option de souscription d'actions ou d'achat au cours de l'exercice 2024.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social durant l'exercice (tableau n° 6)

	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Beñat Ortega	23 400	32,90 €	25/04/2027	25/04/2029	Conditions de performance décrites au chapitre 4.2.1.4.1

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice pour chaque mandataire social (tableau n° 7)

Aucune action attribuée gratuitement n'est devenue disponible pour les mandataires sociaux en 2024.

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions – informations sur les options de souscription ou d'achat d'actions (tableau n° 8)

Néant.

Option de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers (tableau n° 9)

Néant.

Historique des attributions gratuites d'actions et information sur les actions attribuées gratuitement (tableau n° 10)

	Plan n° 1	Plan n° 2
Date d'Assemblée générale	21/04/2022	20/04/2023
Date du Conseil d'administration	17/02/2022	15/02/2023
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	5 000	16 540
Nombre total d'actions attribuées aux mandataires sociaux	5 000	16 540
◆ Beñat Ortega	5 000	16 540
Date d'acquisition des actions	21/04/2025	20/04/2026
Date de fin de période de conservation	21/04/2027	20/04/2028
Nombre d'actions définitivement attribuées au 31 décembre 2024	5 000	16 540
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2024	0	0
Actions attribuées gratuitement restantes au 31 décembre 2024	0	0

Autres informations (tableau n° 11)

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ⁽¹⁾ ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence		
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	
Mandataires sociaux									
Jérôme Brunel – Président du CA		x		x		x		x	
Date début mandat	23/04/2020								
Date fin mandat	AGO 2028								
Beñat Ortega – Directeur général		x		x	x			x	
Date début mandat	21/04/2022								
Date fin de mandat	Indéterminée								

(1) Les indemnités en cas de cessation des fonctions du Directeur général sont présentées dans la note 4.2.2.4.

4.2.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025 (say on pay ex ante)

La politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025 est exposée ci-après conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. Elle sera soumise au vote de l'Assemblée générale du 17 avril 2025 au travers de résolutions distinctes pour :

- ◆ les administrateurs de la société ;
- ◆ le Président du Conseil d'administration ;
- ◆ le Directeur général.

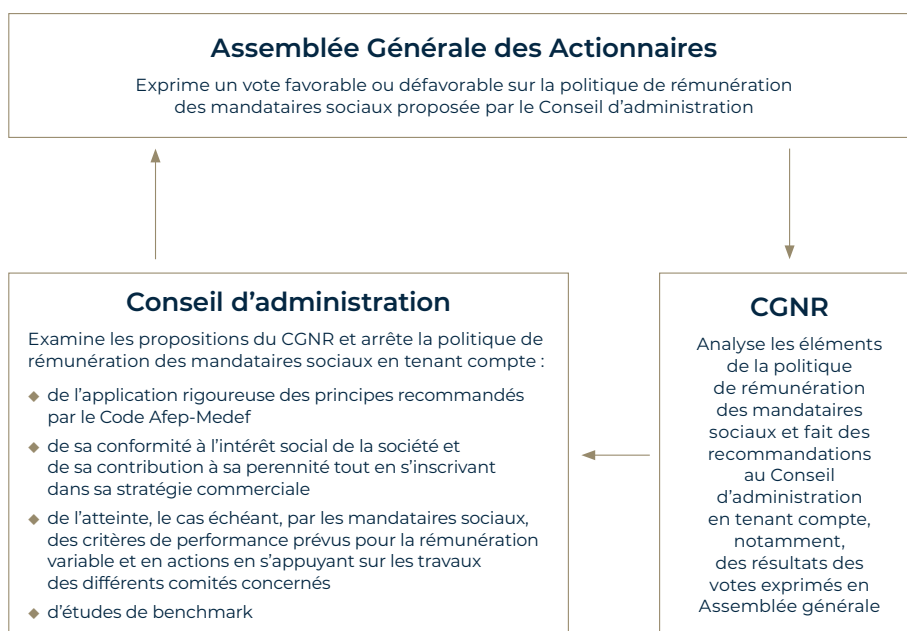
TAUX D'APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX POUR 2024 LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 25 AVRIL 2024

Administrateurs	Président du Conseil d'administration	Directeur général
99,82 %	99,94 %	94,40 %

Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025 a vocation à s'appliquer également aux mandataires sociaux nouvellement nommés ou dont le mandat est renouvelé lors de l'Assemblée générale.

4.2.2.1 Principes communs à l'ensemble des mandataires sociaux

Principes généraux et gouvernance – Processus de décision



La rémunération des mandataires sociaux de Gecina est versée uniquement par la société mère. Ils ne perçoivent aucune rémunération par les filiales.

Sur recommandation du CGNR, le Conseil d'administration peut décider d'apporter des adaptations nécessaires à cette politique de rémunération, pour tenir compte de la situation individuelle du dirigeant mandataire social concerné. Ces adaptations seront effectives sous réserve, le cas échéant, de l'approbation par une Assemblée générale ultérieure des modifications importantes de la politique de rémunération (II de l'art. L. 22-10-8 du Code de commerce).

Dérogations et ajustements potentiels – circonstances exceptionnelles

Aucune dérogation ni aucun ajustement à l'application de la politique de rémunération des mandataires sociaux ne sont prévus à ce jour.

Toutefois, le Conseil d'administration se réserve la possibilité d'ajuster tant à la hausse qu'à la baisse, un ou plusieurs des paramètres attachés aux critères de performance (poids, seuils de déclenchement, objectifs, cibles...) de la rémunération variable annuelle du Directeur général, selon les conditions suivantes :

- ◆ si une opération modifie le périmètre du Groupe de manière significative ;
- ◆ si des circonstances ou événements d'origine extérieure à la société surviennent, avec des conséquences significatives sur le Groupe et imprévisibles au moment de l'approbation de la présente politique de rémunération par le Conseil d'administration pour présentation à l'Assemblée générale ordinaire.

Ainsi, le Conseil d'administration s'assurera que les critères de performance de la rémunération variable du Directeur général sont alignés avec la performance du Groupe.

Il pourra, dans la même logique, ajuster les seuils de déclenchement, objectifs et cibles en cas d'évolution des normes comptables. En aucun cas, les montants maximums prévus pour la rémunération variable annuelle ne pourront être dépassés. Ces ajustements seront décidés par le Conseil d'administration sur recommandation du CGNR, puis seront immédiatement publiés sur le site Internet de la société.

Par ailleurs, en cas de circonstances exceptionnelles autres que celles mentionnées précédemment, il est possible de déroger à l'application de la politique de rémunération si cette dérogation est temporaire, conforme à l'intérêt social et nécessaire pour garantir la pérennité ou la viabilité de la société (article L. 22-10-8-III alinéa 2 du Code de commerce). Dans cette hypothèse, la faculté de dérogation concernera exclusivement la partie variable de la rémunération du Directeur général. La dérogation sera strictement destinée à tenir compte, aussi justement que possible, de l'impact de la circonstance exceptionnelle en question sur le calcul des objectifs quantifiables et qualitatifs prévus. En aucun cas les montants maximums prévus pour la rémunération variable annuelle ne pourront être dépassés. Une telle dérogation, le cas échéant, devra être proposée par le CGNR avant d'être discutée au sein du Conseil d'administration et approuvée par celui-ci. En cas d'adoption, elle sera immédiatement publiée sur le site Internet de la société.

4.2.2.2 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration

Évolution de la politique de rémunération applicable aux administrateurs à compter de 2025

Sur avis du CGNR, le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025 d'augmenter l'enveloppe globale annuelle de rémunération des administrateurs, à compter de l'exercice 2025, pour la porter à 900 000 euros (contre 700 000 euros précédemment depuis l'exercice 2021), en lien avec l'augmentation possible du nombre d'administrateurs qui pourrait être porté à 12, afin de faire bénéficier le Conseil d'administration d'une plus

grande diversité et de nouvelles compétences. La méthode de répartition du montant annuel total resterait inchangée, comme détaillé ci-dessous. A noter que dans le cadre de la mise en place des consultations écrites du Conseil (18^e résolution soumise à l'Assemblée générale du 17 avril 2025), aucune rémunération ne serait accordée pour ces consultations.

Les membres du Conseil d'administration sont rémunérés en fonction de leur participation aux travaux du Conseil et de ses Comités, dans le cadre de l'enveloppe globale allouée par l'Assemblée générale, selon la répartition présentée ci-dessous tenant compte des études de benchmark et des recommandations du Code Afep-Medef.

	Mode de répartition du montant global annuel (en euros)
Part fixe annuelle pour chaque administrateur	20 000
Part fixe annuelle pour chaque membre de Comité	6 000
Part fixe annuelle pour chaque Président de Comité	25 000
Part variable par participation à une réunion du Conseil ⁽¹⁾	3 000
Part variable par participation à une réunion d'un Comité	2 000

(1) Hors réunions tenues par le biais de la consultation écrite.

Des projets de résolutions portent sur les modifications statutaires qui permettraient d'introduire la consultation écrite au sein du Conseil d'administration de Gecina. Sous réserve de leur approbation, il est précisé que la participation aux réunions par ce moyen ne sera pas assimilée à une présence effective de l'administrateur et n'ouvrira pas droit à rémunération à ce titre.

Ces règles sont conçues afin d'assurer que la part variable liée à l'assiduité aux réunions du Conseil d'administration et aux réunions des Comités soit en principe prépondérante par rapport à la part fixe.

Par ailleurs, il est à noter que :

- ◆ en cas de tenue exceptionnelle d'un Comité (i) pendant une interruption de séance d'un Conseil d'administration, (ii) ou immédiatement avant, (iii) ou immédiatement après, seule la réunion du Conseil d'administration donne lieu à rémunération ;
- ◆ en cas de tenue de plusieurs réunions du Conseil d'administration le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale annuelle, les participations à ces réunions d'un administrateur ne comptent que pour une réunion ;
- ◆ la société Ivanhoé Cambridge Inc., administrateur, ne perçoit pas de rémunération pour des raisons liées à la politique interne de son groupe ;
- ◆ M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration et M. Beñat Ortega, Directeur général et administrateur, ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur ;
- ◆ la participation aux réunions d'un Comité ou du Conseil d'administration par télécommunication n'entraîne pas de diminution de la rémunération allouée ;
- ◆ pour tout membre du Conseil d'administration nommé en cours d'année ou cessant ses fonctions en cours d'année, les rémunérations seront versées *pro rata temporis*.

Les règles de répartition de la rémunération des administrateurs détaillées ci-dessus seraient applicables à tout nouveau Comité du Conseil d'administration qui viendrait à être créé en cours d'année.

Sur décision du Conseil d'administration, la politique de rémunération des administrateurs peut être applicable aux censeurs éventuellement nommés.

Le versement de la somme allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité peut être suspendu (i) en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce, lorsque le Conseil d'administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 22-10-3 du même Code, et (ii) dans les conditions du I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, lorsque l'Assemblée générale n'approuve pas la résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 relative à la fixation du montant global annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat et à l'approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce :

- ◆ fixe, à partir de l'exercice 2025, à 900 000 euros le montant total annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat, prévue par l'article L. 225-45 du Code de commerce ;
- ◆ Approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2. »

4.2.2.3 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration

La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée uniquement d'une rémunération fixe et d'avantages en nature (voiture de fonction).

Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou de titres ou toute rémunération liée à la performance de la société et/ou du Groupe.

Il ne perçoit aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.

Sur avis du CGNR, le Conseil d'administration a décidé de maintenir inchangée la rémunération fixe annuelle brute du Président du Conseil à 300 000 euros pour l'année 2025. Ce montant n'a pas été modifié depuis 2018.

La rémunération du Président du Conseil d'administration tient compte de la revue par le Conseil d'administration du champ des fonctions exercées par celui-ci. Les missions du Président ont été précisées au sein du règlement intérieur du Conseil d'administration.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2. »

4.2.2.4 Politique de rémunération applicable au Directeur général

Principes

Lors de la détermination et de la revue de la politique de rémunération applicable au Directeur général, les analyses du CGNR garantissent que cette politique est conforme à l'intérêt social de l'entreprise et alignée avec sa stratégie. Cette approche s'appuie sur des études de benchmark réalisées sur des entreprises comparables. Ces études examinent la rémunération des dirigeants des sociétés du SBF 120, des entreprises ayant une capitalisation boursière comparable à celle de Gecina, ainsi que des données sectorielles à l'échelle française et européenne.

La politique de rémunération a été conçue pour être un levier de motivation, en renforçant l'alignement du Directeur général avec les objectifs stratégiques à long terme de Gecina. Elle vise également à favoriser la fidélisation des talents et à assurer la stabilité du leadership, tout en reflétant la volonté de l'entreprise d'attirer et de retenir des dirigeants capables de porter sa vision et d'accélérer sa performance.

Le CGNR prend également en compte l'analyse des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de Gecina, en particulier les éléments suivants :

- ◆ la répartition des salariés du Groupe par Direction et par classification ;
- ◆ l'évolution des salaires observée sur plusieurs exercices ;
- ◆ la typologie des emplois et leur évolution sur plusieurs exercices ;
- ◆ l'égalité de traitement entre les femmes et les hommes par emploi et par classification ;
- ◆ les conditions de travail et leur impact sociétal.

À ce titre, parmi les objectifs fixés au Directeur général, le Conseil d'administration veille à ce que l'un d'eux intègre une dimension managériale de nature à encourager l'amélioration des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de Gecina.

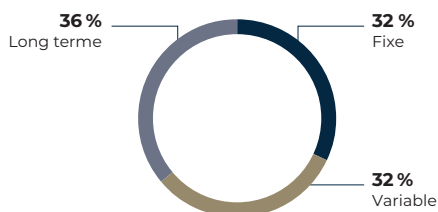
Sur avis du CGNR, le Conseil d'administration a déterminé les composantes de la rémunération du Directeur général qui incluent notamment :

- ◆ une rémunération fixe ;
- ◆ une rémunération variable annuelle ;
- ◆ des actions de performance ;
- ◆ des avantages en nature.

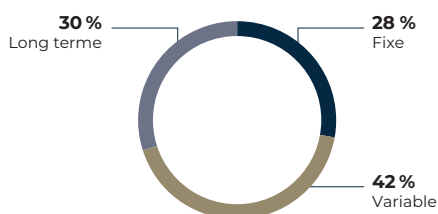
En cas de départ contraint, une indemnité peut également être prévue dans le respect des dispositions du Code Afep-Medef et de l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce. Son versement dépend de l'ancienneté et de la réalisation des conditions de performance.

Structure de la rémunération du Directeur général

Cible



Maximum



Rémunération fixe

La rémunération fixe annuelle du Directeur général, inchangée par rapport aux conditions approuvées pour l'année 2024 par l'Assemblée générale du 25 avril 2024, s'établit à 700 000 euros pour l'année 2025.

Ce montant ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long, sauf évolution du périmètre de responsabilité ou changements significatifs survenus au sein de la société ou du marché. Dans ces situations particulières, l'ajustement de la rémunération fixe, ainsi que ses motifs seront rendus publics et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale.

Critères de performance quantifiables : Cible 60 % / Maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables sera établie en fonction de la grille suivante :

Critères	Critère 1		Critère 2		Critère 3	
	EBITDA ⁽¹⁾ % réalisé/budget	Part variable	RRN - PdG par action ⁽²⁾ % réalisé/budget	Part variable	Asset Value Return % création valeur immobilière	Part variable
Niveaux d'atteinte	> 102 Maximum	30 %	> 102 Maximum	30 %	> MSCI ⁽³⁾ + 1 % Maximum	30 %
	> 100 Cible	20 %	> 100 Cible	20 %	> MSCI + 0 % Cible	20 %
	> 98	10 %	> 98	10 %	> MSCI - 0,5 %	10 %
	> 96	5 %	> 96	5 %	> MSCI - 1 %	5 %
	< 96	0 %	< 96	0 %	< MSCI - 1 %	0 %

(1) EBITDA : « Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization », soit bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

(2) RRN - PdG = résultat récurrent net - part du Groupe par action. Voir chapitre 1 Guidage 2025

(3) MSCI = Indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France (MSCI/IPD Capital return index Offices France - base 100 2011).

Rémunération variable annuelle

Le Conseil d'administration veille à ce que la rémunération variable annuelle du Directeur Général soit pleinement alignée sur la stratégie de l'entreprise et ses objectifs de performance. Cette rémunération a pour but de récompenser l'atteinte d'objectifs clairs et mesurables, reflétant à la fois la performance individuelle et le développement de la société.

Le Conseil d'administration définit de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer la rémunération variable annuelle.

Dans un souci de transparence et de lisibilité, le Conseil d'administration a choisi de fonder les critères de performance quantifiables sur les principaux indicateurs pertinents pour évaluer la performance financière du Groupe et notamment ceux communiqués au marché, tels que l'EBITDA, le résultat récurrent net par action et la performance de l'investissement en immobilier de Gecina par rapport à l'indice MSCI.

Les critères qualitatifs sont tout aussi clairement définis. Ils portent sur des objectifs spécifiques, reflétant la mise en œuvre du plan stratégique du Groupe. Ces critères peuvent inclure des indicateurs de performance supplémentaires ou des objectifs destinés à évaluer le niveau d'atteinte d'initiatives et de projets stratégiques au sein du Groupe.

Afin de garantir un équilibre et une proportionnalité appropriés, le Conseil d'administration a défini des pondérations et des plafonds clairs pour ces critères. Les critères quantitatifs, qui ont le plus de poids, représentent 60 % de la rémunération variable cible, tandis que les critères qualitatifs en constituent 40 %. La rémunération variable totale est plafonnée à 100 % de la rémunération fixe, avec la possibilité d'atteindre jusqu'à 150 % si le Directeur général dépasse les objectifs de performance prédéfinis.

Au titre de l'année 2025, le Conseil d'administration a confirmé cette structure lors de sa réunion du 13 février 2025. Le Conseil d'administration reste attaché à maintenir un processus équitable et transparent, garantissant que ce cadre de rémunération soutient directement la réalisation des priorités stratégiques de Gecina tout en motivant et récompensant la performance et l'engagement au plus haut niveau.

Critères de performance qualitatifs : Cible 40 % / Maximum 60 %

Une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs :

Critères qualitatifs	Bonus Cible (40 %)	Bonus Maximum (60 %)
Maximiser la performance locative des actifs de bureaux en optimisant leur occupation financière	10 %	15 %
Nourrir la réflexion du Conseil sur la stratégie de l'entreprise à moyen et long terme	10 %	15 %
Poursuivre la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030 par l'atteinte des objectifs 2025 et actualiser la trajectoire énergie-carbone à horizon 2030	20 %	30 %

Le versement de la rémunération variable annuelle du Directeur général au titre de 2025 est conditionné à son approbation par l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2026, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce.

Les critères qui conditionnent l'attribution de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération, dans la mesure où ils prennent en compte à la fois la mesure de la performance économique et financière à long terme de Gecina, mais également la mesure à court terme de la qualité de l'exécution opérationnelle et de la mise en œuvre de la stratégie décidée par le Conseil d'administration. Considérant que les objectifs fixés sont mesurables et tangibles, il n'est pas prévu de période de report éventuelle de la rémunération variable, ni de possibilité pour la société d'en demander la restitution.

Actions de performance

Le Conseil d'administration veille à la mise en place de plans d'actions de performance, qui constituent un outil stratégique visant à inciter les dirigeants mandataires sociaux exécutifs à inscrire leur action dans le long terme. Ces plans ont pour objectif non seulement de les fidéliser, mais également d'aligner les intérêts de l'équipe dirigeante avec l'intérêt social de la société et l'intérêt des actionnaires, renforçant ainsi un engagement commun en faveur d'une création de valeur durable.

Dans le cadre de cette vision à long terme, le Conseil d'administration peut attribuer des actions de performance au Directeur général, tout en veillant à ce que ces attributions respectent des limites clairement définies. Évaluées conformément aux normes IFRS, ces attributions ne peuvent excéder 100 % de la rémunération annuelle brute maximum attribuable (part fixe + part variable maximum). Ces attributions doivent être soumises à des conditions de performance exigeantes qui peuvent être relatives ou internes, à satisfaire sur une période de trois ans.

Le Conseil d'administration a établi des critères de performance particulièrement exigeants pour ces plans, en veillant à ce qu'ils soient mesurables, transparents et alignés avec les priorités stratégiques du Groupe, notamment en matière de politique RSE et climatique. Ces conditions sont conçues pour exclure tout versement en cas de sous-performance, affirmant ainsi l'engagement du Conseil en faveur de la responsabilité et de la création de valeur.

Dans le cadre du plan d'actions de performance 2025, le Conseil d'administration du 13 février 2025 a prévu l'octroi à M. Beñat Ortega d'un nombre d'actions de performance équivalent à 110 % de sa rémunération fixe annuelle 2025, soit 770 000 euros. Cette attribution reste subordonnée à

l'approbation de la politique de rémunération du Directeur général par l'Assemblée générale 2025.

Le nombre d'actions de performance sera déterminé après le calcul réalisé par un actuaire indépendant (cabinet AON), mandaté par la société, qui sera effectué à partir du cours de Bourse du jour du Conseil d'administration ayant autorisé cette attribution.

La période d'acquisition est d'une durée de trois ans et la période de conservation d'une durée de deux ans.

À travers cette approche, le Conseil d'administration réaffirme son rôle proactif dans la promotion de l'excellence managériale, le soutien des objectifs stratégiques à long terme de l'entreprise et la mise en place d'un cadre de rémunération équitable et transparent au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.

1. Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées

- ◆ Performance TSR de Gecina (cours de Bourse, dividendes rattachés) sur trois années, comparée à celle d'un panier de comparables boursier (dividendes rattachés) ⁽¹⁾.
- ◆ L'attribution des actions de performance dépend de la performance comparée de Gecina par rapport à l'indice de référence selon la grille suivante :

TSR Gecina vs TSR médiane des comparables	Taux de performance appliqué
< 100 %	0 %
> = 100 %	80 %
> 101 %	84 %
> 102 %	88 %
> 103 %	92 %
> 104 %	96 %
> 105 %	100 %

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial, Arundtown et Merlin Properties.

2. Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

Consommation énergétique (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la consommation d'énergie finale sur les immeubles du patrimoine en exploitation doit être réduite d'au moins 23,7 % sur cinq ans entre 2022 et 2027. La base de calcul de la consommation énergétique du Groupe correspond à consommation énergétique (CEF) par m² par an d'énergie finale – kWh/m²/an (indicateur du décret tertiaire) sur le patrimoine du Groupe en exploitation, à l'exclusion des acquisitions potentielles destinées à être restructurées, pendant la période de calcul décrite ci-dessous.

Période de calcul :

- ◆ donnée initiale 2022 révisée selon la nouvelle méthode de calcul 2024 utilisée pour le suivi de la performance énergétique du Groupe : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation de la société = 182,3 kWh/m²/an ;
- ◆ donnée finale : consommation d'énergie du patrimoine en exploitation publiée dans le document d'enregistrement universel 2027 de la société.

Il est précisé que la consommation d'énergie du Groupe en kWh/m² corrigée du climat fait l'objet d'une revue par l'auditeur externe indépendant chargé de la vérification des informations extra-financières publiées annuellement par Gecina.

L'attribution des actions de performance dépendra de l'atteinte de ce critère selon la grille suivante :

Réduction de la consommation énergétique	Taux d'attribution des actions de performance
En dessous de 13,1 %	0 %
Entre 13,1 % et 16,1 %	50 %
Entre 16,1 % et 23,7 %	75 %
Supérieure à 23,7 %	100 %

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) (pour 10 % des actions de performance attribuées) : Gecina doit bénéficier du statut GRESB 5 stars (top 20 % des répondants au questionnaire GRESB) à la fin de la période d'observation de performance et être dans le top 15 % parmi les foncières de Bureaux.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si les deux conditions sont atteintes. Aucune attribution ne sera possible si ces deux conditions ne sont pas atteintes.

Taux de formation obligatoire des collaborateurs (pour 10 % des actions de performance attribuées) :

Le pourcentage des collaborateurs ayant reçu une formation doit être en moyenne annuelle, sur la durée du plan, strictement supérieur à 95 %.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si cet objectif est atteint. Aucune attribution ne sera possible si cet objectif n'est pas atteint.

3. Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées

Loyers – croissance like for like (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la croissance à périmètre constant cumulée sur trois ans des revenus locatifs de Gecina, doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la performance de Gecina est supérieure ou égale à la médiane des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la performance de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

Cash-flow – croissance de l'EPS EPRA par action (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la croissance de l'EPS EPRA par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'EPS EPRA par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

Allocation du capital – croissance de l'ANR NTA EPRA par action dividendes inclus (pour 10 % des actions de performance attribuées) : la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action sur trois ans doit être au moins égale à la croissance médiane des comparables ⁽¹⁾.

L'attribution des actions de performance sera de 100 % si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est supérieure ou égale à la croissance des comparables. Aucune attribution ne sera possible si la croissance de l'ANR NTA EPRA dividendes inclus par action de Gecina est inférieure à la médiane des comparables.

(1) Panier de comparables retenu : Covivio, Icade, Colonial, Aroundtown et Merlin Properties.

Période de conservation des titres

Les actions de performance qui seront définitivement acquises par M. Beñat Ortega seront inscrites en compte nominatif et devront demeurer inscrites sous la forme nominative jusqu'au terme d'une période de conservation de deux ans. De surcroît, M. Beñat Ortega devra conserver au moins 25 % des actions de performance qui lui seront définitivement acquises jusqu'à la fin de son mandat.

Cette obligation continuera à s'appliquer jusqu'à ce que le montant total des actions détenues et acquises définitivement représente 200 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date. Cette deuxième obligation remplace alors la première.

Interdiction de couverture

Le Directeur général s'engage à ne pas recourir à des opérations de couverture de ses risques sur les actions de performance, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions pouvant être fixée par le Conseil d'administration.

Rémunération exceptionnelle

Conformément au Code Afep-Medef, le Conseil d'administration, sur proposition du CGNR, a retenu le principe selon lequel le Directeur général pourra bénéficier d'une rémunération exceptionnelle dans certaines circonstances exceptionnelles qui devront être précisément communiquées et justifiées.

Dans le cas d'une telle décision du Conseil d'administration :

- ◆ le montant de cette rémunération exceptionnelle fera l'objet d'une appréciation au cas par cas du Conseil d'administration, sur recommandation du CGNR, en fonction de l'événement la justifiant et de l'implication particulière de l'intéressé. Son versement ne pourra pas intervenir avant l'approbation des actionnaires en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce ;
- ◆ cette décision sera rendue publique immédiatement après avoir été prise par le Conseil d'administration ;
- ◆ elle devra être motivée et la réalisation de l'événement y ayant conduit explicitée.

Cette rémunération devra se situer en deçà d'un plafond maximum de 100 % de la rémunération fixe annuelle.

Avantages en nature

Le Directeur général bénéficie d'une voiture de fonction conformément à la pratique de la société, ainsi que du bénéfice du régime de mutuelle et de prévoyance mis en place par la société.

Assurance chômage mandataire social

Le Directeur général bénéficie d'une assurance perte d'emploi (de type GSC ou équivalent) souscrite à son profit par la société.

Assurance Directors & Officers

Le Directeur général bénéficie de l'assurance Directors & Officers du Groupe.

Indemnité de départ en cas de cessation des fonctions

Le Directeur général bénéficie d'une indemnité en cas de départ contraint dont les conditions peuvent se résumer de la façon suivante :

- ◆ les cas de départ contraint ouvrant droit à la mise en place de ce mécanisme indemnitaire s'entendent de tous cas de départ contraint quelle que soit la forme que revêt ce départ contraint (révocation, demande de démission...), à l'exclusion d'un départ contraint en cas de faute grave ou de faute lourde. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, aucune indemnité ne sera due si le bénéficiaire a la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à taux plein dans les six mois de la cessation de ses fonctions ;
- ◆ en cas de départ contraint, le Directeur général percevra une indemnité d'un montant initial égal à un an de rémunération annuelle, calculée par référence à la rémunération annuelle fixe au jour du départ et la dernière rémunération variable brute perçue à la date du départ contraint ;
- ◆ ce montant initial sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté à compter du 21 avril 2023, dans la limite de deux années de rémunération, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef ;

◆ à titre de conditions de performance, en cas de départ contraint, le versement de l'indemnité de départ ne pourra avoir lieu que dans l'hypothèse où :

- M. Beñat Ortega aura perçu ou sera en droit de percevoir, au cours des deux exercices clos précédant l'année du départ contraint, une rémunération variable annuelle globale (c'est-à-dire quantifiable + qualitative) représentant une somme au moins égale à 100 % de sa rémunération fixe (le maximum étant de 150 %), et,
- la partie quantifiable de la rémunération variable annuelle globale devra *a minima* avoir été acquise à hauteur de l'objectif cible au cours de ces deux exercices.

Ces conditions sont directement rattachées à l'atteinte des objectifs de la rémunération variable du Directeur général et s'inscrivent dans les principes fondamentaux de la politique de rémunération qui lui est applicable. Elles prennent en compte les performances liées à la stratégie du Groupe.

Il appartiendra au Conseil d'administration de constater la réalisation de ces critères de performance. Il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

Projet de résolution soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur général au titre de l'exercice 2025, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2. »

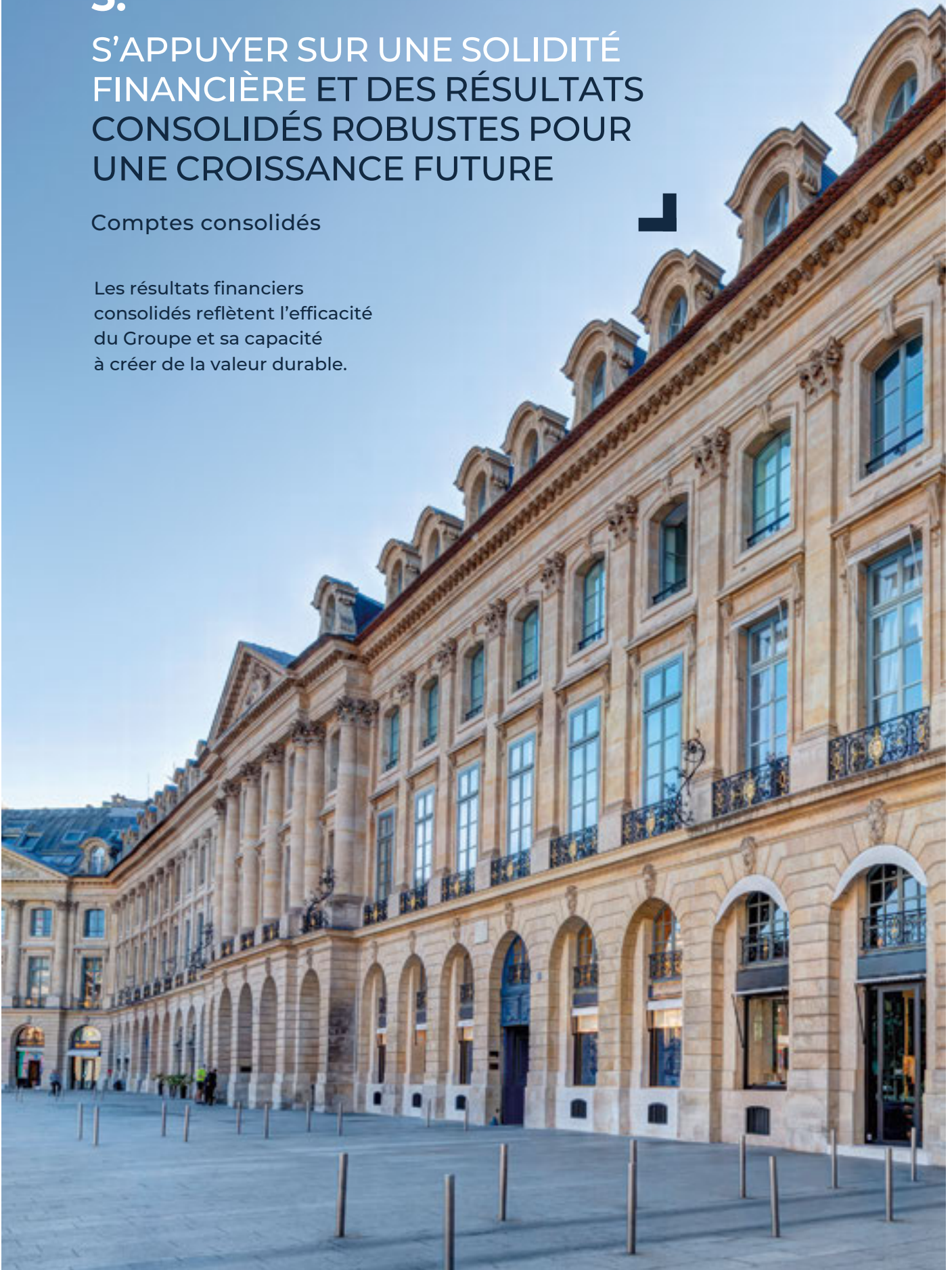


5.

S'APPUYER SUR UNE SOLIDITÉ FINANCIÈRE ET DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ROBUSTES POUR UNE CROISSANCE FUTURE

Comptes consolidés

Les résultats financiers consolidés reflètent l'efficacité du Groupe et sa capacité à créer de la valeur durable.



5.1	État consolidé de la situation financière	209
5.1.1	Actif	209
5.1.2	Passif	209
5.2	État du résultat global consolidé	210
5.3	État de variation des capitaux propres consolidés	211
5.4	État des flux de trésorerie consolidés	212
5.5	Annexe aux comptes consolidés	213
5.5.1	Faits marquants	215
5.5.2	Principes généraux de consolidation	215
5.5.3	Périmètre de consolidation	216
5.5.4	Patrimoine	220
5.5.5	Données opérationnelles	227
5.5.6	Financement et instruments financiers	234
5.5.7	Capitaux propres et résultat par action	238
5.5.8	Provisions et dépréciations	240
5.5.9	Avantages consentis au personnel et effectif	241
5.5.10	Impôts	243
5.5.11	Autres informations	244

5.1 État consolidé de la situation financière

5.1.1 Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants		16 602 430	17 174 851
Immeubles de placement	5.5.4.1	14 828 196	15 153 483
Immeubles en restructuration	5.5.4.1	1 212 020	1 398 354
Immeubles d'exploitation	5.5.4.1	80 573	81 810
Autres immobilisations corporelles	5.5.4.4	10 125	9 304
Écart d'acquisition	5.5.4.5	165 756	165 756
Autres immobilisations incorporelles	5.5.4.4	11 662	12 782
Créances financières sur crédit-bail	5.5.4.1	27 565	32 754
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.4.6	81 970	86 660
Autres immobilisations financières	5.5.4.7	35 944	51 199
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	147 727	181 855
Actifs d'impôts différés	5.5.10	892	892
Actifs courants		1 315 538	473 899
Immeubles en vente	5.5.4.1	990 403	184 715
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	31 492	35 397
Autres créances	5.5.5.6	83 334	82 890
Charges constatées d'avance	5.5.5.6	28 711	23 561
Instruments financiers actifs courants	5.5.6.3	2 559	3 621
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.6.2	179 039	143 715
TOTAL DE L'ACTIF		17 917 968	17 648 750

5.1.2 Passif

En milliers d'euros	Note	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	5.3	10 522 337	10 599 461
Capital		575 540	575 031
Primes		3 312 849	3 307 581
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		6 307 840	8 487 314
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		309 763	(1 787 184)
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		10 505 992	10 582 743
Participations ne donnant pas le contrôle		16 345	16 719
Passifs non courants		5 569 313	6 050 994
Dettes financières non courantes	5.5.6.2	5 315 679	5 784 750
Obligations locatives non courantes	5.5.4.1	49 639	49 613
Instruments financiers non courants	5.5.6.3	108 009	123 919
Provisions non courantes	5.5.8.1	95 986	92 713
Passifs courants		1 826 318	998 294
Dettes financières courantes	5.5.6.2	1 397 023	599 598
Dépôts de garantie	5.5.5.7	87 914	86 439
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.6	160 647	185 584
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.6	58 510	57 990
Autres dettes courantes	5.5.5.6	122 223	68 684
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		17 917 968	17 648 750

5.2 État du résultat global consolidé

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	5.5.5.2	694 481	666 835
Charges sur immeubles	5.5.5.3	(201 214)	(209 594)
Charges refacturées	5.5.5.3	145 428	152 303
Revenus locatifs nets		638 695	609 544
Autres produits nets	5.5.5.4	3 335	3 353
Frais de structure	5.5.5.5	(76 319)	(77 857)
Excédent brut d'exploitation		565 711	535 040
Résultat de cession	5.5.4.3	673	66 968
Variation de valeur des immeubles	5.5.4.2	(127 282)	(2 186 389)
Amortissements		(11 702)	(11 282)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.5.8.2	(560)	(18 375)
Résultat opérationnel		426 840	(1 614 038)
Frais financiers nets	5.5.6.5	(90 483)	(89 984)
Dépréciations à caractère financier		525	(40)
Variation de valeur des instruments financiers	5.5.6.3	(24 732)	(66 200)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.4.6	425	(20 840)
Résultat avant impôts		312 575	(1 791 101)
Impôts	5.5.10	(2 071)	(1 991)
Résultat net consolidé		310 504	(1 793 092)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		741	(5 908)
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		309 763	(1 787 184)
Résultat net consolidé par action	5.5.7.4	4,19	(24,20)
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.7.4	4,18	(24,13)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	310 504	(1 793 092)
ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	(2 462)	(4 608)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	686	116
Variation de valeurs des titres non consolidés	(3 148)	(4 724)
Résultat global	308 042	(1 797 701)
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	741	(5 908)
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	307 301	(1 791 792)

5.3 État de variation des capitaux propres consolidés

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions composant le capital social	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	Capitaux propres attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2022	76 623 192	574 674	12 182 561	12 757 236	23 679	12 780 915
Dividendes versés			(391 315)	(391 315)	(1 052)	(392 367)
Paiements en actions			4 550	4 550	0	4 550
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	47 669	358	3 742	4 100	0	4 100
Valeur des actions propres imputée			(36)	(36)	0	(36)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			(1 787 184)	(1 787 184)	(5 908)	(1 793 092)
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			116	116	0	116
Variation de valeur des titres non consolidés			(4 724)	(4 724)	0	(4 724)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			(1 791 792)	(1 791 792)	(5 908)	(1 797 701)
Capitaux propres au 31 décembre 2023	76 670 861	575 031	10 007 711	10 582 743	16 719	10 599 461
Dividendes versés			(391 548)	(391 548)	(1 115)	(392 663)
Paiements en actions			5 087	5 087	0	5 087
Augmentation de capital Groupe ⁽¹⁾	67 830	509	5 319	5 828	0	5 828
Valeur des actions propres imputée			(3 417)	(3 417)	0	(3 417)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE			309 763	309 763	741	310 504
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies			686	686	0	686
Variation de valeur des titres non consolidés			(3 148)	(3 148)	0	(3 148)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE			307 301	307 301	741	308 042
CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024	76 738 691	575 540	9 930 452	10 505 992	16 345	10 522 337

(1) Créations d'actions liées aux augmentations de capital réservées aux salariés.



