



Assemblée générale mixte 2024

25 avril 2024

gecina

1
2
3
4
5
6
7
8
9

Ordre du jour résumé

Allocution du Président

Vision stratégique et opérationnelle

– 3.1 Une solide performance opérationnelle en 2023

– 3.2 Stratégie et performance RSE

Performances financières en 2023

Rapports des Commissaires aux comptes

Say on Pay

Présentation des résolutions

Questions et réponses

Vote des résolutions

1

Ordre du jour résumé

Ordre du jour résumé

Partie ordinaire

→ COMPTES 2023

- Approbation, affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende
- Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions pour l'exercice 2024
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

→ RÉMUNÉRATIONS

- Approbation de la rémunération globale 2023 des mandataires sociaux de la société
- Approbation des éléments de la rémunération et des avantages respectivement versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration et à M. Beñat Ortega, Directeur général
- Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de 2024
- Approbation de la politique de rémunération respective du Président du Conseil d'administration et du Directeur général pour 2024

→ COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Ratification de la nomination, en qualité de censeur, de M^{me} Nathalie Charles
- Renouvellement du mandat de M. Jérôme Brunel en qualité d'administrateur
- Nomination de M^{me} Audrey Camus en qualité d'administratrice
- Nomination de M^{me} Nathalie Charles en qualité d'administratrice

→ SAY ON CLIMATE

- Avis consultatif sur l'ambition de la société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur ses immeubles en exploitation

→ AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'OPÉRER SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Ordre du jour résumé

Partie extraordinaire

→ DÉLÉGATIONS ET AUTORISATIONS FINANCIÈRES

- Délégations et autorisations financières à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, avec ou sans maintien du droit préférentiel de souscription, selon différentes modalités
- Délégations à donner au Conseil d'administration pour procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel et des dirigeants mandataires sociaux du Groupe ou de certains d'entre eux
- Délégations à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues

→ POUVOIRS POUR FORMALITÉS (À TITRE ORDINAIRE)

A modern glass building facade with a grid of windows, reflecting the sky and surrounding environment. The building is multi-storied and has a sleek, contemporary design. The glass reflects the sky and other buildings, creating a complex pattern of light and shadow. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

2

Allocution du Président

Jérôme Brunel, Président

Des signes encourageants dans un contexte qui reste incertain

- **En 2023**, premiers signes d'une **décroissance de l'inflation, conséquence des politiques monétaires restrictives** ...
- ... mais qui semble plus progressive et lente qu'initialement anticipée
- **En 2024**, un assouplissement des politiques des banques centrales est attendu, mais celles-ci veulent s'assurer que le risque de réaccélération de l'inflation est bien écarté
- La **baisse des taux attendue** il y a quelques mois pour mars, est maintenant attendue pour l'été, mais ceux-ci demeureront durablement au-delà des références d'avant 2023
- L'incertitude demeure encore, notamment au regard de **risques géopolitiques** importants et de l'ampleur du **ralentissement de la croissance** économique en Europe et aux États-Unis

Gecina : un profil adapté et opportun qui s'est encore renforcé en 2023

Un patrimoine unique et surperformant

Loyers +6,5 % / RRN +8,2 %

Centralité renforcée sur les zones de rareté (86 % du patrimoine tertiaire dans Paris / Neuilly / Boulogne)

Résilience du patrimoine **résidentiel**

Des projets en développement emblématiques livrés en 2023 ou à livrer en 2024, **intégralement loués**

Une structure favorable de la dette, encore renforcée

Un **bilan sain** (LTV à 34 %), qui offre des marges de manœuvre
Un **coût de la dette couvert à près de 92 %** en moyenne sur les 5 prochaines années
Une **liquidité excédentaire** de plus d'1 Md€

