

# Être actionnaire

gec1na

#AVRIL 2025

## Participer

Assemblée générale  
mixte du 17 avril 2025

\_Page 7

## Accompagner

Vendredi solidaire  
édition 2024

\_Page 6

## Découvrir

Gecina s'associe à  
Accenta et Idex pour  
un projet innovant

\_Page 5



Icône, Paris 8

## Partager

“ **Les résultats de Gecina sont solides et sa performance s’inscrit dans la durée : depuis 2021, nos revenus ont cru de près de 6 % par an en moyenne** ”

Beñat ORTEGA

**Jérôme BRUNEL**  
Président du Conseil  
d'administration



**Beñat ORTEGA**  
Directeur général

### Chers Actionnaires,

2024 a constitué un chapitre déterminant pour Gecina, illustrant à la fois résilience et ambition dans un contexte économique et environnemental complexe. Fort de ses actifs de haute qualité, situés dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne, et à son engagement pour l'excellence opérationnelle, le développement durable et l'innovation, le Groupe a délivré une performance remarquable sur l'ensemble de ses activités.

Ces résultats solides s'inscrivent dans la durée : depuis 2021 nos revenus ont cru de près de 6 % par an en moyenne.

Cette année encore, nous avons continué à travailler notre patrimoine en cédant des actifs matures. Les produits de la cession du résidentiel étudiant (567 M€ droits inclus) dont la finalisation est prévue pour le premier semestre 2025, permettront notamment de financer les nouveaux développements tels que Quarter, Mirabeau ou les Arches du Carreau, à l'image de ce que le Groupe est en train de faire sur l'immeuble Icône, à deux pas des Champs-Élysées.

La valeur financière va de pair avec la valeur extra-financière : les derniers résultats le prouvent à nouveau puisque nous continuons de réduire nos émissions carbone et les consommations d'énergie. L'exemple de démarche innovante mise en oeuvre avec des partenaires

de référence (Idex, Accenta) sur notre domaine résidentiel de Ville d'Avray (78) pose d'ailleurs de nouveaux jalons pour inscrire ces résultats dans la durée. Ce projet permettra de réduire drastiquement les émissions carbone à travers un projet de géothermie novateur.

Notre approche reste celle d'un investisseur de long-terme qui crée de la valeur en repositionnant des actifs en lien avec sa stratégie (immobilier de bureaux et résidentiel prime dans les zones de centralité). Les cessions nous permettent ensuite de "cristalliser" cette valeur des actifs matures pour redéployer notre capital dans de nouveaux investissements qui créeront eux-mêmes la valeur de demain.

Cette nouvelle édition de la Lettre aux actionnaires nous donne également l'opportunité de vous rappeler que notre Assemblée générale des actionnaires se tiendra le 17 avril prochain à l'hôtel Kimpton Saint-Honoré à Paris. Moment important de la vie de l'entreprise, nous vous rappelons que vous avez la possibilité de voter par correspondance ou par voie électronique ou de vous faire représenter. Le Conseil d'administration et les équipes de Gecina se joignent à nous pour vous remercier de la confiance et du soutien que vous témoignez à notre société !

**” Cette nouvelle édition de la Lettre aux actionnaires nous donne l'opportunité de vous rappeler que notre Assemblée générale des actionnaires se tiendra le 17 avril prochain ”**

# Analyser



**Nicolas DUTREUIL**

Directeur général adjoint en charge des Finances

**"L'année 2024 a marqué une nouvelle année de croissance de notre résultat qui ressort en hausse de +6,7 %"**

## **Gecina a annoncé des résultats solides, pouvez-vous nous en dire plus ?**

2024 a marqué une nouvelle année de croissance de notre résultat qui ressort en hausse de + 6,7 % (résultat récurrent net). Cette croissance a été portée par une augmentation de nos loyers de + 6,3 % (à périmètre constant), une indexation toujours élevée et la réversion locative que nous parvenons à capter sur un marché toujours plus polarisé. Cette réversion, qui traduit le gain de loyer entre le bail du locataire sortant et celui du nouveau locataire, atteint + 10 % sur le portefeuille bureaux. Cela démontre la robustesse du marché dans les zones centrales où le retour des salariés au bureau s'est confirmé (le Quartier Central des Affaires à Paris mais aussi La Défense ou le pôle d'affaires de Boulogne).