5.4 État des flux de trésorerie consolidés

<i>En milliers d'euros</i>	Note	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	5.2	310 504	(1 793 092)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.2	(425)	20 840
Amortissements, dépréciations, provisions nettes et autres charges	5.2	12 262	29 657
Variations de valeur	5.2	152 014	2 252 589
Paievements en actions	5.5.5.5	5 087	4 550
Impôts	5.2	2 071	1 991
Résultat de cession	5.2	(673)	(66 968)
Autres produits et charges calculés		(29 690)	(26 584)
Frais financiers nets	5.2	90 483	89 984
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET IMPÔTS		541 633	512 967
Impôts versés		(1 277)	(2 217)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	5.5.5.6	59 490	24 224
Flux net de trésorerie généré par l'activité (A)		599 846	534 973
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4.1 / 5.5.4.4	(454 668)	(390 534)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.5.4.3	53 778	1 253 917
Variation des immobilisations financières		11 679	(245)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5.5.4.6	5 115	1 043
Variation des prêts et avances consentis		(217)	55
Cessions d'autres actifs non courants		2 039	11 139
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux opérations d'investissement	5.5.5.6	(23 663)	8 598
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (B)		(405 937)	883 974
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	5.3	5 828	4 100
Rachats et reventes d'actions propres	5.3	(3 417)	(36)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	5.5.7.3	(392 327)	(391 317)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	5.3	(1 115)	(1 052)
Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	2 746 920	5 066 394
Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	5.5.6.2	(2 437 698)	(5 912 933)
Intérêts financiers nets versés		(71 322)	(86 848)
Primes payées ou reçues sur les instruments financiers		(5 452)	(4 112)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (C)		(158 584)	(1 325 805)
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		35 325	93 143
Trésorerie d'ouverture	5.5.6.2	143 715	50 572
TRÉSorerie DE CLÔTURE	5.5.6.2	179 039	143 715

(1) Y compris les mouvements sur les billets de trésorerie (NEU CP)

5.5 Annexe aux comptes consolidés

5.5.1	Faits marquants	215
5.5.2	Principes généraux de consolidation	215
5.5.2.1	Référentiel	215
5.5.2.2	Estimations et jugements comptables déterminants	215
5.5.2.3	Prise en compte des effets du changement climatique	216
5.5.3	Périmètre de consolidation	216
5.5.4	Patrimoine	220
5.5.4.1	Valorisation du patrimoine	220
5.5.4.2	Variation de valeur des immeubles	223
5.5.4.3	Résultat de cession	224
5.5.4.4	Immobilisations corporelles et incorporelles	225
5.5.4.5	Écart d'acquisition	225
5.5.4.6	Participations dans les sociétés mises en équivalence	226
5.5.4.7	Autres immobilisations financières	226
5.5.5	Données opérationnelles	227
5.5.5.1	Gestion des risques opérationnels	227
5.5.5.2	Revenus locatifs bruts	227
5.5.5.3	Charges d'exploitation directes nettes	228
5.5.5.4	Autres produits nets	228
5.5.5.5	Frais de structure	229
5.5.5.6	Actifs et passifs courants	229
5.5.5.7	Information sectorielle	232
5.5.6	Financement et instruments financiers	234
5.5.6.1	Gestion des risques financiers	234
5.5.6.2	Dettes financières	235
5.5.6.3	Instruments financiers	237
5.5.6.4	Classification et valorisation des actifs et passifs financiers	238
5.5.6.5	Frais financiers nets	238
5.5.7	Capitaux propres et résultat par action	238
5.5.7.1	Actionnariat du Groupe	238
5.5.7.2	Mouvements sur les actions propres	239
5.5.7.3	Dividendes distribués	239
5.5.7.4	Résultat par action	239

5

COMPTES CONSOLIDÉS Annexe aux comptes consolidés

5.5.8	Provisions et dépréciations	240
5.5.8.1	Provisions non courantes	240
5.5.8.2	Dépréciations, provisions nettes et autres charges	240
5.5.9	Avantages consentis au personnel et effectif	241
5.5.9.1	Provisions non courantes	241
5.5.9.2	Actions de performance	242
5.5.9.3	Effectifs du Groupe	242
5.5.10	Impôts	243
5.5.11	Autres informations	244
5.5.11.1	Engagements hors bilan	244
5.5.11.2	Parties liées	244
5.5.11.3	Rémunération des organes d'administration et de direction	245
5.5.11.4	Honoraires des Commissaires aux Comptes	245
5.5.11.5	Événements postérieurs à la clôture	245

5.5.1 Faits marquants

Commercialisations

Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 83 000 m² en 2024, à la fois dans Paris et en région parisienne, dans un contexte marqué par la rareté des surfaces disponibles à la commercialisation au sein du patrimoine.

Parmi ces transactions, 10 835 m² concernent la pré-commercialisation intégrale des surfaces de bureaux d'Icône, actif en cours de restructuration situé au 32 rue Marbeuf, dans le 8^e arrondissement de Paris, à proximité des Champs-Élysées. Ce bail, signé aux meilleurs niveaux de loyer pour le QCA parisien avec la société Qube Research & Technologies, porte sur une durée ferme de 9 ans.

Rotation du patrimoine

Gecina a réalisé 56 millions d'euros de cessions en 2024 en prime moyenne de +7 % sur les dernières expertises. Ces cessions concernent un actif résidentiel situé rue Saint-Gilles dans le 3^e arrondissement de Paris et des appartements dans des programmes de ventes de logements par lots.

Parallèlement, Gecina a signé des promesses de vente pour 200 millions d'euros portant principalement sur trois actifs résidentiels à Paris (12^e et 20^e arrondissements) et un actif résidentiel à Rueil-Malmaison (Reuil Doumer).

Enfin, Nuveen Real Estate et Global Student Accommodation (GSA) ont signé un engagement ferme d'acquisition de 567 millions d'euros droits inclus (539 millions d'euros hors droits) portant sur le portefeuille d'actifs résidentiel pour étudiants de Gecina, soit 18 actifs en exploitation (près de 3 300 lits) et 4 actifs supplémentaires en développement (près de 400 lits).

Livraisons du pipeline

Courant 2024, Gecina a livré quatre immeubles qui ont fait l'objet d'une restructuration. Ces livraisons ont porté sur trois actifs de bureaux, soit 49 000 m² intégralement loués, et la transformation d'un actif de bureaux en logements.

Financements, bilan et structure financière

Depuis le début de l'année 2024, Gecina a réalisé des opérations de financement ou de refinancement qui se sont élevées à 1,3 milliard d'euros, auprès d'un pool de banques historiques et de nouvelles banques. Elles ont porté principalement sur la mise en place de 11 nouvelles lignes de crédit responsables avec une maturité moyenne de près de sept ans. Avec ces refinancements, 100 % des lignes de crédit de Gecina incluent désormais une composante RSE.

Ces financements ont permis au Groupe de renouveler par anticipation toutes les échéances de 2025 et une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031.

5.5.2 Principes généraux de consolidation

5.5.2.1 Référentiel

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 13 février 2025. Ils sont établis conformément aux normes IFRS en vigueur dans l'Union européenne à la date d'arrêt. Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Entreprises Immobilières.

Les normes et interprétations officielles applicables depuis le 1^{er} janvier 2024 n'entraînent pas d'impact significatif pour le Groupe :

- ◆ amendement à la norme IAS 1 (Présentation des états financiers) précisant le classement des passifs en courant ou en non courant, en particulier pour ceux assortis de clauses restrictives ;
- ◆ amendement à la norme IFRS 16, qui précise la méthode à mettre en œuvre pour réaliser une opération de cession-bail après la transaction ;
- ◆ amendements aux normes IAS 7 et IFRS 7 qui prévoient de nouvelles informations qualitatives et quantitatives sur les accords de financement de fournisseurs.

5.5.2.2 Estimations et jugements comptables déterminants

Le Groupe utilise des estimations et des jugements comptables pour établir ses comptes consolidés, basés sur des informations historiques et des anticipations d'événements futurs.

Les principales estimations concernent l'évaluation :

- ◆ des immeubles de placement ;
- ◆ des instruments financiers ;
- ◆ des titres de participation ;
- ◆ des provisions ;
- ◆ des engagements sociaux (retraites et plans d'actions).

Les éléments les plus significatifs sont développés dans les notes dédiées.

Le Groupe formule également des jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines transactions lorsque les normes IFRS n'apparaissent pas suffisamment précises, notamment pour la détermination de la durée ferme des contrats de location.

5.5.2.3 Prise en compte des effets du changement climatique

Les comptes du Groupe intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable notamment dans la valorisation des immeubles de placement (norme IAS 40) et des autres actifs (norme IAS 36 relative aux tests de dépréciation, sans impact significatif).

5.5.3 Périmètre de consolidation

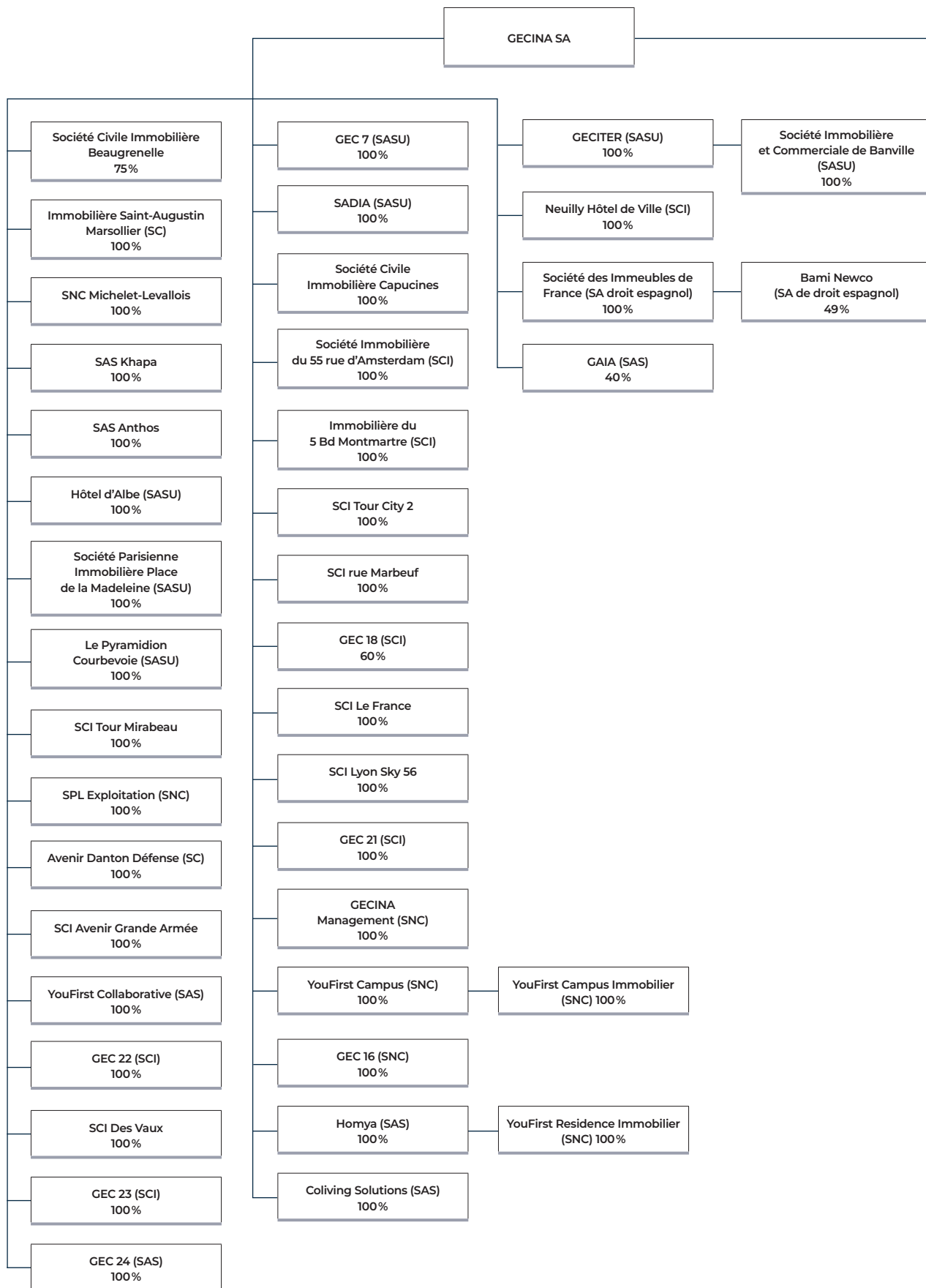
Les sociétés contrôlées par Gecina sont consolidées par intégration globale, tandis que celles sur lesquelles elle exerce une influence notable ou un contrôle conjoint sont mises en équivalence.

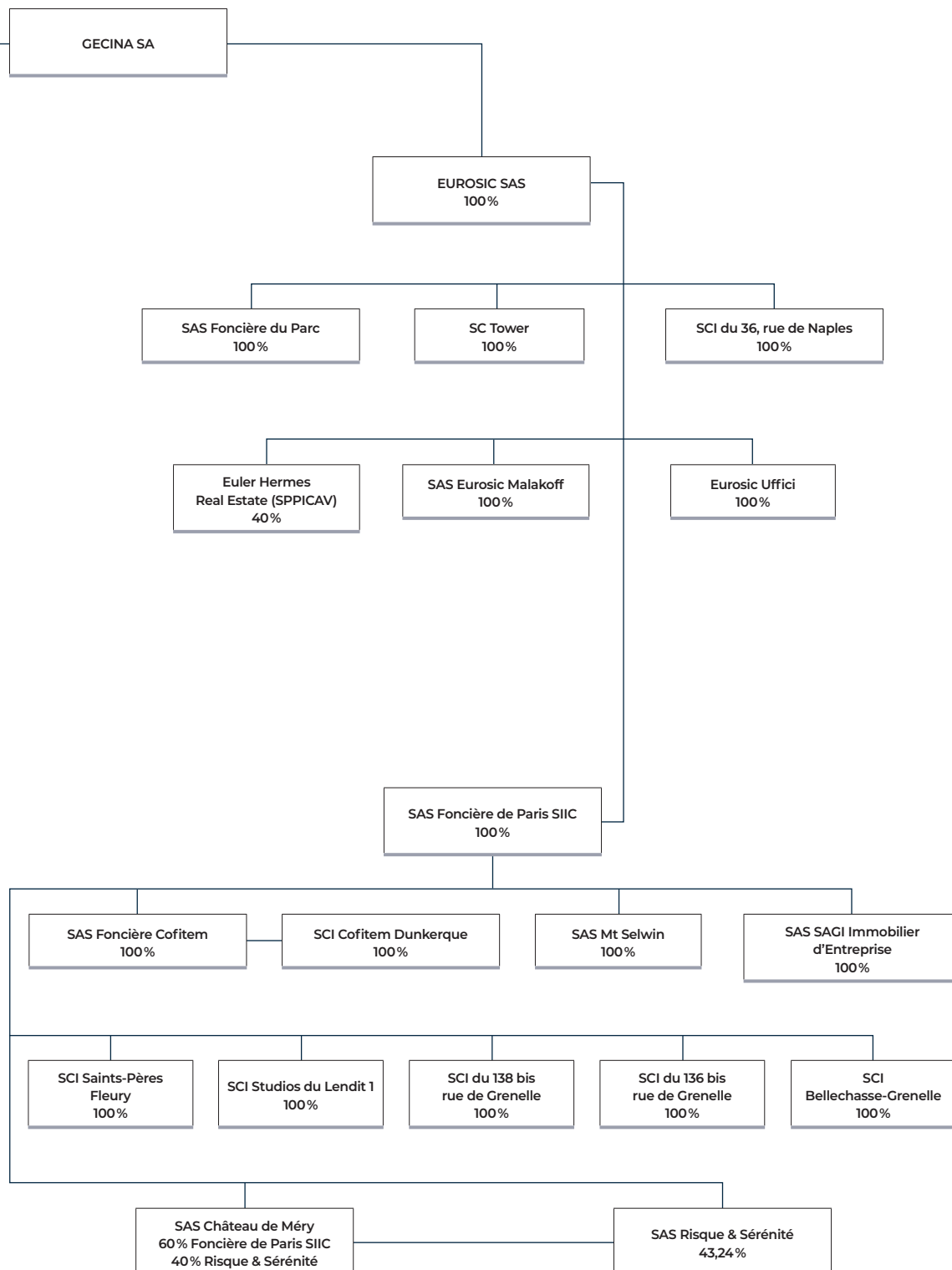
Sociétés	31/12/2024 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2023 % d'intérêts
Gecina	100,00 %	Mère	100,00 %
5, rue Montmartre	100,00 %	IG	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	100,00 %	IG	100,00 %
Anthos	100,00 %	IG	100,00 %
Beaugrenelle	75,00 %	IG	75,00 %
YouFirst Campus	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Campus Immobilier	100,00 %	IG	100,00 %
Capucines	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 16	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 18	60,00 %	IG	60,00 %
GEC 21	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 22	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 23	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 24	100,00 %	IG	100,00 %
GEC 7	100,00 %	IG	100,00 %
Gecina Management	100,00 %	IG	100,00 %
Geciter	100,00 %	IG	100,00 %
Homya	100,00 %	IG	100,00 %
Khapa	100,00 %	IG	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Residence Immobilier	100,00 %	IG	100,00 %
Rue Marbeuf	100,00 %	IG	100,00 %
Michelet-Levallois	100,00 %	IG	100,00 %
Sadia	100,00 %	IG	100,00 %
Saint-Augustin-Marsollier	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Le France	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Danton Défense	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Avenir Grande Armée	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Lyon Sky 56	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Neuilly Hôtel de Ville	100,00 %	IG	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)	100,00 %	IG	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	100,00 %	IG	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	100,00 %	IG	100,00 %
SPIPM	100,00 %	IG	100,00 %
SPL Exploitation	100,00 %	IG	100,00 %
Tour City 2	100,00 %	IG	100,00 %
Tour Mirabeau	100,00 %	IG	100,00 %
YouFirst Collaborative	100,00 %	IG	100,00 %

Sociétés	31/12/2024 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2023 % d'intérêts
SCI Des Vaux	100,00 %	IG	100,00 %
Gaïa	40,00 %	MEE	40,00 %
SAS Eurosic	100,00 %	IG	100,00 %
SAS Eurosic Malakoff	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière du Parc	100,00 %	IG	100,00 %
Tower	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 36 rue de Naples	100,00 %	IG	100,00 %
Euler Hermes Real Estate	40,00 %	MEE	40,00 %
Foncière de Paris SIIC	100,00 %	IG	100,00 %
Foncière Cofitem	100,00 %	IG	100,00 %
MT Selwin	100,00 %	IG	100,00 %
Risque & Sérénité	43,24 %	MEE	43,24 %
SAGI Immobilière d'entreprise	100,00 %	IG	100,00 %
Château de Méry	77,30 %	IG	77,30 %
SCI Saints-Pères Fleury	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 136 bis rue de Grenelle	100,00 %	IG	100,00 %
SCI du 138 bis rue de Grenelle	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Bellechasse-Grenelle	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Cofitem Dunkerque	100,00 %	IG	100,00 %
SCI Studio du Lendit 1	100,00 %	IG	100,00 %
Eurosic UFFICI (Italie)	100,00 %	IG	100,00 %
Coliving Solutions	100,00 %	IG	100,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2024			
Haris	Fusionnée	IG	100,00 %
SORTIE DE PÉRIMÈTRE 2023			
SCI Eurosic F Patrimoine	Fusionnée	IG	Fusionnée

(1) IG : intégration globale. MEE : mise en équivalence.

La société Bami Newco (détenue à 49 %) n'est ni consolidée, ni mise en équivalence, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité, ni d'influence notable (cf. Note 5.5.11.2).





5.5.4 Patrimoine

5.5.4.1 Valorisation du patrimoine

PRINCIPES COMPTABLES

Immeubles de placement (IAS 40 et IFRS 13)

Les immeubles de placement sont détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital. Ils sont évalués par des experts indépendants deux fois par an selon le modèle de la juste valeur, et comptabilisés pour leurs valeurs bloc hors frais et droits, ajustées le cas échéant des dernières hypothèses locatives.

Le jour de l'acquisition, un immeuble est comptabilisé à son coût d'acquisition (frais et droits inclus), puis à la juste valeur dès la première clôture.

Les dépenses d'investissement, les frais engagés pour l'obtention des contrats de location, les indemnités d'éviction, les charges du personnel affectables aux opérations de commercialisation et aux travaux, ainsi que les frais financiers sur les projets en développement sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

Les experts immobiliers indépendants (CBRE Valuation, Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle) valorisent le patrimoine immobilier du Groupe dans une perspective de détention durable et utilisent les trois méthodes suivantes :

- ◆ méthode par comparaison directe : valeur de l'actif estimée à l'aide du prix de transaction d'actifs similaires (localisation, typologie, date de transaction) ;
- ◆ méthode par capitalisation : valeur de l'actif obtenue par la division du loyer net par le taux de rendement. Pour les lots vacants, le loyer retenu est la valeur locative de marché, tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et autres frais ;
- ◆ méthode par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée. Pour les lots occupés, l'expert considère le loyer en place et pour les lots vacants, la valeur locative de marché. Dans l'hypothèse d'un cash-flow actualisé sur dix ans, l'expert retiendra à chaque fin de bail considéré, la valeur locative de marché des surfaces concernées par la libération des lieux. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année, capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle d'un flux futur en reflétant le niveau de risque qu'il génère. La méthode la plus répandue pour le déterminer consiste à majorer le taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

L'expert détermine la juste valeur de chaque immeuble par une moyenne simple ou pondérée en fonction de la méthode qu'il juge la plus pertinente pour l'immeuble.

Une hiérarchie des justes valeurs est utilisée dans le cadre des évaluations, conformément à la norme IFRS 13 :

- ◆ niveau 1 : cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- ◆ niveau 2 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- ◆ niveau 3 : modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

L'évaluation des immeubles de placement reposant sur des paramètres observables et non observables susceptibles d'ajustements, le patrimoine du Groupe relève du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs.

Immeubles en restructuration (IAS 40)

Les immeubles en restructuration, en construction ou acquis pour être restructurés sont évalués selon le principe général de la juste valeur des immeubles de placement. La valeur de marché est ajustée de tous les coûts restant à investir.

Si la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est provisoirement évalué à son coût de revient et fait l'objet d'un test de dépréciation en cas d'indice de perte de valeur.

Le Groupe estime que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable :

- ◆ à la mise hors d'eau et hors d'air de l'actif ;
- ◆ au commencement des travaux si la commercialisation est avancée ;
- ◆ ou lorsque la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer les coûts et que l'immeuble est loué.

Les immeubles en restructuration sont classés en immeubles de placement à la réception des travaux.

Immeubles d'exploitation (IAS 16)

Les immeubles d'exploitation (le siège de Gecina et un hôtel) sont évalués selon le modèle du coût, et sont répartis entre :

- ◆ le terrain, non amorti ;
- ◆ la construction, répartie en six composants (gros œuvre, façade et couverture, installations techniques, parkings, ravalement, agencements) amortis de façon linéaire sur leur durée d'utilité, aucune valeur résiduelle n'étant retenue.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur comptable de l'immeuble est dépréciée pour la ramener à sa valeur recouvrable, laquelle est déterminée à partir d'une expertise indépendante.

Immeubles en vente (IFRS 5)

Un immeuble est considéré comme détenu en vue de la vente lorsqu'il répond aux trois critères suivants :

- ◆ un plan de vente a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- ◆ l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- ◆ il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Les immeubles en vente sont valorisés de la manière suivante :

- ◆ immeubles en vente en bloc : valeur dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- ◆ immeubles mis en vente par lots (secteur résidentiel) :
 - les immeubles dont plus de 60 % de la surface a été vendue sont valorisés à partir des prix de marché,
 - les immeubles dont moins de 60 % de la surface a été vendue font l'objet d'une expertise indépendante utilisant les mêmes méthodes que pour les immeubles de placement.

Lorsque la cession porte sur un immeuble ou un portefeuille d'immeubles, ces derniers sont classés en « Immeubles en vente ».

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs de l'activité sont présentés distinctement dans le bilan. Le résultat net de l'activité cédée est isolé sur la ligne « Résultat net des activités abandonnées ».

Contrat de location (IFRS 16)

Les contrats de location portent principalement sur les baux à construction, les baux emphytéotiques et, dans une moindre mesure, sur les véhicules et matériels de reprographie. Le Groupe applique les exemptions prévues par la norme concernant les contrats d'une durée inférieure à douze mois ou de faible valeur unitaire.

À ce titre, le Groupe comptabilise :

- ◆ au passif, une dette relative aux obligations locatives à hauteur des loyers restant à courir, actualisés au coût de la dette qu'aurait eu à supporter le Groupe sur la durée des contrats ;
- ◆ à l'actif, des droits d'utilisation amortis linéairement depuis la mise en place des contrats ;
- ◆ au compte de résultat : les dotations aux amortissements et les intérêts liés aux obligations locatives.

Les droits d'utilisation et dotations aux amortissements sont classés en fonction de l'actif pris en location ; ils concernent principalement les immeubles de placement.

Contrats de crédit-bailleur

Dans un contrat de crédit-bail, le bailleur transfère au preneur l'essentiel des risques et avantages de l'actif. Il s'analyse ainsi comme un financement accordé au preneur pour l'achat d'un bien.

La valeur actuelle des paiements dus au titre du contrat, augmentée de l'éventuelle valeur résiduelle, est enregistrée sur la ligne « Créances financières sur crédit-bail ». Le revenu net de l'opération correspond au montant des intérêts du prêt. Les loyers perçus sont répartis sur toute la durée du contrat de crédit-bail. Ils sont affectés à l'amortissement du capital et aux intérêts afin que le revenu net reflète un taux de rentabilité constant sur l'encours résiduel.



◆ Tableau de mouvement du patrimoine

En milliers d'euros	31/12/2023	Acquisitions	Cessions d'actifs ou levées d'options	Variation de valeur	Autres variations ⁽²⁾	Virements de poste à poste	31/12/2024
Immeubles de placement	15 153 483	184 357	-	(109 187)	29 634	(430 091)	14 828 196
Immeubles en restructuration ⁽¹⁾	1 398 354	259 448	-	(66 467)	-	(379 316)	1 212 020
Immeubles d'exploitation	113 897	1 164	(1 769)	-	-	-	113 291
Créances financières sur crédit-bail	101 929	-	(12 603)	-	-	-	89 326
Immeubles en vente	184 715	150	(52 240)	48 372	-	809 407	990 403
Immobilisations brutes	16 952 377	445 120	(66 613)	(127 282)	29 634	-	17 233 235

(1) Deux actifs en restructuration (y compris VEFA) sont comptabilisés au coût historique pour 15 millions d'euros.

(2) Etalement des avantages commerciaux accordés aux locataires (cf. Note 5.5.5.2)

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Cessions/ Reprises	Variation de valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	31/12/2024
Immeubles d'exploitation	32 087	3 073	(2 442)	-	-	-	32 718
Créances financières sur crédit-bail	69 175	2 510	(9 924)	-	-	-	61 761
Amortissements et Dépréciations	101 262	5 583	(12 366)	-	-	-	94 479
IMMOBILISATIONS NETTES	16 851 115	439 536	(54 247)	(127 282)	29 634	-	17 138 757

◆ Acquisitions d'immobilisations

En milliers d'euros	31/12/2024
Travaux	365 641
Acquisitions de lots	46 823
Charges de personnel capitalisées	8 066
Frais financiers capitalisés	15 760
Frais engagés pour l'obtention des contrats de location	5 330
Indemnités d'éviction	3 500
TOTAL ACQUISITIONS	445 120

5.5.4.2 Variation de valeur des immeubles

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	Variation
Immeubles de placement	15 153 483	14 828 196	
Variation de périmètre	(1 239 536)	(868 940)	
Immeubles de placement à périmètre comparable	13 913 947	13 959 256	45 309
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(170 092)
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(3 961)
Linéarisation des avantages commerciaux			(21 322)
Autres frais immobilisés sur immeubles de placement ⁽¹⁾			(5 584)
Variation de valeur des immeubles de placement à périmètre comparable			(155 650)
Variation de valeur des immeubles en restructuration			(20 004)
Variation de valeur des immeubles en vente			48 372
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES			(127 282)

(1) Essentiellement des frais engagés pour l'obtention de contrats de location.

L'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier est analysée en détail dans le chapitre 1 du document d'enregistrement universel 2024. Les évaluations sont des opinions professionnelles basées sur des critères et des hypothèses définis. Elles ne sont pas des faits certains et peuvent évoluer.

Les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée utilisées par les experts immobiliers. Ces analyses ont été établies sur la base du patrimoine en exploitation et en reprenant les principales hypothèses des méthodes de valorisation par capitalisation et par actualisation des flux futurs (*discounted cash flow* – DCF).

Bureaux	Taux de rendement de marché (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Valeur locative de marché ⁽¹⁾ (Capitalisation & DCF)
Paris QCA & 5-6-7	3,30% - 4,40%	4,60% - 6,00%	500 - 1100 €/m ²
Paris Autres	3,65% - 5,40%	4,90% - 7,00%	280 - 950 €/m ²
PARIS	3,30% - 5,40%	4,60% - 7,00%	280 - 1100 €/m²
Core Croissant Ouest	4,40% - 6,30%	5,75% - 6,95%	350 - 700 €/m ²
La Défense	6,00% - 10,20%	6,50% - 7,50%	420 - 560 €/m ²
Autres localisations	5,40% - 10,50%	6,35% - 11,50%	80 - 370 €/m ²
BUREAUX	3,30% - 10,50%	4,60% - 11,50%	80 - 1100 €/m²

(1) Hors commerce, patrimoine en exploitation

Résidentiel	Taux de rendement (Capitalisation)	Taux d'actualisation (DCF)	Prix au m ² en vente par lot ⁽¹⁾
Paris	3,10% - 3,90%	4,20% - 5,50%	8 960 - 15 000 €/m ²
Région parisienne	3,70% - 4,30%	4,90% - 5,40%	4 190 - 8 360 €/m ²
RÉSIDENTIEL	3,10% - 4,30%	4,20% - 5,50%	4 190 - 15 000 €/m²

(1) Patrimoine en exploitation

Sensibilité à la variation du taux de rendement et du loyer en place

Les tableaux ci-dessous montrent l'impact des variations des taux de rendement et des loyers sur les valeurs du patrimoine en exploitation du Groupe. Par exemple, une hausse de +0,5 % des taux de rendement pourrait entraîner une baisse de -9,4 % de la valorisation du patrimoine, soit environ -1 380 millions d'euros au 31 décembre 2024, avec un impact défavorable similaire sur le résultat consolidé du Groupe.

Variation du taux de rendement ⁽¹⁾	Impact sur la valeur des immeubles (en %)	Impact sur le résultat net consolidé (en millions d'euros)
TOUS SECTEURS CONFONDUS ⁽²⁾		
+0,50%	-9,4%	(1 380)
+0,25%	-4,9%	(724)
+0,10%	-2,0%	(298)
BUREAUX		
+0,50%	-9,0%	(1 099)
+0,25%	-4,7%	(575)
+0,10%	-1,9%	(237)
RÉSIDENTIEL		
+0,50%	-11,1%	(281)
+0,25%	-5,9%	(149)
+0,10%	-2,4%	(62)

Variation des loyers en place ⁽¹⁾	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en millions d'euros)
TOUS SECTEURS CONFONDUS ⁽²⁾		
- 10,00 %	-10,0%	(1 474)
- 5,00 %	-5,0%	(737)
- 2,50 %	-2,5%	(368)
BUREAUX		
- 10,00 %	-10,0%	(1 221)
- 5,00 %	-5,0%	(611)
- 2,50 %	-2,5%	(305)
RÉSIDENTIEL		
- 10,00 %	-10,0%	(252)
- 5,00 %	-5,0%	(126)
- 2,50 %	-2,5%	(63)

(1) Calculé pour le patrimoine en exploitation.

(2) Hors crédit-bail immobilier.

5.5.4.3 Résultat de cession

Les cessions ont représenté :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession	56 076	1 270 373
Frais sur ventes ⁽¹⁾	(2 298)	(16 456)
Encaissements nets liés aux cessions	53 778	1 253 917
Valeur nette comptable	(53 105)	(1 186 949)
RÉSULTAT DE CESSION	673	66 968

(1) Y compris 0,4 million d'euros lié aux charges de personnel et frais de gestion.

5.5.4.4 Immobilisations corporelles et incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties linéairement sur des durées de trois à dix ans. Elles sont principalement composées de matériel informatique et de mobilier.

Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent principalement à l'acquisition et au développement de logiciels dont le Groupe a le contrôle. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée d'utilité estimée (entre trois et huit ans).

En milliers d'euros	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	31/12/2024
Autres immobilisations corporelles	33 213	4 383	(804)	36 792
Autres immobilisations incorporelles	34 574	5 166	-	39 740
Immobilisations brutes	67 787	9 549	(804)	76 532

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Cessions/ Reprises	31/12/2024
Autres immobilisations corporelles	23 910	3 220	(463)	26 667
Autres immobilisations incorporelles	21 792	6 287	-	28 078
Amortissements et dépréciations	45 702	9 506	(463)	54 745
IMMOBILISATIONS NETTES	22 085	42	(341)	21 787

5.5.4.5 Écart d'acquisition

PRINCIPES COMPTABLES

Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Chaque acquisition de société est analysée pour déterminer si le Groupe contrôle cette activité au sens de la norme IFRS 3 relative aux regroupements d'entreprises.

Un écart d'acquisition est constaté par différence entre le coût d'acquisition des entités acquises et la juste valeur des actifs et passifs nette des impôts différés. Il constitue un actif lorsqu'il est positif, et une charge dans le cas contraire. Chaque écart d'acquisition est affecté à une ou plusieurs unités génératrices de trésorerie (UGT) et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an ou à l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Les coûts directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges.

L'écart d'acquisition résulte de l'acquisition d'Eurosic en août 2017 et est affecté à l'UGT Bureaux. En l'absence de cessions d'immeubles de Bureaux, il reste constant à 166 millions d'euros au 31 décembre 2024.

La valorisation de l'UGT est obtenue à partir de la juste valeur des actifs à laquelle est ajoutée la valorisation des flux de trésorerie non comptabilisés relative aux projets en développement engagés et déterminée à partir de leurs taux de rendement à terminaison.

Au 31 décembre 2024, au regard des taux de rendement à terminaison et des nouveaux projets en développement, la valorisation de l'UGT Bureaux demeure significativement supérieure à l'écart d'acquisition et ne nécessite pas la comptabilisation d'une perte de valeur.

Toutes choses égales par ailleurs, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 10 points de base du taux de rendement moyen des projets en développement engagés (+0,10%) ne conduirait pas à une dépréciation de l'écart d'acquisition.

5.5.4.6 Participations dans les sociétés mises en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La participation de l'entreprise mise en équivalence est comptabilisée initialement au coût, puis évolue de la quote-part des résultats et des distributions de l'entité détenue.

Dans l'hypothèse où la valeur recouvrable d'une participation est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est comptabilisée.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
QUOTE-PART GROUPE AU 1^{ER} JANVIER	86 660	108 543
Quote-part dans le résultat	425	(20 840)
Dividendes reçus	(5 115)	(1 043)
QUOTE-PART GROUPE AU 31 DÉCEMBRE	81 970	86 660

Les éléments cumulés de la situation financière des sociétés mises en équivalence sont présentés ci-dessous :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Patrimoine immobilier	223 500	231 260
Autres actifs	16 813	19 636
Total actif	240 313	250 896
Capitaux propres	204 607	216 330
Dettes financières	32 321	32 300
Autres passifs	3 385	2 266
Total passif	240 313	250 896
Chiffre d'affaires	10 352	9 462
Résultat net	1 065	(52 042)

5.5.4.7 Autres immobilisations financières

PRINCIPES COMPTABLES

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur par les autres éléments du résultat global conformément à la norme IAS 39.

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou de défaut.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Titres de participation non consolidés	141 450	145 304
Avance sur acquisitions immobilières	63 229	63 229
Avance sur contrat de liquidité	-	11 963
Dépôts et cautionnements	1 446	1 261
Autres immobilisations financières	2 270	2 418
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES BRUTES	208 394	224 175
Dépréciations	(172 451)	(172 976)
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NETTES	35 944	51 199

La dépréciation de 172,5 millions d'euros se rapporte essentiellement à la participation de 49 % dans la société espagnole Bami Newco intégralement dépréciée (109,3 millions d'euros) et à l'avance sur acquisitions immobilières consentie à la société espagnole Bamolo dépréciée à hauteur de 63,1 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie soit 0,1 million d'euros).

5.5.5 Données opérationnelles

5.5.5.1 Gestion des risques opérationnels

L'ensemble des risques ou incertitudes auxquels le Groupe est exposé sont présentés de façon détaillée dans le chapitre 2 du document d'enregistrement universel 2024.

Risque de marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers ainsi qu'au risque de vacance.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- ◆ les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés pour leur juste valeur ;
- ◆ les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la diversité sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Pour les projets de développement, la recherche de locataires commence dès la décision d'investissement et donne lieu à la conclusion de baux en l'état futur d'achèvement qui incluent des clauses sur la définition de l'achèvement, les délais et les pénalités de retard.

Une analyse de la sensibilité de la juste valeur du patrimoine est détaillée dans la note 5.5.4.2.

Risque de contrepartie

Avec un portefeuille comptant environ 600 entreprises locataires de divers secteurs et 7 600 locataires individuels, le Groupe n'est pas soumis à des risques de concentration importants. Dans sa stratégie de développement, le Groupe cherche à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif repose sur une sélection rigoureuse des locataires et des garanties qu'ils offrent. Lors des relocations, la solidité financière des locataires est minutieusement évaluée. Les procédures de sélection et de recouvrement permettent de maintenir un coût du risque locatif à un niveau satisfaisant.

5.5.5.2 Revenus locatifs bruts

PRINCIPES COMPTABLES

Reconnaissance des loyers (IFRS 16)

Les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location. Les avantages commerciaux (principalement des franchises et paliers de loyers) accordés aux locataires sont linéarisés sur la durée ferme du bail.

Les travaux refacturés aux locataires sont étalés sur la durée du bail.

Les travaux réalisés pour le compte des locataires et contrôlés par le Groupe sont capitalisés dans la valeur des immeubles.

Les indemnités de résiliation anticipée versées par le preneur sont comptabilisées en revenus locatifs si elles correspondent aux loyers restant à courir jusqu'à la prochaine échéance ferme du bail, ou en autres produits si elles correspondent à des coûts de remise en état des locaux loués.

L'analyse sectorielle du chiffre d'affaires est détaillée en note 5.5.5.7

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple des actifs tertiaires sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
À moins d'un an	553 382	554 216
Entre 1 et 5 ans	1 679 341	1 378 847
À plus de 5 ans	824 624	751 337
TOTAL	3 057 347	2 684 400

5.5.5.3 Charges d'exploitation directes nettes

PRINCIPES COMPTABLES

Charges locatives (IFRS 15)

Le Groupe a le contrôle des biens et services refacturés aux locataires et agit en tant que principal. La refacturation des charges locatives et les charges sur immeubles sont donc présentées séparément.

Les charges sur immeubles se composent essentiellement :

- ◆ des charges locatives, incluant les charges liées au personnel des immeubles ainsi que les taxes locales ;
- ◆ des charges liées aux travaux non immobilisables, à la gestion immobilière et aux éventuels contentieux ;
- ◆ du coût du risque locatif constitué des dépréciations nettes majorées du montant des pertes et profits sur créances irrécouvrables de la période.

Les charges d'exploitation directes nettes représentent essentiellement les charges sur immeubles non refacturables par nature, la quote-part des charges locatives non refacturées du fait de la vacance, ainsi que le coût du risque locatif.

Les charges refacturées incluent les travaux refacturés aux locataires étalés sur la durée du bail.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Achats et services externes	(122 527)	(126 708)
Impôts et taxes	(74 717)	(74 702)
Charges de personnel	(3 769)	(4 334)
Coût du risque locatif	(202)	(3 851)
Charges sur immeubles	(201 214)	(209 594)
Charges refacturées	145 428	152 303
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(55 786)	(57 291)

5.5.5.4 Autres produits nets

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Autres produits nets sur immeubles	1 996	2 127
Résultat opérationnel du crédit-bail	646	450
Résultat opérationnel de l'activité hôtelière	694	776
AUTRES PRODUITS NETS	3 335	3 353

◆ Autres produits nets sur immeubles

Ils se composent essentiellement d'indemnités payées ou reçues, de subventions d'investissement, et de produits et de charges non liés à l'activité courante des immeubles.

◆ Résultat opérationnel du crédit-bail et de l'activité hôtelière

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Redevances financières et autres produits	7 092	9 313
Charges d'exploitation	(6 446)	(8 862)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DU CRÉDIT-BAIL ⁽¹⁾	646	450
Produits d'exploitation	5 085	5 109
Charges d'exploitation	(3 680)	(3 595)
Dotations aux amortissements	(710)	(738)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL DE L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	694	776

(1) Activité gérée en extinction.

5.5.5.5 Frais de structure

Les frais de structure se décomposent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges de personnel ⁽¹⁾	(60 341)	(60 664)
Paievements en actions ⁽²⁾	(5 087)	(4 550)
Frais de gestion nets	(19 592)	(20 392)
Refacturation d'honoraires de gestion locative et technique	8 701	7 750
FRAIS DE STRUCTURE	(76 319)	(77 857)

(1) Minorées de 9,9 millions d'euros affectés aux travaux, aux actions de commercialisation et aux cessions d'immeubles.