1,3 Md€ de cessions

Un leadership RSE affirmé

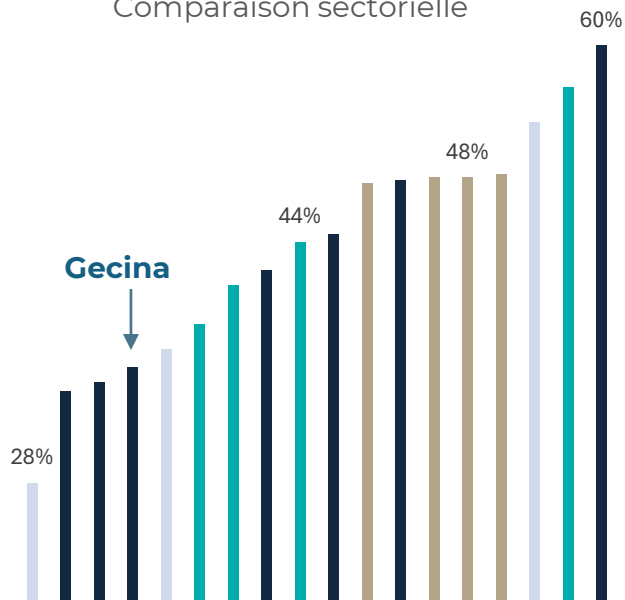
Plan de sobriété engagé

Leadership sectoriel sur les notations extra-financières
Intégration début 2023 de l'indice **CAC SBT 1,5° C**
100 % du patrimoine en exploitation certifié

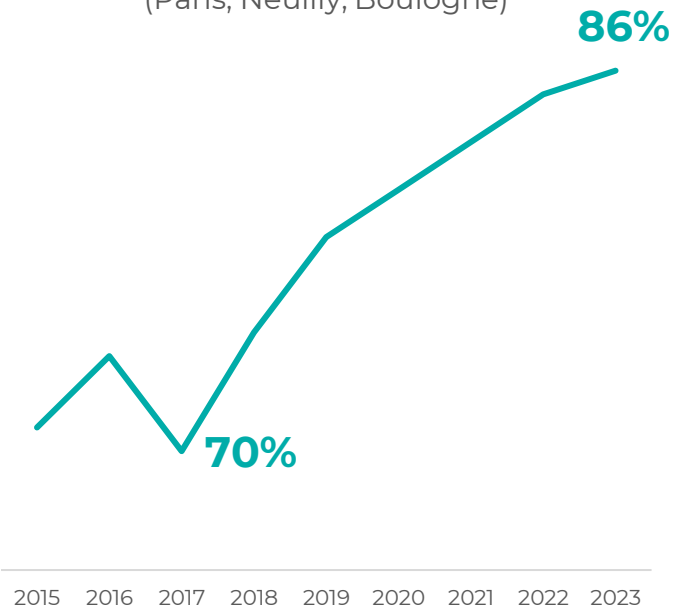
Un profil unique, gage de performance future ...

Un profil de dette se différenciant du secteur et un patrimoine largement concentré dans les zones de surperformance

LTV (Epra)
Comparaison sectorielle



Part du patrimoine dans les zones centrales
(Paris, Neuilly, Boulogne)