## **Comment cela se traduit-il en termes de dividende ?**

Parce qu'elle s'inscrit dans la durée, cette performance opérationnelle et financière nous permet cette année de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires une hausse de 15 centimes du dividende, qui serait ainsi porté à 5,45 € par action.

## **Quelle est la stratégie du Groupe pour créer de la valeur ?**

La stratégie de Gecina pour créer de la valeur à court et long termes repose sur plusieurs axes. Nous créons tout d'abord de la valeur en transformant en actifs « prime », très qualitatifs, des immeubles qui n'ont généralement pas été restructurés de longue date : l'an passé, ça a été le cas de Mondo, 35 Capucines, Porte Sud et ce sera celui d'Icône, près des Champs-Élysées, début 2025. A travers ce savoir-faire, concrètement, pour chaque euro investi en travaux, nous avons créé au final 2 euros de valeur sur nos immeubles parisiens.

Deuxièmement, nous créons de la valeur grâce à la rotation d'actifs : en 2024, nous avons pu sécuriser près de 800 M€ d'actifs arrivés à maturité, avec une prime significative de + 14 % par rapport aux dernières expertises. Ces montants nous permettent de continuer à consolider notre bilan et à financer nos opérations de dévelop-

pement.

Nous lançons d'ailleurs cette année 3 projets emblématiques dont la livraison est prévue en 2027, à Paris 15e, Gare de Lyon et à Neuilly. Ces trois nouveaux développements devraient représenter à terme un montant de loyers annuels attendus de l'ordre de 60 à 70 M€.

Enfin, nos objectifs RSE constituent un autre axe majeur de notre stratégie de création de valeur. Depuis 2019, les consommations d'énergie ont baissé de - 31 % (dont - 4,2 % en 2024) sur les immeubles que nous pilotons directement et les émissions carbone ont été réduites de - 60 % (dont - 12,3 % sur la seule année 2024).

## **Quelles sont les perspectives du Groupe pour 2025 ?**

En 2025, notre résultat devrait continuer à croître de + 2,8 % à + 4,4 %, dans un contexte où l'indexation ralentit progressivement. Gecina poursuivra le développement des offres opérées et servicielles tant sur le portefeuille bureau que sur le portefeuille résidentiel, et nous devrions également bénéficier de la livraison de deux nouveaux actifs restructurés dont l'immeuble Icône entièrement précommercialisé à un unique locataire, aux niveaux de loyer les plus élevés pour la zone. C'est une transaction dont nous sommes très fiers sur un actif unique.



**Téléchargez le document d'enregistrement universel 2024**

# Découvrir



Icône, Paris 8

## Icône précommercialisé avant livraison

**Le 14 janvier dernier Gecina a intégralement précommercialisé l'immeuble Icône situé au 32, rue Marbeuf, 75008 Paris, avant même sa livraison.**

Ce bail de 9 ans, ferme, avec la société Qube Research & Technologies, un gestionnaire d'investissements mondial, porte sur près de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux premium, situés dans le Triangle d'Or parisien.

Son loyer établit une nouvelle référence pour le Quartier Central des Affaires à Paris. Cet immeuble impressionnant dispose d'une immense façade en verre, construit à la fin des années 30 ; il a été anciennement le showroom historique de Citroën.

**Le projet immobilier Icône se distingue par :**

- **une restructuration ambitieuse** : acquis en 2013, l'immeuble a été transformé pour allier lignes Art Déco audacieuses et performance environnementale, obtenant 6 labels parmi les plus exigeants, il répond aux dernières tendances des attentes des locataires en termes de services sur mesure.

- **un emplacement stratégique** : situé dans un quartier hyper-central et prestigieux près des Champs-Élysées, ce projet illustre l'attractivité des bureaux haut de gamme dans un marché parisien marqué par une polarisation toujours plus forte et la rareté de l'offre de cette qualité.