(2) Cf. note 5.5.9.2.

Les charges de personnel se rapportent au personnel du Groupe, à l'exception des employés d'immeubles inclus dans les charges sur immeubles.

Les frais de gestion comprennent principalement les honoraires payés par la société et les frais de fonctionnement du siège.

5.5.5.6 Actifs et passifs courants

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture. Elles sont le cas échéant dépréciées à hauteur du risque de non-recouvrement en contrepartie des charges sur immeubles.

Ces créances sont évaluées au coût amorti.

Les pertes de valeur sont évaluées selon la méthode simplifiée de la norme IFRS 9. Les pertes de crédit attendues sont calculées sur leur durée de vie, basée sur les données historiques de pertes du Groupe.

Sauf cas particulier, les créances locataires quittancées sont dépréciées en fonction de leur ancienneté selon les taux de dépréciation ci-dessous :

- ◆ 25% : créance entre 3 et 6 mois,
- ◆ 50% : créance entre 6 et 9 mois,
- ◆ 75% : créance entre 9 et 12 mois,
- ◆ 100% : au-delà de 12 mois et pour les locataires partis.

Les créances résiduelles relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon la norme IFRS 16 (cf. note 5.5.5.2) donnent lieu à une analyse spécifique portant notamment sur l'aptitude du locataire à aller effectivement jusqu'au terme du bail signé.

◆ Clients et comptes rattachés

La répartition par secteurs d'activité est indiquée en note 5.5.5.7. Ce poste est majoritairement à échéance inférieure à un an.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Clients facturés	47 901	54 922
Charges non quittancées à apurer	2 213	3 153
Étalement des franchises et paliers de loyers	7 827	7 416
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS BRUTS	57 942	65 491
Dépréciations de créances	(26 449)	(30 094)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS NETS	31 492	35 397

◆ Autres créances

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Taxe sur la valeur ajoutée	54 006	49 551
Autres créances fiscales ⁽¹⁾	6 558	7 849
Avances et garanties Bami Newco	32 763	32 763
Acquisitions et cessions d'actifs	3 735	5 600
Syndicats de copropriété et gestions extérieures	7 218	9 200
Fournisseurs et acomptes versés	9 361	8 762
Autres	4 887	6 269
AUTRES CRÉANCES BRUTES	118 529	119 995
Dépréciations des avances et garanties Bami Newco	(32 763)	(32 763)
Autres dépréciations	(2 432)	(4 342)
AUTRES CRÉANCES NETTES	83 334	82 890

(1) Dont 6 millions d'euros liés à des contentieux vis-à-vis de l'administration fiscale (non dépréciés).

◆ Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Frais liés aux financements ⁽¹⁾	16 804	14 444
Assurances garantie décennale	4 231	3 996
Autres ⁽²⁾	7 676	5 122
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	28 711	23 561

(1) Principalement des commissions d'arrangement et des intérêts sur billets de trésorerie NEU CP.

(2) Concernent essentiellement des charges de l'activité courante.

◆ Fournisseurs et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs sur biens et services	50 213	49 037
Dettes fournisseurs sur immobilisations	110 435	136 546
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	160 647	185 584

◆ Dettes fiscales et sociales courantes

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	28 355	30 449
Taxe sur la valeur ajoutée	27 063	23 998
Autres dettes fiscales	3 091	3 543
DETTE FISCALE ET SOCIALES COURANTES	58 510	57 990

◆ Autres dettes courantes

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Clients créditeurs	101 759	55 931
Créditeurs divers	6 728	3 529
Produits comptabilisés d'avance	13 736	9 224
AUTRES DETTES COURANTES	122 223	68 684

◆ Besoin en fonds de roulement lié à l'activité

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Variation des clients	(7 961)	4 640
Variation des autres créances	(3 787)	(9 603)
Variation des charges constatées d'avance	5 149	168
Total de l'actif du bilan	(6 598)	(4 795)
Variation des dépôts de garantie des locataires	1 475	(1 126)
Variation des fournisseurs	1 184	(150)
Variation des dettes fiscales et sociales	592	16 494
Variation des autres dettes	45 127	(2 837)
Variation des produits constatés d'avance	4 513	7 047
Total du passif du bilan	52 891	19 428
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	59 490	24 224

◆ Besoin en fonds de roulement lié aux investissements

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Variation des autres créances et dettes liées aux investissements	1 483	(35)
Variation des fournisseurs sur immobilisations	(25 146)	8 633
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ AUX INVESTISSEMENTS	(23 663)	8 598

5.5.5.7 Information sectorielle

Le Groupe, organisé en différents secteurs d'activité, exerce la quasi-totalité de son activité en France.

◆ Information sectorielle au 31 décembre 2024

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers bureaux	561 837	9 509	-	571 345
Loyers résidentiel	4 865	118 271	-	123 136
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	566 701	127 780	-	694 481
Charges sur immeubles	(156 083)	(45 131)	-	(201 214)
Charges refacturées	126 205	19 224	-	145 428
Revenus locatifs nets	536 822	101 873	-	638 695
% marge locative/loyers	94,7%	79,7%		92,0%
Autres produits nets	2 524	(529)	1 341	3 335
Frais de structure				(76 319)
Excédent brut d'exploitation				565 711
Résultat de cession	712	486	(525)	673
Variation de valeur des immeubles	(84 680)	(42 602)	-	(127 282)
Amortissements				(11 702)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges				(560)
Résultat opérationnel				426 840
Frais financiers nets				(90 483)
Dépréciations à caractère financier				525
Variation de valeur des instruments financiers				(24 732)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				425
Résultat avant impôts				312 575
Impôts				(2 071)
Résultat net consolidé				310 504
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				741
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				309 763
ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS				
Patrimoine	13 477 279	3 621 063	40 415	17 138 757
Dont acquisitions d'actifs	46 823	-	-	46 823
Dont immeubles en vente	-	990 403	-	990 403
Clients et comptes rattachés bruts	34 864	8 265	14 814	57 942
Créances dépréciées	(9 655)	(4 802)	(11 992)	(26 449)
Dépôts de garantie reçus	76 234	11 529	151	87 914

(1) Les autres secteurs d'activité regroupent le crédit-bail et l'activité hôtelière.

(2) Les loyers sont présentés par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

◆ Information sectorielle au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	Bureaux	Résidentiel	Autres secteurs ⁽¹⁾	Total des secteurs
Loyers bureaux	529 132	9 578	-	538 710
Loyers résidentiel	4 829	123 296	-	128 125
Revenus locatifs bruts ⁽²⁾	533 961	132 874	-	666 835
Charges sur immeubles	(163 204)	(46 391)	-	(209 594)
Charges refacturées	131 895	20 408	-	152 303
Revenus locatifs nets	502 652	106 892	-	609 544
% marge locative/loyers	94,1 %	80,4 %		91,4 %
Autres produits nets	2 797	(670)	1 226	3 353
Frais de structure				(77 857)
Excédent brut d'exploitation				535 040
Résultat de cession	79 719	(12 751)	-	66 968
Variation de valeur des immeubles	(1 925 508)	(260 881)	-	(2 186 389)
Amortissements				(11 282)
Dépréciations, provisions nettes et autres charges				(18 375)
Résultat opérationnel				(1 614 038)
Frais financiers nets				(89 984)
Dépréciations à caractère financier				(40)
Variation de valeur des instruments financiers				(66 200)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence				(20 840)
Résultat avant impôts				(1 791 102)
Impôts				(1 991)
Résultat net consolidé				(1 793 092)
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle				(5 908)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère				(1 787 184)

ACTIFS ET PASSIFS PAR SECTEURS

Patrimoine	13 240 828	3 564 810	45 478	16 851 115
Dont acquisitions d'actifs	420	-	-	420
Dont immeubles en vente	8 400	176 315	-	184 715
Clients et comptes rattachés bruts	40 103	10 263	15 126	65 491
Créances dépréciées	(12 355)	(7 208)	(10 532)	(30 094)
Dépôts de garantie reçus	73 715	12 565	158	86 439

(1) Les autres secteurs d'activité regroupent le crédit-bail et l'activité hôtelière.

(2) Les loyers sont présentés par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle est basée sur l'organisation du Groupe.

5.5.6 Financement et instruments financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Instruments dérivés de couverture (IAS 39)

La couverture du risque de taux du Groupe s'inscrit dans une stratégie de macrocouverture assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique. Les instruments dérivés de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur par résultat.

Les intérêts payés ou reçus au titre des instruments dérivés sont comptabilisés en frais financiers nets, alors que les variations de valeurs et éventuels effets des cessions ou résiliations de contrats impactent la variation de valeur des instruments financiers.

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 par un expert indépendant à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels en intégrant les risques de contrepartie. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire. Les valorisations sont également confortées par des confirmations des contreparties bancaires ainsi que par des valorisations internes.

L'évaluation des instruments dérivés de couverture à la juste valeur repose sur des données de marché observables et relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs établie par l'IFRS 13 (cf. note 5.5.4.1).

Autres actifs et passifs financiers

Les actifs financiers sont comptabilisés au coût amorti, à la juste valeur par autres éléments du résultat global ou à la juste valeur par résultat. Les instruments de dettes sont classés entre les trois catégories en fonction de leur modèle de gestion d'une part et de l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part. Les instruments de capitaux propres sont comptabilisés par défaut à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par autres éléments du résultat global.

Conformément à la norme IFRS 9, ces actifs sont, le cas échéant, dépréciés des pertes de crédit attendues. Le Groupe applique la méthode simplifiée pour les créances issues de l'activité locative (cf. note 5.5.5.6).

Les passifs financiers sont constitués essentiellement d'emprunts obligataires, d'emprunts bancaires, de lignes de crédit, de billets de trésorerie et des autres dettes courantes.

Les lignes de crédit à moyen et long terme sont utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan reçu.

Les obligations long terme sous le programme EMTN (*Euros Medium Term Notes*) sont présentées au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les autres dettes courantes sont considérées comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

5.5.6.1 Gestion des risques financiers

Risque de marché financier

La détention d'instruments financiers expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont présentées en note 5.5.6.3.

La baisse des indices boursiers peut affecter la valorisation des actifs de couverture liés aux engagements de retraite, mais ce risque reste limité compte tenu du montant de ces actifs.

Le Groupe peut aussi être affecté par les fluctuations boursières de ses investissements financiers.

Risque de contrepartie

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative. Le Groupe n'est pas matériellement exposé à une unique contrepartie bancaire sur son portefeuille de dérivés. Le risque de contrepartie est partie intégrante de la juste valeur telle que déterminée selon IFRS 13. L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements face à une seule et même contrepartie est de 5 %.

Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité repose sur une surveillance constante de la durée des financements, de la disponibilité des lignes de crédit et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme par des plans de financement pluriannuels et, à court terme, par des lignes de crédit et des programmes de cession d'actifs. Les échéances de la dette et les clauses de remboursement anticipé sont détaillées en note 5.5.6.2.

Risque de taux d'intérêt

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina a pour objectif de limiter l'effet des variations de taux sur le résultat du Groupe, en raison de la part importante de financements à taux variable. Un cadre de gestion, validé par le Comité d'Audit et des Risques, définit l'horizon de gestion, le pourcentage de couverture requis, les niveaux cibles de couverture et les instruments utilisés (*caps* et *swaps*). Le risque de taux et son analyse de sensibilité sont détaillés en note 5.5.6.3.

Risque de change

Le Groupe réalise la quasi-totalité de ses activités dans la zone euro. Le chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les

investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros. Le risque de change est donc non significatif.

5.5.6.2 Dettes financières

◆ Variation de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2023	Nouveaux emprunts ⁽¹⁾	Remboursements d'emprunts ⁽¹⁾	Autres variations	31/12/2024
Emprunts obligataires	5 621 953	-	-	13 503	5 635 456
Billets de trésorerie (NEU CP)	550 000	2 606 000	(2 316 000)	-	840 000
Autres dettes	164 602	140 000	(120 800)	(1 806)	181 996
Intérêts courus provisionnés	47 793	-	-	7 457	55 250
DETTE BRUTE	6 384 348	2 746 000	(2 436 800)	19 155	6 712 703

(1) Les flux de trésorerie diffèrent de ceux de l'état des flux de trésorerie consolidés du fait de la variation des obligations locatives.

◆ Encours de la dette nette

En milliers d'euros	Encours 31/12/2024 ⁽¹⁾	Échéances		
		À moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans
Dettes à taux fixe	5 819 689	555 250	2 100 000	3 164 438
Obligations à taux fixe	5 750 000	500 000	2 100 000	3 150 000
Autres dettes à taux fixe	14 438	-	-	14 438
Intérêts courus provisionnés	55 250	55 250	-	-
Dettes à taux variable	1 005 000	840 000	100 000	65 000
Billets de trésorerie (NEU CP)	840 000	840 000	-	-
Crédits bancaires	165 000	-	100 000	65 000
DETTE BRUTE	6 824 689	1 395 250	2 200 000	3 229 438
Disponibilités	179 039	179 039	-	-
Trésorerie	179 039	179 039	-	-
DETTE NETTE	6 645 649	1 216 211	2 200 000	3 229 438
Lignes de crédit non tirées	4 428 000	-	2 443 000	1 985 000
Flux futurs d'intérêts sur la dette	-	94 254	282 983	143 522

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 31 décembre 2024, s'élèvent à 521 millions d'euros.

La répartition du remboursement de la dette brute à moins d'un an est la suivante :

En milliers d'euros	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025	Total
	1 252 260	142 990	-	-	1 395 250

Ces échéances de dettes (composées de NEU CP et d'échéances obligataires) sont couvertes par la liquidité disponible au 31 décembre 2024 de 4 607 millions d'euros (dont 4 428 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées).

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Équivalents de trésorerie	-	-
Comptes courants bancaires ⁽¹⁾	179 039	143 715
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	179 039	143 715
Découverts bancaires	-	-
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	179 039	143 715

(1) Y compris les disponibilités affectées au contrat de liquidité pour 17 millions d'euros.

◆ Détail des emprunts obligataires

Le Groupe s'est engagé à émettre toutes ses émissions obligataires sous le format *Green Bonds*.

Émetteur	Date d'émission	Date d'échéance	Montant émis (en millions d'euros)	Encours actuel (en millions d'euros)	Coupon
Gecina	20/01/2015	20/01/2025	500	500	1,50 %
Gecina	01/12/2015	01/06/2026	100	100	3,00 %
Gecina	30/09/2016	30/01/2029	500	500	1,00 %
Gecina	30/06/2017	30/06/2032	500	500	2,00 %
	25/01/2023		50	50	
	17/10/2023		50	50	
	06/12/2023		100	100	
Gecina	30/06/2017	30/06/2027	500	500	1,375 %
	30/10/2020		200	200	
Gecina	26/09/2017	26/01/2028	700	700	1,375 %
	09/05/2023		100	100	
Gecina	14/03/2018	14/03/2030	500	500	1,625 %
Gecina	29/05/2019	29/05/2034	500	500	1,625 %
	30/10/2020		200	200	
Gecina	30/06/2021	30/06/2036	500	500	0,875 %
	13/12/2022		50	50	
	09/05/2023		50	50	
Gecina	25/01/2022	25/01/2033	500	500	0,875 %
	13/12/2022		100	100	
	25/01/2023		50	50	

◆ Clauses de remboursement anticipé

Un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie *Non Investment Grade* non rehaussée dans les 120 jours au niveau d'*Investment Grade* est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé des emprunts obligataires.

Les emprunts devront être remboursés par anticipation si les ratios financiers ci-dessous ne sont pas respectés (covenants).

	Norme de référence	31/12/2024	31/12/2023
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,6 %	36,5 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0x	6,3x	5,9x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	-	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits), en milliards d'euros	Minimum 6	17,4	17,1

5.5.6.3 Instruments financiers

Les instruments de couverture sont traités sur le marché de gré à gré et valorisés à partir de modèles de valorisation utilisant des données observables.

◆ Portefeuille des dérivés

En milliers d'euros	Encours 31/12/2024	Échéances		
		À moins d'1 an	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans
Swaps receveurs taux fixe	850 000	-	100 000	750 000
Swaps payeurs taux fixe	75 000	-	-	75 000
Achats caps	500 000	250 000	250 000	-
PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 425 000	250 000	350 000	825 000
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés		29 642	38 686	(28 717)

En complément, le Groupe dispose d'instruments dérivés à départ différé :

- Des swaps payeurs de taux fixe pour 2,1 milliards d'euros ;
- Des swaps receveurs de taux fixe pour 0,3 milliard d'euros ;
- Des caps pour 0,4 milliard d'euros ;
- Des options vendues sur swap payeur de taux fixe pour 1,1 milliard d'euros.

◆ Couverture de la dette brute

En milliers d'euros	31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 819 689	1 005 000	6 824 689
Swaps receveurs taux fixes	(850 000)	850 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	575 000	(575 000)	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽¹⁾	5 544 689	1 280 000	6 824 689

(1) Flux de trésorerie contractuels non actualisés.

◆ Juste valeur des instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers s'établit ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Actif non courant	147 727	181 855
Actif courant	2 559	3 621
Passif non courant	(108 009)	(123 919)
INSTRUMENTS FINANCIERS	42 277	61 558

La diminution de valeur de 19,3 millions d'euros s'explique par des primes payées pour +5,4 millions d'euros et des variations de juste valeur pour -24,7 millions d'euros.

Tous les instruments financiers ont pour objet la couverture de la dette du Groupe. Aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

Compte tenu du portefeuille de couvertures existant, des conditions contractuelles et de la dette anticipée au 31 décembre 2024, 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 31 décembre 2024 n'entraînerait aucun impact matériel sur les charges financières en 2025.

5.5.6.4 Classification et valorisation des actifs et passifs financiers

En milliers d'euros	Actifs/passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/passifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique ⁽¹⁾	Juste valeur par autres éléments du résultat global	Total	Juste valeur
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	81 970	-	81 970	81 970
Autres immobilisations financières	-	120	3 918	-	-	31 905	35 944	35 944
Trésorerie	179 039	-	-	-	-	-	179 039	179 039
Instruments financiers	150 286	-	-	-	-	-	150 286	150 286
Autres actifs	-	-	-	-	114 826	-	114 826	114 826
ACTIFS FINANCIERS	329 325	120	3 918	-	196 796	31 905	562 065	562 065
Dettes financières ⁽²⁾	-	1 077 247	-	5 635 456	-	-	6 712 703	6 296 405
Instruments financiers	108 009	-	-	-	-	-	108 009	108 009
Autres passifs	-	-	-	-	415 558	-	415 558	415 558
PASSIFS FINANCIERS	108 009	1 077 247	-	5 635 456	415 558	-	7 236 270	6 819 972

(1) Du fait du caractère court terme de ces créances et dettes, la valeur comptable constitue une bonne approximation de la juste valeur, l'effet d'actualisation étant non significatif.

(2) Cf. note 5.5.6.2.

5.5.6.5 Frais financiers nets

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts et frais sur emprunts, lignes de crédit non tirées et instruments de couverture	(104 622)	(96 163)
Résultat sur opérations de trésorerie ⁽¹⁾	(167)	(1 815)
Intérêts capitalisés sur projets en développement	15 760	9 499
Gains et pertes de change	(28)	(44)
Intérêts sur obligations locatives	(1 495)	(1 495)
Autres produits et charges	68	35
FRAIS FINANCIERS NETS	(90 483)	(89 984)

(1) Y compris la rémunération reçue sur les dépôts bancaires.

Le coût moyen de la dette tirée s'est élevé à 1,2 % au cours de l'année 2024.

5.5.7 Capitaux propres et résultat par action

5.5.7.1 Actionnariat du Groupe

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital
Ivanhoé Cambridge	11 575 543	15,1 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,6 %
Norges Bank	7 168 025	9,3 %
Autres actionnaires	44 778 898	58,4 %
Actions propres	2 788 376	3,6 %
TOTAL	76 738 691	100,0 %

5.5.7.2 Mouvements sur les actions propres

PRINCIPES COMPTABLES

Les actions propres détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

	Nombre d'actions	% du capital
Solde au 1^{er} janvier 2024	2 790 634	3,64 %
Attribution d'actions de performance	(34 358)	
Contrat de liquidité	32 100	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024	2 788 376	3,63%

5.5.7.3 Dividendes distribués

Au titre de 2024, un dividende de 5,45 euros par action sera proposé à l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

La mise en paiement du dividende 2024 se traduira par le versement d'un acompte de 2,70 euros le 5 mars 2025, et par le paiement du solde de 2,75 euros le 4 juillet 2025.

	2022	2023	2024 ⁽²⁾
Distribution ⁽¹⁾	406 102 918 €	406 355 563 €	418 225 866 €
Nombre d'actions	76 623 192	76 670 861	76 738 691
Dividende relevant du régime SIIC (en euros)	5,30	5,30	5,45

(1) La distribution votée en Assemblée générale diffère des dividendes versés du fait de la prise en compte des actions propres.

(2) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

5.5.7.4 Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période.

Le résultat dilué par action mesure la quote-part de chaque action ordinaire dans la performance de l'entité, en tenant compte de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives. Il est obtenu à partir du résultat par action, en ajustant le numérateur et le dénominateur des effets des actions ordinaires potentielles dilutives.

Les montants par action de l'exercice précédent sont le cas échéant retraités rétroactivement afin de tenir compte des actions nouvelles créées sur l'exercice.

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 937 919	73 848 175
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, non dilué (en euros)	4,19	(24,20)
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 184 595	74 069 628
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, par action, dilué (en euros)	4,18	(24,13)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Impact de la dilution sur le résultat	-	-
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, dilué (en milliers d'euros)	309 763	(1 787 184)
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	73 937 919	73 848 175
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions ⁽¹⁾	246 676	221 453
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	74 184 595	74 069 628

(1) Effet des actions de performance (cf. note 5.5.9.2) et des actions gratuites.

5.5.8 Provisions et dépréciations

5.5.8.1 Provisions non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

Provisions et passifs non financiers à long terme (IAS 37)

Une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Les passifs et actifs éventuels ne sont pas comptabilisés ; ils sont recensés dans les engagements hors bilan (cf. note 5.5.11.1).

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	Utilisations	31/12/2024
Redressements fiscaux	6 600	-	-	-	6 600
Engagements sociaux ⁽¹⁾	9 674	43	-	(554)	9 163
Autres litiges	76 439	4 397	-	(613)	80 223
PROVISIONS NON COURANTES	92 713	4 440	-	(1 167)	95 986

(1) Cf. note 5.5.9.1

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 2024, le montant du risque fiscal provisionné est de 6,6 millions d'euros au regard de l'analyse faite par le Groupe et ses conseils.

Les autres litiges concernent principalement le contentieux avec Abanca pour 70 millions d'euros. Cette procédure initiée en 2015 à Madrid porte sur des lettres d'engagement de garanties prétendument signées par M. Joaquín Rivero, ancien dirigeant de Gecina. La cour d'appel a confirmé le jugement du tribunal de première instance, condamnant Gecina à payer. Le Groupe considère que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de M. Joaquín Rivero et conteste la décision des tribunaux espagnols. Le Groupe

s'est donc pourvu en cassation en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France tant au civil qu'au pénal dans cette affaire. Abanca a notifié à Gecina le 7 février 2025 sa demande d'exécution du jugement de la cour d'appel, ce qui devrait conduire Gecina à régler cette condamnation. Le règlement de cette condamnation n'entravera en rien les chances de Gecina au titre des actions judiciaires en cours en Espagne et en France.

Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

5.5.8.2 Dépréciations, provisions nettes et autres charges

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	(3 784)	(2 153)
Dépréciations nettes des actifs hors écart d'acquisition	3 224	1 240
Effets liés à l'écart d'acquisition	-	(17 462)
DÉPRÉCIATIONS, PROVISIONS NETTES ET AUTRES CHARGES	(560)	(18 375)

5.5.9 Avantages consentis au personnel et effectif

5.5.9.1 Provisions non courantes

PRINCIPES COMPTABLES

Engagements sociaux (IAS 19)

Les provisions non courantes pour engagements sociaux regroupent :

- ◆ les avantages à long terme dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires) ;
- ◆ les avantages postérieurs à l'emploi qui correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés.

L'évaluation de ces provisions est réalisée par un actuaire selon la méthode des unités de crédit projetées, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

L'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 9,2 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 2,8 millions d'euros au 31 décembre 2024.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur actualisée de l'obligation	11 924	12 606
Juste valeur des actifs de couverture	(2 762)	(2 933)
Valeur nette actualisée de l'obligation	9 163	9 674
Profits (pertes) non comptabilisés	-	-
Coûts non comptabilisés des services passés	-	-
PASSIF NET	9 163	9 674

Variation de l'obligation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Valeur nette actualisée de l'obligation à l'ouverture	9 674	10 293
Coût des services rendus au cours de l'exercice	832	764
Intérêt net	300	372
Écarts actuariels liés aux primes anniversaires	(168)	37
Effets de toute modification ou liquidation du régime ⁽¹⁾	-	(233)
Charge comptabilisée dans les frais de personnel	965	941
Prestations payées (net)	(669)	(796)
Cotisations versées	(121)	(648)
Écarts actuariels liés aux avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	(686)	(116)
Valeur nette actualisée de l'obligation à la clôture	9 163	9 674

(1) En 2023, impact de la réforme des retraites promulguée le 14 avril 2023.

(2) Comptabilisés en autres éléments du résultat global

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements du Groupe sont les suivantes :

	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,00% - 0,25%	0,00% - 0,25%
Taux d'actualisation	3,25% - 3,50%	3,25%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

5.5.9.2 Actions de performance

PRINCIPES COMPTABLES

Paiements en actions (IFRS 2)

Les plans d'attribution d'actions de performance donnent lieu à une charge de personnel étalée sur la durée du plan et constatée en contrepartie des capitaux propres.

Pour chaque plan d'attribution d'actions, la juste valeur d'une action attribuée est déterminée le jour de l'attribution par un actuaire indépendant.

À chaque date d'arrêté, le nombre d'actions susceptible d'être attribué du fait des conditions de présence et de performance financière et extra-financière est réexaminé.

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution (en euros)	Solde au 31/12/2023	Actions acquises en 2024	Actions annulées en 2024	Solde au 31/12/2024
18/02/2021 ⁽¹⁾	19/02/2024	62 350	120,00	53 788	34 358	19 430	-
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50	58 325		9 237	49 088
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	84 000	109,90	83 150		15 013	68 137
15/02/2023 ⁽²⁾	15/02/2026	5 350	109,90	4 650		900	3 750
20/04/2023 ⁽³⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540		-	16 540
14/02/2024 ⁽²⁾	14/02/2027	86 250	95,45	84 750		9 689	76 561
14/02/2024 ⁽²⁾	14/02/2027	4 200	95,45	-		-	4 200
25/04/2024 ⁽³⁾	24/04/2027	23 400	93,75	-		-	23 400

(1) À la date d'acquisition du 19 février 2024, 34 358 actions propres ont été transférées aux bénéficiaires du plan d'actions de performance du 18 février 2021.

(2) Plan au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux.

(3) Plan au profit du Directeur général.

La charge liée aux actions de performance est de 5,1 millions d'euros pour 2024 (cf. note 5.5.5.5).

5.5.9.3 Effectifs du Groupe

ETP moyen ⁽¹⁾	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	287	277
Employés et agents de maîtrise	136	148
Personnel d'immeubles	36	46
TOTAL	459	471

(1) Équivalent temps plein, y compris CDD et alternants.

En 2024, le nombre de salariés permanents (effectif moyen mensuel de salariés à temps plein en CDI) est de 413.

5.5.10 Impôts

PRINCIPES COMPTABLES

Régime SIIC

Le régime SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) est un régime de transparence fiscale qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes distribués.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous certaines conditions de distribution (obligation de distribution de 95 % du résultat d'exploitation, de 70 % des plus-values de cession et de 100 % des dividendes SIIC reçus).

Gecina a opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2003, et a payé à ce titre un impôt de sortie sur les plus-values latentes liées au patrimoine détenu directement ou indirectement.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent de décalages temporaires d'impositions et sont calculés selon la méthode du report variable.

Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif diffère de sa valeur fiscale. Un actif d'impôt différé net est constaté sur les reports déficitaires si son imputation sur des bénéfices taxables futurs est probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les modalités et taux d'imposition des lois de finances votées à la date de clôture des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ⁽¹⁾	(1 352)	(1 612)
Impôt sur les bénéfices	(719)	(109)
Impôts différés	-	(270)
IMPÔTS	(2 071)	(1 991)

(1) La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est appréhendée comme un impôt sur le résultat, alors que la cotisation foncière des entreprises (CFE), qui porte principalement sur le siège social, est comptabilisée en frais de structure.

L'impôt minimum mondial (Pilier 2 – BEPS 2.0) entré en vigueur au 1^{er} janvier 2024 vise à assurer une imposition effective de 15 % par juridiction pour les groupes dont le chiffre d'affaires est supérieur à 750 millions d'euros.

Le Groupe, soumis au régime SIIC pour la majorité de ses filiales, ne prévoit pas d'imposition supplémentaire au regard des mesures transitoires.

Rapprochement de la charge d'impôt et de l'impôt théorique

La norme IAS 12 « Impôts sur les résultats », impose de présenter la réconciliation de la charge d'impôt réelle avec l'impôt théorique.

- ◆ L'impôt théorique à 25,8 % correspond au taux de droit commun de 25 % ainsi qu'à la contribution sociale sur l'impôt sur les sociétés de 3,3 %.

- ◆ L'impôt effectif présenté se rapporte à l'impôt sur les sociétés et à la CVAE, à l'exclusion de toutes taxes, impôts locaux ou redevances.

La charge d'impôt est marginale pour le Groupe car l'impôt est payé par les actionnaires lors de la distribution des dividendes.

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	310 504	(1 793 092)
Charge d'impôt, y compris CVAE	2 071	1 991
Résultat avant impôts	312 575	(1 791 101)
Impôt théorique en %	25,80%	25,80 %
Impôt théorique en valeur	80 644	(462 104)
Différence entre la charge d'impôt et l'impôt théorique	(78 573)	464 095
<i>Incidence sur l'impôt théorique :</i>		
◆ Effets du régime SIIC liés à la variation de valeur des immeubles	32 552	563 965
◆ Effets du régime SIIC liés aux autres éléments du résultat net	(109 814)	(104 231)
◆ Effets des différences permanentes et temporaires	(2 451)	(2 409)
◆ Sociétés imposées à l'étranger	(102)	(218)
◆ Sociétés mises en équivalence	(110)	5 377
◆ Cotisation sur la valeur ajoutée	1 352	1 612

5.5.11 Autres informations

5.5.11.1 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés – Activités opérationnelles		
Cautions, avals et garanties	1 846	-
Montant des travaux restant à engager (y compris VEFA)	331 704	253 685
Promesses de vente d'immeubles	205 266	37 649
Promesses d'acquisition d'immeubles	-	3 040
Autres ⁽¹⁾	14 270	16 270
ENGAGEMENTS DONNÉS	553 086	310 644
Engagements reçus – Financement		
Lignes de crédit non tirées	4 428 000	4 535 000
Engagements reçus – Activités opérationnelles		
Promesses de vente d'immeubles	690 897	35 000
Promesses d'acquisition d'immeubles	-	3 040
Créance garantie par une hypothèque	120	120
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	880	880
Garanties reçues dans le cadre des travaux (y compris VEFA)	43 945	129 039
Cautions et GAPD reçues des locataires	147 261	130 587
Autres ⁽²⁾	1 241 750	1 243 250
ENGAGEMENTS REÇUS	6 552 853	6 076 916

(1) Dont 14 millions d'euros de garanties de passif accordées dans le cadre de cessions d'anciennes filiales d'Eurosic.

(2) Dont 1 240 millions d'euros de garanties reçues dans le cadre de l'acquisition des titres des sociétés Avenir Danton Défense et Avenir Grande Armée.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas dix ans et, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés parce qu'ils ne peuvent pas être chiffrés. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour d'engagements susceptibles d'être appelés et d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

5.5.11.2 Parties liées

La rémunération des administrateurs est détaillée dans le chapitre 4.

La société Bami Newco fait l'objet d'une procédure collective ouverte en juin 2013. Gecina et SIF Espagne ont déclaré leurs créances dans le cadre de cette procédure de dépôt de bilan.

La société Bami Newco n'est ni consolidée ni mise en équivalence par Gecina, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité, ni d'influence notable.

Le plan de liquidation adressé aux parties en novembre 2015 est en cours d'exécution par le liquidateur judiciaire. Ce plan

fait ressortir un passif largement supérieur à l'actif restant de Bami Newco, confirmant ainsi qu'il est peu probable pour Gecina et SIF Espagne de récupérer leurs créances qualifiées de subordonnées et qui s'élèvent à un montant global de 38 millions d'euros, entièrement dépréciées. Le 22 janvier 2016, Gecina et SIF Espagne ont déposé des conclusions en vue de demander la qualification de faillite frauduleuse et la responsabilité des administrateurs de droit et de fait de Bami Newco et continuent de faire valoir leurs droits et défendre leurs intérêts dans cette procédure.

5.5.11.3 Rémunération des organes d'administration et de direction

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Gecina.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avantages à court terme	1 851	1 746
Avantages postérieurs à l'emploi	n.a.	n.a.
Avantages à long terme	n.a.	n.a.
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	n.a.	n.a.
Paieement en actions	597	344

5.5.11.4 Honoraires des Commissaires aux Comptes

Montant hors taxes <i>(en milliers d'euros)</i>	PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG				Total			
	2024		2023		2024		2023		2024		2023	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Audit												
Commissariat aux Comptes, certification, examen des Comptes individuels et consolidés	871	96%	1 095	90%	713	85%	453	97%	1 584	90%	1 548	92%
Services autres que la certification des comptes	37	4%	119	10%	131	15%	16	3%	168	10%	135	8%
TOTAL	908	100%	1 214	100%	844	100%	469	100%	1 752	100%	1 684	100%

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, en 2024, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations et interventions liées aux émissions obligataires.

Les honoraires des autres cabinets s'élèvent pour 2024 à 19 milliers d'euros et ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus.

5.5.11.5 Événements postérieurs à la clôture

Néant.



◆ 5 ◆
COMPTES CONSOLIDÉS



6.

BÉNÉFICIER D'UN SOCLE SOLIDE

Comptes annuels



Les comptes annuels de Gecina illustrent ses fondamentaux solides, facteurs de création de valeur et d'excellence opérationnelle.



6.1	Bilan au 31 décembre 2024	249
6.1.1	Actif	249
6.1.2	Passif	250
6.2	Compte de résultat au 31 décembre 2024	251
6.3	Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024	252
6.3.1	Faits significatifs	253
6.3.2	Règles et méthodes comptables	253
6.3.3	Méthodes d'évaluation	253
6.3.4	Explications des postes du bilan	256
6.3.5	Explications du compte de résultat	261
6.3.6	Autres informations	264

6.1 Bilan au 31 décembre 2024

6.1.1 Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles		32 628	23 211	9 416	10 234
Concessions, brevets, licences		31 000	23 211	7 788	8 389
Autres immobilisations incorporelles		1 628		1 628	1 845
Immobilisations corporelles		2 020 291	658 744	1 361 547	1 352 668
Terrains		994 404	255 482	738 922	754 479
Constructions		812 714	373 880	438 834	376 242
Constructions sur sol d'autrui		25 571	15 646	9 924	10 267
Autres		17 874	13 735	4 140	4 249
Malis de fusion sur terrains		128 793		128 793	128 793
Constructions en cours		40 935		40 935	78 638
Avances et acomptes					0
Immobilisations financières		11 485 936	983 245	10 502 691	10 494 782
Participations et créances rattachées		10 788 453	657 676	10 130 777	10 059 845
Autres titres immobilisés		357 575	84 896	272 679	324 196
Prêts		179 570	177 564	2 007	1 704
Autres immobilisations financières		336	0	336	12 144
Malis de fusion sur titres		96 773		96 773	96 773
Avances sur acquisitions immobilières		63 229	63 109	120	120
TOTAL I	6.3.4.1	13 538 854	1 665 200	11 873 655	11 857 683
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes		1 297		1 297	276
CRÉANCES					
Créances locataires	6.3.4.2	4 642	3 441	1 202	2 280
Autres	6.3.4.2	41 247	20 903	20 345	18 506
Valeurs mobilières de placement	6.3.4.3	39 944		39 944	65 399
Disponibilités		388 598		388 598	140 326
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF					
Charges constatées d'avance	6.3.4.10	29 891		29 891	29 696
TOTAL II		505 620	24 343	481 276	256 483
Primes de remboursement des obligations	6.3.4.5	117 780		117 780	134 379
Écarts de conversion actif		54		54	34
TOTAL III		117 835		117 835	134 412
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		14 162 309	1 689 543	12 472 766	12 248 579



6.1.2 Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Note	Avant affectation des résultats	
		31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital		575 540	575 031
Primes d'émissions, de fusions, d'apports		3 313 583	3 308 315
Écarts de réévaluation		118 962	119 019
Réserve légale		56 258	56 207
Réserve légale provenant des plus-values à long terme		1 296	1 296
Réserves réglementées		24 220	24 220
Réserves distribuables		779 217	882 637
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		357 326	288 070
Subventions d'investissement		89	150
TOTAL I	6.3.4.6	5 226 492	5 254 947
PROVISIONS			
Provisions pour risques		78 518	75 387
Provisions pour charges		12 655	12 960
TOTAL II	6.3.4.7	91 172	88 347
DETTES			
Emprunts obligataires	6.3.4.8	5 806 957	5 806 870
Emprunts et dettes financières	6.3.4.8	1 214 372	942 413
Dépôts de garantie	6.3.4.11	17 070	16 190
Avances et acomptes reçus		11 379	14 867
Dettes fournisseurs		15 229	13 941
Dettes fiscales et sociales		35 137	28 090
Dettes sur immobilisations		12 599	11 598
Autres dettes		22 467	47 421
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	6.3.4.10	19 891	23 896
TOTAL III		7 155 102	6 905 285
Écarts de conversion passif			
TOTAL IV			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		12 472 766	12 248 579

6.2 Compte de résultat au 31 décembre 2024

En milliers d'euros	Note	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers	6.3.5.1	99 764	84 037
Reprises sur dépréciations et provisions	6.3.5.3	2 782	4 377
Remboursements de charges locatives		24 846	27 130
Autres transferts de charges		121	938
Autres produits		68 590	66 870
TOTAL		196 103	183 351
Charges d'exploitation			
Achats		(3 984)	(5 831)
Autres charges externes		(63 354)	(54 590)
Impôts et taxes		(16 911)	(16 095)
Charges de personnel		(47 260)	(45 602)
Dotations aux amortissements	6.3.5.3	(33 948)	(35 128)
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	6.3.5.3	(494)	(692)
Dotations aux provisions	6.3.5.3	(1 535)	(304)
Autres charges		(2 104)	(4 416)
TOTAL	6.3.5.2	(169 589)	(162 658)
Résultat d'exploitation		26 513	20 693
PRODUITS FINANCIERS			
Intérêts et produits assimilés		82 424	68 824
Reprises sur dépréciations et provisions	6.3.5.3	77 536	57 855
Produits des autres immobilisations financières		377 253	952 327
Produits financiers de participations		85 520	79 036
TOTAL		622 733	1 158 042
CHARGES FINANCIÈRES			
Intérêts et charges assimilées		(98 341)	(119 388)
Dotations aux dépréciations et provisions	6.3.5.3	(165 396)	(536 463)
TOTAL		(263 737)	(655 851)
Résultat financier	6.3.5.4	358 996	502 191
Résultat courant		385 509	522 884
ÉLÉMENTS EXCEPTIONNELS			
Résultat net des opérations de cessions d'immeubles		(277)	(5)
Résultat net des opérations de cessions de titres			
Dépréciations et provisions sur immeubles	6.3.5.3	(20 837)	(98 007)
Subventions		61	69
Produits et charges exceptionnels		(5 741)	(133 328)
Résultat exceptionnel	6.3.5.5	(26 794)	(231 271)
Résultat avant impôts		358 715	291 613
Participation des salariés aux résultats		(1 104)	(3 594)
Impôt sur les bénéfices	6.3.5.6	(284)	52
RÉSULTAT		357 326	288 070

6.3 Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024

6.3.1	Faits significatifs	253
6.3.2	Règles et méthodes comptables	253
6.3.3	Méthodes d'évaluation	253
6.3.3.1	Actif immobilisé	254
6.3.3.2	Immobilisations financières	254
6.3.3.3	Créances d'exploitation	255
6.3.3.4	Valeurs mobilières de placement	255
6.3.3.5	Comptes de régularisation actifs et assimilés	255
6.3.3.6	Emprunts obligataires	255
6.3.3.7	Instruments de couverture	255
6.3.3.8	Engagements sociaux	255
6.3.4	Explications des postes du bilan	256
6.3.4.1	Actif immobilisé	256
6.3.4.2	Créances d'exploitation	257
6.3.4.3	Valeurs mobilières de placement	258
6.3.4.4	Mouvements sur les actions propres	258
6.3.4.5	Primes de remboursement des obligations	258
6.3.4.6	Évolution du capital et de la situation nette	258
6.3.4.7	Provisions	259
6.3.4.8	Emprunts et dettes financières	259
6.3.4.9	Exposition au risque de taux	260
6.3.4.10	Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance	260
6.3.4.11	Dépôts et cautionnements reçus	261
6.3.4.12	Autres passifs	261
6.3.4.13	Engagements hors bilan	261
6.3.5	Explications du compte de résultat	261
6.3.5.1	Produits d'exploitation	261
6.3.5.2	Charges d'exploitation	261
6.3.5.3	Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations	262
6.3.5.4	Résultat financier	262
6.3.5.5	Résultat exceptionnel	262
6.3.5.6	Impôt sur les bénéfices	263
6.3.5.7	Opérations avec les sociétés liées	263
6.3.6	Autres informations	264
6.3.6.1	Faits ou litiges exceptionnels	264
6.3.6.2	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	264
6.3.6.3	Effectif	264
6.3.6.4	Rémunération des organes d'administration et de direction	264
6.3.6.5	Société consolidante	264
6.3.6.6	Plans d'options de souscription, d'achat d'actions et actions de performance	265
6.3.6.7	Événements postérieurs à la clôture	265
6.3.6.8	Tableau des filiales et participations	266

6.3.1 Faits significatifs

Commercialisations

Gecina a loué 11 000 m² de bureaux en 2024, dont 20% dans Paris et 80% en première couronne, dans un contexte marqué par la rareté des surfaces disponibles à la commercialisation au sein du patrimoine.