Commerces Bureaux Résidentiel allemand Autres

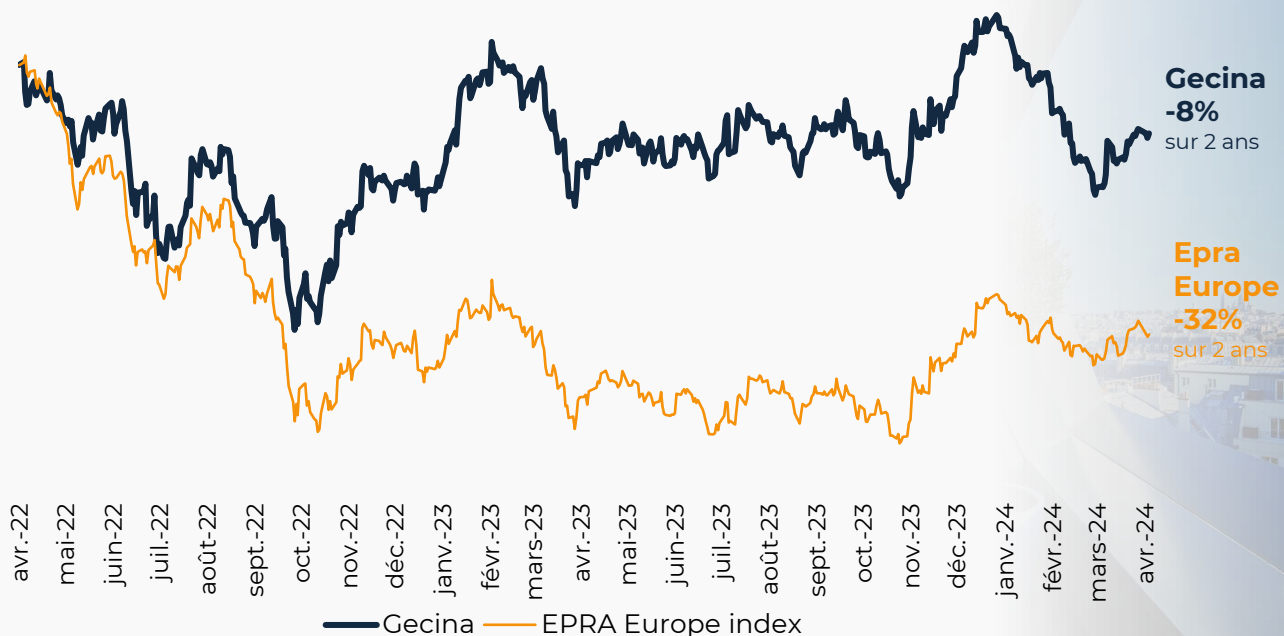
... et qui contribue à la bonne tenue boursière sur un secteur chahuté

Une performance boursière globalement **meilleure que le reste du secteur européen...**

Une performance boursière qui se distingue du secteur depuis septembre 2022 ...

... reflétant les **atouts de Gecina sur son portefeuille immobilier et la structure de sa dette**

Performance boursière¹ avril 2022 – avril 2024



Une Gouvernance mobilisée, aux compétences diversifiées, au service d'une performance durable

Renouvelé, renforcé, le Conseil d'administration développe une réflexion stratégique collective, au plus près des enjeux de Gecina et de son marché

1. Un renforcement continu depuis 2020

- Un focus sur les enjeux majeurs : finances, risques, RSE, éthique
- Amélioration de la fluidité et du travail collectif entre les Comités, renforçant leur impact sur la stratégie de l'entreprise

2. Une haute implication et une collaboration étroite avec le management

- Taux de présence de 100 % aux réunions, reflétant un engagement fort
- Dialogue permanent et travail en étroite collaboration avec le top management sur des sujets clés : finance, risques, RSE, adaptation au changement climatique
- Visites d'actifs et séminaires stratégiques pour approfondir la connaissance du patrimoine et des équipes

3. Des compétences solides et diversifiées, régulièrement mises à jour

- Intégration de compétences nouvelles à travers des renouvellements et nominations récentes et proposées dans le cadre de cette Assemblée générale

Le Conseil d'administration et ses Comités forment un tout cohérent, agile, réactif et répondant aux meilleures pratiques de gouvernance pour développer une stratégie optimale en lien avec la Direction générale

Des propositions de nominations à notre Assemblée générale ...