Cette nouvelle signature sur Icône démontre l'expertise de Gecina et la capacité de ses équipes à créer de la valeur (tant en termes de revenus que de capital).



**Découvrez le Rapport intégré 2024**, qui met en lumière la capacité de Gecina à conjuguer excellence opérationnelle et environnementale en modernisant son patrimoine unique et en optimisant sa performance énergétique, au service du bien-être des occupants.

**Consultez-le dès maintenant !**

+  
**Téléchargez  
le Rapport intégré  
2024**

## Découvrir

# Gecina, Accenta et Idex s'associent pour un projet innovant

**Gecina signe un partenariat avec Accenta et Idex, opérateurs de référence sur le marché de l'énergie bas carbone, afin de décarboner la résidence « Les Cèdres » située à Ville d'Avray.**

Composée de 555 logements répartis sur 9 bâtiments, pour un ensemble de plus de 40 000 m<sup>2</sup>, la résidence « Les Cèdres » bénéficiera d'un réseau de chaleur innovant intégrant une solution de géothermie sur sondes et des pompes à chaleur aérothermiques.



Signature partenariat Gecina, Idex et Accenta, septembre 2024

Ce système devrait permettre une réduction de 86 % des émissions de CO<sub>2</sub>, soit une économie de près de 700 tonnes de CO<sub>2</sub> chaque année par rapport à un système de chauffage au biogaz, et jusqu'à 1 800 tonnes (environ 3,5 tonnes par foyer) comparé à une installation alimentée par du gaz traditionnel.

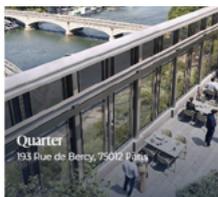
Ce partenariat marque une première en France en raison de l'envergure du projet et de la complexité du chantier, réalisé en site occupé. Il s'inscrit pleinement dans la politique énergétique de Gecina qui vise une réduction drastique de ses émissions de CO<sub>2</sub> à horizon 2030.

**« Ce partenariat avec Accenta et Idex sur notre domaine de Ville d'Avray matérialise notre recherche constante de solutions énergétiques durables et innovantes pour améliorer tant le confort de nos clients que la performance énergétique et environnementale de nos immeubles. »**

**Marie Lalande-Dauger,**

Directrice exécutive Ingénierie et RSE de Gecina

## Du nouveau sur le site internet YouFirst Bureau !



Gecina a lancé en juin 2024 le site YouFirst Bureau : le site, très intuitif, permet ainsi de promouvoir l'ensemble des offres de bureaux et de commerce disponibles et à venir, tout en valorisant le savoir-faire de Gecina.

**Aujourd'hui, le site évolue et s'enrichit de deux nouvelles rubriques :**

- **« Patrimoine loué »** permettant d'accéder désormais à l'ensemble du patrimoine.

Au-delà des offres disponibles, le site permet ainsi aux prospects de rester à l'affût de nouvelles opportunités pour trouver bureaux et coques commerciales, mais

aussi de découvrir l'intégralité du patrimoine bureaux de Gecina.

- **« Magazine »** une newsletter trimestrielle permettant ainsi de prolonger l'expérience avec les clients, avec une présentation des tendances du marché et de l'engagement de Gecina pour un immobilier plus durable, mais également de mettre en lumière les dernières actualités et offres de services.

[Cliquez ici pour accéder au site YouFirst Bureau](#)

## Accompagner

# Vendredi solidaire, édition 2024



**17 équipes de collaborateurs, se sont rendues sur le terrain pour se mettre au service des partenaires de la Fondation dans tout le territoire francilien.**

Au programme : maraîchage, bricolage, peinture, mécénat de compétences, mais aussi rencontres humaines et partage.

L'ensemble des collaborateurs de Gecina (du siège, des résidences et en région) ont eu à cœur de mener à bien les missions qui leur ont été confiées, leur mobilisation et leur implication illustrant parfaitement les valeurs portées par Gecina et sa Fondation en faveur de l'environnement, des publics sensibles et du patrimoine architectural et artistique.