Livraisons du pipeline

Courant 2024, Gecina a livré un immeuble situé au 37 rue Dareau, dans le 14^e arrondissement de Paris d'une surface de 5 500 m², qui a fait l'objet d'une transformation de bureaux en logements avec la création d'un étage supplémentaire.

Financements, bilan et structure financière

Depuis le début de l'année 2024, Gecina a réalisé des opérations de financement ou de refinancement qui se sont élevées à 1,3 milliard d'euros, auprès de son pool de banques historiques et de nouvelles banques. Elles ont porté principalement sur la mise en place de 11 nouvelles lignes de crédit responsables avec une maturité moyenne de près de sept ans. Avec ces refinancements, 100 % des lignes de crédit de Gecina incluent désormais une composante RSE.

Ces financements ont permis à la société de renouveler par anticipation toutes les échéances de 2025 et une grande partie des échéances de 2026 avec des maturités plus longues, principalement en 2031.

6.3.2 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement ANC n° 2014-03 et règlements suivants en vigueur.

Les comptes annuels intègrent les enjeux liés au changement climatique et au développement durable au travers :

- ◆ de la mise en œuvre de la stratégie d'acquisitions et de cessions ;

- ◆ d'une stratégie de financement durable ;
- ◆ de la réalisation d'investissements spécifiques pour répondre aux enjeux environnementaux, notamment dans le cadre des dispositifs réglementaires applicables ;
- ◆ des modalités d'évaluation des actifs et passifs de Gecina.

6.3.3 Méthodes d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Le bilan a fait l'objet d'une réévaluation libre au 1^{er} janvier 2003 à la suite de l'option prise par Gecina du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).



6.3.3.1 Actif immobilisé

6.3.3.1.1 Actifs incorporels

Les actifs incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition et amortis suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

6.3.3.1.2 Valeur brute des immobilisations corporelles et amortissements

Le tableau ci-dessous donne les durées d'amortissement linéaire pour chacun des composants :

	Quote-part du composant		Durée d'amortissement (en années)	
	Résidentiel	Tertiaire	Résidentiel	Tertiaire
Gros œuvre	60 %	50 %	80	60
Couverture, façade	20 %	20 %	40	30
Équipements techniques	15 %	25 %	25	20
Agencements	5 %	5 %	15	10

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liés à l'acquisition ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

Conformément au règlement ANC n° 2015-6, les malis techniques de fusion correspondant aux plus-values latentes constatées sont affectés aux actifs concernés.

6.3.3.1.3 Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble, établie par un des experts indépendants (au 31 décembre 2024 : Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle), est inférieure de plus de 15 % à la valeur nette comptable de l'immeuble (y compris mali de fusion le cas échéant). Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits. En cas de moins-value globale du patrimoine, la dépréciation serait constituée pour chaque immeuble en moins-value sans tenir compte du seuil de 15 %. Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises. Dans le cas où un mali de fusion est affecté à l'immeuble déprécié, la dotation pour dépréciation est d'abord adossée à ce mali.

Patrimoine en vente ou cessible à court terme

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Pour l'essentiel, les enjeux climatiques sont pris en compte lors de la détermination de valeurs d'expertise des immeubles.

La dotation pour dépréciation d'un actif corporel est comptabilisée en résultat exceptionnel, de même que la reprise induite par l'appréciation de la valeur de l'actif.

6.3.3.2 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition, à l'exception de ceux qui, détenus au 1^{er} janvier 2003, ont fait l'objet de la réévaluation.

Les frais d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge et ne sont pas inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Ce poste enregistre principalement la participation de Gecina dans des sociétés détenant du patrimoine locatif (participation en capital et avances non capitalisées).

Les actions propres détenues par la société sont inscrites en « Autres titres immobilisés ».

Le 4 novembre 2021, un contrat de liquidité a été signé avec la société Rothschild Martin Maurel. Les actions propres détenues dans ce cadre sont également inscrites en « Autres titres immobilisés » et les avances de trésorerie en « Disponibilités ».

Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des immobilisations financières, une dépréciation est comptabilisée en résultat. Elle est déterminée en fonction de plusieurs critères (actif net réévalué, rentabilité, valeur stratégique notamment). L'actif net réévalué des sociétés foncières inclut la juste valeur des immeubles sur la base des expertises immobilières.

6.3.3.3 Créances d'exploitation

Sauf cas particulier, les créances locataires quittancées sont dépréciées en fonction de leur ancienneté selon les taux de dépréciation ci-dessous :

- ◆ 25% : créance entre 3 et 6 mois ;
- ◆ 50% : créance entre 6 et 9 mois ;
- ◆ 75 % : créance entre 9 et 12 mois ;
- ◆ 100 % : au-delà de 12 mois et pour les locataires partis.

6.3.3.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

6.3.3.5 Comptes de régularisation actifs et assimilés

Ce poste comprend essentiellement les charges constatées d'avance suivantes :

- ◆ les frais de remise en état et de cession engagés sur des immeubles mis en vente. Ils sont comptabilisés au compte de résultat lors de la réalisation des cessions ;
- ◆ les frais d'émission des emprunts qui sont amortis linéairement sur la durée des emprunts.

6.3.3.6 Emprunts obligataires

Les emprunts obligataires émis par la société sont inscrits pour leur valeur de remboursement. L'éventuelle prime de remboursement est enregistrée corrélativement à l'actif du bilan et est amortie selon un mode linéaire sur la durée de vie de l'emprunt.

6.3.3.7 Instruments de couverture

La société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*, *swaptions* et *floors*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments, à l'exception des *swaptions*, pour lesquelles les primes sont amorties linéairement sur la durée de vie de l'option.

La comptabilisation des instruments financiers est le reflet de la gestion et est fonction de l'intention avec laquelle sont effectuées les opérations.

Quand il s'agit d'opérations de couverture, les résultats latents et réalisés liés aux instruments de couverture sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément. Les variations de valeur des instruments ne sont pas reconnues au bilan sauf si cela permet un traitement symétrique avec l'élément couvert.

Lorsqu'il s'agit de positions ouvertes isolées, les variations de valeur sont comptabilisées au bilan et les pertes latentes font systématiquement l'objet d'une provision pour risques.

6.3.3.8 Engagements sociaux

Engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite

Les engagements au titre des indemnités de départ à la retraite, découlant de l'application des conventions collectives ou accords d'entreprise, sont évalués par des experts indépendants selon la méthode actuarielle et en tenant compte des tables de mortalité. Ils sont couverts par la souscription d'un contrat d'assurance ou par des provisions pour la partie non couverte par le fonds d'assurance en cas d'insuffisance des fonds versés.

Médailles du travail

Les engagements au titre des médailles du travail (primes anniversaires versées au personnel) sont provisionnés sur la base d'une évaluation indépendante effectuée à chaque clôture.



6.3.4 Explications des postes du bilan

6.3.4.1 Actif immobilisé

6.3.4.1.1 Valeur brute des actifs

En milliers d'euros	Valeurs brutes début d'exercice	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	Valeurs brutes fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	28 241	0	4 386		32 628
Concessions, licences	26 396	85	4 518		31 000
Immobilisations incorporelles en cours	1 845	(85)	(131)		1 628
Immobilisations corporelles	1 971 527	0	58 939	(10 175)	2 020 291
Terrains	989 124		5 280		994 404
Constructions	733 651	52 402	36 480	(9 819)	812 714
Constructions sur sol d'autrui	25 452		118		25 571
Autres immobilisations corporelles	15 868		2 362	(356)	17 874
Malis de fusion sur terrains	128 793				128 793
Immobilisations en cours	78 638	(52 402)	14 698		40 935
Avances sur acquisitions immobilières					
Immobilisations financières	11 406 570		657 077	(577 711)	11 485 936
Participations	5 223 442		5 000	(2 500)	5 225 942
Créances rattachées à des participations	5 473 538		427 119	(338 145)	5 562 511
Autres titres immobilisés dont actions propres (6.3.4.4)	358 024		214 691	(215 140)	357 575
Prêts	179 268		503	(200)	179 570
Autres immobilisations financières	12 297		9 765	(21 726)	336
Malis de fusion sur titres	96 773				96 773
Avances sur acquisitions immobilières	63 229				63 229
TOTAL	13 406 338	0	720 402	(587 886)	13 538 854

Les créances rattachées à des participations concernent essentiellement les financements mis en place par Gecina vis-à-vis de ses filiales sous forme d'avances à long terme.

Les avances les plus significatives sont avec :

- ◆ la société Homya pour 1 177 millions d'euros ;
- ◆ la société Geciter pour 884 millions d'euros ;
- ◆ la société Eurosic pour 625 millions d'euros.

Les autres titres immobilisés se composent principalement :

- ◆ d'actions propres pour 338 millions d'euros (voir note 6.3.4.4).

Les prêts incluent un prêt participatif mis en place en 2010 avec la filiale SIF Espagne pour 178 millions d'euros. Ce prêt est intégralement déprécié.

Amortissements

En milliers d'euros	Valeurs début d'exercice	Dotations	Reprises	Valeurs fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	18 007	5 204		23 211
Concessions, licences	18 007	5 204		23 211
Immobilisations corporelles	384 212	28 746	(9 697)	403 261
Constructions	357 409	26 152	(9 681)	373 880
Constructions sur sol d'autrui	15 184	462		15 646
Autres immobilisations corporelles	11 619	2 132	(16)	13 735
TOTAL	402 219	33 950	(9 697)	426 472

Dépréciations

En milliers d'euros	Valeurs début d'exercice	Dotations	Reprises	Valeurs fin d'exercice
Immobilisations corporelles	234 645	20 837		255 482
Terrains	234 645	20 837		255 482
Constructions				
Immobilisations financières	911 788	148 779	(77 323)	983 245
Participations, créances rattachées et prêts Groupe	814 699	97 711	(77 170)	835 240
Autres immobilisations financières	33 980	51 068	(153)	84 896
Avances sur acquisitions immobilières	63 109			63 109
TOTAL	1 146 434	169 616	(77 323)	1 238 727

Les dépréciations d'immobilisations corporelles se rapportent aux immeubles en portefeuille lorsqu'il existe un indice de perte de valeur (voir note 6.3.3.1.3 sur la méthode de dépréciation).

Dans les rapports d'expertise d'immeubles établis par les experts, il est précisé que l'incertitude économique et financière notamment liée à l'inflation, à la hausse des taux et au contexte géopolitique sont source d'incertitudes sur les marchés immobiliers de l'investissement.

Les dépréciations des participations et créances rattachées concernent principalement les sociétés Eurosic pour 277 millions d'euros, Avenir Danton Défense pour 230 millions d'euros et SIF Espagne pour 211 millions d'euros.

La dépréciation des autres immobilisations financières se rapporte aux actions autodétenues pour 85 millions d'euros.

La dépréciation des avances sur acquisitions immobilières correspond à l'avance consentie à la société espagnole Bamolo, dépréciée à hauteur de 63 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain apporté en garantie, soit 0,1 million d'euros).

6.3.4.2 Créances d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	4 642	7 020
Dépréciations des créances locataires	(3 441)	(4 741)
Total locataires et comptes rattachés	1 202	2 280
Créances Groupe	29 533	26 393
Autres produits à recevoir	31	55
État – impôt sur les bénéfices	5 698	6 444
État – TVA	3 932	4 776
Syndics, copropriétés et gestions extérieures	291	5
Autres créances	1 762	1 652
Dépréciations des autres créances	(20 903)	(20 820)
TOTAL AUTRES CRÉANCES	20 345	18 506

Les créances Groupe sont essentiellement composées de la créance sur Bami Newco, filiale de SIF Espagne, de 20 millions d'euros, intégralement dépréciée.

Cette créance de 20 millions d'euros correspond à la garantie de Gecina (émise en 2010), contre-garantissant la garantie de 20 millions d'euros de la filiale SIF Espagne, dans le cadre de la restructuration des financements de Bami Newco qui a

été appelée et a fait l'objet d'un paiement par Gecina en novembre 2013 sur le fondement de décisions judiciaires. La liquidation judiciaire de la société Bami Newco est en cours.

Les créances d'exploitation ont généralement une échéance à moins d'un an.

6.3.4.3 Valeurs mobilières de placement

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Autres valeurs mobilières de placement	39 944	65 399
Dépréciations		
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	39 944	65 399

Les sommes inscrites à ce poste sont principalement relatives aux primes versées lors de la souscription de contrats de *swaps* et *caps*.

6.3.4.4 Mouvements sur les actions propres

	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Solde au 1^{er} janvier 2024	2 790 634	337 346
Attribution d'actions de performance	(34 358)	(2 652)
Achats dans le cadre du contrat de liquidité	2 206 355	214 691
Ventes dans le cadre du contrat de liquidité	(2 174 255)	(211 806)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024 ⁽¹⁾	2 788 376	337 579

(1) Valeur brute des actions inscrites en « Autres titres immobilisés ».

6.3.4.5 Primes de remboursement des obligations

Ce compte enregistre les primes de remboursement relatives aux abondements réalisés sur des souches existantes, pour tenir compte de conditions de marché moins favorables, et amorties linéairement sur la durée de vie des emprunts. Le solde au 31 décembre 2024 s'élève à 118 millions d'euros après amortissement de 16 millions d'euros sur l'exercice.

6.3.4.6 Évolution du capital et de la situation nette

En milliers d'euros	Capital	Primes d'émission, de fusion et de conversion	Écarts de réévaluation	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions	Résultat	Subventions	Capitaux propres	Distribution de dividendes
31/12/2022	574 674	3 304 609	119 077	1 066 689	-	5 065 049	288 894	219	5 354 161	
Augmentations de capital (salariés)	358	3 706		36		4 100			4 099	
Virements de postes			(58)			(58)			(58)	
Autres variations				(102 363)		(102 363)		(69)	(102 432)	391 315
Affectation du résultat 2022							(288 894)		(288 894)	
Résultat 2023							288 070		288 070	
31/12/2023	575 031	3 308 315	119 019	964 361	0	4 966 727	288 070	150	5 254 946	
Augmentations de capital (salariés)	509	5 268		51		5 828			5 828	
Virements de postes			(58)	58		0			0	
Autres variations				(103 478)		(103 478)		(61)	(103 538)	391 548
Affectation du résultat 2023							(288 070)		(288 070)	
Résultat 2024							357 326		357 326	
31/12/2024	575 540	3 313 583	118 962	860 992	4 869 076	357 326	89	5 226 492		

Le capital est composé à fin 2024 de 76 738 691 actions d'une valeur nominale de 7,50 euros chacune.

6.3.4.7 Provisions

En milliers d'euros	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Provisions pour impôts, contrôles fiscaux	6 600			6 600
Provisions pour engagements sociaux	6 360		(306)	6 055
Provisions pour pertes sur filiales	1 845	18	(366)	1 497
Autres provisions	73 542	4 091	(613)	77 021
TOTAL	88 347	4 110	(1 285)	91 172

La société a fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Au 31 décembre 2024, le montant du risque fiscal provisionné est de 7 millions d'euros au regard de l'analyse faite par la société et ses conseils.

Gecina fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière de la société.

La provision pour engagements sociaux de 6 millions d'euros concerne les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants.

La provision pour pertes sur filiales correspond à la quote-part des pertes latentes non couvertes par la dépréciation des titres, prêts et créances.

Les autres provisions concernent essentiellement des contentieux divers en lien avec l'activité (7 millions d'euros) ainsi que le provisionnement d'engagements en Espagne (70 millions d'euros). La procédure initiée en 2015 à Madrid porte sur des lettres d'engagement de garanties prétendument signées par M. Joaquín Rivero, ancien dirigeant de Gecina. La cour d'appel a confirmé le jugement du tribunal de première instance, condamnant Gecina à payer. La société considère que cette situation est le résultat des agissements frauduleux de M. Joaquín Rivero et conteste la décision des tribunaux espagnols. La société s'est donc pourvue en cassation en Espagne et poursuit vigoureusement les actions engagées en France tant au civil qu'au pénal dans cette affaire. Abanca a notifié à Gecina le 7 février 2025 sa demande d'exécution du jugement de la cour d'appel, ce qui devrait conduire Gecina à régler cette condamnation. Le règlement de cette condamnation n'entravera en rien les chances de Gecina au titre des actions judiciaires en cours en Espagne et en France.

6.3.4.8 Emprunts et dettes financières

Durée restant à courir

En milliers d'euros	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023
Emprunts obligataires non convertibles	556 957	2 100 000	3 150 000	5 806 957	5 806 870
Emprunts et dettes financières (hors Groupe)	1 035 875	100 000	65 000	1 200 875	685 922
Dettes financières Groupe	13 497			13 497	256 490
TOTAL	1 606 329	2 200 000	3 215 000	7 021 329	6 749 283

« Covenants » bancaires

Les principaux crédits dont bénéficie la société sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers (calculés sur les chiffres consolidés), déterminant des conditions de rémunération et des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus restrictives sont résumées ci-dessous :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2024	Situation au 31/12/2023
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 60 %	37,6 %	36,5 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	Minimum 2,0 x	6,3x	5,9 x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	Maximum 25 %	-	-
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en milliards d'euros	Minimum 6	17,4	17,1

Clauses de changement de contrôle

Pour l'ensemble des emprunts obligataires, un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie *Non Investment Grade*, non rehaussée dans les 120 jours au niveau d'*Investment Grade*, est susceptible d'engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

6.3.4.9 Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	31/12/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Répartition de la dette brute avant couverture ⁽¹⁾	5 750 000	1 005 000	6 755 000
Swaps receveurs taux fixes	(850 000)	850 000	
Swaps payeurs taux fixes et caps/floors activés	575 000	(575 000)	
Caps/floors non activés	-	-	
Répartition de la dette brute après couverture ⁽²⁾	5 475 000	1 280 000	6 755 000

(1) Dette brute hors intérêts courus, découverts bancaires et dettes Groupe.

(2) L'endettement après couverture s'élevait à 6 445 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

6.3.4.9.1 Portefeuille d'instruments dérivés

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
DÉRIVÉS EN VIGUEUR À LA CLÔTURE		
Swaps payeurs taux fixe	75 000	350 000
Achats caps	500 000	1 250 000
Swaps receveurs taux fixe	850 000	850 000
Sous-total	1 425 000	2 450 000
DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ ⁽¹⁾		
Swaps payeurs taux fixe	2 100 000	1 200 000
Caps (achats)	400 000	-
Swaps receveurs taux fixe	300 000	-
Vente options sur swap payeur de taux fixe	1 100 000	1 200 000
Sous-total	3 900 000	2 400 000
TOTAL	5 325 000	4 850 000

(1) Y compris variations de nominal sur dérivés en portefeuille à la clôture.

Tous les instruments financiers sont des instruments de couverture du risque de taux, aucune opération n'est qualifiée de position ouverte isolée.

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés s'élève à 42 millions d'euros au 31 décembre 2024.

6.3.4.10 Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires	56 957	56 870
Dettes financières	(1 706)	(9 078)
Fournisseurs	12 176	11 136
Dettes fiscales et sociales	20 187	21 976
Dettes sur immobilisations	10 076	8 104
Divers	4 438	2 819
Total charges à payer	102 128	91 829
Produits constatés d'avance	19 891	23 896
TOTAL PASSIF	122 019	115 724
Immobilisations financières	8 053	8 053
Avances et acomptes	1 017	0
Créances clients	1	350
Autres créances	1 471	1 160
Total produits à recevoir	10 542	9 563
Charges constatées d'avance	29 891	29 696
TOTAL ACTIF	40 433	39 259

Les charges constatées d'avance se rapportent essentiellement aux frais d'émission d'emprunts pour 25 millions d'euros. Les produits constatés d'avance proviennent majoritairement de la comptabilisation de la partie reçue au-dessus du pair lors de l'émission d'emprunts obligataires pour 20 millions d'euros.

6.3.4.11 Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 17 millions d'euros, représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers.

6.3.4.12 Autres passifs

Les dettes sur immobilisations incluent pour 1 million d'euros le capital non encore appelé de divers fonds d'investissement. Tous les autres passifs sont à moins d'un an d'échéance.

6.3.4.13 Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS REÇUS		
Swaps	2 325 000	2 400 000
Caps	500 000	1 250 000
Lignes de crédit non tirées	4 428 000	4 535 000
Créance garantie par une hypothèque	120	120
Garanties reçues dans le cadre des travaux	7 436	7 436
Cautions et GAPD reçues des locataires	26 077	23 269
Autres ⁽¹⁾	1 240 635	1 240 635
TOTAL	8 527 268	9 456 460
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions et garanties données ⁽²⁾	1 846	18 862
Swaps	2 325 000	2 400 000
Vente options sur swap payeur de taux fixe	1 100 000	1 200 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	-	-
Promesses de vente d'immeubles	5 000	-
Montant des travaux restant à engager	105 423	6 019
TOTAL	3 537 269	3 624 881

(1) Dont 1 240 millions d'euros de garantie reçue dans le cadre de l'acquisition des titres des sociétés SCI Avenir Grande Armée et SCI Avenir Danton Défense.

(2) Cautions consenties au 31 décembre 2024 par Gecina au bénéfice de sociétés du Groupe.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas dix ans et, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés parce qu'ils ne peuvent pas être chiffrés. Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour d'engagements susceptibles d'être appelés et d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de la société.

6.3.5 Explications du compte de résultat

6.3.5.1 Produits d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Loyers résidentiels	3 340	3 345
Loyers bureaux	96 424	80 692
TOTAL DES LOYERS	99 764	84 037

6.3.5.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent notamment les charges locatives des immeubles refacturables aux locataires pour 25 millions d'euros.

6.3.5.3 Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations ⁽¹⁾	33 948		35 128	
Dépréciations des immobilisations corporelles ⁽¹⁾	20 837		98 061	53
Dépréciations des immobilisations financières et valeurs mobilières de placement ⁽¹⁾	148 779	77 536	522 578	57 855
Dépréciations des créances ⁽²⁾	494	1 864	692	670
Provisions pour risques et charges ⁽³⁾	4 091	919	2 860	3 707
Provisions pour risques financiers ⁽³⁾	18		531	
Amortissements des primes de remboursement des obligations ⁽⁴⁾	16 599		13 355	
TOTAL	224 767	80 318	673 204	62 285
Dont :				
◆ exploitation	35 977	2 782	36 124	4 377
◆ financier	165 396	77 536	536 463	57 855
◆ exceptionnel et impôt	23 393		100 617	53

(1) Cf. Note 6.3.4.1.

(2) Cf. Note 6.3.4.2.

(3) Cf. Note 6.3.4.7.

(4) Cf. Note 6.3.4.5.

6.3.5.4 Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2023	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	98 341	82 424	119 388	68 824
Dividendes des filiales et produits des participations		462 773		1 022 133
Revenus des obligations				9 230
Dotations ou reprises aux amortissements, dépréciations et provisions :				
◆ amortissements des primes de remboursement des lignes obligataires	16 599		13 355	
◆ dépréciations des titres de filiales, créances rattachées, actions propres	148 779	77 536	522 578	57 855
◆ provisions pour pertes sur filiales				
◆ provisions pour risques financiers	18		531	
TOTAL	263 737	622 733	655 851	1 158 042

6.3.5.5 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net des cessions d'immeubles	(277)	(5)
Dépréciations des immobilisations	(20 837)	(100 564)
Résultat sur rachat d'obligations et d'actions propres	(3 185)	(130 830)
Autres produits et charges exceptionnels	(2 496)	128
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(26 794)	(231 271)

Les dépréciations des immobilisations correspondent principalement à deux immeubles situés à La Défense.

6.3.5.6 Impôt sur les bénéfices

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Impôt sur les sociétés	(359)	0
Crédit d'impôt famille	75	52
TOTAL	(284)	52

Le résultat fiscal de la société est réparti en deux secteurs distincts :

- ◆ un secteur exonéré dans le cadre du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire par le biais des dividendes qu'il perçoit et qui résultent d'une obligation de distribution pour la société soumise au régime SIIC ;
- ◆ un secteur de droit commun pour les autres opérations.

Au titre du régime SIIC, la société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- ◆ les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- ◆ les plus-values réalisées sur la cession d'immeubles à des entreprises non liées ;
- ◆ les dividendes provenant des filiales ayant opté au régime SIIC.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distribution suivantes :

- ◆ 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeubles doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de sa réalisation ;
- ◆ 70 % des plus-values de cession d'immeubles et part de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- ◆ 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit leur perception.

6.3.5.7 Opérations avec les sociétés liées

En milliers d'euros	Actif (valeurs brutes)		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	10 227 471	Dettes financières	13 497	Charges financières	(111 023)	
Créances clients	0	Fournisseurs	7			
Autres créances	29 518	Autres dettes	12	Produits financiers	614 663	
Cautions données par Gecina au bénéfice de sociétés liées					1 846	

Les transactions avec les sociétés dans lesquelles Gecina a une participation significative sont limitées aux facturations de prestations de services et de moyens de fonctionnement (68 millions d'euros en 2024) ainsi qu'à des financements encadrés par des conventions.

6.3.6 Autres informations

6.3.6.1 Faits ou litiges exceptionnels

Néant.

6.3.6.2 Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
I – Capital en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	573 950	574 296	574 674	575 031	575 540
Nombre des actions ordinaires existantes	76 526 604	76 572 850	76 623 192	76 670 861	76 738 691
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations, attribution d'action de performance et levées d'options de souscription	143 106	152 169	173 383	221 453	246 676
II – Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	124 008	94 776	95 685	84 037	99 764
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	322 333	211 848	508 487	896 381	499 503
Impôts sur les bénéfices	7 745	759	84	52	(284)
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	233 371	164 706	288 894	288 070	357 326
Résultat distribué	405 591	405 836	406 103	406 356	391 548
III – Résultat par action (en euros)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,31	2,78	6,64	11,69	6,51
Résultat après impôt, dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3,05	2,15	3,77	3,76	4,66
Dividende net global revenant à chaque action	5,30	5,30	5,30	5,30	5,45 ⁽¹⁾
IV – Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	318	272	271	260	260
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	30 783	29 583	29 686	28 622	30 820
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (en milliers d'euros)	14 728	15 737	14 730	16 981	16 440

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale.

6.3.6.3 Effectif

Effectif moyen ⁽¹⁾	2024	2023
Cadres	200	198
Employés	58	59
Ouvriers et personnels immeuble	2	3
TOTAL	260	260

(1) Effectif moyen y compris effectif non permanent.

6.3.6.4 Rémunération des organes d'administration et de direction

La rémunération des membres du Conseil d'administration de Gecina au titre de l'exercice 2024 s'élève à 651 milliers d'euros. Il n'existe pas de prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration ou de direction.

6.3.6.5 Société consolidante

Néant.

6.3.6.6 Plans d'options de souscription, d'achat d'actions et actions de performance

Plans d'actions de performance et d'actions gratuites

	Actions de performance	Actions de performance	Actions gratuites	Actions de performance	Actions de performance	Actions de performance	Actions de performance	Actions de performance	Actions de performance
Date de l'Assemblée	23/04/2020	23/04/2020	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
Date du Conseil d'administration	18/02/2021	17/02/2022	21/04/2022	15/02/2023	15/02/2023	15/02/2023	14/02/2024	14/02/2024	14/02/2024
Date d'attribution effective	18/02/2021	17/02/2022		15/02/2023	15/02/2023	20/04/2023	14/02/2024	14/02/2024	25/04/2024
Date d'acquisition	19/02/2024	18/02/2025	21/04/2022	15/02/2026	15/02/2026	20/04/2026	14/02/2027	14/02/2027	25/04/2027
Nombre de droits	62 350	64 775	5 000	84 000	5 350	16 540	86 250	4 200	23 400
Droits annulés	19 323								
Retrait de droits	8 669	15 687		15 863	1 600		9 689		
Cours au jour de l'attribution	120,00 €	115,50 €		109,90 €	109,90 €	97,35 €	95,45 €	95,45 €	93,75 €
Actions acquises	34 358								
Nombre d'actions pouvant être attribuées	0	49 088	5 000	68 137	3 750	16 540	76 561	4 200	23 400
Conditions de performance	oui	oui	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui
	Progression Total Return	Progression Total Return							
Performances action Gecina/indice Euronext IEIF SIIC France dividendes réinvestis	Performances action Gecina/indice Euronext IEIF SIIC France dividendes réinvestis		Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées	L'acquisition définitive est conditionnée au niveau de performance individuelle atteint par les bénéficiaires lors des entretiens d'appréciation et de progrès (EAP) au titre des trois ans de la période d'acquisition.	Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées	Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées	L'acquisition définitive est conditionnée au niveau de performance individuelle atteint par les bénéficiaires lors des entretiens d'appréciation et de progrès (EAP) au titre des trois ans de la période d'acquisition.	Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées	Critère boursier : Total Shareholder Return (TSR) pour 40 % des actions de performance attribuées
Évolution de la consommation énergétique des actifs de bureau Gecina/ indicateur OID (évolution à périmètre constant de la consommation d'énergie finale corrigée du climat par m ² par an – en kWh/ef)	Évolution de la consommation énergétique des actifs de bureau Gecina/ indicateur OID (évolution à périmètre constant de la consommation d'énergie finale corrigée du climat par m ² par an – en kWh/ef)		Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées	Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées	Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées	Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées	Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées	Critères extra-financiers pour 30 % des actions de performance attribuées	Critères opérationnels et financiers pour 30 % des actions de performance attribuées
			Le détail des conditions de performance est identique au plan 2024, il est décrit au chapitre 4.2.1.4.1		Le détail des conditions de performance est identique au plan 2024, il est décrit au chapitre 4.2.1.4.1	Le détail des conditions de performance est décrit au chapitre 4.2.1.4.1		Le détail des conditions de performance est décrit au chapitre 4.2.1.4.1	

6.3.6.7 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.3.6.8 Tableau des filiales et participations

Informations financières (en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes compta- bilisés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Filiales et participations										
A – Renseignements détaillés concernant les filiales et participations										
Filiales										
SCI Avenir Danton Défense	1	127 261	81,09%	476 458	246 929	138 000		54 443	37 243	
SCI Avenir Grande Armée	163	147 793	61,47%	108 526	108 526	188 500		9 291	(3 539)	
SCI 55 rue d'Amsterdam	18 015	4 844	100,00%	36 420	36 420	31 000		8 913	4 812	
SAS Anthos	30 037	(8 294)	100,00%	50 953	50 953	32 500		4 356	1 395	
SCI Capucines	14 273	(446)	100,00%	26 188	26 188	53 000		1 372	(446)	
SCI Beaugrenelle	22	4 046	75,00%	30 287	3 051				58	
SAS Eurosic	781 392	844 125	100,00%	2 453 762	2 176 354	624 751		36 700	53 316	52 348
SCI Du 32-34 rue Marbeuf	50 002	(5 103)	100,00%	50 002	50 002	82 000		1 040	(5 103)	
SCI Tour Mirabeau	120 002	7 603	100,00%	120 002	120 002	16 700		16 194	7 603	
SCI Le France	60 002	6 121	100,00%	60 002	60 002	73 200		12 222	6 121	
SAS Homya	19 443	206 442	100,00%	109 802	109 802	1 185 062		102 473	44 960	85 000
Youfirst Collaborative	2 106	(223)	100,00%	6 502	1 883	(642)		5 092	928	
SAS GEC 7	81 032	47 158	100,00%	119 553	119 553	148 900		14 256	7 099	2 798
SAS Geciter	17 476	92 288	100,00%	782 018	782 018	883 996		79 890	31 474	54 874
SNC Gecina Management	3 558	9 375	100,00%	12 215	6 649	78		15 754	6 284	
SAS Khapa	30 037	39 844	100,00%	66 659	66 659	41 730		11 053	5 862	6 230
SNC Michelet Levallois	75 000	14 361	100,00%	95 965	95 965	112 800		18 936	9 104	
SCI 5 bd Montmartre	10 515	6 847	100,00%	18 697	18 697	17 500		4 179	2 812	3 050
SCI Neuilly Hôtel de Ville	3 170	623	100,00%	304 214	236 985	66 141	1 846	1 694	(3 340)	
SAS SPIPM	1 226	24 784	100,00%	26 890	26 890	4 500		2 514	2 871	3 247
SAS Le Pyramidion Courbevoie	37	9 813	100,00%	22 363	13 681	51 500		1 111	(1 718)	
SAS Sadia	90	19 895	100,00%	24 928	24 928	14 500		3 514	2 316	2 707
SCI Saint-Augustin Marsollier	10 515	2 765	100,00%	23 204	23 204	7 000		4 127	2 765	
SAS Hôtel d'Albe	2 261	140 441	100,00%	216 096	216 096	34 000		312	12 713	167 000
SIF Espagne	60	(179 846)	100,00%	33 161		761			(50)	
SCI Des Vaux	0	2 778	100,00%	38 176	35 926	22 500		4 544	2 778	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de Gecina										
a. Filiales françaises (Ensemble)	9 247	25 720		9 594	7 600	543 962		86 309	23 873	
b. Filiales étrangères (Ensemble)										
c. Participations dans les sociétés françaises (Ensemble)	3	1 126		1	0	20		2 374	1 122	
d. Participations dans les sociétés étrangères (Ensemble)										



7.

DÉVELOPPER UN PATRIMOINE UNIQUE ET PRIME AU CŒUR DES ZONES CENTRALES DE LA RÉGION PARISIENNE


Liste du patrimoine



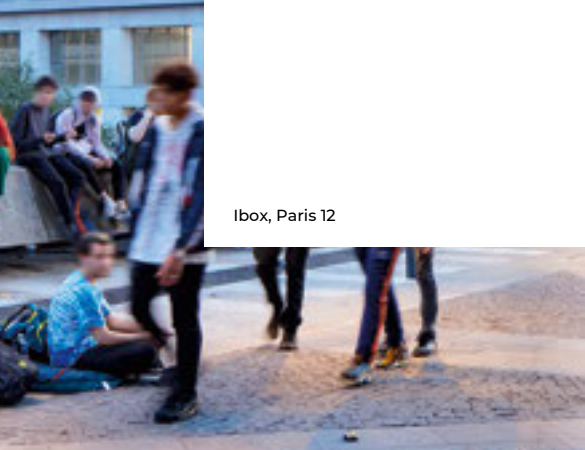
Gecina conçoit, développe
et gère des lieux de vie innovants
et durables pour la ville
d'aujourd'hui et de demain.