Nathalie Charles

Position: Nomination en tant qu'administratrice proposée à notre Assemblée générale

Processus de Sélection: Mené par le CGNR avec l'appui d'un consultant externe

Statut: Administratrice indépendante (Code AFEP-MEDEF)

Expérience :

- Directrice générale déléguée chez BNP Paribas Real Estate
- Head of Development and European Country Teams chez Axa IM Real Assets
- Directrice Immobilier Groupe chez EDF
- Divers postes chez URW dans l'immobilier de bureaux et commercial



Audrey Camus

Position: Nomination en tant qu'administratrice proposée à notre Assemblée générale

Expérience :

- Actuellement Vice-Présidente Principale, Développement et Gestion d'actifs, Europe, Ivanhoé Cambridge
- Directeur de Projets et Directrice de Covivio Développement, Covivio (ex Foncière des Régions)
- Directeur de Programmes, ING Real Estate Development France
- Divers Rôles Chez Icade : Directeur projets, Chargée de mission auprès du DG, Responsable des Grands projets, Directeur Développement

... et la désignation d'un nouveau représentant permanent d'Ivanhoé Cambridge



Stéphane Villemain (Ivanhoé Cambridge)

Position: Nouveau représentant permanent d'Ivanhoé Cambridge.

Expérience :

- Actuellement Chef de l'Investissement durable chez Ivanhoé Cambridge
- Directeur en chef, Investissement responsable chez Investissements PSP
- Directeur principal, Changements climatiques et développement durable chez Ernst & Young

Des équipes mobilisées au service de la stratégie, des actionnaires et des clients

NOS COLLABORATEURS AU CŒUR DE LA CRÉATION DE VALEUR

- **Attirer et retenir les meilleurs talents** : marque employeur, partenariats avec les grandes écoles, processus d'intégration des nouveaux embauchés, etc.
- **Former et développer les compétences dans un monde en mouvement** : Formations, accompagnement au changement, mobilité interne
- **Promouvoir l'égalité, la diversité et l'inclusion** : index d'égalité professionnelle de 99/100, taux d'emploi des personnes en situation de handicap de 6,7%, etc.
- **Alignement des rémunérations sur nos engagements** à court, moyen et long terme

UN COLLECTIF D'HOMMES ET DE FEMMES ENGAGÉS

- Projets de la Fondation Gecina parrainés par les collaborateurs ; « Vendredi Solidaire » : une journée dédiée par tous nos collaborateurs à l'aide des associations soutenues par la Fondation ; Dons sur salaire au bénéfice de deux associations (pour près de 20% de nos salariés)

Solide performance en 2023 et confiance pour les années qui viennent

Un dividende maintenu en 2024

UN RENDEMENT SUR LE COURS DE BOURSE DE L'ORDRE DE 5,9 % (SUR LA BASE DU COURS DE BOURSE AU 16 AVRIL 2024)



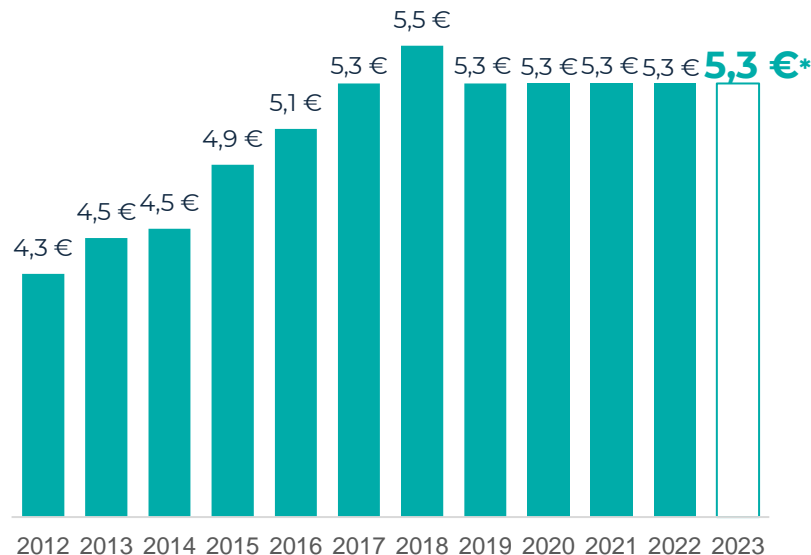
**Hausse du Résultat Récurrent
Net de +8% en 2023 à 6,01 € par
action, et des perspectives
favorables pour 2024**



**Proposition d'un dividende par
action au titre de 2023 stable par
rapport à 2022**

Une marque de confiance dans l'avenir,
une preuve de résilience de notre
modèle et de solidité de notre structure
bilancielle dans un contexte pourtant
incertain

En €/action



* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale

Post ajustement de la distribution de DPS liés à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391), selon IAS 33.