### **Associations partenaires :**

*AP-HP, ONF, Ecole des chiens guides, Association pour aveugles Valentin Haüy, Les murs à pêches de Montreuil,*

*Fondation Cognacq-Jay, Parc de la Villette, Opéra Comique, Fondation des Amis de l'Atelier, Fondation OVE, Le Paysan Urbain, Groupe Rempart*



## Nouveaux soutiens de la Fondation Gecina en 2025

### **L'association Kiléma**

L'association Kiléma a pour objet de favoriser l'inclusion des personnes présentant des troubles du neurodéveloppement en facilitant leur accès à l'emploi et à la culture.

### **Opéra-Comique**

L'Opéra-Comique a pour mission d'assurer, en direction du public le plus large, la production et la diffusion d'œuvres lyriques et de spectacles.

### **L'Ecole nationale supérieure des Arts décoratifs**

L'ENSAD forme plus de 800 étudiants aux grades de licence, master, post-master et doctorat dans les champs des arts, du design, de la mode et de la recherche.

### **Cité de l'architecture et du patrimoine**

La Cité de l'architecture et du patrimoine a pour mission la diffusion, la sensibilisation et l'enseignement de l'architecture en France et à l'international.

### **Office national des forêts**

S'adressant aux entreprises et aux particuliers, le fonds de dotation ONF - agit pour la forêt et a vocation à financer des actions concrètes et d'intérêt général.

### **Agora pour l'habitant**

La société coopérative d'intérêt collectif Agora pour l'habitant a pour objet de loger et servir de tremplin à l'accès des ménages privés ayant des ressources limitées à la propriété, en leur permettant d'en être associés.

### **Solidarités Nouvelles pour le Logement**

SNL est une association qui a pour missions de créer des logements d'insertion dits « très sociaux », le projet consiste à soutenir la création de 4 logements d'insertion dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris qui accueillera des ménages actuellement privés d'un logement décent, et notamment des familles monoparentales.

### **Association Espaces**

L'association Espaces a pour objet l'insertion professionnelle de personnes par l'écologie urbaine.

### **Association Etudes et chantiers**

Etudes et Chantiers Île-de-France est une association d'éducation populaire et d'économie sociale et solidaire qui porte des dispositifs d'insertion par l'activité économique à travers le territoire francilien ainsi que des dispositifs d'éducation à l'environnement.

## Participer

# Assemblée générale du 17 avril 2025

**Rendez-vous le jeudi 17 avril 2025 à 15 heures, à l'hôtel Kimpton Saint-Honoré Paris, 20 rue Daunou, 75002 Paris !**

Les modalités de participation et les différentes résolutions soumises à l'Assemblée générale mixte sont présentées dans la brochure de convocation, accessible sur le site internet du Groupe, dans la section [Assemblée générale](#).

### Vote par internet

**Actionnaires au nominatif pur** : accédez au site de vote via votre Espace Actionnaire à l'adresse : <https://www.gecina.uptevia.com>

**Actionnaires au nominatif administré** : accédez au site de vote via le site VoteAG à l'adresse : <https://www.voteag.com>

**Actionnaires au porteur** : contactez votre établissement teneur de compte

## Dividende 2024

Compte tenu des performances opérationnelles et financières en 2024, robustes et durables, le dividende proposé à l'Assemblée générale est en hausse, à 5,45 €\*.