7.1 Bureaux	269
7.2 Résidentiel	273
7.2.1 YouFirst Residence	273
7.2.2 YouFirst Campus	276
7.3 Annexes synthèses	277
7.3.1 Synthèse des surfaces tertiaires	277
7.3.2 Synthèse des surfaces résidentielles	278
7.3.3 Synthèse des surfaces totales	278
7.4 Rapport condensé des experts immobiliers	278
7.4.1 Contexte général de la mission d'expertise	278
7.4.2 Conditions de réalisation	279
7.4.3 Observations	279



Ibox, Paris 12



7.1 Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/rénovation	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
ACTIFS EN EXPLOITATION										
75	Paris 1^{er}									
	10/12, place Vendôme	1750		1	78	8 164	1 237	108	782	10 369
	1, boulevard de la Madeleine	1890	1996	6	542	1 488	716		196	2 942
	2, place Maurice-Quentin	1981				9 188	819			10 007
	Paris 2^e									
	35, avenue de l'Opéra 6, rue Danielle-Casanova	1878		5	593	1 003	591		342	2 529
	26/28, rue Danielle-Casanova	1800-1830		2	145	1 117	283		117	1 662
	Central Office – 120/122, rue Réaumur 7/9, rue Saint-Joseph	1880	2008			4 818			253	5 071
	16, rue des Capucines	1970	2019			8 994			1 348	10 342
	Le Building – 37, rue du Louvre 25, rue d'Aboukir	1935	2009			6 586	654		787	8 027
	64, rue Tiquetonne – 48, rue Montmartre	1850	1987	67	4 700	3 086	1 946		1 532	11 264
	31/35, boulevard des Capucines	1700	2024			4 542	1 465		280	6 287
	5, boulevard Montmartre	1850-1900	1996	18	1 401	4 134	2 592		431	8 558
	29/31, rue Saint-Augustin	1900	1996	6	440	4 962	270		438	6 111
	3, place de l'Opéra	1908	2023			4 587	837		81	5 504
	8/10, rue Saint-Fiacre	1800	2024			2 842				2 842
	Paris 7^e									
	37-39, rue de Bellechasse		2019			2 367				2 367
	3, avenue Octave-Gréard 15 à 19, avenue de Suffren	1910	2009			8 820				8 820
	Penthemont – 104, rue de Grenelle		2018			8 958				8 958
	136 bis, rue de Grenelle	1822	2009			2 110				2 110
	138 bis, rue de Grenelle	1822	2009			912				912
	Ensemble Saint Dominique 24/26 et 41/51, rue Saint-Dominique	1950-1969	2012-2024			23 665			97	23 762
	26/28, rue des Saints-Pères	1926	2003			10 188				10 188
	24, rue de l'Université	1800	2013			2 275				2 275
	127/129, rue de l'Université	1958	en cours	9	325	2 605				2 930
	Paris 8^e									
	26, rue de Berri	1971				2 046	921		57	3 023
	151, boulevard Haussmann	1880		11	713	3 039			207	3 959
	153, boulevard Haussmann	1880		13	825	4 123			401	5 349
	155, boulevard Haussmann	1880		8	346	4 043			104	4 493
	41, avenue Montaigne 2, rue de Marignan	1924		2	133	1 557	568		145	2 404
	162, rue du Faubourg-Saint-Honoré	1953				3 051	238		192	3 481
	169, boulevard Haussmann	1880		8	735	746	268		233	1 981
	Magistère – 64, rue de Lisbonne Rue Murillo	1884-1960	2012			7 405			449	7 854
	7, rue de Madrid	1963	2020			12 877				12 877
	44, avenue des Champs-Élysées	1925				2 498	2 324		1	4 823
	66, avenue Marceau	1997	2007			4 858			185	5 043
	30, place de la Madeleine	1900		2	338	816	983		181	2 317
	9/15, avenue Matignon	1890	1997	35	2 584	5 223	3 989		776	12 571

LISTE DU PATRIMOINE
Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/rénovation	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
	24, rue Royale	1880	1996			1 897	1 240		14	3 152
	18/20, place de la Madeleine	1930		1	36	2 958	645		210	3 849
	Boétie – 8, avenue Delcassé	1988	2023			9 240	466		330	10 036
	55, rue d'Amsterdam	1929-1996	2017			11 322			1 336	12 658
	17, rue du Docteur-Lancereaux	1972	2002			5 428			1 733	7 161
	20, rue de la Ville-l'Évêque	1967	2018			5 793			721	6 515
	27, rue de la Ville-l'Évêque	1962				3 052			70	3 122
	5, rue Royale	1850		1	130	2 234	158		97	2 619
	38, avenue George-V – 53, rue François-1 ^{er}	1961				272	704		15	990
	141, boulevard Haussmann	1864	2017			1 713			136	1 849
	36, rue de Liège	1920	2013			1 588				1 588
	47, rue de Monceau	1957				3 676				3 676
	36, rue de Naples	1890	2016			2 303				2 303
	124/126, rue de Provence	1913	1994			2 403				2 403
	1 à 5, rue Euler ⁽¹⁾	1958	2015			11 371			1 135	12 506
	18/20, rue Treilhard	1970				4 095			1 376	5 471
	Paris 9^e									
	21, rue Auber – 24, rue des Mathurins	1866		1	29	1 288	411		70	1 799
	Mercy-Argenteau 16, boulevard Montmartre	1778	2012	22	1 422	2 459	412		202	4 494
	1/3, rue de Caumartin	1780		4	284	1 749	1 041		98	3 172
	32, boulevard Haussmann	1850	2002			2 358	334		310	3 002
	3, rue Moncey	1910	2012			1 921			136	2 057
	52, rue de Dunkerque	1898	2017			1 608			31	1 639
	Paris 10^e									
	5, rue de Dunkerque	1926	2013			118		4 425		4 543
	210, quai de Jemmapes	1993				9 461	118		658	10 237
	Le Sequoia – 27, rue des Petites-Écuries	1930	1992			3 330	311		169	3 810
	Paris 11^e									
	21/23, rue Jules-Ferry	1900	2000			1 841				1 841
	Paris 12^e									
	Tour Ibox – 5/9, rue Van-Gogh	1974	2019			16 334	1 855		990	19 179
	Paris 13^e									
	Le France – 190/198, avenue de France	2001	2018			17 507	249		3 248	21 004
	8, rue de la Croix-Jarry 5/7 et 11/13, rue Watt	1988	2006-2021			30 893				30 893
	Paris 15^e									
	Le Jade – 85, quai André-Citroën	1991	2018			20 796			1 539	22 335
	23, rue Linois	1978	2015			5 735				5 735
	Paris 16^e									
	58/60, avenue Kléber	1875-1913	1992			4 431	543		199	5 172
	MAP – 37, boulevard de Montmorency		2019			13 549			759	14 308
	L'Îve – 69/81, avenue de la Grande-Armée	1973	2022			25 550	491		7 393	33 434
	Paris 17^e									
	63, avenue de Villiers	1880		8	415	2 964	98		385	3 861
	32, rue Guersant	1970-1992	2018			13 040			1 390	14 430
	Mondo – Bancelles 145/153, rue de Courcelles	1994	2024			25 606	2 090		2 368	30 064
	163, boulevard Malesherbes	1979	2015			1 270			42	1 312
	Paris 18^e									
	139, boulevard Ney	2004				764		3 123		3 887
	16, rue des Fillettes							1 809		1 809

LISTE DU PATRIMOINE
Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/rénovation	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
Paris 19^e										
	La Rotonde de Ledoux 6/8, place de la Bataille-de-Stalingrad		2008						1 699	1 699
	216/218, avenue Jean-Jaurès					6 118			509	6 627
	Total actifs en exploitation – Paris			230	16 213	459 725	31 866	9 465	38 983	556 251
92	92100 Boulogne-Billancourt									
	Sources – Khapa – 65, quai Georges-Gorse		2008			17 889	427		1 324	19 639
	Anthos – 63/67, rue Marcel-Bontemps 26/30, cours Émile-Zola		2010	2021		9 407	230			9 636
	Tour Horizons Rue du Vieux-Pont-de-Sèvres		2011	2024		32 381	1 005		3 079	36 465
	City 2 – 204, rond-point du Pont-de-Sèvres		2016			24 134			4 222	28 355
	Botanic – Le Cristallin 122, avenue du Général-Leclerc		1968	2006-2016		18 235	2 986		4 521	25 742
	92120 Montrouge									
	Joy – 19, rue Barbès		2010			6 352			124	6 476
	Porte Sud – 21 à 27, rue Barbès		1975	2024		11 806			714	12 520
	92130 Issy-les-Moulineaux									
	Be Issy – 16, boulevard Garibaldi		2018			24 783	321			25 104
	92200 Neuilly-sur-Seine									
	Îlot Neuilly 157/159, avenue Charles-de-Gaulle 8, rue des Graviers		1959-1970	2005-2024		18 169	475		1 022	19 666
	96/104, avenue Charles-de-Gaulle		1964	2012		8 733			1 406	10 139
	92240 Malakoff									
	76, avenue Brossolette		1992			3 783			50	3 833
	166/180, boulevard Gabriel-Péri		1930	2009		19 922				19 922
	92300 Levallois-Perret									
	Octant-Sextant – 2/4, quai Charles-Pasqua		1996	2018		34 357			2 209	36 566
	92400 Courbevoie									
	Sunside – Pyramidion ZAC Danton 16, 16 bis, 18 à 28, avenue de l'Arche 34, avenue Léonard-de-Vinci		2007	2021		8 728			683	9 411
	Tour T1 & Bât. B – Tour Engie Place Samuel-Champlain		2008	2008		80 470			7 558	88 028
	Parking Cartier – Tour Engie Place Samuel-Champlain		2008							
	Adamas – 2 à 14, rue Berthelot 47/49, boulevard de la Mission-Marchand 38, avenue Léonard-de-Vinci 1, rue Alexis-Séon		2010			9 292	786		444	10 522
	92700 Colombes									
	Forest – Portes de La Défense 15/55, boulevard Charles-de-Gaulle 307, rue d'Estienne-d'Orves		2001			43 525			484	44 009
	SOCO – Défense Ouest 420/426, rue d'Estienne-d'Orves		2006			51 768			6 249	58 017
	92800 Puteaux									
	Feel – 33, quai de Dion-Bouton		2009			22 071			482	22 553
	La Défense – Carré Michelet 12, cours Michelet			2019		32 758	414		3 871	37 043

LISTE DU PATRIMOINE
Bureaux

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/rénovation	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface activités diverses (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
93	93200 Saint-Denis									
	12 à 16, rue André-Campra	2008				3 436		12 932		16 368
95	95540 Méry-sur-Oise									
	Château de Méry – 3, avenue Marcel-Perrin	2010						6 564		6 564
	95863 Cergy-Pontoise									
	10, avenue de l'Entreprise	1988				56 871	85	5 876		62 832
	Total actifs en exploitation Région parisienne					538 867	6 728	19 496	44 318	609 410
	Total actifs en exploitation Paris et Région parisienne			230	16 213	998 592	38 595	28 961	83 301	1 165 661
69	Lyon 3^e									
	Sky 56 – Avenue Félix-Faure	2018	2018			28 149	1 521	1 026		30 696
	Le Velum – 106, boulevard Vivier-Merle	2013	2013			13 032		946		13 978
	Lyon 7^e									
	Septen – Grande Halle – ZAC Gerland ⁽²⁾	2017	2017			19 132		987		20 118
	Total actifs en exploitation – Province					60 313	1 521	2 959		64 792
Autre pays	Milan – Italie									
	Via Antonini 26					1 570	3 610			5 180
	San Donato Milanese – Italie									
	Via Agadir 38					6 035				6 035
	Total actifs en exploitation – Autres pays					7 605	3 610			11 215
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			230	16 213	1 066 510	43 725	28 961	86 260	1 241 668
	ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT									
75	Paris 8^e									
	Icône – 32/34, rue Marbeuf	1930-1970	en cours			10 605	2 627			13 232
	Paris 12^e									
	Parkings – 58/62, quai de la Rapée	1990	en cours							
	Quarter – Tour Gamma – 193, rue de Bercy	1972	en cours			17 430	2 729	3 057		23 217
	Paris 15^e									
	Tour Mirabeau – 39, quai André-Citroën	1972	en cours			32 538		2 457		34 995
	Paris 19^e									
	27 Canal – 28, avenue de Flandre 4, rue de Soissons	1990	en cours			13 904	1 631			15 535
92	92200 Neuilly-sur-Seine									
	Les Arches du Carreau – Carreau de Neuilly – 106/116, avenue du Général-de-Gaulle – 8, rue de l'Hôtel-de-ville	1973	en cours			26 817	4 982	4 576		36 375
	TOTAL ACTIF EN DÉVELOPPEMENT					101 294	12 186	10 090		123 570
	RÉSERVES FONCIÈRES									
69	Lyon 7^e									
	ZAC Gerland	en cours	en cours							
	ZAC des Girondins	en cours	en cours							
	TOTAL RÉSERVES FONCIÈRES									
	TOTAL GÉNÉRAL BUREAUX			230	16 213	1 167 804	55 911	28 961	96 350	1 365 238

(1) Actif détenu à 40 %.

(2) Actif détenu à 60 %.

7.2 Résidentiel

7.2.1 YouFirst Residence

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/rénovation	Nombre de logements ⁽¹⁾	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
ACTIFS EN EXPLOITATION									
75	Paris 7^e								
	18, rue de Bourgogne	1969		22	2 026			24	2 050
	Paris 8^e								
	66, rue de Ponthieu	1934	en cours	53	2 632		1 248	60	3 940
	Paris 11^e								
	8, rue du Chemin-Vert	1969		43	2 238		685		2 923
	Paris 12^e								
	9/11, avenue Ledru-Rollin	1997		63	3 128		177	30	3 335
	25, avenue de Saint-Mandé	1964-2020		96	4 159		130		4 289
	18/20 bis, rue Sibuet	1992		64	4 497	69			4 566
	24/26, rue Sibuet	1970		159	9 760	85		1	9 846
	Paris 13^e								
	20, rue du Champ-de-l'Alouette	1965		50	3 888	564	453	250	5 154
	49/53, rue Auguste-Lançon 26, rue de Rungis – 55/57, rue Brillat-Savarin	1971		41	3 443				3 443
	Paris 14^e								
	37/39, rue Dareau	1988	2024	92	5 462			367	5 829
	3, villa Brune	1970		110	4 745				4 745
	Paris 15^e								
	18/20, rue Tiphaine	1972		82	4 925	1 897	173	103	7 099
	37/39, rue des Morillons	1966		37	2 284	220	287	32	2 823
	6, rue de Vouillé	1969		606	28 318	768	971	890	30 947
	199, rue Saint-Charles	1967		67	3 259			74	3 333
	159/169, rue Blomet – 334/342, rue de Vaugirard	1971		322	21 631		6 970	38	28 639
	76/82, rue Lecourbe – Rue François-Bonvin (Bonvin-Lecourbe)	1971		248	13 926	216	185	68	14 395
	10, rue du Docteur-Roux 189/191, rue de Vaugirard	1967		221	13 087			11	13 098
	74, rue Lecourbe	1971		94	8 102	186	3 910	9	12 207
	89, rue de Lourmel	1988		23	1 487		239		1 726
	168/170, rue de Javel	1962		82	5 894	135		76	6 105
	148, rue de Lourmel – 74/86, rue des Cévennes 49, rue Lacordaire	1965		343	22 232	190	620	2	23 044
	85/89, boulevard Pasteur	1965		260	16 413			11	16 424
	Paris 16^e								
	6/14, rue de Rémusat – Square Henri-Paté	1962		174	16 142		1 838	2	17 982
	46 bis, rue Saint-Didier	1969		40	2 117		649	169	2 935
	Paris 18^e								
	56, boulevard Rochechouart		2002	16	1 072		2 158	10	3 240



Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/ rénovation	Nombre de logements ⁽¹⁾	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
Paris 20^e									
	59/61, rue de Bagnolet	1979		60	3 289		99		3 388
	44/57, rue de Bagnolet	1992		38	1 900		292	54	2 245
	42/52 et 58/60, rue de la Py 15/21, rue des Montibœufs	1967		143	8 084	486		85	8 655
Total actifs en exploitation – Paris				3 649	220 138	4 815	21 085	2 366	248 404
92	92100 Boulogne-Billancourt								
	94/98, rue de Bellevue	1974		72	4 490				4 490
	108, rue de Bellevue – 99, rue de Sèvres	1968		326	24 960			338	25 298
	92350 Le Plessis-Robinson								
	25, rue Paul-Rivet	1997		132	11 265				11 265
	92400 Courbevoie								
	43, rue Jules-Ferry – 25, rue Cayla	1996		59	3 639			16	3 655
	92410 Ville-d'Avray								
	14/18, rue de la Ronce	1963		157	15 987			19	16 006
	1 à 33, avenue des Cèdres – 3/5, allée Forestière 1, rue du Belvédère-de-la-Ronce	1966		557	40 491			2	40 493
	Ville-d'Avray Les Terrasses – Écoquartier 20, rue de la Ronce	2023	2023	125	8 077		3 205	1 066	12 348
	92500 Rueil-Malmaison								
	Rueil Doumer – 60/72, avenue Paul-Doumer	2024	2024	96	5 481				5 481
94	94410 Saint-Maurice								
	1/5, allée des Bateaux-Lavoisirs 4, promenade du Canal	1994		87	6 382			89	6 471
Total actifs en exploitation – Région parisienne				1 611	120 772		3 205	1 530	125 507
TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION				5 260	340 910	4 815	24 291	3 896	373 911
ACTIFS EN VENTE PAR LOTS									
75	Paris 2^e								
	6 bis, rue Bachaumont	1905		2	151			19	171
	Paris 6^e								
	1, place Michel-Debré	1876		3	189			20	209
	Paris 9^e								
	13/17, cité de Trévise	1998		10	659			22	681
	Paris 12^e								
	25/27, rue de Fécamp – 45, rue de Fécamp	1988		10	975			20	995
	Paris 13^e								
	22/24, rue Wurtz	1988		39	2 653			80	2 733
	Wood'up 1 à 37, boulevard du Général-Jean-Simon 25/27, quai d'Ivry 40 à 48, rue Jean-Baptiste-Berlier 15, passage Madeleine-Pelletier	2024	2024	132	6 787		1 245		8 032
	Paris 15^e								
	12, rue de Chambéry	1968		2	62			0	62
	191, rue Saint-Charles – 17, rue Varet	1960		29	1 468			86	1 554
	22/24, rue Edgar-Faure	1996		38	3 309			82	3 391
	39, rue de Vouillé	1999		25	1 901			25	1 926
	27, rue Balard	1995		35	3 126			70	3 196
	Paris 17^e								
	10, rue Nicolas-Chuquet	1995		16	898			17	915
	Paris 18^e								
	40, rue des Abbesses	1907		8	514			42	555

LISTE DU PATRIMOINE
Résidentiel

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/rénovation	Nombre de logements ⁽¹⁾	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
Paris 20°									
	162, rue de Bagnolet		1992	9	722			18	740
	19/21, rue d'Annam		1981	28	1 484			56	1 540
Total actifs en vente par lots – Paris				386	24 896		1 245	556	26 698
78	78000 Versailles								
	Petite place – 7/9, rue Sainte-Anne 6, rue Madame – 20, rue du Peintre-Le-Brun		1968	50	3 760			108	3 868
92	92100 Boulogne-Billancourt								
	Rue Marcel-Bontemps, Îlot B3 lot B3abc ZAC Séguin Rives de Seine		2011	7	439				439
	59 bis/59 ter, rue des Peupliers 35 bis, rue Marcel-Dassault		1993	9	725			0	725
92400 Courbevoie									
	8/12, rue Pierre-Lhomme		1996	19	1 140			18	1 158
	3, place Charras		1985	23	1 621			46	1 667
Total actifs en vente par lots Région parisienne				108	7 686			172	7 858
01	01280 Prévessin – Moëns								
	La Bretonnière – Route de Mategnin Le Cottage Mail du Neutrino		2010	22	1 523				1 523
Total actifs en vente par lots – Province				22	1 523				1 523
TOTAL ACTIFS EN VENTE LOTS				516	34 105		1 245	728	36 079
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT									
92	92250 La Garenne-Colombes								
	Madera – 98, rue Jule-Ferry	en cours	en cours	80	4 703		185		4 888
92500 Rueil-Malmaison									
	Les Terrasses Ginkgo Rueil Arsenal – 41, rue Voltaire 76, rue des Bons-Raisins, ZAC de l'Arsenal	en cours	en cours	93	6 000				6 000
33	33000 Bordeaux								
	Belvédère – Boulevard Joliot-Curie ZAC Garonne Eiffel	en cours	en cours	113	8 012				8 012
	Bordeaux Brienne – ZAC Saint-Jean-Belcier Bordeaux Euratlantique	en cours	en cours	89	5 493				5 493
TOTAL ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT				375	24 208		185		24 393
TOTAL GÉNÉRAL YOUFIRST RESIDENCE				6 151	399 223	4 815	25 721	4 624	434 383

(1) Chiffres incluant les chambres et les loges de gardiens.



7.2.2 YouFirst Campus

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière restructuration/rénovation	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
ACTIFS EN EXPLOITATION									
75	Paris 13^e								
	75, rue du Château-des-Rentiers	2011		183	4 149				4 149
	Rue Auguste-Lançon	2015	2023	60	1 368			147	1 515
	Paris 15^e								
	76/82, rue Lecourbe – Rue François-Bonvin	1971	2014	103	2 674				2 674
	Total actifs en exploitation – Paris			346	8 191			147	8 338
77	77420 Champs-sur-Marne								
	6, boulevard Copernic	2010		135	2 671				2 671
91	91120 Palaiseau								
	Plateau de Saclay	2015		145	3 052			158	3 210
92	92800 Puteaux								
	Rose de Cherbourg 34, avenue du Général-de-Gaulle – Lot B	2018		355	6 926		138		7 064
	La Grande Arche – Castle Light – Terrasse Valmy	2017		168	4 074				4 074
93	93170 Bagnolet								
	16/18, rue Sadi-Carnot – 2/4, avenue Henriette	2015		163	3 735		478	46	4 259
	93200 Saint-Denis								
	Cité Cinéma – Saint-Denis Pleyel Rue Anatole-France	2014		183	4 357		259		4 616
94	94200 Ivry-sur-Seine								
	Paris Porte d'Ivry – 5, allée Allain-Leprest	2021		368	7 367				7 367
	Total actifs en exploitation – Région parisienne			1 517	32 182		875	204	33 261
	Total actifs en exploitation – Paris et Région parisienne			1 863	40 372		875	351	41 599
13	Marseille 2^e								
	1, rue Mazonod	2017		179	3 844				3 844
33	33000 Bordeaux								
	26/32, rue des Belles-Îles	1994		99	2 092				2 092
	Rue Blanqui – Rue de New-York	2015		159	3 800				3 800
	33400 Talence								
	11, avenue du Maréchal-de-Tassigny	2000		150	3 527		887		4 414
	36, rue Marc-Sangnier	1994		132	2 766				2 766
	33600 Pessac								
	80, avenue du Docteur-Schweitzer	1995		92	1 728				1 728
59	59000 Lille								
	Tour V Euralille – Avenue Willy-Brandt	2009		190	4 754				4 754
69	Lyon 7^e								
	7, rue Simon-Fryd	2010		152	3 334				3 334
	Total actifs en exploitation – Province			1 153	25 845		887		26 732
	TOTAL ACTIFS EN EXPLOITATION			3 016	66 218		1 762	351	68 331

Dépt	Adresse	Année de construction	Année de dernière reconstruction/rénovation	Nombre de logements	Surface résidentielle (en m ²)	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface divers (en m ²)	Surface totale (en m ²)
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT									
75	Paris 13°								
	53, rue de la Glacière	1970	en cours	55	90	791		62	943
	Paris 15°								
	Résidence Vouillé	en cours	en cours						
	Résidence Lourmel	en cours	en cours						
92	92170 Vanves								
	Porte de Brancion – Rue Louis-Vicat Rue Jean-Bleuzen	en cours	en cours	100	1 950		103		2 053
TOTAL ACTIFS EN DEVELOPPEMENT				155	2 040	791	103	62	2 996
TOTAL GÉNÉRAL YOUFIRST CAMPUS				3 171	68 258	791	1 865	413	71 327

7.3 Annexes synthèses

7.3.1 Synthèse des surfaces tertiaires

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface habitations (en m ²)	Nombre de logements
Paris	459 725	31 866	16 213	230
Région parisienne	538 867	6 728	0	0
Province	60 313	1 521	0	0
Autre pays	7 605	3 610	0	0
Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2024	1 066 510	43 725	16 213	230
Programmes en vente par lot				
Programmes en cours de construction et réserves foncières	101 294	12 186	0	0
PATRIMOINE TERTIAIRE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 167 804	55 911	16 213	230

7.3.2 Synthèse des surfaces résidentielles

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface habitations (en m ²)	Nombre de logements
Paris	4 815	21 085	228 329	3 995
Région parisienne	0	4 081	152 953	3 128
Province	0	887	25 845	1 153
Autre pays	0	0	0	0
Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2024	4 815	26 053	407 127	8 276
Programmes en vente par lot	0	1 245	34 105	516
Programmes en cours de construction et réserves foncières	791	288	26 248	530
PATRIMOINE RÉSIDENTIEL TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	5 606	27 586	467 481	9 322

7.3.3 Synthèse des surfaces totales

	Surface bureaux (en m ²)	Surface commerces (en m ²)	Surface habitations (en m ²)	Nombre de logements
Paris	464 540	52 952	244 542	4 225
Région parisienne	538 867	10 809	152 953	3 128
Province	60 313	2 408	25 845	1 153
Autre pays	7 605	3 610	0	0
Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2024	1 071 325	69 779	423 340	8 506
Programmes en vente par lot	0	1 245	34 105	516
Programmes en cours de construction et réserves foncières	102 085	12 474	26 248	530
PATRIMOINE TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 173 410	83 497	483 694	9 552

7.4 Rapport condensé des experts immobiliers

7.4.1 Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

- ◆ Cushman & Wakefield Valuation France
- ◆ Jones Lang LaSalle Expertises
- ◆ CBRE Valuation

Afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

En millions d'euros	Nombre d'actifs	Valorisation au 31/12/2024
Cushman & Wakefield Valuation France	57	7 125
Jones Lang LaSalle Expertise	58	6 507
CBRE Valuation	43	2 791
Autres experts indépendants	3	124
Évaluation interne	43	831
TOTAL	204	17 377

Conformément aux instructions de Gecina, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les justes valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2024.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêts.

Cette mission représente moins de 5 % du chiffre d'affaires annuel de chaque expert immobilier. Les honoraires des experts immobiliers sont établis sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié et en aucun cas d'un montant proportionnel à la valeur de l'immeuble.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission (cf. Rapport détaillé, « Tableau récapitulatif de mission »)

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des trois dernières années.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- ◆ baux ;
- ◆ partie descriptive des actes d'acquisition ;
- ◆ détail du quittancement ;
- ◆ détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

7.4.2 Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués par Gecina, notamment les états locatifs transmis en octobre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ◆ les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- ◆ la Charte de l'expertise en évaluation immobilière ;
- ◆ les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- ◆ le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;
- ◆ les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

La juste valeur des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- ◆ méthode par comparaison ;
- ◆ méthode par capitalisation ;
- ◆ méthode par actualisation des flux futurs ;

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 5.5.4.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

7.4.3 Observations

Les justes valeurs ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Gecina, confirme les justes valeurs des actifs

immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au document d'enregistrement universel de Gecina.



LISTE DU PATRIMOINE



8.

CRÉER DE LA VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES

Action, distribution et capital



Gecina entretient une relation de confiance avec l'ensemble de ses actionnaires et propose une politique de distribution qui reflète son engagement à générer des rendements dans la durée.



8.1	L'action Gecina	283
8.1.1	Fiche signalétique	283
8.1.2	Volumes traités en titres et capitaux	283
8.1.3	Cours de l'action en 2024	284
8.2	Distribution	285
8.2.1	Une politique attractive de distribution aux actionnaires	285
8.2.2	Distribution et affectation du résultat	285
8.3	Relations avec les investisseurs	286
8.3.1	Communication ciblée et adaptée	286
8.4	Informations sur le capital	287
8.4.1	Répartition du capital et actionnariat	287
8.4.2	Évolutions du capital de la société au cours des cinq derniers exercices	288
8.4.3	Tableau récapitulatif des autorisations financières	289
8.5	Opérations sur le capital	290
8.5.1	Opérations de la société sur ses propres actions	290
8.5.2	Déclarations des dirigeants	292
8.5.3	Déclaration de franchissements de seuil	293
8.5.4	Informations concernant la structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	293
8.6	Actionnariat salarié	293
8.6.1	Plan d'épargne Groupe	293
8.6.2	Plans d'actions de performance	294

8.1 L'action Gecina

8.1.1 Fiche signalétique

Les actions de la société sont cotées depuis le 4 octobre 1963 sous le mnémonique : GFC

- ◆ Code Bloomberg : GFC FP
- ◆ Code Reuters : GFCP.PA
- ◆ Code ISIN : FR0010040865

**Marché : Euronext Paris
Compartment A (Large Cap)**

- ◆ PEA : Non éligible
- ◆ SRD : Éligible
- ◆ Classification sectorielle : ICB 35102030, Office REITs

Principaux indices

- ◆ SBF120
- ◆ CAC Next 20
- ◆ CAC Large 60
- ◆ CAC 40 ESG
- ◆ Europe SBT 1.5 °C
- ◆ EPRA
- ◆ FTSE4Good
- ◆ STOXX Global ESG Leaders
- ◆ GPR 250
- ◆ IEIF REIT
- ◆ IEIF SIIC France
- ◆ Euronext Vigeo Eiris

Valeur nominale

7,50 euros

**Capitalisation
au 31 décembre 2024**

6,941 milliards d'euros

**Nombre d'actions
au 31 décembre 2024**

76 738 691

8.1.2 Volumes traités en titres et capitaux

Volumes traités et évolution des cours depuis dix-huit mois ⁽¹⁾

		Cours le plus haut (en euros)	Cours le plus bas (en euros)	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés (en millions d'euros)
2023	juillet	105,10	93,40	2 286 116	224,6
	août	99,40	91,35	1 814 009	174,5
	septembre	102,20	94,50	2 306 553	226,3
	octobre	98,20	88,00	2 016 424	188,0
	novembre	102,20	92,20	2 806 918	278,5
	décembre	112,70	101,20	2 392 891	260,2
2024	janvier	111,10	102,00	2 247 090	236,55
	février	101,50	88,80	2 532 412	240,22
	mars	95,20	86,40	4 578 964	417,41
	avril	96,50	90,10	2 256 532	211,19
	mai	103,10	95,25	2 301 922	230,02
	juin	102,40	85,90	2 887 774	270,13
	juillet	92,80	85,15	2 850 834	253,30
	août	100,40	89,10	2 303 212	218,92
	septembre	107,60	98,60	3 275 349	343,53
	octobre	107,20	97,45	2 624 505	270,00
	novembre	98,45	92,25	2 194 151	208,65
	décembre	94,40	87,70	2 254 370	204,01

(1) Source : Euronext.

Volumés des transactions et évolution des cours de l'action sur cinq ans

	2020	2021	2022	2023	2024
Capitalisation boursière (en milliards d'euros)	9,665	9,411	7,291	8,441	6,941
Nombre de titres échangés (moyenne quotidienne)	136 489	110 987	140 369	116 683	126 200
Cours de l'action (en euros)					
Plus haut	171,20	138,50	125,15	114,20	111,10
Plus bas	88,50	110,10	74,25	88,00	85,15
Dernier	126,30	122,90	95,15	110,10	90,45

8.1.3 Cours de l'action en 2024

Au cours de l'année 2024, le titre Gecina enregistre une baisse de 17,8 %. Le nombre total de titres Gecina échangés entre le 2 janvier et le 31 décembre 2024 sur Euronext Paris s'élève à 32 307 115 (à 29 754 250 en 2023), avec une moyenne quotidienne de 126 200 titres (116 683 en 2023). Sur cette période, le titre a atteint au plus haut le cours de 111,10 euros et au plus bas, celui de 85,15 euros.

Parmi les différents indicateurs de mesure de création de valeur, Gecina a retenu la rentabilité totale pour l'actionnaire, appelée aussi Total Shareholder Return (TSR). Cet indicateur constitue une mesure qui intègre à la fois la valorisation du titre et les revenus perçus sous forme de dividendes avant impôt. Par exemple, au 31 décembre 2024 et sur une période de dix ans, le taux de rentabilité, ou Total Shareholder Return (TSR), s'élève à + 40,1 % pour les actions Gecina, contre - 17,3 % pour l'indice EPRA Europe dividendes réinvestis.

Évolution du cours de l'action Gecina et des indices SBF 120 et EPRA en 2024 – dividendes réinvestis



8.2 Distribution

8.2.1 Une politique attractive de distribution aux actionnaires

En matière de distribution aux actionnaires, Gecina mène une politique attractive dans la durée. Au titre de 2024, c'est un dividende de 5,45 euros par action qui sera proposé à l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

La mise en paiement du dividende 2024 se traduira par le versement, le 5 mars 2025, d'un acompte de 2,70 euros et par le paiement du solde de 2,75 euros le 4 juillet 2025.

◆ Acompte du dividende

Date de détachement : 3 mars 2025

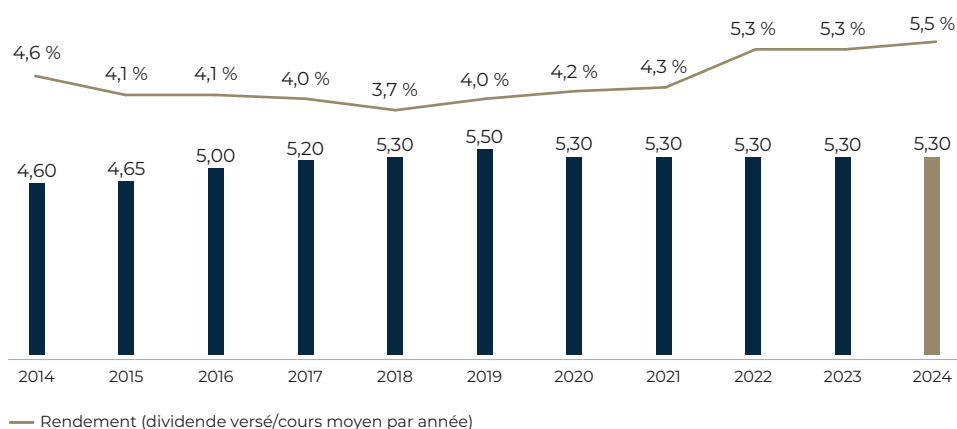
Date de paiement : 5 mars 2025

◆ Solde du dividende

Date de détachement : 2 juillet 2025

Date de paiement : 4 juillet 2025

Dividendes versés depuis 2014 (en euros)



8.2.2 Distribution et affectation du résultat

L'exercice clos le 31 décembre 2024 fait ressortir un bénéfice distribuable de 357 326 483,29 euros composé du résultat bénéficiaire de l'exercice 2024.

Il est proposé à l'Assemblée générale de distribuer un dividende par action de 5,45 euros, prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC, représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2024, un montant total de 418 225 865,95 euros prélevé sur le bénéfice distribuable pour 357 326 483,29 euros et sur les réserves distribuables pour le surplus de 60 899 382,66 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2024, soit 76 738 691 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre

le 1^{er} janvier 2025 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Il est rappelé que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique de 30 % ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2^o du Code général des impôts.

Dividendes votés au titre des cinq derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024 ⁽¹⁾
Distribution (en euros)	405 591 001	405 836 105	406 102 918	406 355 563	418 225 866
Nombre d'actions	76 526 604	76 572 850	76 623 192	76 670 861	76 738 691
Dividende relevant du régime SIIC (en euros)	5,30	5,30	5,30	5,30	5,45

(1) Proposition soumise à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Les dividendes non réclamés à l'expiration d'une période de cinq ans sont prescrits et versés à la Direction générale des finances publiques. Les actions détenues par la société ne donnent pas droit à dividendes.

8.3 Relations avec les investisseurs

Gecina accorde une attention particulière à l'ensemble des acteurs des marchés financiers, qu'ils soient actionnaires individuels, investisseurs institutionnels ou analystes, sur plusieurs zones géographiques (France, Union européenne, Royaume-Uni et Amérique du Nord), en cohérence avec son actionnariat existant et potentiel.

Établir une relation de confiance avec l'ensemble de ses parties prenantes est essentiel pour le Groupe qui veille à fournir une

information financière et extra-financière précise, régulière et transparente, tant sur ses performances, son actualité ou sa stratégie. Gecina favorise également les échanges constructifs entre la communauté financière et son management.

Un compte rendu de ces échanges est présenté régulièrement au Comité Stratégique et d'Investissement puis au Conseil d'administration.

8.3.1 Communication ciblée et adaptée

L'équipe en charge de la communication financière dialogue avec la communauté financière et l'ensemble des actionnaires du Groupe tout au long de l'année. En plus des obligations légales et réglementaires, l'équipe a mis en place différentes publications spécifiques et services dédiés. Elle organise et participe également à un certain nombre d'événements destinés aux investisseurs individuels et institutionnels.

Communication dédiée aux actionnaires individuels

Au sein de la Direction de la Communication Financière, une équipe Relations actionnaires expérimentée répond à toutes les questions des actionnaires individuels, qu'elles soient relatives à l'Assemblée générale ou à l'actualité du Groupe.

Pour ses actionnaires inscrits au nominatif pur, Gecina propose d'accéder à un espace personnel en ligne, accessible à l'adresse www.gecina.uptevia.com, qui regroupe l'ensemble des informations relatives à leur compte-titres ainsi qu'à des documents pratiques, et l'ensemble des avis (relevés de compte, avis de virement, imprimés fiscaux) ou d'adhérer à la e-convocation pour les Assemblées générales.

Enfin, afin de renforcer la relation de proximité avec ses investisseurs individuels, Gecina a mis en place un Club des Actionnaires, ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur. Facultative et gratuite, l'adhésion au Club des Actionnaires permet d'être informé des publications et grands événements de l'année, de participer à des présentations thématiques telles que les présentations de résultats, de participer à des visites d'actifs du patrimoine du Groupe ou à des événements en lien avec la Fondation Gecina.

**PRIX SPÉCIAL DU JURY 2024 LE REVENU
POUR SES RELATIONS ACTIONNAIRES DU SBF 120**

Communication dédiée aux investisseurs institutionnels et aux analystes financiers et extra-financiers

Gecina attache une importance toute particulière aux relations avec les investisseurs institutionnels (tant les investisseurs en actions qu'obligataires) et les analystes financiers et extra-financiers, privilégiant des échanges constructifs favorisant un climat de confiance.

La Direction générale ainsi que l'équipe de la Communication Financière et des relations investisseurs veillent à fournir une information précise, régulière et transparente, tant sur ses performances opérationnelles financières et extra-financières du Groupe, son actualité, son marché ou sa stratégie (communiqués de presse et publications envoyés aux investisseurs et analystes inscrits à la liste de diffusion, roadshows, réunions, conférences sectorielles, visites d'actifs du patrimoine).

**2 EPRA GOLD AWARDS ATTESTANT
L'EXIGENCE ET LA QUALITÉ DE SON REPORTING
FINANCIER ET EXTRA-FINANCIER**

Contacts

Relations actionnaires individuels

Tél. : 01 40 40 50 79

E-mail : actionnaire@gecina.fr

Communication financière, relations analystes et investisseurs

Tél. : 01 40 40 62 48

E-mail : ir@gecina.fr

8.4 Informations sur le capital

Le capital, composé de 76 738 691 actions au nominal de 7,50 euros, s'élève à 575 540 182,50 euros à la clôture de l'exercice.

8.4.1 Répartition du capital et actionariat

Gecina respecte le principe une action, un droit de vote. Il n'existe pas d'actions disposant d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées. Ainsi, au 31 décembre 2024, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue de la société, est la suivante :

Répartition capital et droits de vote au 31 décembre 2024

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	% des droits de vote théorique ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçable ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	11 575 543	15,08 %	15,08 %	15,65 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	10 427 849	13,59 %	13,59 %	14,10 %
Norges Bank	7 168 025	9,34 %	9,34 %	9,69 %
Autres actionnaires	44 778 898	58,35 %	58,35 %	60,55 %
Actions propres	2 788 376	3,63 %	3,63 %	
TOTAL	76 738 691	100 %	100 %	100 %

(1) Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

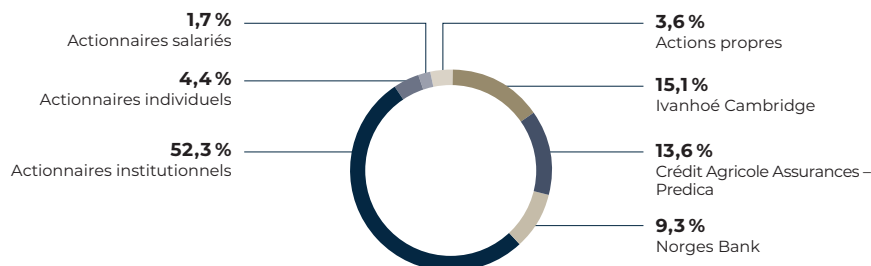
(2) Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

Au 31 décembre 2024, les pourcentages en capital et en droits de vote exerçables détenus par l'ensemble des membres des organes d'administration et de direction sont respectivement de 27,8 % et 28,8 %.

À la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaire autre que ceux mentionnés dans le tableau ci-dessus détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote au 31 décembre 2024.

La société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

Répartition de l'actionariat au 31 décembre 2024



Évolution de la répartition du capital durant les trois dernières années

	31/12/2024			31/12/2023			31/12/2022		
	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables ⁽²⁾
Ivanhoé Cambridge	15,08 %	15,08 %	15,65 %	15,10 %	15,10 %	15,67 %	15,11 %	15,11 %	15,68 %
Crédit Agricole Assurances – Predica	13,59 %	13,59 %	14,10 %	13,60 %	13,60 %	14,11 %	13,72 %	13,72 %	14,25 %
Norges Bank	9,34 %	9,34 %	9,69 %	9,35 %	9,35 %	9,70 %	9,35 %	9,35 %	9,71 %
Autres actionnaires	58,35 %	58,35 %	60,55 %	58,31 %	58,31 %	60,52 %	58,13 %	58,13 %	60,35 %
Actions propres	3,63 %	3,63 %		3,64 %	3,64 %		3,68 %	3,68 %	
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

(1) Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote (actions propres).

(2) Pourcentages calculés en excluant les actions propres détenues par la société qui sont privées de droit de vote.