3

Vision stratégique et opérationnelle

Beñat Ortega, Directeur général

3.1 Une solide performance opérationnelle en 2023

Beñat Ortega, Directeur général

Résultats concrets des mesures stratégiques prises en 2023

1 Allocation de capital relative

Amélioration de tous les agrégats de dette
Relation immédiate et future sur le
Résultat Net Récurrent

1,3 Md€ de cessions en 2023

+8 % de prime sur les dernières valorisations
taux de privation de **2,5 %**

Produit de cessions affecté au désendettement et au
financement des opérations en développement

2 Bilan robuste et adapté

Marge de manœuvre opportuniste

34 %

LTV (droits inclus)

5,9x

ICR

2028

Toutes les échéances de dette jusqu'en 2028
sont couvertes par les liquidités actuellement
disponibles

3 Saisir les tendances favorables du marché

Croissance locative organique en
perspective

+**14 %** de réversion captée grâce à la
rotation des locataires dans les bureaux
13 % sur le portefeuille résidentiel

+**80 pb** Amélioration du taux
d'occupation en 2023 qui atteint les 94 %

4 Croissance visible des loyers et du résultat récurrent

Potentiel de croissance embarquée
pour les années qui viennent

c. 100 %

Du pipeline de Gecina (2023-2024) est loué
ou préloqué

92 %

De nos frais financiers sont couverts en
moyenne pour la période 2024-2028
Le coût moyen de la dette (total) est de 1,4 %

Une configuration idéale pour soutenir une croissance durable

Des indicateurs favorablement orientés

Résultat récurrent net 2023 de 6,01 €/action, légèrement au-dessus de la guidance initiale

Loyers bruts
+6,5 %



Tendances de marché
Taux d'occupation
Réversion locative
Indexation
Pipeline

Loyers nets
+7,0 %



**Réduction de la
vacance et
amélioration de la
refacturation des
charges**

EBITDA
+7,8 %



**Charges de structure
maîtrisées**
malgré l'inflation

RNR par action
+8,2 %
(6,01 €/action)



**Couverture des
taux
& cessions
relatives**

Surperformance locative de Gecina en 2023

c. 156 000 m² commercialisés
70 % à Paris

+60 %
vs. 2022

c. 8,4 années de maturité ferme moyenne

+7 mois
vs. 2022

+14 %
Réversion

+90 pb
Taux d'occupation des
bureaux en 12 mois
(93,7 % en 2023)

100 %
précommercialisés
(pipeline 2023-2024)

1 000 €/m²/an

Une référence confirmée pour les bureaux prime à
Paris QCA



44 Champs-Élysées
c. 3 000 m²



35 Capucines
c. 6 300 m²
Livraison T2 2024

Mondo, un projet de 30 000 m² totalement loué au S2 2023 au Groupe Publicis

Le bail le plus important de l'histoire de Gecina



« Aujourd'hui il est démontré que, si travailler trop à la maison [...] joue peu sur la productivité, cela impacte en revanche l'innovation [...]. »

« Il est impératif que nos équipes recollaborent, échangent, soient présentes physiquement, transmettent à ceux et celles arrivés plus récemment. »