**Un acompte de 2,70 € ayant été versé le 5 mars dernier, le solde de 2,75 € sera à payer le 4 juillet 2025.**

\*Dividende 2024 soumis à l'approbation e l'Assemblée générale 2025

### Date à retenir

**pour l'envoi des formulaires de vote**  
14 avril 2025 – Date limite de réception des documents par Uptevia

### Dates d'ouverture

**de la plateforme Votaccess**  
du 31 mars 2025, 10h00 au 16 avril 2025, 15h00, heure de Paris

### Contacts

#### Gecina

16 rue des Capucines  
75084 Paris Cedex 02

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

Tél. : 01 40 40 50 79

E-mail : [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

#### Uptevia

Service Assemblées Générales  
90-110 esplanade du Général de Gaulle  
92931 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 0800 000 070



## Participer

### Le Grand Prix des ETI-PME décerné à Gecina par la FAS

**Le 18 décembre dernier Gecina a eu le privilège de recevoir le Grand Prix des ETI-PME décerné par la FAS.** Le Grand Prix FAS de l'actionnariat salarié, créé en 2004 par la Fédération Française de l'Actionnariat Salarié (FAS), met à l'honneur chaque année des entreprises de tous secteurs qui développent les meilleures pratiques en matière d'actionnariat salarié.

Cette année, Gecina a reçu le Grand Prix des ETI-PME pour son engagement et sa politique d'actionnariat salarié. Depuis 2004, Gecina encourage activement ses collaborateurs à devenir actionnaires via un plan d'épargne groupe (PEG). Aujourd'hui, 2 salariés sur 3 sont actionnaires, détenant 1,6 % du capital, un des niveaux les plus élevés du SBF120.

Cette reconnaissance renforce notre vision d'une entreprise où chaque employé a la possibilité de contribuer directement à notre succès collectif, et d'aligner efficacement les intérêts du Groupe, des actionnaires et des salariés.



Equipe de la Communication financière

### Gecina était présente au Salon Investir Day 2024

L'équipe relations Actionnaires Gecina a participé à la 6ème édition du Salon Investir Day, au Carrousel du Louvre, le mardi 26 novembre 2024.

Rendez-vous annuel pour tous les investisseurs individuels, le salon a accueilli cette année plus de 6 000 personnes.

À cette occasion, Nicolas Broband Directeur de la Communication Financière & Relation Investisseurs et Laurent Le Goff Responsable Actionnariat & Communication Financière ont eu l'occasion d'échanger sur les opportunités d'investissement.

### Gecina remporte le Prix spécial des relations Actionnaires du Revenu

**Judi 5 décembre a eu lieu la remise des trophées des relations Actionnaires 2024 du Revenu. A cette occasion, la rédaction du journal a remis à l'équipe de la Communication financière le Prix Spécial du Jury des relations Actionnaires au sein du SBF 120.**

Ce prix récompense l'ensemble de nos actions menées tout au long de l'année avec nos actionnaires, la relation de proximité instaurée par l'équipe des relations Actionnaires mais aussi les services mis à leur disposition, tel que les rencontres organisées dans le cadre du Club des Actionnaires.



Equipe de la Communication financière

## Participer

# La gestion des actions détenues au nominatif pur Gecina évolue !

**Depuis le 18 décembre Gecina a décidé de confier la gestion de son registre des actionnaires nominatifs à la société Uptevia, spécialiste de ces sujets, qui devient votre nouvel interlocuteur dans le cadre de la gestion des compte-titres au nominatif pur.**

Depuis cette date les actionnaires au nominatif pur bénéficient de nouveaux services qui permettent notamment de réaliser directement des opérations en ligne sur les titres.

Parallèlement, la relation privilégiée bâtie avec les actionnaires ne change pas.

Les actionnaires continueront à bénéficier des avantages offerts, notamment via le Club des Actionnaires.

## Actionnaire au nominatif pur connectez-vous à votre espace Uptevia

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

Paris : 0 800 000 070

Depuis l'étranger : +33 (1) 49 37 82 25

**Accédez à votre espace en ligne sur le site :**

[www.gecina.uptevia.com](http://www.gecina.uptevia.com)

### Uptevia

Relation Investisseurs

90-110 Esplanade du Général de Gaulle

92931 Paris la Défense Cedex - France

## Rejoignez le Club des Actionnaires !

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

Le Club des Actionnaires de Gecina est ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur (justificatif de détention).