8.4.2 Évolutions du capital de la société au cours des cinq derniers exercices

Année	Opérations	Nombre d'actions	Capital (en euros)	Prime d'émission ou de fusion (en euros)
2020	Situation au 1er janvier 2020	76 410 260	573 076 950,00	
	Levées d'options de souscription d'actions	19 426	145 695,00	1 428 669
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	55 914	419 355,00	4 664 905
	Actions émises dans le cadre du plan d'actions de performance – juillet 2017	41 004	307 530,00	
	Situation au 31 décembre 2020	76 526 604	573 949 530,00	
2021	Situation au 1 ^{er} janvier 2021	76 526 604	573 949 530,00	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	46 246	346 845,00	4 536 270
	Situation au 31 décembre 2021	76 572 850	574 296 375,00	
2022	Situation au 1 ^{er} janvier 2022	76 572 850	574 296 375,00	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	50 342	377 565,00	3 863 749
	Situation au 31 décembre 2022	76 623 192	574 673 940,00	
2023	Situation au 1 ^{er} janvier 2023	76 623 192	574 673 940,00	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	47 669	357 517,50	3 706 265
	Situation au 31 décembre 2023	76 670 861	575 031 457,50	
2024	Situation au 1 ^{er} janvier 2024	76 670 861	575 031 457,50	
	Souscription dans le cadre du plan d'épargne d'entreprise	67 830	508 725,00	5 268 015
	SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024	76 738 691	575 540 182,50	

8.4.3 Tableau récapitulatif des autorisations financières

Nature de l'opération	Date de l'Assemblée générale	Résolutions	Durée maximale	Expiration	Montant maximum autorisé ⁽¹⁾	Utilisation des autorisations au cours de l'exercice 2024
Émission avec droit préférentiel de souscription						
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	25 avril 2024	18 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	100 M€	Néant
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes	25 avril 2024	23 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	100 M€	Néant
Émission sans droit préférentiel de souscription						
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance dans le cadre d'une offre au public	25 avril 2024	19 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	50 M€	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	25 avril 2024	20 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	50 M€ ⁽²⁾	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature	25 avril 2024	22 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	10 % du capital social ajusté	Néant
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne entreprise	25 avril 2024	24 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	0,5 % du capital social	67 830 actions émises en octobre 2024
Actions de performance	25 avril 2024	25 ^e résolution	38 mois	25 juin 2027	0,5 % du capital social	En 2024, trois plans ont permis l'octroi de : Actions consenties aux dirigeants mandataires sociaux : 0,2 % du capital social ◆ 86 450 actions à émettre le 14 février 2027 ◆ 4 200 actions à émettre le 14 février 2027 ◆ 23 400 actions à émettre le 25 avril 2027
Émission avec ou sans droit préférentiel de souscription						
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital	25 avril 2024	21 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	15 % de l'émission initiale	Néant
Rachat d'actions						
Opérations de rachat d'actions	25 avril 2024	17 ^e résolution	18 mois	25 octobre 2025	10 % du capital social ajusté dont 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe ⁽³⁾	En 2024, dans le cadre du contrat de liquidité 2 206 355 actions ont été acquises au cours moyen de 97,30 euros et 2 174 255 actions ont été cédées au cours moyen de 97,17 euros
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues	25 avril 2024	26 ^e résolution	26 mois	25 juin 2026	10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

(1) Montant maximum global autorisé au titre des 18^e, 19^e, 20^e, 21^e, 23^e et 24^e résolutions : 150 millions d'euros.

(2) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance : 1 milliard d'euros.

(3) Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social.

8.5 Opérations sur le capital

8.5.1 Opérations de la société sur ses propres actions

L'Assemblée du 25 avril 2024 a renouvelé l'autorisation donnée à la société d'acquérir en Bourse ses actions pour une période de dix-huit mois. Le prix maximum d'achat a été fixé à 170 euros. Le nombre d'actions achetées par la société pendant la durée du programme de rachat ne peut excéder, à quelque moment que ce soit, 10 % des actions composant le capital de la société, et 5 % dans le cas de rachat d'actions en vue d'opérations de croissance externe au moment de la

transaction. Le nombre maximum d'actions pouvant être détenu, à quelque moment que ce soit, est fixé à 10 % des actions composant le capital social. L'autorisation ayant été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 pour une durée de dix-huit mois, il est proposé de procéder à son renouvellement, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Informations cumulées 2023		% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au 31 décembre 2024	76 738 691	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2023	2 790 634	3,64 %
Plan d'attribution d'actions gratuites	34 358	0,04 %
Rachat d'actions		
Cours moyen des rachats y compris frais de transaction		
Contrat de liquidité		
Nombre de titres achetés	2 206 355	2,88 %
Nombre de titres vendus	2 174 255	2,83 %
Cours moyen des achats	97,305	
Cours moyen des ventes	97,170	
Nombre de titres autodétenus au 31 décembre 2024	2 788 376	3,63 %

Le nombre d'actions autodétenues au 31 décembre 2024 s'élève à 2 788 376, soit 3,63 % du capital. Elles représentent un investissement total de 338 millions d'euros, pour un prix de revient unitaire moyen de 121,07 euros.

Programme de rachat d'actions

Il est proposé à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014.

Nombre de titres et part du capital détenu par Gecina et répartition par objectifs des titres de capital détenus au 31 décembre 2024

Gecina détient 2 788 376 actions soit 3,63 % du capital social à cette date, réparties comme suit :

- ◆ 2 756 276 actions conservées en vue de leur remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe, ces actions pourront, conformément à la réglementation, faire l'objet d'une réaffectation à l'un des autres objectifs prévus par la résolution d'Assemblée générale adoptée par Gecina ;
- ◆ 32 100 actions dans le cadre du contrat de liquidité confié à la société Rothschild Martin Maurel.

Objectifs du programme de rachat d'actions

Dans le cadre du nouveau programme de rachat d'actions soumis à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025, la société envisage de procéder ou de faire procéder au rachat de ses propres actions, en vue de :

- ◆ la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et suivants et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire), ou ;
- ◆ l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail), ou ;
- ◆ l'attribution gratuite d'actions dans le cadre de dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou ;
- ◆ la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, ou ;
- ◆ l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, ou ;
- ◆ la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autres) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, ou ;

- ◆ l'animation du marché de l'action Gecina notamment pour en favoriser la liquidité, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une Charte de déontologie reconnue par l'AMF, et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'AMF (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- ◆ à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'Assemblée générale qui approuverait cette résolution, soit, à titre indicatif, 7 673 869 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 738 691 actions au 31 décembre 2024, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action de la société dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- ◆ le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

Part maximale du capital, nombre maximal, caractéristiques des titres que Gecina se propose d'acquérir et prix maximum d'achat

Part maximale du capital à acquérir

Le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au cours de ce programme correspond à 10 % du capital de la société à quelque moment que ce soit, soit à titre indicatif, 7 673 869 actions au 31 décembre 2024. La société ne détiendra pas à quelque moment que ce soit plus de 10 % du capital de la société.

À titre indicatif, au 31 décembre 2024 compte tenu des 2 788 376 actions propres déjà détenues, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat d'actions est de 4 885 493.

Caractéristiques des titres concernés

Les actions Gecina sont admises aux négociations sur le compartiment A du marché Euronext Paris (code ISIN : FRO010040865).

Prix maximal d'achat

L'acquisition de ces titres dans le cadre de ce programme se fera sur la base du prix maximal fixé par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, soit 170 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies), hors frais d'acquisition.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1 304 557 730 euros.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par tous moyens, sur les marchés réglementés, des systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par offre publique d'achat ou d'échange, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement.

Durée du programme de rachat d'actions

Le présent programme est autorisé pour une durée de dix-huit mois suivant l'Assemblée générale du 17 avril 2025, soit jusqu'au 16 octobre 2026, en l'absence de modification par une nouvelle décision d'Assemblée générale d'actionnaires.

En vertu de l'article L. 225-209 du Code de commerce, les actions ne peuvent être annulées que dans la limite de 10 % du capital (ajusté en fonction des opérations éventuelles l'affectant postérieurement à l'Assemblée générale du 17 avril 2025) sur une période de vingt-quatre mois.

Contrat de liquidité

Au cours de l'exercice 2024, Gecina a fait usage des autorisations données par les Assemblées du 20 avril 2023 et du 25 avril 2024 de procéder à des rachats d'actions dans le cadre du contrat de liquidité confié à la société Rothschild Martin Maurel. Le montant initial de 12 millions d'euros en numéraire affecté à ce contrat le 8 novembre 2021 pour assurer la liquidité du titre Gecina sur Euronext Paris a été augmenté à 20 millions d'euros par un avenant signé le 5 juin 2024.



8.5.2 Déclarations des dirigeants

État récapitulatif des opérations réalisées en 2024

Un état récapitulatif des opérations réalisées en 2024 par les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes ou par les personnes auxquelles elles sont étroitement liées, sur les titres de la société, est présenté ci-après :

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Nombre d'opérations	Montant de l'opération (en euros)
IC Juno Investments Limited Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Mainlevée nantissement	1	-
IC Juno Investments Limited Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Nantissement	1	-
IC Omaha Investments Limited Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Mainlevée nantissement	1	-
IC Omaha Investments Limited Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Nantissement	1	-
IC Utah Investments Limited Personne morale liée à Ivanhoé Cambridge Inc., Membre du Conseil d'administration	Action	Mainlevée nantissement	1	-
IC Utah Investments Limited Société anonyme, Membre du Conseil d'administration	Action	Nantissement	1	-
Nathalie Charles Membre du Conseil d'administration	Action	Acquisition	1	27 388,25 €
Jacques Stern Membre du Conseil d'administration	Action	Acquisition	2	88 500,00 €
Christine Harné-Humbert Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾
Cyril Mescheriakoff Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾
Valérie Britay Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾
Nicolas Dutreuil Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾
Frédéric Vern Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾
Romain Veber Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾
Pierre-Emmanuel Bandioli Membre du Comité exécutif	Action	Acquisition	1	0,00 € Transaction liée à un plan d'attribution d'actions de performance ⁽¹⁾

(1) Acquisition définitive d'actions de performance dans le cadre du plan d'attribution gratuite d'actions du 18 février 2021 (valeur de 93,10 euros).

8.5.3 Déclaration de franchissements de seuil

Aucun franchissement de seuil légal n'a été déclaré auprès de l'Autorité des marchés en 2024.

8.5.4 Informations concernant la structure du capital et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En vertu de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, la société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figurent les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société. À cet effet, la société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (voir la section Ressources financières au sein du chapitre 1).

Les informations concernant la structure du capital sont détaillées à la section 8.4 Informations sur le capital du présent chapitre.

Il n'existe pas de limitation des droits de vote et les actions ne disposent pas d'un droit de vote double. Toutefois, le nombre des droits de vote exerçables doit être ajusté pour tenir compte des actions autodétenues qui en sont privées.

La société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires la concernant. Il n'existe pas de titres de la société comportant des droits de contrôle spéciaux (actions de préférence).

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société sont présentées à la section 10.3.2 Statuts au sein du chapitre 10.

Les pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions sont également indiqués à la section 10.3.2 Statuts au sein du chapitre 10.

8.6 Actionnariat salarié

Les salariés de Gecina s'impliquent activement dans la performance du Groupe par le biais de divers programmes d'actionnariat. Ces initiatives, telles qu'un plan d'épargne Groupe avec un fonds d'actionnariat salarié et des plans d'attribution d'actions de performance, renforcent leur sentiment d'appartenance, leur loyauté et leur motivation à tous les niveaux de responsabilité.

**GRAND PRIX FAS DES ETI, PME
POUR SON ENGAGEMENT ENVERS
L'ACTIONNARIAT SALARIÉ**

8.6.1 Plan d'épargne Groupe

Un dispositif d'épargne salariale a été mis en place au sein de l'UES Gecina, destiné aux salariés ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le Groupe.

Au 31 décembre 2024, le personnel des sociétés du Groupe détenait directement 1 203 956 actions Gecina et indirectement 67 707 actions Gecina dans le cadre du FCPE Gecina actionnariat, soit au total 1,66 % du capital.



8.6.2 Plans d'actions de performance

Les plans d'actions de performance constituent un facteur de motivation à long terme pour les dirigeants mandataires sociaux et les collaborateurs qui en bénéficient, permettant l'alignement d'intérêt avec les actionnaires pour une création de valeur long terme.

Les bénéficiaires de ces plans peuvent être les dirigeants, ces attributions étant conformes à la politique de rémunération

à long terme du Groupe, ou les salariés particulièrement impliqués et dont la fidélisation est nécessaire. La liste des bénéficiaires est donc appelée à évoluer chaque année, de même que le nombre d'actions attribuées à chaque bénéficiaire. L'ensemble de ces attributions sont assorties de conditions de performance et de présence, avec des périodes d'acquisition de trois ans et de conservation de deux ans.

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution (en euros)	Solde au 31/12/2023	Actions acquises en 2024	Actions annulées en 2024	Solde au 31/12/2024
18/02/2021	19/02/2024	62 350	120,00	53 788	34 358	19 430	0
17/02/2022	18/02/2025	64 775	115,50	58 325		9 237	49 088
15/02/2023 ⁽¹⁾	15/02/2026	84 000	109,90	83 150		15 013	68 137
15/02/2023 ⁽¹⁾	15/02/2026	5 350	109,90	4 650		900	3 750
20/04/2023 ⁽²⁾	20/04/2026	16 540	97,35	16 540		0	16 540
14/02/2024 ⁽¹⁾	14/02/2027	86 250	95,45	84 750		9 689	76 561
14/02/2024 ⁽¹⁾	14/02/2027	4 200	95,45	4 200		0	4 200
25/04/2024 ⁽²⁾	24/04/2027	23 400	93,75	23 400		0	23 400

(1) Plan au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux.
(2) Plan au profit du Directeur général.

Plans au profit de collaborateurs désignés, hors dirigeants mandataires sociaux

Le Conseil d'administration du 14 février 2024 a décidé la mise en place de deux plans d'actions de performance au profit de collaborateurs désignés, hors mandataires sociaux, afin de les associer au développement du Groupe.

Un premier plan destiné aux salariés les plus directement concernés par le développement du Groupe, porte sur l'attribution de 86 250 actions. Les critères de performance de ce plan sont basés sur des critères boursiers (40 %), des critères extra-financiers (30 %) et des critères opérationnels et financiers (30 %). Ces critères sont en tout point identiques à ceux du plan d'actions de performance attribué au Directeur général, dont les détails sont présentés à la section 4.2.1.4.1 du chapitre 4 du présent document.

Un second plan destiné à fidéliser les jeunes talents du Groupe, porte sur l'attribution de 4 200 actions et dont l'acquisition définitive est conditionnée au niveau de performance

individuelle atteint par les bénéficiaires lors des entretiens d'appréciation et de progrès (EAP) au titre des trois ans de la période d'acquisition.

Plan au profit du Directeur général

Les actions de performance ont non seulement pour objectif d'inciter les dirigeants mandataires sociaux exécutifs à inscrire leur action dans le long terme, mais également à les fidéliser et à favoriser l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social de la société et l'intérêt des actionnaires.

L'Assemblée générale mixte du 25 avril 2024 a approuvé la politique de rémunération applicable au Directeur général au titre de l'exercice 2024, incluant un plan d'attribution d'actions de performance dont les détails sont présentés à la section 4.2.1.4.1 du chapitre 4 du présent document.



9.


ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



L'Assemblée générale illustre l'engagement de Gecina pour un dialogue transparent sur la stratégie et la performance du Groupe, en faveur d'un progrès partagé avec ses actionnaires.



9.1	Ordre du jour	297
9.2	Projets de résolutions	299
9.2.1	Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées	299
9.2.2	Rémunération des mandataires sociaux	301
9.2.3	Gouvernance	304
9.2.4	Auditeur de durabilité	309
9.2.5	Rachat d'actions	309
9.2.6	Modifications statutaires	311
9.2.7	Délégations financières	313



Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

9.1 Ordre du jour

À titre ordinaire

- 1** Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2024.
- 2** Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2024.
- 3** Affectation du résultat 2024, distribution du dividende.
- 4** Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2025 ; délégation de pouvoirs au Conseil d'administration.
- 5** Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.
- 6** Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2024.
- 7** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration.
- 8** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général.
- 9** Fixation du montant global annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat – Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025.
- 10** Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025.
- 11** Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2025.
- 12** Ratification de la nomination en qualité d'administratrice de M^{me} Ouma Sananikone.
- 13** Renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud en qualité d'administratrice.
- 14** Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc. en qualité d'administrateur.
- 15** Nomination de M. Philippe Brassac en qualité d'administrateur.
- 16** Nomination de la société KPMG en qualité de Commissaire aux Comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité.
- 17** Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.



À titre extraordinaire

- 18 Modification de l'article 14 des statuts, relatif aux délibérations du Conseil d'administration.
- 19 Modification du premier alinéa de l'article 15 des statuts, relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration.
- 20 Modification de l'article 22 des statuts, relatif aux Commissaires aux Comptes.
- 21 Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance.
- 22 Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, notamment dans le cadre d'une offre au public.
- 23 Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société.
- 24 Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription.
- 25 Possibilité d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions à émettre par la société en rémunération d'apports en nature, hors cas d'offre publique d'échange.
- 26 Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes.
- 27 Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, réservée aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.
- 28 Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des dirigeants mandataires sociaux du Groupe ou de certaines catégories d'entre eux.
- 29 Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues.

À titre ordinaire

- 30 Pouvoirs pour les formalités.

9.2 Projets de résolutions

Partie ordinaire de l'Assemblée générale

9.2.1 Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées

Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice 2024

Les comptes sociaux de Gecina ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport annuel de l'exercice 2024.

Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux de Gecina (première résolution) qui font ressortir un bénéfice net de 357 326 483,29 euros, et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) qui font ressortir un bénéfice net part du Groupe de 309 763 milliers d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

◆ Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024, se soldant par un bénéfice net de 357 326 483,29 euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée générale approuve le montant global des dépenses et charges visées par les dispositions de l'article 39-4 dudit Code et qui s'élève à 110 193 euros au titre de l'exercice écoulé, lesquelles ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 110 193 euros.

◆ Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, se soldant par un bénéfice net part du Groupe de 309 763 milliers d'euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Résolution 3 – Affectation du résultat

L'exercice clos le 31 décembre 2024 fait ressortir un bénéfice distribuable de 357 326 483,29 euros composé du résultat bénéficiaire de l'exercice 2024.

Nous vous proposons de distribuer un dividende par action de 5,45 euros représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2024, un montant total de 418 225 865,95 euros prélevé sur le bénéfice distribuable pour 357 326 483,29 euros et sur les réserves distribuables pour le surplus de 60 899 382,66 euros.

Un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2024, a été décidé par le Conseil d'administration le 13 février 2025, pour un montant de 2,70 euros par action ouvrant droit au dividende et versé le 5 mars 2025.

Le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 euros par action, serait mis en paiement le 4 juillet 2025.

Il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

- ◆ 2021 : 405 836 105,00 euros ;
- ◆ 2022 : 406 102 917,60 euros ;
- ◆ 2023 : 406 355 563,30 euros.



◆ Troisième résolution

(Affectation du résultat 2024, distribution du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 et approuvés par la présente Assemblée font ressortir un bénéfice de l'exercice de 357 326 483,29 euros décide de procéder à la distribution d'un dividende par action de 5,45 euros, prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC, représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2024, un montant total de 418 225 865,95 euros prélevé sur le bénéfice distribuable pour 357 326 483,29 euros et sur les réserves distribuables pour le surplus de 60 899 382,66 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2024, soit 76 738 691 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2025 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Compte tenu du versement d'un acompte sur dividende le 5 mars 2025, au titre de l'exercice 2024, pour un montant de 2,70 euros par action ouvrant droit au dividende

conformément à la décision du Conseil d'administration du 13 février 2025, le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 euros par action sera détaché de l'action le 2 juillet 2025 pour une mise en paiement en numéraire, le 4 juillet 2025.

L'Assemblée générale précise que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués dans le cadre de la présente résolution est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique de 30 % ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2^o du Code général des impôts.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercice	Distribution globale (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2 ^o du CGI) (en euros)	Dividende par action (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2 ^o du CGI) (en euros)
2021	405 836 105,00	5,30
2022	406 102 917,60	5,30
2023	406 355 563,30	5,30

Résolution 4 – Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2025 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration

Au titre de la quatrième résolution, il vous est proposé, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acomptes sur dividende au titre de 2025, d'accorder, pour chacun de ces acomptes, une option entre le paiement soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société.

Le prix des actions sera fixé par le Conseil d'administration et devra être au moins égal à 90 % de la moyenne des cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse précédant

la décision de distribution. Les actions donneront droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission. Si le montant de l'acompte ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration fixera le délai pendant lequel les actionnaires pourront demander le paiement en actions, ce délai ne pouvant excéder trois mois.

◆ Quatrième résolution

(Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2025 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et constatant que le capital est entièrement libéré, décide, pour le cas où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2025, d'accorder pour chacun de ces acomptes une option entre le paiement, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société, conformément à l'article 23 des statuts de la société et aux articles L. 232-12, L. 232-13 et L. 232-18 et suivants du Code de commerce.

Pour chaque acompte sur dividende qui pourrait être décidé, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions uniquement pour la totalité du montant dudit acompte sur dividende lui revenant.

Par délégation de l'Assemblée générale, le prix d'émission de chaque action remise en paiement du ou des acompte(s) du dividende sera fixé par le Conseil d'administration et conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce, devra être égal au minimum à un prix correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse ayant précédé le jour de la décision de distribution de l'acompte sur dividende par le Conseil d'administration diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime d'euro immédiatement supérieur. Les actions ainsi émises porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Les souscriptions devront porter sur un nombre entier d'actions. Si le montant de l'acompte sur dividende pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration fixera le délai pendant lequel, à compter de sa décision de mise en distribution d'un acompte sur dividende, les actionnaires pourront demander le paiement de cet acompte en actions (qui ne pourra toutefois pas être supérieur à trois mois) et fixera la date de livraison des actions.

L'Assemblée générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment, pour :

- ◆ effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option ;
- ◆ en cas d'augmentation de capital, suspendre l'exercice du droit d'obtenir le paiement d'un acompte sur dividende en actions pendant un délai ne pouvant excéder trois mois ;
- ◆ imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime y afférent, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- ◆ constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital ;
- ◆ modifier les statuts de la société en conséquence ;
- ◆ et plus généralement, procéder à toutes les formalités légales et réglementaires et accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des actions émises en vertu de la présente résolution.

Résolution 5 – Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Au cours de l'exercice 2024, aucune convention, ni aucun engagement n'ont été soumis au Conseil d'administration. Il vous est demandé d'en prendre acte. Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées figure au paragraphe 10.2.2.3 du document d'enregistrement universel 2024.

◆ Cinquième résolution

(Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et prend acte des termes dudit rapport spécial et du fait qu'aucune convention, non déjà soumise au vote de l'Assemblée générale, n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

9.2.2 Rémunération des mandataires sociaux

Résolution 6 – Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société en 2024

Il vous est demandé d'approuver les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société pour l'exercice 2024 décrites au paragraphe 4.2.1 du document d'enregistrement universel 2024.

Si l'Assemblée générale du 17 avril 2025 n'approuvait pas cette résolution, le Conseil d'administration devrait soumettre une politique de rémunération révisée, tenant compte du vote des actionnaires, à l'approbation de la prochaine Assemblée générale de la société. Le versement de la somme allouée aux administrateurs pour l'exercice en cours en application du premier alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce serait alors suspendu jusqu'à l'approbation de la politique de rémunération révisée. Si l'Assemblée générale n'approuvait pas le projet de résolution présentant la politique de rémunération révisée, la somme suspendue ne pourrait être versée, et les mêmes effets que ceux associés à la désapprobation du projet de résolution s'appliqueraient.

◆ Sixième résolution

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.

Résolutions 7 et 8 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et des avantages versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 au Président du Conseil d'administration et au Directeur général

Il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre dudit exercice à chaque dirigeant mandataire social de la société.

Ces éléments qu'il vous est demandé d'approuver, en ce qui concerne M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration (septième résolution), et M. Beñat Ortega, Directeur général (huitième résolution), sont décrits en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.1 et repris en synthèse ci-après :

1. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration (septième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2023	2024	
Rémunération fixe	300	300	
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2024.
Attribution d'actions de performance	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	Non significatif	Non significatif	M. Jérôme Brunel bénéficie d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

2. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général (huitième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2023	2024	
Rémunération fixe	600	700	Rémunération fixe validée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024.
Rémunération variable annuelle	840	910	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 150 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentent 40 %. Les critères de performance qualitatifs portent sur la rentabilité et la productivité, la stratégie de création de valeur et la politique de responsabilité sociale d'entreprise. L'atteinte des critères de performance quantifiables est établie en fonction de la grille décrite dans la section 4.2.1.4.1.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2024.
Attribution d'actions de performance	344	597	M. Beñat Ortega a bénéficié de 5 000 actions gratuites en 2022, acquises sur une période de trois ans. Leur valorisation prorata temporis ressort à 151 000 euros pour 2023 et pour 2024. M. Beñat Ortega a bénéficié de 16 540 actions de performance en 2023, acquises sur une période de trois ans. Leur valorisation prorata temporis ressort à 193 000 euros pour 2023 et à 220 000 euros pour 2024. M. Beñat Ortega a bénéficié de 23 400 actions de performance en 2024, acquises sur une période de trois ans. Leur valorisation prorata temporis ressort à 226 000 euros pour 2024.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Directeur général ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	6	6	M. Beñat Ortega bénéficie d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	-	-	Voir section 4.2.2.4
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

◆ Septième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.

◆ Huitième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à M. Beñat Ortega, Directeur général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.

Résolutions 9, 10 et 11 – Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025

Il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025. Cette politique est décrite et détaillée au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.2.

Trois résolutions vous sont présentées respectivement pour les membres du Conseil d'administration (neuvième résolution), le Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif (dixième résolution), et le Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif (onzième résolution). Les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Compte tenu de la nature de leurs fonctions, les rémunérations respectives des membres du Conseil d'administration, du Président du Conseil d'administration et du Directeur général comportent des éléments différents qui sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

◆ Neuvième résolution

(Fixation du montant global annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat – Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce :

- ◆ fixe, à partir de l'exercice 2025, à 900 000 euros le montant total annuel de la rémunération des membres du Conseil d'administration à raison de leur mandat, prévue par l'article L. 225-45 du Code de commerce ;
- ◆ approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.

◆ Dixième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2025, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.

◆ Onzième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur général au titre de l'exercice 2025, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024, section 4.2.

9.2.3 Gouvernance

Résolution 12 – Ratification de la nomination en qualité d'administratrice de M^{me} Ouma Sananikone

Le Conseil d'administration du 16 octobre 2024 a pris acte de la démission de M^{me} Audrey Camus de ses fonctions d'administratrice, à effet du 13 septembre 2024. Pour pourvoir ce poste devenu vacant, le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a nommé, par cooptation, à effet du 16 octobre 2024, M^{me} Ouma Sananikone pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

M^{me} Ouma Sananikone est actuellement administratrice indépendante au sein de Conseils d'administration et a été membre du Conseil d'administration d'Ivanhoé Cambridge au Canada et de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ). Son expérience professionnelle riche et internationale est un atout précieux pour le Conseil d'administration de la société.

Il vous est proposé de ratifier cette nomination.

La biographie de M^{me} Ouma Sananikone figure ci-dessous :



Ouma Sananikone

Administratrice
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
66 ans	Américaine	50 Central Park Ouest – New York, NY 10023 (États-Unis)	CA du 16/10/2024	AGO 2028	-

Basée à New York, Ouma Sananikone est actuellement administratrice indépendante au sein des conseils de DMC Global, AI Financial Group et Innergex Renewal Energy. Elle siège également au conseil consultatif du groupe BW.

Elle a notamment occupé le poste de Managing Director d'Aberdeen Asset Management et d'EquitiLink Group. Elle a également été founding Managing director de BNP Investment Management en Australie. Au cours de sa carrière, elle a occupé de nombreux postes au sein de Conseils d'administration, dont celui d'Ivanhoé Cambridge au Canada et de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ).

Au-delà de son parcours professionnel, Ouma Sananikone s'est investie dans plusieurs causes humanitaires et sociales, notamment dans les domaines de l'art, de l'éducation et au sein d'organisations caritatives, dont le Haut-Commissariat des Nations unies pour les réfugiés.

Elle est titulaire d'un Bachelor of Arts en économie et sciences politiques obtenu à l'Australian National University et d'un master en économie obtenu à l'université de New South Wales. Elle a reçu la Centenary Medal du gouvernement australien pour ses services rendus dans le domaine de la finance.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Administratrice de DMC Global (société cotée au NASDAQ), Présidente du comité de nomination et de gouvernance et membre du comité d'audit

Administratrice de IA Financial Group (société cotée à la Bourse de Toronto) et membre du comité d'investissement

Administratrice de BW Group et membre du comité d'audit

Administratrice de Innergex Renewable Energy Incorporated (société cotée à la Bourse de Toronto) et membre du comité d'audit

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Ivanhoé Cambridge Inc., présidente du comité d'investissement, Présidente fondatrice du comité de gouvernance et d'éthique et membre du comité des ressources humaines

Administratrice d'Hafnia (groupe BW) (société cotée à la Bourse d'Oslo)

Administratrice de Macquarie Infrastructure Corporation (société cotée à la Bourse de New York), Présidente du comité des rémunérations et membre du comité d'audit et du comité de gouvernance et nominations

Administratrice de Xebec Adsorption Inc. (société cotée à la Bourse de Toronto), présidente du comité de rémunération et membre du comité d'audit et du comité de gouvernance et d'éthique

◆ Douzième résolution

(Ratification de la nomination en qualité d'administratrice de M^{me} Ouma Sananikone)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ratifie la nomination par cooptation décidée par le Conseil d'administration du 16 octobre 2024 de M^{me} Ouma Sananikone en qualité d'administratrice de la société, en remplacement de M^{me} Audrey Camus, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Résolution 13 – Renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud en qualité d'administratrice

Le mandat d'administratrice de M^{me} Laurence Danon Arnaud arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 17 avril 2025. Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

M^{me} Laurence Danon Arnaud continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'administration de ses compétences dans les domaines de la finance, du management, des ressources humaines et de la RSE.

M^{me} Laurence Danon Arnaud continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de M^{me} Laurence Danon Arnaud figure ci-dessous :

**Laurence Danon Arnaud**

Administratrice indépendante
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Domiciliée	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
68 ans	Française	1, rue d'Anjou, 75008 Paris	AG du 26/04/2017	AGO 2025	403

Laurence Danon Arnaud intègre l'École normale supérieure de Paris en 1977. Elle est alors agrégée de sciences physiques en 1980. Après deux années de recherche dans les laboratoires du CNRS, elle entre à l'École nationale supérieure des Mines en 1981 et en sort Ingénieur du Corps des Mines en 1984. Après cinq années au ministère de l'Industrie et à la Direction des Hydrocarbures, Laurence Danon Arnaud entre dans le groupe ELF en 1989. De 1989 à 2001, elle occupe différents postes dans la branche Chimie du groupe Total Fina ELF dont en particulier, entre 1996 et 2001, en tant que Directrice générale de Bostik, n° 2 mondial des adhésifs.

En 2001, Laurence Danon Arnaud est nommée PDG du Printemps et membre du Conseil exécutif de PPR (Kering). Après le repositionnement du Printemps et la cession réussie en 2007, elle rejoint le monde de la finance. D'abord de 2007 à 2013 comme Présidente du Directoire d'Edmond de Rothschild Corporate Finance puis à partir de 2013 en tant que Présidente de la banque d'affaires, Leonardo & Co. (filiale du groupe italien Banca Leonardo). À la suite de la cession de Leonardo & Co. à Natixis en 2015, elle se consacre à son family office, Primerose.

Laurence Danon Arnaud est administratrice de la société Amundi depuis 2015 et Présidente du Comité stratégique.

D'autre part, elle a été membre d'autres Conseils d'administration de sociétés (TFI, Diageo, Plastic Omnium, Experian Plc, Rhodia) et du Conseil de surveillance de BPCE (2009-2013) dont elle présidait le Comité de Nomination et Rémunérations. Par ailleurs, Laurence Danon Arnaud a été Présidente de commissions au Medef de 2005 à 2013. De 2000 à 2003, elle a été Présidente du Conseil d'administration de l'École des mines de Nantes et, entre 2004 et 2006, Présidente de la Fondation de l'École normale supérieure Paris.

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2024**

Administratrice indépendante
et Présidente du Comité Stratégique RSE
d'Amundi (société cotée)
Présidente de Primerose
Administratrice indépendante de PVL
(groupe Plastivaloire) (société cotée)

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS**

Administratrice indépendante du Groupe
Bruxelles Lambert (société cotée)
Administratrice indépendante et Présidente
du Comité d'Audit de TFI (société cotée)

◆ Treizième résolution**(Renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud en qualité d'administratrice)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, renouvelle le mandat d'administratrice de M^{me} Laurence Danon Arnaud pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Résolution 14 – Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc. en qualité d'administrateur

Le mandat d'administrateur de la société Ivanhoé Cambridge Inc., représentée au Conseil d'administration de Gecina par M. Stéphane Villemain, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

M. Stéphane Villemain, représentant permanent de la société Ivanhoé Cambridge Inc., continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil de ses compétences fortes en matière de RSE mais également dans les domaines de l'immobilier, du management, et de l'audit et des risques.

La société Ivanhoé Cambridge Inc., actionnaire de référence de la société, n'a pas été qualifié d'administrateur indépendant au sens du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de M. Stéphane Villemain, représentant permanent de la société Ivanhoé Cambridge Inc. figure ci-dessous :



Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par M. Stéphane Villemain

Administrateur
Président du Comité Stratégique et d'Investissement
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge	Nationalité	Domicilié	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues par Ivanhoé Cambridge Inc.	Nombre d'actions détenues par le concert Ivanhoé Cambridge Inc.
42 ans	Canadienne	28-32, avenue Victor-Hugo, 75116 Paris	CA du 21/04/2016	AGO 2025	40	11 575 543

Stéphane Villemain est Vice-président – Investissement durable à la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), un groupe mondial d'investissement. À ce titre, il supervise la prise en compte des enjeux de durabilité dans les investissements de la CDPQ dans une perspective de protection et de création de valeur pour le portefeuille.

De 2020 à 2024, il a dirigé les activités d'investissement durable d'Ivanhoé Cambridge (filiale immobilière de la CDPQ). Avant de se joindre à la CDPQ, Stéphane Villemain était directeur en chef, Investissement responsable chez Investissements PSP où il a participé à définir et mettre en place des stratégies ESG pour le portefeuille d'investissements privés. Il a été auparavant directeur principal, Changements climatiques et développement durable chez EY de 2012 à 2016. Il a également fourni des services de conseils en développement durable pour Deloitte et ses clients entre 2007 et 2012.

Stéphane Villemain est diplômé de l'école Polytechnique (Paris) et de l'École Nationale du Génie Rural des Eaux et Forêts (AgroParisTech), et détient une maîtrise en génie civil et environnemental de l'Université McGill. Il est également membre du Conseil d'administration de la fondation GRESB.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Vice-président – Investissement durable, Caisse de dépôt et placement du Québec

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Chef, Investissement durable, Ivanhoé Cambridge Inc.

◆ Quatorzième résolution

(Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc. en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, renouvelle le mandat d'administrateur de la société Ivanhoé Cambridge Inc. pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Résolution 15 – Nomination de M. Philippe Brassac en qualité d'administrateur

Le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR), a décidé de soumettre aux actionnaires de la société, la nomination de M. Philippe Brassac en qualité d'administrateur pour une période de quatre ans.

La très grande expérience de M. Philippe Brassac en matière de gouvernance et ses diverses compétences notamment financières représentent un atout complémentaire fort des compétences existantes au sein du Conseil d'administration de Gecina.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 13 février 2025, ayant pris acte du fait que M. Jérôme Brunel atteint en 2025 l'âge maximum statutaire pour exercer les fonctions de

Président du Conseil d'administration et du fait qu'il sera réputé démissionnaire d'office de ses fonctions de Président du Conseil d'administration à l'issue de la prochaine Assemblée générale, envisage que M. Philippe Brassac soit nommé Président du Conseil d'administration, sous réserve qu'il soit préalablement nommé administrateur par cette Assemblée générale.

Dans l'hypothèse où M. Philippe Brassac serait nommé en tant qu'administrateur par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, le Conseil d'administration, sur avis du CGNR, évaluera sa qualification d'indépendant au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, à la date de sa nomination.

La biographie de M. Philippe Brassac est publiée ci-après.



Philippe Brassac

Âge : 65 ans | Nationalité : Française

M. Philippe Brassac est diplômé de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique et titulaire d'un diplôme d'études approfondies en mathématiques.

Il est actuellement Directeur général de Crédit Agricole SA, Président du Conseil d'administration de LCL, de Crédit Agricole-CIB et d'Amundi.

Il a été Président du Comité exécutif de la Fédération Bancaire Française (FBF) à trois reprises : de septembre 2016 à août 2017 puis de septembre 2020 à août 2021 et de décembre 2022 à décembre 2023.

M. Philippe Brassac est entré au Crédit Agricole du Gard en 1982, où il a notamment été directeur de l'organisation puis directeur financier, bancaire et marketing. En 1994, il est nommé Directeur général adjoint du Crédit Agricole des Alpes-Maritimes, responsabilité qu'il continue d'assumer au Crédit Agricole Provence-Côte d'Azur, né de la fusion des Caisses régionales des Alpes-Maritimes, des Alpes-de-Haute-Provence et du Var. En 1999, il rejoint la Caisse nationale de Crédit Agricole en tant que Directeur des relations avec les Caisses régionales. En 2001, il devient Directeur général du Crédit Agricole Provence-Côte d'Azur. En 2010, il devient également Secrétaire général de la Fédération nationale du Crédit Agricole et vice-président du Conseil d'administration de Crédit Agricole SA.

Il a été distingué Officier de la Légion d'Honneur, Officier dans l'Ordre national du Mérite et Officier du Mérite agricole.

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU 31 DÉCEMBRE 2024**

Sociétés du groupe Crédit Agricole :
Directeur général de Crédit Agricole SA
(société cotée)
Directeur général de Crédit Agricole SA
(société cotée)
Président, membre du Comité stratégique et
RSE d'Amundi (société cotée)
Président, membre du Comité des
rémunérations de Crédit Agricole CIB
Président de LCL

Autres sociétés :

Membre du Comex de la Fédération
Bancaire Française

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS
AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS**

Président de la Fédération Bancaire Française

◆ **Quinzième résolution****(Nomination de M. Philippe Brassac en qualité d'administrateur)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, nomme en qualité d'administrateur, M. Philippe Brassac pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

9.2.4 Auditeur de durabilité

Résolution 16 – Nomination de la société KPMG en qualité de Commissaire aux Comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité

Conformément aux dispositions issues de la transposition de la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), la société devra, à compter de l'exercice 2025, sous condition de l'applicabilité de ces dispositions, établir un rapport de durabilité qui sera intégré au rapport de gestion. Ces informations devront être certifiées par un auditeur de durabilité.

La société, bien que n'étant pas soumise aux obligations relatives à la Déclaration de performance extra-financière (DPEF) car elle n'atteint pas les seuils requis, a désigné la société KPMG, par ailleurs Commissaire aux Comptes de la société, afin d'auditer ces données pour l'exercice 2024.

Dans un souci de bonne transition et de continuité, il vous est proposé la nomination de la société KPMG en qualité de Commissaire aux Comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité à compter de l'exercice 2025 et pour la durée restant à courir de son mandat de Commissaire aux Comptes, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

◆ **Seizième résolution****(Nomination de la société KPMG en qualité de Commissaire aux Comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, nomme la société KPMG, domiciliée, 2, avenue Gambetta, Tour Eqho – CS 60055 – 92066 Paris-La Défense Cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes en charge de la mission de certification des informations en matière de durabilité, pour la durée de son mandat restant à courir au titre de sa mission de certification des comptes, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

9.2.5 Rachat d'actions

Résolution 17 – Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société

Au titre de la dix-septième résolution il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société.

Cette autorisation ne serait pas utilisable en période d'offre publique sur le capital de la société.

- ◆ Prix d'achat maximum : 170 euros par action.
- ◆ Nombre total maximum d'actions : 10 % du capital social,
- ◆ Durée de la validité de la délégation : dix-huit mois.

◆ **Dix-septième résolution****(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62

et suivants du Code de commerce, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, à acheter ou faire acheter des actions de la société en vue :

- ◆ de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et suivants et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire) ; ou

- ◆ de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail) ; ou
- ◆ de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- ◆ de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- ◆ de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés ; ou
- ◆ de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- ◆ de l'animation du marché de l'action Gecina notamment pour en favoriser la liquidité, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- ◆ à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 7 673 869 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 738 691 actions au 31 décembre 2024, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action Gecina dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- ◆ le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

Dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, et par tous moyens, sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par offre publique d'achat ou d'échange,

par la mise en place de stratégies optionnelles, l'utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par l'un quelconque de ces moyens).

Ces opérations pourront être effectuées à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées, étant entendu qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 170 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), hors frais d'acquisition, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée générale et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, en cas d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital social ou les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster, le prix d'achat maximum susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action Gecina.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1 304 557 730 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente, et toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.

Partie extraordinaire de l'Assemblée générale

9.2.6 Modifications statutaires

Résolution 18 – Modification de l'article 14 des statuts, relatif aux délibérations du Conseil d'administration

La loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, dite « loi Attractivité », a introduit des mesures favorisant les consultations et les réunions à distance des organes de décision des sociétés.