Arthur Sadoun, Directeur général de Publicis,
Les Echos, 12 octobre 2023 et Le Figaro, 18 novembre 2023

gecina

« L'immeuble Mondo, pris à bail par Publicis, a été conçu post-Covid avec la forte conviction que les bureaux d'aujourd'hui se doivent d'offrir des espaces flexibles, collaboratifs et sobres en énergie. Cet immeuble est emblématique de l'ambition de Gecina. Il propose des lieux adaptés aux besoins évolutifs des locataires à la recherche de lieux de vie, riches en services, ouverts sur la ville avec d'importants espaces extérieurs et favorisant les échanges collaboratifs »

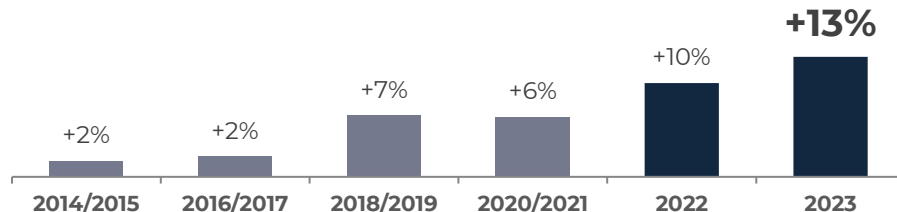
Beñat Ortega, Directeur général



Livraison T3 2024

Une activité résidentielle qui contribue significativement à la croissance

Réversion locative capturée sur le résidentiel



c. 3 500

Nouveaux beaux signés en 2023
(dont plus de 2 700 en résidences
pour étudiants)

94,7 %

Taux d'occupation
(y compris le résidentiel étudiant)

1 projet

livré en 2023

c. 10 000 m² à Ville d'Avray



Contribution locative nette du pipeline de +22 M€

4 projets livrés en 2022 & 2023 ... plusieurs projets à venir prochainement



157 CDG
Neuilly
100% commercialisé



Live
Paris CBD
100% commercialisé

Livraisons
2022



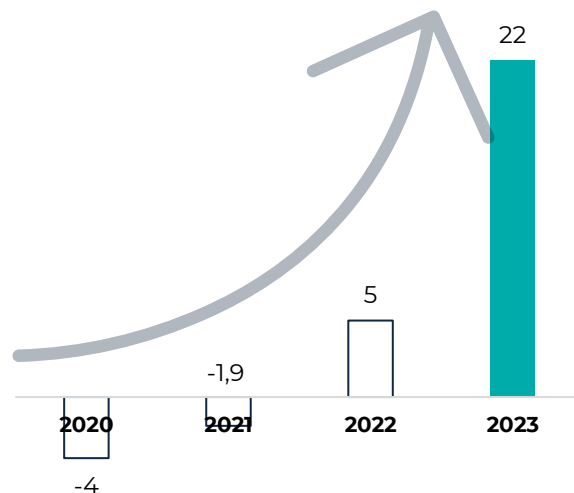
Boétie
Paris CBD
100% commercialisé - Livré au S1-23



Ville d'Avray
Livré au S1-23

Livraisons
2023

Contribution locative nette du pipeline
(en M€)



1,3 Md€ de cessions en 2023, permettant d'optimiser l'allocation du capital

1,3 Md€ de cessions en 2023 : 6 actifs au S1 / 7 actifs au S2
+8 % au-dessus des valeurs d'expertise / 2,5 % de taux de privation

Bureaux parisiens

7 actifs
21 300 m²
970 M€

Bureaux en zones secondaires

3 actifs
14 800 m²
40 M€

Actifs résidentiels

3 actifs
40 000 m²
258 M€
(y compris 22 M€/lots)

En plus de la cession de l'emblématique "101 Champs Élysées" :

12 actifs cédés
> 500 M€

+5 % au-dessus des valeurs d'expertise
Un taux de privation **< 3,1 %**

YouFirst Residence : un potentiel de croissance avéré sur l'activité résidentielle



220

Appartements meublés

12

Immeubles qui seront commercialisés sur ce nouveau format d'exploitation avec des espaces de coworking et salles de sport (3 projets en cours)

195

Appartements à reconfigurer

YourPlace : des espaces de bureaux opérés par Gecina



Une diversité de locataires à la recherche de bureaux dans Paris...