Destiné à renforcer la relation privilégiée entre le Groupe et ses actionnaires, le Club permet d'être informé

des publications et des grands événements de l'année, de participer à des présentations à l'occasion de la parution des résultats de la société, d'assister à des visites d'actifs ou à des visites en lien avec les partenariats de la Fondation d'entreprise. L'adhésion au Club est facultative et gratuite.

[Télécharger le formulaire d'adhésion](#)

## Agenda Financier 2025

**13 février 2025**  
Activité et résultats 2024<sup>(1)</sup>

**17 avril 2025**  
Assemblée générale des actionnaires

**17 avril 2025**  
Activité au 31 mars 2025<sup>(1)</sup>

**23 juillet 2025**  
Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2025<sup>(1)</sup>

*(1) Après clôture de Bourse*

+

**Pour recevoir nos prochaines communications**

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

# Performer



## L'action Gecina

Au 28 mars 2025

### ◆ NOMBRE D'ACTIONNAIRES EN CIRCULATION

76 738 691

### ◆ CAPITALISATION BOURSIERE

6,703 Md€

### ◆ DIVIDENDE VERSÉ EN 2025

5,45 €\* par action  
 - acompte de 2,70 € versé le 5 mars 2025  
 - solde du dividende de 2,75 € versé le 4 juillet 2025\*

\*Dividende 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2025

### ◆ CODE ISIN

FR0010040865

### ◆ COTATION

Euronext Paris  
 Compartiment A  
 (large cap)

Admis au service à règlement différé (SRD)

## Principaux Indices

SBF 120  
 CAC Next 20  
 CAC Large 60  
 FTSE4Good  
 STOXX Global ESG Leaders  
 EPRA  
 GPR 250  
 IEIF REITS  
 Euronext Vigeo Eiris  
 CAC 40 ESG

## Notation

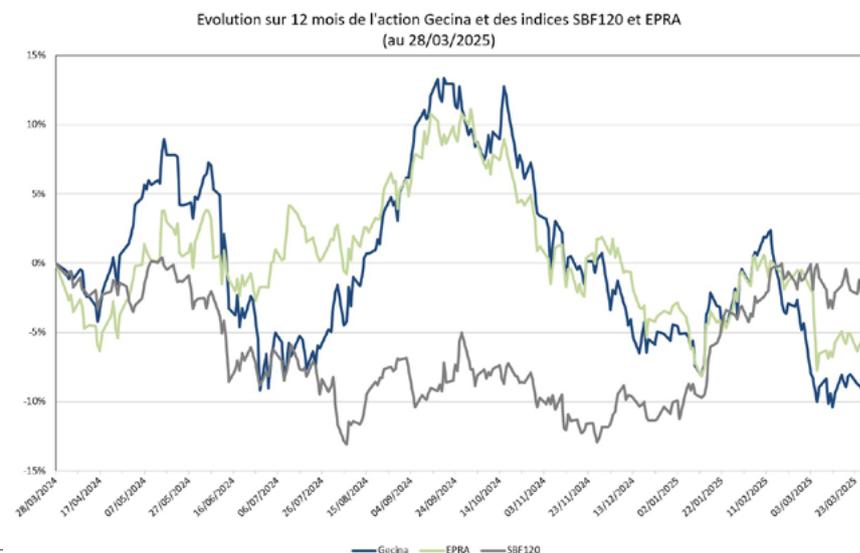
### ◆ STANDARD & POOR'S

A- / perspective stable

### ◆ MOODY'S

A3 / perspective stable

## BOURSE (au 28 mars 2025)



## PERFORMANCES DIVIDENDES RÉINVESTIS (au 28 mars 2025)

	GEICINA	EPRA* Office	EPRA
<b>2025</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>-0,2 %</b>	<b>-1,2 %</b>
1 mois	-0,6 %	-0,1 %	-3,5 %
6 mois	-12,9 %	-10,0 %	-13,6 %
12 mois	-1,9 %	-5,6 %	-9,4 %
5 ans	-6,3 %	-9,8 %	-9,2 %

\*European Public Estate Association

## ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2024)



## CONTACTS

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

Tél. + 33 (0) 1 40 40 50 79

Mail [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)