À cet effet, nous vous proposons de modifier la rédaction de l'article 14 des statuts de la société afin :

- ◆ d'harmoniser les statuts avec les dispositions de la loi Attractivité en ce qui concerne la participation des administrateurs aux réunions du Conseil d'administration par un moyen de télécommunication ;

- ◆ de prévoir la possibilité que les décisions du Conseil d'administration soient prises au moyen d'une consultation écrite de ses membres, à l'exclusion des décisions relatives à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur les informations en matière de durabilité, et sous réserve du droit d'opposition dont bénéficient les administrateurs.

◆ Dix-huitième résolution

(Modification de l'article 14 des statuts, relatif aux délibérations du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 14 des statuts comme suit :

Article 14 – Délibérations du Conseil d'administration
Ancienne rédaction

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Article 14 – Délibérations du Conseil d'administration
Nouvelle rédaction

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'administration peut se réunir et délibérer par des moyens de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, conformément aux dispositions légales. Les administrateurs qui participent par un moyen de télécommunication sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. Le règlement intérieur peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion du Conseil d'administration tenue dans ces conditions.

Article 14 – Délibérations du Conseil d'administration
Ancienne rédaction

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

Article 14 – Délibérations du Conseil d'administration
Nouvelle rédaction

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents, réputés présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

À l'initiative du Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration peut prendre des décisions par consultation écrite de ses membres, à l'exclusion des décisions relatives à l'arrêté des comptes annuels et semestriels ainsi qu'à l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur les informations en matière de durabilité.

Tout administrateur peut, dans le délai prévu par la convocation, s'opposer à ce qu'il soit recouru à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les administrateurs et convoque un Conseil d'administration.

À compter de la réception de la consultation écrite, les administrateurs peuvent se prononcer par tout moyen écrit, y compris par voie électronique, dans le délai prévu par la convocation.

À défaut d'avoir répondu au Président du Conseil d'administration à la consultation écrite dans les délais et selon les modalités de la consultation, les administrateurs seront réputés absents et ne pas avoir participé aux décisions.

Les décisions ne peuvent être adoptées que si la moitié au moins des administrateurs a participé à la consultation écrite, et qu'à la majorité des membres participant à cette consultation.

Le règlement intérieur précise les autres modalités de la consultation écrite non définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur ou par les présents statuts.

Résolution 19 – Modification du premier alinéa de l'article 15 des statuts, relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration

Nous vous proposons de modifier le premier alinéa de l'article 15 des statuts afin de mettre ce texte en harmonie avec la rédaction de l'article L. 225-35 du Code de commerce, modifié par la loi Attractivité.

Le reste de l'article ne sera pas modifié et demeure inchangé.

◆ Dix-neuvième résolution

(Modification du premier alinéa de l'article 15 des statuts, relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier le premier alinéa de l'article 15 des statuts comme suit :

Article 15 – Pouvoirs du Conseil d'administration
1^{er} alinéa
Ancienne rédaction

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Article 15 – Pouvoirs du Conseil d'administration
1^{er} alinéa
Nouvelle rédaction

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Résolution 20 – Modification de l'article 22 des statuts, relatif aux Commissaires aux Comptes

Nous vous proposons de modifier l'article 22 des statuts pour supprimer la référence à la nomination d'un Commissaire aux Comptes suppléant, laquelle n'est plus obligatoire depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 (dite « loi Sapin II ») dès lors que le Commissaire aux Comptes titulaire n'est pas une personne physique ou une société unipersonnelle.

◆ Vingtième résolution

(Modification de l'article 22 des statuts, relatif aux Commissaires aux Comptes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de modifier l'article 22 des statuts comme suit :

Article 22 – Commissaires aux Comptes Ancienne rédaction

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, titulaires et suppléants sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire et exercent leur mission de contrôle conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 22 – Commissaires aux Comptes Nouvelle rédaction

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire et exercent leur mission de contrôle conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

9.2.7 Délégations financières

Le Conseil d'administration de la société s'est interrogé sur l'opportunité de soumettre à votre approbation la modification des délégations financières pour tenir compte des nouvelles dispositions de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (dite « loi Attractivité »).

Bien qu'ayant décidé de ne pas tenir compte de ces nouvelles dispositions et de ne pas modifier les plafonds prévus pour les augmentations de capital social de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, votre Conseil d'administration a toutefois souhaité renouveler, par anticipation, l'ensemble des délégations financières afin de :

- ◆ relever, dans les limites prévues par les dispositions légales, le plafond de la délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société avec maintien du droit préférentiel de souscription, pour l'aligner avec les pratiques constatées de marché ;
- ◆ relever, en conséquence, le plafond maximal global des augmentations du capital social de la société, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription.

Ainsi, nous soumettons à votre autorisation le renouvellement de différentes délégations et autorisations en matière d'opérations financières conférées à votre Conseil d'administration par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2024. Ces nouvelles délégations se substitueront, en les privant d'effet pour leur partie non utilisée à ce jour, à celles de même nature précédemment votées par ladite Assemblée générale.

Un tableau de synthèse établissant l'usage des délégations antérieures et rappelant les différents plafonds en vigueur, figure en section 8.4.3 du document d'enregistrement universel 2024 de Gecina.

Les vingt et unième et vingt-neuvième résolutions sont toutes destinées à confier à votre Conseil d'administration la gestion financière de votre société, en l'autorisant notamment à en augmenter le capital, selon diverses modalités et pour

diverses raisons exposées ci-après. Le but de ces autorisations financières est de permettre à votre Conseil d'administration de disposer de flexibilité dans le choix des émissions envisageables et d'adapter, le moment venu, la nature des instruments financiers à émettre en fonction de l'état et des possibilités des marchés financiers, français ou internationaux et des éventuelles opportunités d'opérations de croissance externe. Par dérogation aux dispositions de la loi du 29 mars 2014 dite « loi Florange », ces délégations ne pourront pas être utilisées en période d'offre publique.

Les résolutions emportant augmentation du capital social de la société peuvent être divisées en deux grandes catégories : celles qui donneraient lieu à des augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et celles qui donneraient lieu à des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires un « droit préférentiel de souscription », qui est détachable et négociable pendant la durée de la période de souscription : chaque actionnaire a le droit de souscrire, pendant un délai de cinq jours de Bourse au minimum à compter de l'ouverture de la période de souscription, un nombre d'actions nouvelles proportionnel à sa participation dans le capital. Votre Conseil d'administration est conduit à vous demander de lui consentir, pour certaines de ces résolutions, la faculté de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

En effet, selon les conditions de marché, la nature des investisseurs concernés par l'émission et le type de titres émis, il peut être préférable, voire nécessaire, de supprimer le droit préférentiel de souscription, pour réaliser un placement de titres dans les meilleures conditions, notamment lorsque la rapidité des opérations constitue une condition essentielle de leur réussite, ou lorsque les émissions sont effectuées sur les marchés financiers étrangers. Une telle suppression peut permettre d'obtenir une masse de capitaux plus importante en raison de conditions d'émission plus favorables.

Enfin, la loi prévoit parfois cette suppression : notamment, le vote de la délégation autorisant votre Conseil d'administration à émettre des actions réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise ou de groupe entraînerait, de par la loi, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des bénéficiaires de ces émissions.

Chacune des autorisations financières ne serait donnée que pour une durée limitée. En outre, votre Conseil d'administration ne pourrait exercer cette faculté d'augmentation de capital que dans la limite de plafonds strictement déterminés, au-delà desquels ce dernier ne pourrait plus augmenter le capital sans convoquer une nouvelle Assemblée générale des actionnaires. Ces plafonds sont indiqués à chaque fois dans le texte du projet de la résolution concernée.

Si votre Conseil d'administration faisait usage d'une délégation de compétence consentie par votre Assemblée générale, il établirait, le cas échéant et conformément à la loi et à la réglementation, au moment de sa décision, un rapport complémentaire qui décrirait les conditions définitives de l'opération et indiquerait son incidence sur la situation des actionnaires ou des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres.

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, celui des Commissaires aux Comptes seraient mis à la disposition des actionnaires ou des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital puis portés à leur connaissance à l'Assemblée générale postérieure la plus proche.

1. Délégations de compétence à l'effet d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, immédiatement ou à terme, et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (vingt et unième et vingt-sixième résolutions)

Résolution 21 – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription

Cette délégation permettra au Conseil d'administration de réaliser des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription en une ou plusieurs fois.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 280 millions d'euros.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 1 milliard d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-et-unième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission – avec maintien du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, avec ou sans prime, à titre onéreux ou gratuit, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la société, et/ou (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 du Code de commerce donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute

autre manière, au capital de la société ou d'autres sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la libération de ces actions ou valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

2. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

- ◆ le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 280 millions d'euros ou l'équivalent en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième, vingt-sixième (ou en vertu d'une autre résolution de même nature qui pourrait lui succéder pendant la durée de validité de la présente délégation) et vingt-septième (ou en vertu d'une autre résolution de même nature qui pourrait lui succéder pendant la durée de validité de la présente délégation) résolutions de la présente Assemblée générale, est fixé à 280 millions d'euros ou l'équivalent en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies,

- ◆ à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- 3.** décide de fixer comme suit les limites des montants des titres de créance autorisés en cas d'émission de valeurs mobilières prenant la forme de titres de créance donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'autres sociétés :
- ◆ le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, dans le cadre de la présente délégation ne pourra dépasser un plafond d'un milliard d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date d'émission ; sur ce montant s'imputeront également les émissions par la société de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu des vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième, vingt-sixième (ou en vertu d'une autre résolution de même nature qui pourrait lui succéder pendant la durée de validité de la présente délégation) résolutions de la présente Assemblée,
 - ◆ ce montant sera majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair et est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission pourrait résulter de l'utilisation des autres résolutions soumises à la présente Assemblée et des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 228-36-A, L. 228-40, L. 228-92 alinéa 3, L. 228-93 alinéa 6 et L. 228-94 alinéa 3 du Code de commerce ;
- 4.** décide que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- 5.** en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :
- ◆ décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux,
 - ◆ prend acte du fait que le Conseil d'administration aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible qui s'exercera proportionnellement aux droits des actionnaires dans la limite de leurs demandes,
 - ◆ prend acte du fait que le Conseil d'administration aura la faculté de prévoir une clause d'extension permettant d'augmenter le nombre d'actions nouvelles dans des proportions ne pouvant excéder 15 % du nombre d'actions initialement fixé, exclusivement destinée à satisfaire des ordres de souscription à titre réductible qui n'auraient pas pu être servis,
 - ◆ prend acte du fait que la présente délégation de compétence emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières donnant accès ou susceptibles de donner accès à des titres de capital à émettre de la société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme,
 - ◆ prend acte du fait que, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - répartir librement tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites,
 - offrir au public tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français ou à l'étranger,
 - de manière générale, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous réserve, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, que celui-ci atteigne après utilisation, le cas échéant, des deux facultés susvisées, les trois-quarts de l'augmentation décidée,
 - ◆ décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux actionnaires propriétaires des actions anciennes, étant précisé que le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus et les titres correspondants ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres correspondants seront vendus dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
- 6.** décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :
- ◆ décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'une autre société dont la société possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social,
 - ◆ décider le montant de l'émission, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra être demandée à l'émission,
 - ◆ déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des actions et/ou valeurs mobilières à créer et émettre,
 - ◆ notamment, dans le cas de valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, fixer leur caractère subordonné ou non, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement, fixe ou variable, avec ou sans prime et leurs modalités d'amortissement ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
 - ◆ déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre,
 - ◆ fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,

- ◆ fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,
 - ◆ prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pendant une période maximale de trois mois en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
 - ◆ imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
 - ◆ déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital ou les capitaux propres (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables,
 - ◆ constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
 - ◆ d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés;
- 7.** prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution ;
- 8.** fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;
- 9.** prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa dix-huitième résolution.

Résolution 22 – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, notamment dans le cadre d'une offre au public

Cette délégation pourrait être utilisée par le Conseil d'administration pour décider et procéder à des émissions sans droit préférentiel de souscription en faveur d'actionnaires, en France ou à l'étranger, par offres au public.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa dix-neuvième résolution.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 57 millions d'euros.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 1 milliard d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-deuxième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, notamment dans le cadre d'une offre au public)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et aux

dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, par offres au public, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, avec ou sans prime, à titre onéreux ou gratuit, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la société, et/ou (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 du Code de commerce, donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement,

présentation d'un bon ou de toute autre manière, au capital de la société ou d'autres sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la libération de ces actions ou valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

2. délègue à cet effet au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant directement ou indirectement accès au capital de la société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et prend acte du fait que la présente décision emporte de plein droit, au profit des titulaires de valeurs mobilières susceptibles d'être émises par des sociétés du Groupe de la société, renonciation des actionnaires de la société à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

3. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- ◆ le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 57 millions d'euros ou l'équivalent en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que (i) ce plafond s'applique à l'ensemble des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation et des vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente Assemblée générale, et que (ii) ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 2 de la vingt et unième résolution de la présente Assemblée générale ou, le cas échéant, sur le plafond global éventuellement prévu par une autre résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation,

- ◆ à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

4. décide de fixer comme suit les limites des montants des titres de créance autorisés en cas d'émission de valeurs mobilières prenant la forme de titres de créance donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'autres sociétés :

- ◆ le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, dans le cadre de la présente délégation ne pourra dépasser un plafond d'un milliard d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date d'émission ; sur ce montant s'imputeront également les émissions par la société de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu des vingt et unième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-sixième (ou en vertu d'une autre résolution de même nature qui pourrait lui succéder pendant la durée de validité de la présente délégation) résolutions de la présente Assemblée générale,

- ◆ ce montant sera majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair et est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission pourrait résulter de l'utilisation des autres résolutions soumises à la présente Assemblée et des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 228-36-A, L. 228-40, L. 228-92 alinéa 3, L. 228-93 alinéa 6 et L. 228-94 alinéa 3 du Code de commerce ;

5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Conseil d'administration en application de l'article L. 225-135, 5^e alinéa et L. 22-10-51, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant une durée et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire, pour tout ou partie d'une émission réalisée dans le cadre de la présente délégation ;

6. prend acte que, conformément à la loi, l'émission directe d'actions nouvelles réalisées dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier sera limitée à 20 % du capital social par an ;

7. décide, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce, que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues, sous réserve, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières dont le titre primaire est une action, que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;

8. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;

9. prend acte du fait que, conformément aux articles L. 225-136 et L. 22-10-52, alinéa 1 du Code de commerce (i) le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit, à titre indicatif, à la date de la présente Assemblée, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement européen n° 2017/1129 du 14 juin 2017 diminuée d'une décote maximale de 5 %), après, le cas échéant, correction de cette moyenne en cas de différence entre les dates de jouissance et (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital et le nombre d'actions auquel la conversion, le remboursement ou généralement la transformation de chaque valeur mobilière donnant accès au capital pourra donner droit, seront tels que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières au moins égale au prix défini au (i) du présent paragraphe après correction, s'il y a lieu, de ce montant pour tenir compte de la différence de date de jouissance ;

10. décide que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;

11. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- ◆ décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la société ou d'une autre société dont la société possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social,
- ◆ décider le montant de l'émission, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra être demandée à l'émission,
- ◆ déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des actions et/ou valeurs mobilières à créer et émettre,
- ◆ notamment, dans le cas de valeurs mobilières représentatives d'un droit de créance, fixer leur caractère subordonné ou non, leur taux d'intérêt, leur durée, leur prix de remboursement, fixe ou variable, avec ou sans prime et leurs modalités d'amortissement,
- ◆ modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- ◆ déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre,
- ◆ fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
- ◆ fixer les modalités selon lesquelles la société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions légales,

- ◆ prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant une période maximale de trois mois en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
- ◆ décider, le cas échéant, au plus tard lors de sa réunion de fixation des conditions définitives de l'émission, d'augmenter le nombre d'actions nouvelles dans des proportions ne pouvant excéder 15 % du nombre d'actions initialement fixé, aux fins de répondre aux demandes excédentaires exprimées dans le cadre de l'offre au public,
- ◆ imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
- ◆ déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société ou les capitaux propres de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital ou les capitaux propres (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la protection des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire),
- ◆ constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- ◆ d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

12. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution ;

13. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;

14. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa dix-neuvième résolution.

Résolution 23 – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société

Cette délégation permettrait au Conseil d'administration de décider d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital en rémunération de titres répondant aux critères fixés par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par votre société en France ou à l'étranger selon les règles locales.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingtième résolution.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 57 millions d'euros.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 1 milliard d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-troisième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission – avec suppression du droit préférentiel de souscription – d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et notamment de celles des articles L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, en France ou à l'étranger, par offres au public autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission (i) d'actions ordinaires de la société, (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 du Code de commerce donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, au capital de la société ou d'autres sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance, à émettre en rémunération des titres apportés à une offre publique

comportant une composante (à titre principal ou subsidiaire) d'échange initiée, en France et/ou à l'étranger, selon les règles locales (par exemple en cas de « reverse merger »), par la société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique ;

2. décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- ◆ le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 57 millions d'euros ou l'équivalent en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que (i) ce plafond s'applique à l'ensemble des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation et des vingt-deuxième et vingt-quatrième résolutions de la présente Assemblée générale, et que (ii) ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 2 de la vingt et unième résolution de la présente Assemblée générale ou, le cas échéant, sur le plafond global éventuellement prévu par une autre résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation,
- ◆ à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustements ;

3. décide de fixer comme suit les limites des montants des titres de créance autorisés en cas d'émission de valeurs mobilières prenant la forme de titres de créance donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'autres sociétés :

- ◆ le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, dans le cadre de la présente délégation ne pourra dépasser un plafond d'un milliard d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date d'émission ; sur ce montant s'imputeront également les émissions par la société de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu des vingt et unième, vingt-deuxième et vingt-quatrième (ou en vertu d'une autre résolution de même nature qui pourrait lui succéder pendant la durée de validité de la présente délégation) résolutions de la présente Assemblée générale,
- ◆ ce montant sera majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair et est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission pourrait résulter de l'utilisation des autres résolutions soumises à la présente Assemblée et des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 228-36-A, L. 228-40, L. 228-92 alinéa 3, L. 228-93 alinéa 6 et L. 228-94 alinéa 3 du Code de commerce ;

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et valeurs mobilières émises dans le cadre de la présente délégation ;

5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;

6. décide que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;

7. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

- ◆ arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange,
- ◆ fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
- ◆ constater le nombre de titres apportés à l'offre,
- ◆ fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des

actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,

- ◆ suspendre l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises dans le cadre de la présente délégation pendant une période maximale de trois mois en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables,
- ◆ inscrire au passif du bilan de la société, à un compte « prime d'apport » sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et le pair desdites actions,
- ◆ imputer sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital et prélever le montant nécessaire pour doter la réserve légale,
- ◆ déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital ou les capitaux propres (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), ou à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire),
- ◆ constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- ◆ d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, le Conseil d'administration rendra compte à l'Assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution ;

9. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;

10. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingtième résolution.

Résolution 24 – Autorisation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription

Il vous est proposé d'autoriser le Conseil d'administration à augmenter, dans la limite prévue par la réglementation applicable au jour de l'émission, soit, à ce jour, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, le nombre de titres à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription.

Cette autorisation vise à permettre de rouvrir une augmentation de capital au même prix que l'opération initialement prévue en cas de sursouscription (clause dite de « greenshoe » ou surallocation).

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt et unième résolution.

- ◆ Limite : 15 % de l'émission initiale.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-quatrième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale et sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 2 de la vingt et unième résolution de la présente Assemblée générale ou, le cas échéant, sur les plafonds prévus par des résolutions de même nature qui pourraient éventuellement succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente autorisation ;

3. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ;

4. prend acte du fait que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt et unième résolution.

Résolution 25 – Possibilité d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature, hors cas d'offre publique d'échange

Cette autorisation permettrait au Conseil d'administration de procéder à d'éventuelles opérations de croissance externe.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-deuxième résolution.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 57 millions d'euros.
- ◆ Limite globale des augmentations de capital susceptibles d'en résulter : 10 % du capital social.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ **Vingt-cinquième résolution****(Possibilité d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions à émettre par la société en rémunération d'apports en nature, hors cas d'offre publique d'échange)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à procéder à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il appréciera, dans la limite de 10 % du capital social (étant précisé que cette limite globale de 10 % s'apprécie à chaque usage de la présente délégation et s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale ; à titre indicatif, sur la base d'un capital social composé de 76 738 691 actions au 31 décembre 2024, ce plafond de 10 % du capital représente 7 673 869 actions), à l'effet de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce relatif aux offres publiques d'échange ne sont pas applicables, par l'émission, en une ou plusieurs fois, (i) d'actions ordinaires de la société et/ou (ii) de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 du Code de commerce, donnant accès, immédiatement et/ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, au capital de la société ou d'autres sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, y compris de titres de capital donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la libération de ces actions ou valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;

2. outre la limite de 10 % du capital fixée ci-dessus, décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- ◆ le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 57 millions d'euros ou l'équivalent en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, étant précisé que (i) ce plafond s'applique à l'ensemble des augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation et des vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions, de la présente Assemblée générale et que (ii) ce montant s'imputera sur le montant du plafond global prévu au paragraphe 2 de la vingt et unième résolution de la présente Assemblée générale ou, le cas échéant, sur le montant du plafond global éventuellement prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation,
- ◆ à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

3. décide de fixer comme suit les limites des montants des titres de créance autorisés en cas d'émission de valeurs mobilières prenant la forme de titres de créance donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'autres sociétés :

- ◆ le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, dans le cadre de la présente délégation ne pourra dépasser un plafond d'un milliard d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date d'émission ; sur ce montant s'imputeront également les émissions par la société de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu des vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-sixième (ou en vertu d'une autre résolution de même nature qui pourrait lui succéder pendant la durée de validité de la présente délégation) résolutions de la présente Assemblée générale,

- ◆ ce montant sera majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair et est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission pourrait résulter de l'utilisation des autres résolutions soumises à la présente Assemblée et des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 228-36-A, L. 228-40, L. 228-92 alinéa 3, L. 228-93 alinéa 6 et L. 228-94 alinéa 3 du Code de commerce ;

4. décide que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;

5. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente autorisation, à l'effet notamment de :

- ◆ décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital de la société, rémunérant les apports,
- ◆ statuer, sur le rapport du commissaire aux apports établi conformément aux articles L. 225-147 et L. 22-10-53 du Code de commerce, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'éventuels avantages particuliers,
- ◆ arrêter la liste des titres de capital et des valeurs mobilières donnant accès au capital apportés, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des actions et/ou des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soule à verser, approuver l'octroi des avantages particuliers, et réduire, si les apporteurs y consentent, l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers,
- ◆ déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des actions et/ou des valeurs mobilières rémunérant les apports et modifier, pendant la durée de vie de ces valeurs mobilières, lesdites modalités et caractéristiques dans le respect des formalités applicables et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ; décider, en outre, en cas d'émission de titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination),

- ◆ imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,
 - ◆ fixer les modalités selon lesquelles la société aura le cas échéant la faculté d'acheter ou d'échanger en Bourse à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières en vue de les annuler ou non compte tenu des dispositions légales,
 - ◆ prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
 - ◆ déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de dividendes, réserves ou primes ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital ou les capitaux propres (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits
- donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustement en numéraire),
- ◆ constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
 - ◆ d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- 6.** fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ;
- 7.** prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser l'autorisation qui lui est conférée dans la présente résolution, le rapport du commissaire aux apports, s'il en est établi un conformément aux articles L. 225-147 et L. 22-10-53 du Code de commerce, sera porté à sa connaissance à la prochaine Assemblée générale ;
- 8.** prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-deuxième résolution.

Résolution 26 – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres sommes

Il est proposé à l'Assemblée générale de déléguer au Conseil d'administration sa compétence pour décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres sommes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'émission d'actions ordinaires nouvelles ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Le Conseil d'administration pourrait utiliser cette autorisation pour incorporer des réserves, bénéfiques ou autres au capital.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-troisième résolution.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 100 millions d'euros.
- ◆ Plafond autonome et distinct du plafond de 280 millions d'euros applicable aux augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-sixième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres sommes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

1. délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres sommes dont la capitalisation sera

légalement et statutairement possible, sous forme d'émission d'actions ordinaires nouvelles ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;

2. décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 100 millions d'euros ou l'équivalent en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies étant précisé qu'à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales ou réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital ;

3. décide que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;

4. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- ◆ fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet,
- ◆ décider, en cas d'attribution d'actions gratuites, que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues selon les modalités déterminées par le Conseil d'administration ; étant précisé que la vente et la répartition des sommes provenant de la vente devront intervenir dans le délai fixé par l'article R. 228-12 du Code de commerce,

- ◆ procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres titres donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustement en numéraire),

- ◆ imputer les frais des augmentations de capital sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale,

- ◆ constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts,

- ◆ d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

5. prend acte que la présente délégation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée ;

6. prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-troisième résolution.

2. Augmentation de capital réservée aux adhérents au Plan d'Épargne Salariale avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers (vingt-septième résolution) et autorisation de procéder à des attributions gratuites d'actions (vingt-huitième résolution)

Résolution 27 – Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, réservée aux adhérents de plan d'épargne

Nous vous proposons de consentir une délégation de compétence au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérant au Plan d'Épargne Salariale.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 0,5 % du capital social.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

Le Conseil d'administration a fait usage de l'autorisation de même nature, qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024, dans sa vingt-quatrième résolution, afin de permettre les souscriptions réservées aux salariés adhérant au Plan d'Épargne Salariale :

- ◆ en vertu de la décision du Conseil d'administration du 23 juillet 2024, la période de souscription a été ouverte du 5 septembre 2024 (inclus) au 16 septembre 2024 (inclus) et le prix de souscription a été fixé à 86,02 euros par action, soit 90 % de la moyenne des premiers cours des vingt séances de Bourse précédant la décision fixant l'ouverture de la période de souscription, qui s'élevait à 95,57 euros. Au cours de ladite période de souscription, 67 830 actions ont été souscrites, pour un montant global de 5 834 736,60 euros.

- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : 0,5 % du capital social.
- ◆ Montant nominal maximum des augmentations de capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations qui seront conférées par l'Assemblée générale : 280 millions d'euros.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-septième résolution

(Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, réservée aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel au profit de ces derniers)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138-1, L. 22-10-49 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail :

1. délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, avec ou sans prime, à titre onéreux ou gratuit, par émissions d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières régies par les articles L. 228-92 alinéa 1, L. 228-93 alinéas 1 et 3 ou L. 228-94 du Code de commerce donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, au capital de la société ou d'autres sociétés, réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne salariale (ou tout autre plan aux adhérents duquel les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail permettraient de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) mis en place au sein d'une entreprise ou groupe d'entreprises, françaises ou étrangères, entrant dans le périmètre de consolidation ou de combinaison des comptes de la société en application de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;

2. décide de fixer comme suit les limites des montants des titres de créance autorisés en cas d'émission de valeurs mobilières prenant la forme de titres de créance donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'autres sociétés :

◆ le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, dans le cadre de la présente délégation ne pourra dépasser un plafond d'un milliard d'euros ou la contre-valeur de ce montant en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies à la date d'émission ; sur ce montant s'imputeront également les émissions par la société de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu des vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions de la présente Assemblée,

◆ ce montant sera majoré, le cas échéant, de toute prime de remboursement au-dessus du pair et est indépendant du montant des titres de créance dont l'émission pourrait résulter de l'utilisation des autres résolutions soumises à la présente Assemblée et des titres de créance dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 228-36-A, L. 228-40, L. 228-92 alinéa 3, L. 228-93 alinéa 6 et L. 228-94 alinéa 3 du Code de commerce ;

3. décide que le montant nominal total des augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la présente délégation ne pourra excéder 0,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'attribution, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond global prévu au paragraphe 2 de la vingt et unième résolution de la présente Assemblée générale ou, le cas échéant, sur le plafond global éventuellement prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente délégation et qu'à ce montant s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de titres financiers donnant accès au capital de la société ;

4. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières nouvelles donnant accès au capital, sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et sera, conformément à l'article L. 3332-19 du Code du travail, au moins égal à 70 % du prix de référence (telle que cette expression est définie ci-après) ou à 60 % du prix de référence lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration à réduire ou supprimer les décotes susmentionnées (dans les limites légales et réglementaires), s'il le juge opportun, notamment afin de tenir compte, inter alia, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement ; pour les besoins du présent paragraphe, le prix de référence désigne la moyenne des cours cotés de l'action de la société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription pour les adhérents à un plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) ;

5. autorise le Conseil d'administration à attribuer, à titre gratuit, aux bénéficiaires ci-dessus indiqués, en complément des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à souscrire en numéraire, des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou déjà émises, à titre de substitution de tout ou partie de la décote par rapport au prix de référence et/ou d'abondement, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales ou réglementaires applicables aux termes des articles L. 3332-10 et suivants du Code du travail ;

6. décide de supprimer au profit des bénéficiaires indiqués ci-dessus le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières donnant accès au capital dont l'émission fait l'objet de la présente délégation, lesdits actionnaires renonçant par ailleurs, en cas d'attribution à titre gratuit aux bénéficiaires ci-dessus indiqués d'actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, à tout droit auxdites actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital, y compris à la partie des réserves, bénéfices ou primes incorporées au capital, à raison de l'attribution gratuite desdits titres réalisée sur le fondement de la présente résolution ; il est en outre précisé que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires de la société auxquelles les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation pourraient donner droit ;

7. autorise le Conseil d'administration, dans les conditions de la présente délégation, à procéder à des cessions d'actions aux adhérents à un plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) telles que prévues par l'article L. 3332-24 du Code du travail, étant précisé que les cessions d'actions réalisées avec décote en faveur des adhérents à un plan ou plusieurs plans d'épargne salariale visés à la présente résolution s'imputeront à concurrence du montant nominal des actions ainsi cédées sur le montant du plafond visé au paragraphe 3 de la présente résolution ;

8. décide que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre ;

9. décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de :

- ◆ décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société ou d'autres sociétés,
- ◆ déterminer les dates et les modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des actions et/ou des valeurs mobilières à créer,
- ◆ arrêter dans les conditions légales la liste des sociétés dont les bénéficiaires ci-dessus indiqués pourront souscrire aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi émises et bénéficier le cas échéant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital attribuées gratuitement,
- ◆ décider que les souscriptions pourront être réalisées directement par les bénéficiaires, adhérents à un plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement d'entreprise ou autres structures ou entités permises par les dispositions légales ou réglementaires applicables,
- ◆ déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des augmentations de capital,
- ◆ en cas d'émission de titres de créance, fixer l'ensemble des caractéristiques et modalités de ces titres (notamment leur durée déterminée ou non, leur caractère subordonné ou non et leur rémunération) et modifier, pendant la durée de vie de ces titres, les modalités et caractéristiques visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables,
- ◆ fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits (le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des actions autodétenues ou des valeurs mobilières déjà émises par la société) attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital,
- ◆ prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
- ◆ arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions,
- ◆ fixer les montants des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation et d'arrêter notamment les prix d'émission, dates, délais, modalités et conditions de souscription, de libération, de délivrance et de jouissance des titres (même rétroactive), les règles de réduction applicables aux cas de sursouscription ainsi que les autres conditions et modalités des émissions, dans les limites légales ou réglementaires en vigueur,
- ◆ en cas d'attribution gratuite d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, fixer la nature, les caractéristiques et le nombre d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre, le nombre à attribuer à chaque bénéficiaire, et d'arrêter les dates, délais, modalités et conditions d'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital dans les limites légales et réglementaires en vigueur et notamment choisir soit de substituer totalement ou partiellement l'attribution de ces actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital aux décotes par rapport au prix de référence prévues ci-dessus, soit d'imputer la contre-valeur de ces actions ou valeurs mobilières sur le montant total de l'abondement, soit de combiner ces deux possibilités,
- ◆ en cas d'émission d'actions nouvelles, imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions,
- ◆ constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites et procéder aux modifications corrélatives des statuts,
- ◆ imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour doter la réserve légale, et
- ◆ d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, de prendre toutes mesures et décisions et d'effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutifs aux augmentations de capital réalisées ou consécutives aux augmentations de capital réalisées ;

10. fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la délégation d'émission faisant l'objet de la présente délégation ;

11. prend acte du fait que la présente délégation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, la délégation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-quatrième résolution.

Résolution 28 – Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des membres du personnel salarié et des dirigeants mandataires sociaux du Groupe ou de certaines catégories d'entre eux

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration à décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit des membres du personnel salarié du Groupe et les dirigeants mandataires sociaux du Groupe, dans la limite respectivement de 0,5 % et de 0,2 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'attribution, étant précisé que ce montant s'imputera sur le plafond global de 280 millions d'euros prévu à la vingt et unième résolution.

Cette résolution permettrait d'instituer un dispositif d'encouragement de l'actionariat des membres du personnel salarié et des dirigeants mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux. Ces attributions gratuites d'actions seront assujetties à des conditions de performance.

Le Conseil d'administration a fait usage de l'autorisation de même nature, qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024, dans sa vingt-cinquième résolution, afin d'octroyer 113 850 actions à émettre pour les plans 2024.

L'acquisition définitive des actions de performance ainsi attribuées par votre Conseil d'administration du 14 février 2024 est soumise au respect d'une condition de présence et de l'atteinte des conditions de performance exigeantes décrites au paragraphe 4.2 du document d'enregistrement universel 2024 dont le Conseil d'administration devra constater l'atteinte, au plus tard à l'issue des dates d'acquisitions propres à chaque plan émis.

Les actions de performance qui seront définitivement acquises devront demeurer inscrites sous la forme nominative jusqu'au terme d'une période de conservation de deux ans.

Il est précisé que les actions de performance en cours d'acquisition en circulation au 31 décembre 2024 représentaient 0,32 % du capital social de la société à cette date (celles en circulation au 13 février 2025 représentaient 0,32 % du capital social de la société sur la base du capital social au 31 décembre 2024). En cas d'utilisation totale par voie d'émission d'actions nouvelles, la présente résolution aurait un effet dilutif limité sur le capital social de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-60 du Code de commerce, l'attribution d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux de la société ne pourra intervenir qu'à condition que la société mette en œuvre l'une des mesures visées audit article.

De surcroît, les dirigeants mandataires sociaux devront conserver au moins 25 % des actions de performance qui leur sont définitivement acquises jusqu'à la fin de leur mandat. Cette obligation s'applique jusqu'à ce que le montant total des actions détenues atteigne, lors de l'acquisition définitive des actions, un seuil égal à 200 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date.

Les membres du Comité exécutif devront conserver au moins 25 % des actions de performance qui leur sont définitivement acquises jusqu'à la fin de leur contrat de travail. Cette obligation s'applique jusqu'à ce que le montant total des actions détenues atteigne, lors de l'acquisition définitive des actions, un seuil égal à 100 % de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date.

- ◆ Bénéficiaires : membres du personnel et dirigeants mandataires sociaux.
- ◆ Nombre limite d'actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette délégation : 0,5 % du capital social.
- ◆ Nombre limite d'actions existantes ou à émettre consenties aux dirigeants mandataires sociaux en vertu de cette délégation : 0,2 % du capital social.
- ◆ Conditions de performance fixées par le Conseil d'administration.
- ◆ Période d'acquisition : trois ans.
- ◆ Période de conservation : deux ans.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : trente-huit mois.

◆ Vingt-huitième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié et des dirigeants mandataires sociaux du Groupe ou de certaines catégories d'entre eux)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce :

1. autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans la mesure autorisée par la loi, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires de la société existantes ou à émettre, au profit des bénéficiaires ou catégories de bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions

prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce et les dirigeants mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés et qui répondent aux conditions visées à l'article L. 225-197-1, II et L. 22-10-59 dudit Code, dans les conditions définies ci-après ;

2. décide que les actions existantes ou à émettre attribuées gratuitement en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 0,5 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'attribution, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le plafond global prévu au paragraphe 2 de la vingt et unième résolution de la présente Assemblée générale ou, le cas échéant, sur le plafond global éventuellement prévu par une résolution de même nature qui pourrait succéder à ladite résolution pendant la durée de validité de la présente autorisation ;

3. décide que les actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux de la société en vertu de la présente autorisation ne pourront représenter plus de 0,2 % du capital social au jour de la décision du Conseil d'administration décidant l'attribution ;

4. décide que le Conseil d'administration fixera les conditions de performance auxquelles seront soumises les attributions d'actions, étant précisé que chaque attribution d'actions devra être intégralement subordonnée à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance fixées par le Conseil d'administration ;

5. décide que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette période ne pourra être inférieure à trois (3) ans et que les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive desdites actions. En outre, l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive avant l'expiration de la période d'acquisition susvisée en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la Sécurité sociale et les actions seront librement cessibles en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans les catégories précitées du Code de la Sécurité sociale ;

6. confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :

- ◆ déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes et, le cas échéant, modifier son choix avant l'attribution définitive des actions,
- ◆ déterminer l'identité des bénéficiaires, ou de la ou des catégories de bénéficiaires, des attributions d'actions parmi les membres du personnel et les dirigeants mandataires sociaux de la société ou des sociétés ou groupements susvisés et le nombre d'actions attribuées à chacun d'eux,
- ◆ fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, notamment la période d'acquisition minimale et la durée de conservation requise de chaque bénéficiaire, dans les conditions prévues ci-dessus étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux dirigeants mandataires sociaux, le Conseil d'administration doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions,
- ◆ arrêter le règlement du plan d'attribution gratuite d'actions et, le cas échéant, le modifier postérieurement à l'attribution des actions,
- ◆ prévoir la faculté de suspendre provisoirement les droits à attribution,
- ◆ constater les dates d'attribution définitives et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées, compte tenu des restrictions légales,

- ◆ inscrire les actions gratuites attribuées sur un compte nominatif au nom de leur titulaire mentionnant, le cas échéant, l'indisponibilité et la durée de celle-ci, et lever l'indisponibilité des actions pour toute circonstance pour laquelle la présente résolution ou la réglementation applicable permettrait la levée de l'indisponibilité,

- ◆ en cas d'émission d'actions nouvelles, imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération desdites actions, constater la réalisation des augmentations de capital réalisées en application de la présente autorisation, procéder aux modifications corrélatives des statuts et d'une manière générale, accomplir tous actes et formalités nécessaires ;

7. décide que la société pourra procéder, le cas échéant, aux ajustements du nombre d'actions attribuées gratuitement nécessaires à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, d'émission de nouveaux titres de capital avec droit préférentiel de souscription réservé aux actionnaires, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves, de primes d'émission ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, de modification de la répartition des bénéfices par la création d'actions de préférence ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle). Il est précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ;

8. constate qu'en cas d'attribution gratuite d'actions nouvelles, la présente autorisation emportera, au fur et à mesure de l'attribution définitive desdites actions, augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires desdites actions à leur droit préférentiel de souscription sur lesdites actions ;

9. prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à faire usage de la présente autorisation, il informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce, dans les conditions prévues par l'article L. 225-197-4 dudit Code ;

10. décide que cette autorisation est donnée pour une période de trente-huit mois à compter de ce jour ;

11. prend acte que la présente autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-cinquième résolution.

Résolution 29 – Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues

Il vous est demandé de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration d'annuler, dans la limite d'un montant maximum de 10 % des actions composant le capital de la société (cette limite s'appréciant, conformément à la loi, sur une période de vingt-quatre mois), tout ou partie des actions autodétenues et de réduire corrélativement le capital social.

Ce dispositif est complémentaire à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions qu'il vous est demandé d'approuver dans la dix-septième résolution.

Le Conseil d'administration n'a pas fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-sixième résolution.

- ◆ Nombre d'actions pouvant être annulées pendant une période de vingt-quatre mois : 10 % du nombre d'actions composant le capital de la société.
- ◆ Durée de la validité de la délégation : vingt-six mois.

◆ Vingt-neuvième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise le Conseil d'administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions autodétenues qu'il décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la société en vertu de la présente autorisation, pendant la période de vingt-quatre mois précédant ladite annulation, y compris les actions faisant l'objet de ladite annulation, est de dix pour cent (10 %) des actions composant le capital de la société à cette date, soit, à titre indicatif, au 31 décembre 2024, un plafond de 7 673 869 actions, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la société

qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes, affecter la fraction de la réserve légale devenue disponible en conséquence de la réduction de capital et modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités, et d'une manière générale faire le nécessaire pour mettre en œuvre la présente autorisation.

Cette autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour.

Cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, l'autorisation consentie par l'Assemblée générale du 25 avril 2024 dans sa vingt-sixième résolution.

Partie ordinaire de l'Assemblée générale

Résolution 30 – Pouvoirs pour les formalités

Nous vous proposons de donner pouvoirs pour effectuer les formalités requises par la loi.

◆ Trentième résolution

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



10.

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



10.1	Document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel	333
10.1.1	Documents accessibles au public	333
10.1.2	Informations financières historiques	333
10.1.3	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel	333
10.1.4	Table de concordance du document d'enregistrement universel	334
10.1.5	Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel	336
10.2	Contrôleurs légaux des comptes	339
10.2.1	Responsables du contrôle des comptes	339
10.2.2	Rapports des Commissaires aux Comptes	340
10.3	Informations juridiques	347
10.3.1	Siège social, forme juridique et législation applicable	347
10.3.2	Statuts	347
10.3.3	Recherche et brevets	353
10.4	Glossaire	354

3 avenue Octave Gréard, Paris 7

10.1 Document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel

10.1.1 Documents accessibles au public

Le présent document d'enregistrement universel est disponible sans frais auprès de la Direction de la Communication Financière de Gecina sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante :

16, rue des Capucines – 75002 Paris, par téléphone au +331 40 40 50 79, ou par e-mail adressé à actionnaire@gecina.fr.

Il est également disponible sur le site Internet de la société Gecina (www.gecina.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site Internet de la société Gecina, les documents suivants :

- ◆ les statuts de la société ;
- ◆ les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier annuel.

Responsable du document d'enregistrement universel

Beñat Ortega, Directeur général de Gecina

Responsables de la Communication financière

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances

Nicolas Broband, Directeur de la Communication financière et Relations Investisseurs

Laurent Le Goff : 01 40 40 62 69

Virginie Sterling : 01 40 40 62 48

Communication financière, relations analystes, investisseurs et relations presse

ir@gecina.fr

Relations actionnaires individuels

01 40 40 50 79

actionnaire@gecina.fr

10.1.2 Informations financières historiques

Conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, le présent document d'enregistrement universel incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- ◆ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le document d'enregistrement universel déposé le 21 février 2023 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 23-0051 aux pages 209 à 251 et 322 à 324 ;

- ◆ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 : comptes consolidés et rapport des Commissaires aux Comptes y afférent figurent dans le document d'enregistrement universel déposé le 16 février 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous la référence D. 24-0049 aux pages 209 à 250 et 351 à 353.

Ces documents sont disponibles sur les sites de l'Autorité des marchés financiers et de Gecina :

www.amf-france.org

www.gecina.fr

10.1.3 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel contenant un rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation,

et que le rapport de gestion, dont une table de concordance figure à la section 10.1.5.2 du présent document d'enregistrement universel, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Beñat Ortega

Directeur général

10.1.4 Table de concordance du document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Sections	Pages
1 Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Identité des personnes responsables	10.1.1 ; 10.1.3	325
1.2 Déclaration des personnes responsables	10.1.3	325
1.3 Déclaration ou rapport d'expert	7.4	270-271
1.4 Informations provenant de tiers	7.4	270-271
1.5 Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Page de garde	Page de garde
2 Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Identité des contrôleurs légaux	10.2.1	331
2.2 Changement éventuel		
3 Facteurs de risque	Chapitre 2	79-99
4 Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	10.3.1	339
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	10.3.1	339
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	10.3.1	339
4.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur et législation applicable, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	10.3.1	339
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	Rapport intégré	7-31
5.2 Principaux marchés	Rapport intégré	7-31
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Rapport intégré ; 5.5.1	7-31 ; 2027
5.4 Stratégie et objectifs	Rapport intégré ; 1.1.5 ; 1.1.8	2-31 ; 60-62 ; 64
5.5 Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	10.3.3	345
5.6 Position concurrentielle	Rapport intégré	2-31
5.7 Investissements	Rapport intégré ; 1.1.5	2-31 ; 60-62
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	5.5.2	207-211
6.2 Liste des filiales importantes	1.6.2 ; 5.5.2	76 ; 207-211
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière	Chapitres 1 et 5	55-77 ; 199-237
7.2 Résultats d'exploitation	Rapport intégré ; 1.1.1 ; 5.2 ; 5.5.5.7	52 ; 57 ; 202 ; 224
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	5.1 ; 5.3	201 ; 203
8.2 Flux de trésorerie	5.4	204
8.3 Besoins de financement et structure de financement	1.4 ; 5.5.6	71-73 ; 226-230
8.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux	1.4.7 ; 5.5.6.2 ; 6.3.4.8	73 ; 228 ; 251
8.5 Sources de financement attendues	1.4	71-73
9 Environnement réglementaire	10.3	339-345
10 Informations sur les tendances	Rapport intégré ; 1.1	2-46, 57-64
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	1.1.8	64
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Conseil d'administration et Direction générale	4.1	151-180
12.2 Conflits d'intérêts	4.1.1.5	154

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Sections	Pages
13 Rémunérations et avantages		
13.1 Rémunérations versées et avantages en nature	Rapport intégré ; 4.2 ; 5.5.11.3	39 ; 181-198 ; 237
13.2 Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.5.8.1	232
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Dates d'expiration des mandats actuels	Rapport intégré ; 4.1.2	37 ; 155-168
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction à l'émetteur	4.1.1.3 ; 4.1.1.5 ; 4.1.6	153 ; 154 ; 180
14.3 Information sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération	4.1.4.3	172-179
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	Chapitre 4	151
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.2	167-168
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés et répartition des effectifs	3.5.1 ; 5.5.9.3 ; 6.3.6.3	129-130 ; 234 ; 256
15.2 Participations et stock-options	5.5.9.2 ; 6.3.6.6	234 ; 257
15.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital	8.4.3 ; 8.6	281 ; 285-286
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital à la date du document d'enregistrement	5.5.7.1 ; 8.4.1	230 ; 279-280
16.2 Existence de droits de vote différents	8.5.4 ; 10.3.2.2	285 ; 340
16.3 Contrôle	8.5.4	285
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	8.5.4	285
17 Transactions avec des parties liées	5.5.11.2	236
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	10.1.2	325
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	10.2	331
18.4 Informations financières pro forma		
18.5 Politique en matière de dividendes	5.5.7.3 ; 8.2	231 ; 277
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	5.5.8.1	232
18.7 Changement significatif de la situation financière		
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	8.4 ; 10.3.2.2	279-281 ; 340
19.1.1 Capital souscrit et nombre d'actions	8.4	279-281
19.1.2 Actions non représentatives du capital		
19.1.3 Actions autodétenues	5.5.7.1 ; 8.4.1	230 ; 279-280
19.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription		
19.1.5 Droit d'acquisition et/ou obligation attachée au capital autorisé mais non émis	8.4.3	281
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord prévoyant de le placer sous option		
19.1.7 Historique du capital social	8.4.2	280
19.2 Acte constitutif et statuts	10.3.2	339-345
19.2.1 Registre et objet social	10.3	339-345
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	10.3.2.2	340
19.2.3 Dispositions statutaires ou autres qui auraient pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle		
20 Contrats importants	1.1.2	57-58
21 Documents disponibles	10.1.1	325

10.1.5 Table de concordance avec les informations requises dans le rapport financier annuel

Le présent document d'enregistrement universel comprenant également le rapport financier annuel, la déclaration du responsable fait référence à des informations relevant du rapport de gestion. Dans la forme actuelle du document, ces informations se retrouvent dans diverses parties.

10.1.5.1 Rapport financier annuel

Éléments requis par les articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF	Sections	Pages
Comptes consolidés	Chapitre 5	199-237
Comptes annuels	Chapitre 6	239-258
Déclaration de la personne responsable	10.1.3	325
Rapport de gestion	Voir ci-après	Voir ci-après
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	10.2.2.1	332-334
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	10.2.2.2	335-337
Honoraires des contrôleurs légaux	5.5.11.4	237

10.1.5.2 Rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion, selon les dispositions du Code de commerce applicables aux sociétés à Conseil d'administration.

N°	Libellé des rubriques	Sections	Pages
1	Situation et activité du Groupe		
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	Chapitre 1	55-77
1.2	Indicateurs clefs de performance de nature financière	Rapport intégré	50-51
1.3	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Rapport intégré	50-51
1.4	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	1.7 ; 5.5.11.5	77 ; 237
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	8.4.1	279-280
1.6	Succursales existantes		
1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	5.5.3	208-211
1.8	Aliénations de participations croisées		
1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du Groupe et perspectives d'avenir	1.1.8	64
1.10	Activités en matière de recherche et de développement	10.3.3	345
1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices	6.3.6.2	256
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	1.6.1	75-76
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes		
2	Contrôle interne et gestion des risques		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée	2.1	81-91
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone dans toutes les composantes de son activité	2.1.2.5 ; 3.3-3.4	90-91 ; 110-128
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	2.2.4	95-96
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	2.1.2.1	82-83

N°	Libellé des rubriques	Sections	Pages
2.5	Dispositif anticorruption	2.2.5	96-97
2.6	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective	n.a.	n.a.
3	Rapport sur le gouvernement d'entreprise		
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	4.2.2	192-198
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	4.2.1	181-191
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Rapport intégré ; 4.2.1	39 ; 181-191
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable		
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	4.2.1.4.1 ; 4.2.2.4	189 ; 198
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce		
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	4.2.1.3.2 ; 4.2.1.3.3 ; 4.2.1.4.2 ; 4.2.1.4.3	183-184 ; 189
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	4.2.1.3.2 ; 4.2.1.3.3 ; 4.2.1.4.2 ; 4.2.1.4.3	183-184 ; 189
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	4.2.1	181-191
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière Assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce	4.2.1.2 ; 4.2.1.3.1 ; 4.2.1.4.1	181-182 ; 183 ; 184-189
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation		
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du Conseil d'administration)		
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux		
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	4.2.1.4	184-189
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	4.1	155-165
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale		
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentations de capital	8.4.3	281
3.18	Modalités d'exercice de la Direction générale	4.1.1.4	153-154
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	4.1.2 ; 4.1.4	155-168 ; 170-171
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil	4.1.1	151-153
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général	4.1.1.4	154
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Chapitre 4	151
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale	4.1.7	181
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	4.1.6	180
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange : <ul style="list-style-type: none"> ◆ structure du capital de la société ; ◆ restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 ; ◆ participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 ; ◆ liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci – mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; ◆ accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ; 	8.5.4	285



N°	Libellé des rubriques	Sections	Pages
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société ; ◆ pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions ; ◆ accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porte gravement atteinte à ses intérêts ; ◆ accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange. 		
3.26	Pour les sociétés anonymes à Conseil de surveillance : observations du Conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice.	n.a.	n.a.
4	Actionnariat et capital		
4.1	Structure, évolution du capital de la société et franchissement des seuils	8.4 ; 8.5	279-285
4.2	Acquisition et cession par la société de ses propres actions	8.5	282-285
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	8.4 ; 8.6	279 ; 285-286
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	8.5.1	282-283
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la société	8.5.2	284
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	8.2	277
5	Déclaration de performance extra-financière (DPEF) publiée sur une base volontaire		
5.1	Modèle d'affaires (ou modèle commercial)		
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services		
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe)		
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance		
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement)		
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique)		
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques)		
5.8	Informations relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale		
5.9	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme		
5.10	Informations spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> ◆ politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société ; ◆ capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations ; ◆ moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité. 		
5.11	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés		
5.12	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF		
6	Autres informations		
6.1	Informations fiscales complémentaires	10.3.1.1	339
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	n.a.	n.a.

10.2 Contrôleurs légaux des comptes

10.2.1 Responsables du contrôle des comptes

10.2.1.1 Commissaires aux Comptes titulaires

KPMG

Membre de la Compagnie régionale de Versailles
Représenté par Xavier de Coninck
Tour Eqho – 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris-La Défense Cedex

KPMG a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie régionale de Versailles
Représenté par Mathilde Hauswirth
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 2 juin 2004 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale ordinaire du 10 mai 2010, par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2016 et par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

10.2.1.2 Commissaires aux Comptes suppléants

Emmanuel Benoist

Membre de la Compagnie régionale de Versailles
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

M. Emmanuel Benoist a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

KPMG Audit FS I

Membre de la Compagnie régionale de Versailles
Tour Eqho – 2, avenue Gambetta – CS 60055
92066 Paris-La Défense Cedex

KPMG Audit FS I a été nommé par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 pour une durée de six exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social qui sera clos le 31 décembre 2027.

10.2.2 Rapports des Commissaires aux Comptes

10.2.2.1 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À l'Assemblée générale de la société

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Gecina SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions 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 résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit et des Risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement et en restructuration

(Notes 5.5.4.1, 5.5.4.2 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement (y compris en restructuration) représentent une valeur hors droit de 16 040 millions d'euros représentant près de 90 % du total de l'actif du bilan consolidé au 31 décembre 2024. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact négatif de 175,6 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et/ou pour en valoriser le capital. Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition frais et droits inclus. Le Groupe applique le modèle de la juste valeur pour évaluer ses immeubles de placement (telle que définie par la norme IFRS 13). Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants pour estimer la « juste valeur » de ces actifs.

L'évaluation de la « juste valeur » d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation comme détaillé dans les notes annexes, qui requiert des jugements pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, l'estimation des budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers, etc.) à accorder aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement et en restructuration comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la « juste valeur » des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- ◆ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- ◆ prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour travailler avec les experts immobiliers ;
- ◆ obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- ◆ s'entretenir avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier en présence de nos propres experts immobiliers ;
- ◆ apprécier, avec l'aide de nos experts immobiliers, les principales hypothèses des rapports d'expertise pour un échantillon d'actifs ;
- ◆ tester, sur base de sondages, les données utilisées dans les expertises (rapprochement des données retenues par les experts immobiliers indépendants aux budgets de travaux et situations locatives) ;
- ◆ apprécier le caractère approprié des informations relatives à l'évaluation des immeubles de placement et en restructuration fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Gecina SA par votre assemblée générale du 2 juin 2004 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2022 pour le cabinet KPMG SA.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la vingt et unième année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG SA dans la troisième année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit et des Risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ◆ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si

ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ◆ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ◆ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Report au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 février 2025

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Xavier de Coninck

10.2.2.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À l'Assemblée générale de la société

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Gecina SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit et des Risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et correction de valeur des immobilisations corporelles

(Notes 6.3.3.1.3 et 6.3.4.1 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 1 362 millions d'euros au 31 décembre 2024, soit 11 % de l'actif de la société.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par des experts immobiliers indépendants.

La détermination de la valeur des actifs immobiliers est un exercice d'estimation qui requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser (en particulier pour les actifs en développement) et les éventuels avantages (franchises de loyers...) à accorder aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et leur correction de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la forte sensibilité de la valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- ◆ obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- ◆ prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour travailler avec les experts immobiliers ;
- ◆ obtenir les rapports d'expertise immobilière, apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- ◆ s'entretenir avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier en présence de nos propres experts immobiliers ;
- ◆ apprécier, avec l'aide de nos experts immobiliers, les principales hypothèses des rapports d'expertise pour un échantillon d'actifs ;
- ◆ tester, sur base de sondages, les données utilisées (rapprochement des données retenues par les experts aux budgets de travaux et situations locatives) ;
- ◆ calculer, sur la base d'un échantillon, le montant de la dépréciation comptabilisée ;
- ◆ apprécier le caractère approprié des informations relatives à l'évaluation des immeubles de placement et en restructuration fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des immobilisations financières

(Notes 6.3.3.2, 6.3.4.1 et 6.3.6.8 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, les immobilisations financières s'élèvent à 10 503 millions d'euros, soit 84 % de l'actif de la société. Lorsqu'il existe un indice de dépréciation durable des titres, prêts, créances et autres actifs immobilisés, une dépréciation est enregistrée. Cette dépréciation est déterminée en fonction de plusieurs critères (actif net réévalué, rentabilité, valeur stratégique notamment). L'actif net réévalué des sociétés foncières inclut la juste valeur des immeubles sur la base des expertises mobilières.

L'estimation de cette dépréciation requiert des jugements de la Direction pour déterminer les hypothèses appropriées.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations financières comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement de la Direction relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour déterminer la valeur d'utilité des immobilisations financières et de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- ◆ apprécier le caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction ;
- ◆ tester, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les actifs nets réévalués et que :
 - les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées,
 - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction avec l'assistance d'experts immobiliers indépendants ;
- ◆ calculer sur la base d'un échantillon le montant de la dépréciation comptabilisée ;
- ◆ apprécier le caractère approprié des informations sur l'évaluation des immobilisations financières figurant dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Gecina SA par votre Assemblée générale du 2 juin 2004 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et du 21 avril 2022 pour le cabinet KPMG SA.

Au 31 décembre 2024, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit était dans la 21^e année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG SA dans la troisième année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit et des Risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ◆ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- ◆ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ◆ il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ◆ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 février 2025

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

KPMG SA
Xavier de Coninck

10.2.2.3 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Gecina SA

14-16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

À l'Assemblée générale de la société Gecina SA,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par la collectivité des actionnaires.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la collectivité des actionnaires en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par la collectivité des actionnaires dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 février 2025

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth
Associée

KPMG SA

Xavier de Coninck
Associé

10.3 Informations juridiques

10.3.1 Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination	Gecina
Siège social	14-16, rue des Capucines à Paris (2e) – France
Forme juridique	Société anonyme, régie par les articles L. 22-10-2 et suivants et R. 210-1 et suivants du Code de commerce et tous textes subséquents
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la société	La société a été constituée le 14 janvier 1959 pour 99 ans. Sa date d'expiration est fixée au 14 janvier 2058
Registre du commerce et des sociétés	592 014 476 RCS Paris
Numéro d'identification	SIRET 592 014 476 00150
Code APE	6820A
Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société	Au siège social (téléphone : 01 40 40 50 50)
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre. Il a une durée de douze mois
Code LEI	9695003E4MMA10IBTR26
Site Web	www.gecina.fr Sauf indication contraire, les informations figurant sur ce site Internet ne font pas partie du présent document d'enregistrement universel

10.3.1.1 Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La société a opté pour le régime fiscal instauré par la loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1^{er} janvier 2003, et prévoyant la création des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de transparence fiscale (qui reporte le paiement de l'impôt au niveau de l'actionnaire) de bénéficier

d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition :

- ◆ d'acquiescer une *exit tax* calculée désormais au taux de 19 % sur les plus-values latentes existant au jour de l'option, et dont le paiement est étalé sur quatre ans ;
- ◆ de distribuer au moins 95 % de leurs revenus de location exonérés, 70 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et 100 % des bénéfices versés par les filiales.

10.3.2 Statuts

10.3.2.1 Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

Article 1 – Forme de la société

La société est constituée sous forme de société anonyme à Conseil d'administration.

Article 2 – Dénomination sociale

La dénomination sociale est : Gecina.

Article 3 – Objet social

La société a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.

À cet effet notamment :

- ◆ l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;
- ◆ la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;
- ◆ l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;
- ◆ le financement des acquisitions et des opérations de construction ;

- ◆ la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;
- ◆ la vente de tous biens ou droits immobiliers ;
- ◆ 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.

Article 4 – Siège social

Le siège social est à Paris (2^e) – 14-16, rue des Capucines.

Article 5 – Durée de la société

Sauf le cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, la durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce.

10.3.2.2 Capital social – Actions

Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 575 540 182,50 euros (cinq cent soixante-quinze millions cinq cent quarante mille cent quatre-vingt-deux euros et cinquante centimes) et est divisé en 76 738 691 actions de sept euros et cinquante centimes (7,50 euros) de valeur nominale, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Article 7 – Forme des actions

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables.

Les actions font l'objet, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires, d'inscription en compte, tenu par la société ou par un mandataire en ce qui concerne les actions nominatives ou par un intermédiaire financier habilité en ce qui concerne les actions au porteur.

La société est en droit de demander, à tout moment, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires, l'identité des détenteurs d'actions conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que plus généralement toutes informations permettant l'identification des actionnaires ou intermédiaires ainsi que la quantité d'actions détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les actions peuvent être frappées.

Article 8 – Transmission et cession des actions

Les actions sont librement négociables et leur cession s'opère dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Article 9 – Franchissements de seuil – Information

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou cesse de posséder, directement ou indirectement, une fraction égale ou supérieure à 1 % du capital social ou des droits de vote de la société ou tout multiple de ce pourcentage, doit informer la société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède, du nombre de titres qu'elle possède donnant accès à terme au capital de la société et les droits de vote qui y sont attachés, et des titres ou instruments financiers assimilés (tels que définis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur) qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social de la société dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de ce seuil de participation.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. Pour la détermination du franchissement de seuil, il sera tenu compte des actions assimilées aux actions possédées telles que définies par les dispositions législatives et réglementaires des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce.

À défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée générale se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts. Tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant, directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra indiquer s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement tel que défini à l'article 23 des statuts au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions. Dans l'hypothèse où un actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, sur demande de cette dernière, lui fournir un avis juridique d'un cabinet d'avocats doté d'une expertise en matière fiscale et de réputation internationale confirmant que l'actionnaire n'est pas un Actionnaire à Prélèvement. Tout actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % des droits à dividendes ou détenant directement ou indirectement 10 % des droits à dividendes de la société à la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe devra notifier à la société, à bref délai et en tout état de cause au plus tard dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Article 10 – Droits et obligations attachés à chaque action

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi, chaque action donne droit à une quotité, proportionnelle au nombre et à la valeur minimale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices ou du boni de liquidation.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions de l'Assemblée générale.

Article 11 – Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions arrêtées par le Conseil d'administration.

10.3.2.3 Administration de la société et collège des censeurs**Article 12 – Conseil d'administration**

La société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de quatre années. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs, l'Assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans. Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un administrateur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Pendant la durée de son mandat chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins.

Article 13 – Bureau du Conseil

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un Co-président et un ou plusieurs Vice-présidents.

Si le Conseil d'administration décide de nommer un Co-président, ce titre sera également attribué au Président sans pour autant que cette nomination entraîne une limitation des pouvoirs dévolus par la loi ou les présents statuts au seul Président.

Le Conseil d'administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du Co-président et du ou des Vice-présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'administration et, éventuellement, le Co-président ou le ou les Vice-présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration.

Nul ne peut être nommé Président, Co-président ou Vice-président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, le Co-président ou un Vice-président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par le Co-président ou par l'un des Vice-présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, du Co-président et des Vice-présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de Secrétaire.

Article 14 – Délibérations du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

Les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment.

Le cas échéant, le Directeur général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

À cet égard, dans les limites fixées par la loi, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix, le Président de séance n'aura pas de voix prépondérante.

Article 15 – Pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Article 16 – Pouvoirs du Président du Conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration représente le Conseil d'administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Il peut également, en application de l'article 17 des présents statuts, assurer la Direction générale de la société.

Article 17 – Direction de la société

17.1 La Direction générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'administration, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général.

Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

17.2 Lorsque la Direction générale est assumée par le Président du Conseil d'administration, il occupe la fonction de Président-directeur général. Le Conseil d'administration détermine la durée des fonctions du Président-directeur général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration.

17.3 Si la Direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'administration, un Directeur général est nommé par le Conseil d'administration.

La durée des fonctions du Directeur général est librement fixée par le Conseil d'administration.

17.4 Le Directeur général ou, le cas échéant, le Président-directeur général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées générales et au Conseil d'administration.

Ils représentent la société dans leurs rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur général ou, le cas échéant, du Président-directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la société, le Conseil d'administration peut limiter les pouvoirs du Directeur général ou le cas échéant, du Président-directeur général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

17.5 Sur proposition du Directeur général ou le cas échéant, du Président-directeur général, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur général ou le cas échéant, le Président-directeur général avec le titre de Directeur général délégué.

Le nombre de Directeurs généraux délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur général ou le cas échéant, le Président-directeur général, le Conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs généraux délégués.

Lorsque le Directeur général ou, le cas échéant, le Président-directeur général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur général ou le cas échéant, du nouveau Président-directeur général.

Les Directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur général ou le cas échéant, que le Président-directeur général.

17.6 Le Directeur général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur général ou, le cas échéant, du Président-directeur général, des Directeurs généraux délégués.

17.7 Nul ne peut être nommé Directeur général ou Directeur général délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur général ou un Directeur général délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Article 18 – Censeurs

L'Assemblée générale annuelle peut nommer auprès de la société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'administration de la société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée générale.

Nul ne peut être nommé censeur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

Article 19 – Rémunération des administrateurs, des censeurs, du Président, du Directeur général et des Directeurs généraux délégués

19.1 Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle dont le montant est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire.

Le Conseil d'administration répartit librement entre ses membres et les censeurs ce montant de rémunération.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'administration.

19.2 Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président, du Directeur général et des Directeurs généraux délégués.

10.3.2.4 Assemblées générales**Article 20 – Assemblées d'actionnaires****1. Convocation**

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

2. Droit d'accès

Il est justifié du droit de participer aux Assemblées générales de la société par l'inscription en compte des actions au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte dans les registres de la société dans les délais et conditions prévus par la loi.

3. Bureau – Feuille de présence

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou en son absence par un Vice-président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

4. Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions de la société est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action de la société donne droit à une voix. Conformément à la faculté offerte par l'alinéa 3 de l'article L. 225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire.

Les actionnaires peuvent voter aux Assemblées en adressant le formulaire de vote par correspondance soit sous forme papier, soit, sur décision du Conseil d'administration, par télétransmission (y compris par voie électronique), selon la procédure arrêtée par le Conseil d'administration et précisée dans l'avis de réunion et/ou de convocation. Lorsque cette dernière méthode est utilisée, la signature électronique peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Les actionnaires peuvent également se faire représenter aux Assemblées en adressant à la société le formulaire de procuration soit sous forme papier, soit par télétransmission selon la procédure arrêtée par le Conseil d'administration et précisée dans l'avis de réunion et/ou de convocation, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables. La signature électronique peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Le mandat donné pour une Assemblée est révocable dans les mêmes formes que celles requises pour la désignation du mandataire.

Les Assemblées générales et spéciales délibèrent aux conditions de quorum et majorité prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et/ou dans l'avis de convocation, sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

10.3.2.5 Exercice social – Commissaires aux Comptes – Répartition des bénéfices**Article 21 – Exercice social**

Chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et expire le 31 décembre.

Article 22 – Commissaires aux Comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, titulaires et suppléants sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire et exercent leur mission de contrôle conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 23 – Répartition des bénéfices – Réserves

Le bénéfice de l'exercice arrêté conformément aux dispositions légales est à la disposition de l'Assemblée générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserves en application de la loi et augmenté du report à nouveau.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

L'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions de la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En outre, l'Assemblée générale peut décider, pour tout ou partie du dividende, des acomptes sur dividende, des réserves ou primes mis en distribution, ou pour toute réduction de capital, que cette distribution de dividende, réserves ou primes ou cette réduction de capital sera réalisée en nature par remise d'actifs de la société, après décision du Conseil d'administration.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou revenus réputés distribués au sens du Code général des impôts (une « Distribution »), directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société, et ;

(ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute Distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus des droits à dividende de cet actionnaire rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute Distribution d'une somme dont le montant sera déterminé de manière à neutraliser complètement le coût du Prélèvement dû par la société au titre de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs SIIC visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur de la société, à la date de la mise en paiement de toute Distribution de la société, pour un montant (le « Prélèvement SIIC Fille ») égal, selon le cas :

- ◆ soit au montant dont la société est devenue débitrice à l'égard de la SIIC Fille, depuis la dernière Distribution de la société, au titre du Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable en raison de la participation de la société ;
- ◆ soit, en l'absence de tout versement à la SIIC Fille par la société, au Prélèvement dont la SIIC Fille s'est trouvée redevable, depuis la dernière Distribution de la société, à raison d'une Distribution à la société multiplié par le pourcentage des droits à dividende de la société dans la SIIC Fille,

de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur de la société pour la quote-part du Prélèvement et du Prélèvement SIIC Fille dont sa participation directe ou indirecte sera la cause. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la Distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément à l'article 9 des statuts, tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividende de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

Le montant de toute dette due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement n'avait pas été rendu exigible.

La mise en paiement de toute Distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de cette inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus. En cas de Distribution réalisée autrement qu'en numéraire, lesdites sommes devront être payées par l'Actionnaire à Prélèvement avant la mise en paiement de ladite Distribution.

Dans l'hypothèse où :

(i) il se révélerait, postérieurement à une Distribution par la société ou une SIIC Fille, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement de la Distribution, et où ;

(ii) la société ou la SIIC Fille aurait dû procéder au paiement du Prélèvement au titre de la Distribution ainsi versée à cet actionnaire, sans que lesdites sommes aient fait l'objet de la compensation prévue au paragraphe précédent, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société non seulement la somme qu'il devait à la société par application des dispositions du présent article mais aussi un montant égal aux pénalités et intérêts de retard le cas échéant dus par la société ou une SIIC fille en conséquence du paiement tardif du Prélèvement.

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance à ce titre et toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement.

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée générale annuelle ou à défaut le Conseil d'administration.

10.3.2.6 Divers

Article 24 – Dissolution et liquidation

À la dissolution de la société, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires, aux conditions de quorum et de majorité prévues par les Assemblées générales extraordinaires. Cette nomination met fin aux fonctions des administrateurs. Les Commissaires aux Comptes seront maintenus en fonction avec leurs pouvoirs.

Le liquidateur représente la société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et répartir le solde disponible.

L'Assemblée générale des actionnaires peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le partage de l'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions, est effectué entre les actionnaires dans les mêmes proportions que leur participation au capital.

Article 25 – Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la société et les actionnaires, soit entre les actionnaires eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

10.3.3 Recherche et brevets

Néant.

10.4 Glossaire

ANR (actif net réévalué), EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV

Actif net réévalué dilué (ANR) par action : son calcul est défini par l'EPRA.

L'actif net réévalué est calculé à partir des capitaux propres du Groupe issus des états financiers qui intègrent la juste valeur bloc hors droits de l'ensemble du patrimoine (immeubles de placement, immeubles en restructuration et immeubles destinés à la vente) ainsi que des instruments financiers.

- ◆ EPRA NRV (Net Reinstatement Value) ou ANR de remplacement en ce compris les droits de mutation du patrimoine ;
- ◆ EPRA NTA (Net Tangible Asset) ou ANR de continuation, l'entité achète et cède des actifs ce qui conduit à la prise en compte de certains passifs ;
- ◆ EPRA NDV (Net Disposal Value) ou ANR de cession, soit la valeur pour l'actionnaire en cas de liquidation.

Sont retraités des capitaux propres du Groupe selon le cas et principalement :

- ◆ les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que l'immeuble d'exploitation, calculées à partir des valeurs en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;
- ◆ la juste valeur des dettes financières à taux fixe ;
- ◆ les droits d'enregistrement, pour leur valeur totale ou pour leur part relative au mode de cession de l'actif le plus approprié (cession de l'actif ou des titres de la société). Ainsi, pour le cas où la cession de la société en lieu et place de la vente de l'actif apparaît plus avantageuse, les droits d'enregistrement qui en résultent sont substitués à ceux déduits des expertises immobilières.

Le nombre d'actions dilué inclut le nombre d'actions susceptibles d'être créées par l'exercice des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies. Le nombre d'actions dilué ne tient pas compte des actions détenues en autocontrôle.

Actifs en exploitation

Ensemble des actifs en exploitation du Groupe excluant les actifs en restructuration ou destinés à être mis en restructuration ainsi que les actifs cédés au cours de l'exercice ou sous promesse.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Publiée pour la première fois par le Building Research Establishment (BRE) en 1990, la certification BREEAM est utilisée pour les bâtiments neufs, rénovés et les extensions de bâtiments existants. Cette approche holistique vise à mesurer la performance en termes de durabilité des immeubles tout au long de leur cycle de vie, avec un focus sur l'efficacité énergétique, sur la base d'un large ensemble de catégories et de critères comprenant par exemple les émissions carbone, la conception à faible impact environnemental, l'adaptation au changement climatique et la protection de la biodiversité.

CGNR

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations du Conseil d'administration.

CSE

Le Comité social et économique est l'instance de représentation du personnel dans l'entreprise.

Demande placée

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris clés en main.

EBITDA

« Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization », soit résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement.

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe. www.epra.com

Green bonds

Obligations vertes.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Le GRESB évalue les performances durables des portefeuilles immobiliers à travers le monde pour les investisseurs institutionnels. GRESB compare les données fournies par les entreprises sur les sujets sociaux, environnementaux et sociétaux. Le classement final évalue la performance durable d'une entreprise immobilière par rapport à ses concurrents directs.

La Fondation GRESB est une organisation indépendante à but non lucratif qui joue un rôle clé dans l'établissement de normes pour l'évaluation de la performance des données ESG de l'immobilier.

HQE (Haute Qualité Environnementale)

La certification française de l'AFNOR, HQE est destinée à tous les acteurs désirant valoriser les performances énergétiques, environnementales, de santé et de confort de leurs bureaux, écoles, commerces, espaces culturels, hôtels. etc. Ce standard a été lancé en 2005. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.

ICC

Indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour la révision annuelle de certains loyers, comme par exemple les baux commerciaux ou de bureaux avant 2011.

ICR (Interest Coverage Ratio)

L'ICR est le ratio de taux de couverture des frais financiers, c'est le rapport de l'EBITDA sur les frais financiers nets.

IGH

Immeuble de grande hauteur. Ils sont sujets à des normes de sécurité strictes, particulièrement concernant la protection incendie.

ILAT

Indice des loyers des activités tertiaires publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour la révision annuelle des baux bureaux depuis 2011.

ILC

Indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour la révision de certains loyers, comme par exemple les baux commerciaux depuis 2011.

IRL

Indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'Insee et utilisé pour l'indexation annuelle des loyers résidentiels.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

La certification LEED est une certification écologique pour les bâtiments initiée aux Etats-Unis en 2000 par l'US Green Building Council. Des projets LEED sont certifiés ou en cours de certification dans plus de 165 pays. La certification LEED est un système de certification américain pour les bâtiments résidentiels et commerciaux. Elle couvre la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation des bâtiments.

Loan-to-Value (LTV)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine bloc hors droits (sauf mention explicite), telle que déterminée par les experts indépendants.

Loyer annualisé

Les loyers annualisés publiés par Gecina correspondent au volume locatif brut facial ou IFRS sur un an qui serait généré par le portefeuille en considérant sur une année entière l'état locatif observé à la date de la clôture comptable.

Loyer facial

Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail acté entre deux parties, indexé le cas échéant.

Loyers nets annuels « Topped-up »

Les loyers nets annuels « Topped-up » indiqués dans le tableau « Rendement initial net et rendement initial net « Topped-up » EPRA », correspondent aux loyers nets annuels auxquels sont ajoutés les loyers à l'expiration des périodes de franchise ou autre réduction de loyer.

Loyer potentiel

Loyer potentiel = loyer annualisé à une date donnée + valeur locative de marché des lots vacants.

Offre disponible

Ensemble des surfaces vacantes, proposées à la commercialisation sur le marché.

Osmoz

Le label Osmoz, est structuré autour de six enjeux : santé environnementale, hygiène de vie, équilibre vie privée/vie professionnelle, communication et lien social, fonctionnalités et démarche collaborative. La labellisation peut être évaluée selon 1 à 3 axes : le bâti, l'aménagement ou l'animation RH.

Périmètre constant

Ensemble du patrimoine excluant les acquisitions, cessions, les actifs destinés à la vente et l'ensemble des programmes destinés à être redéveloppés ou en développement au cours de la période analysée.

Périmètre courant

Intégralité du patrimoine tel que détenu sur une période ou à une date donnée.

Pipeline

Le pipeline de projets de Gecina représente l'ensemble des investissements que le Groupe prévoit d'effectuer sur une période donnée, en termes de développement ou de redéveloppement. Le pipeline se décompose en trois catégories :

- ◆ le pipeline engagé, qui comprend les opérations en cours de développement ;
- ◆ le pipeline contrôlé « certain », qui concerne les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres ou années qui viennent ;
- ◆ le pipeline contrôlé « probable », qui rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, sur lesquels un projet de restructuration ou de construction satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié, et qui peuvent nécessiter une précommercialisation (pour projets greenfield dans les localisations périphériques de la région parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme.

Précommercialisation

Engagement ferme d'un utilisateur avant la disponibilité effective d'un immeuble.

Rendement prime

Rapport le plus bas entre le loyer et le prix de vente hors taxe, obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard, d'excellente qualité, offrant les meilleures prestations, et dans la meilleure localisation du marché.

Résultat récurrent net (RRN)

Le résultat récurrent net (aussi appelé cash-flow courant net) par action, que Gecina définit comme la différence entre l'excédent brut d'exploitation (en anglais « EBITDA »), les frais financiers nets et les impôts récurrents. Il peut être calculé en excluant certains éléments exceptionnels. Ce montant est rapporté au nombre moyen d'actions composant le capital, hors autocontrôle et est exprimé en part du Groupe

Réversion locative

Ecart entre le nouveau loyer et l'ancien loyer, suite à une relocation ou une renégociation. La réversion est positive lorsque le nouveau loyer est en hausse par rapport au loyer précédent et négative dans le cas contraire.

Taux de capitalisation

Son calcul est déterminé comme le rapport des loyers potentiels sur les valeurs d'expertise hors droits. Les droits correspondent principalement aux droits de mutation (frais de notaires, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif.

Taux de privation

Le taux de privation est défini comme le rapport entre la perte de loyers annualisés liée à la cession d'actifs rapportée au prix de vente des actifs.

Taux de rendement

Son calcul est basé sur un loyer potentiel rapporté à la valeur bloc du patrimoine droits inclus. Les droits correspondent principalement aux droits de mutation (frais de notaires, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif.

Taux de rendement initial net EPRA

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.

Taux de rendement initial net « Topped-up » EPRA

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.

Taux de rotation

Le taux de rotation, qui concerne l'activité résidentielle, est défini, pour une période donnée, comme le nombre de logements libérés dans la période considérée divisé par le nombre de logements du Groupe à la même période, à l'exclusion des immeubles pour lesquels le processus de cession est initié.

Taux de vacance

Ratio mesurant le rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant. C'est la proportion des surfaces vacantes sur l'ensemble des surfaces.

TOF (taux d'occupation financier)

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers quittancés pendant une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine en exploitation était louée (les locaux vacants étant pris en compte à la VLM sur les surfaces tertiaires et à la valeur du loyer payé par le locataire sortant sur les surfaces d'habitation). Les immeubles pour lesquels le processus de cession est initié ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux d'occupation financier car, à compter de cette étape, le Groupe cesse de proposer à la location ces immeubles.

Vente en bloc

Vente de l'intégralité d'un immeuble.

Vente en lots

Vente d'un immeuble lot par lot, que ces lots soient vides ou occupés, à plusieurs acquéreurs. La vente par lots est principalement utilisée en immobilier résidentiel.

VLM (valeur locative de marché)

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

WELL

Le label WELL est garant du bien-être des utilisateurs, il repose sur sept domaines que sont l'air, l'eau, l'accès à une nourriture saine et variée, la lumière, l'activité physique, le confort, et la santé mentale et émotionnelle des utilisateurs.

Yield on cost

Rapport entre le loyer facial brut prévu post-opération et le coût global de cette opération tenant compte du foncier ou le cas échéant de la dernière valeur expertisée avant lancement du programme pour les projets engagés (ou de la dernière expertise disponible pour les projets contrôlés), du coût technique, des honoraires de commercialisation et des frais financiers capitalisés.

Yield on cost = loyer facial brut/coût total d'investissement.

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

gec1na