... avec des entreprises de plus petite taille ayant un appétit croissant pour les surfaces de bureaux prime et centrales « prêtes à l'usage » ...



yourplace

1- « Prêt à l'usage / clés en main »
(Meublé, connecté, etc.)

2- Un large panel de services optionnels
En complément des baux classiques

3- De nouveaux canaux marketing et de commercialisation
Réseau de partenaires

3

Immeubles loués avec des plateaux opérés

9

Immeubles de bureaux supplémentaires ouverts à la commercialisation en bureau opérés en 2024

> 2 300 m²

Déjà commercialisés

Croissance embarquée des prochaines livraisons de projets en développement

**Pipeline engagé de
1,4 Md €**

70 % de bureaux (92 % dans Paris)
30 % d'actifs résidentiel

Livraisons 2024 - 2025

**+70 M€
Revenus locatifs potentiels**
(facial, entièrement loués, annualisés)

**280 M€
Reste à investir**
jusqu'à la livraison

**100 %
précommercialisés**
Projets livrés en 2023 ou en cours de
livraison pour 2024

2022

2023

2024

2025

T3

T4

T1

T2

T1

T2

T3

T4

T1



100%

Llive
Paris QCA



100%

Boétie
Paris QCA



Ville d'Avray
Resi -



100%

35 Capucines
Paris QCA



100%

Mondo
Paris QCA



Dareau
Rési - Paris 14



100%

Porte Sud
Montrouge



Icône (Marbeuf)
Paris QCA



27 Canal
(Flandre) Paris 19

3.2 Stratégie et performance RSE

Beñat Ortega, Directeur général

Notre ambition climat : Décarbonation de nos émissions en exploitation d'ici à 2030

Scope : toutes les émissions en exploitation (scope 1, 2, 3.3 et 3.13), contrôlées et non contrôlées selon le GHG Protocol

Nos actions

Mesurer avec fiabilité

93 % de données réelles mesurées en temps réel

Identifier les sources d'économie d'énergie

Déploiement de task force sur chaque Immeuble pour identifier chaque levier potentiel

Améliorer la performance du patrimoine existant

Equipements énergivores régulièrement reconfigurés

Dialoguer et encadrer

Un dialogue continu avec nos locataires pour les accompagner vers un usage plus sobre de nos immeubles

Privilégier les énergies renouvelables

Utiliser des énergies moins carbonées et acheter de l'énergie verte

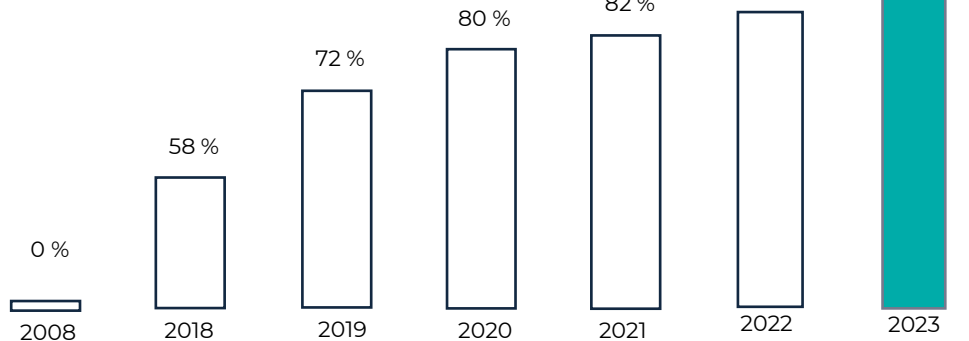
Concevoir l'immeuble de demain, sobre et vertueux

Pipeline engagé de 1,4 Md aux meilleurs standards environnementaux

Leadership ESG conforté

Leadership européen

#1 Foncière Europe
(sur un total de 100)
96/100



60 % "Excellent" ou "Exceptionnel"



100 %



17-20%



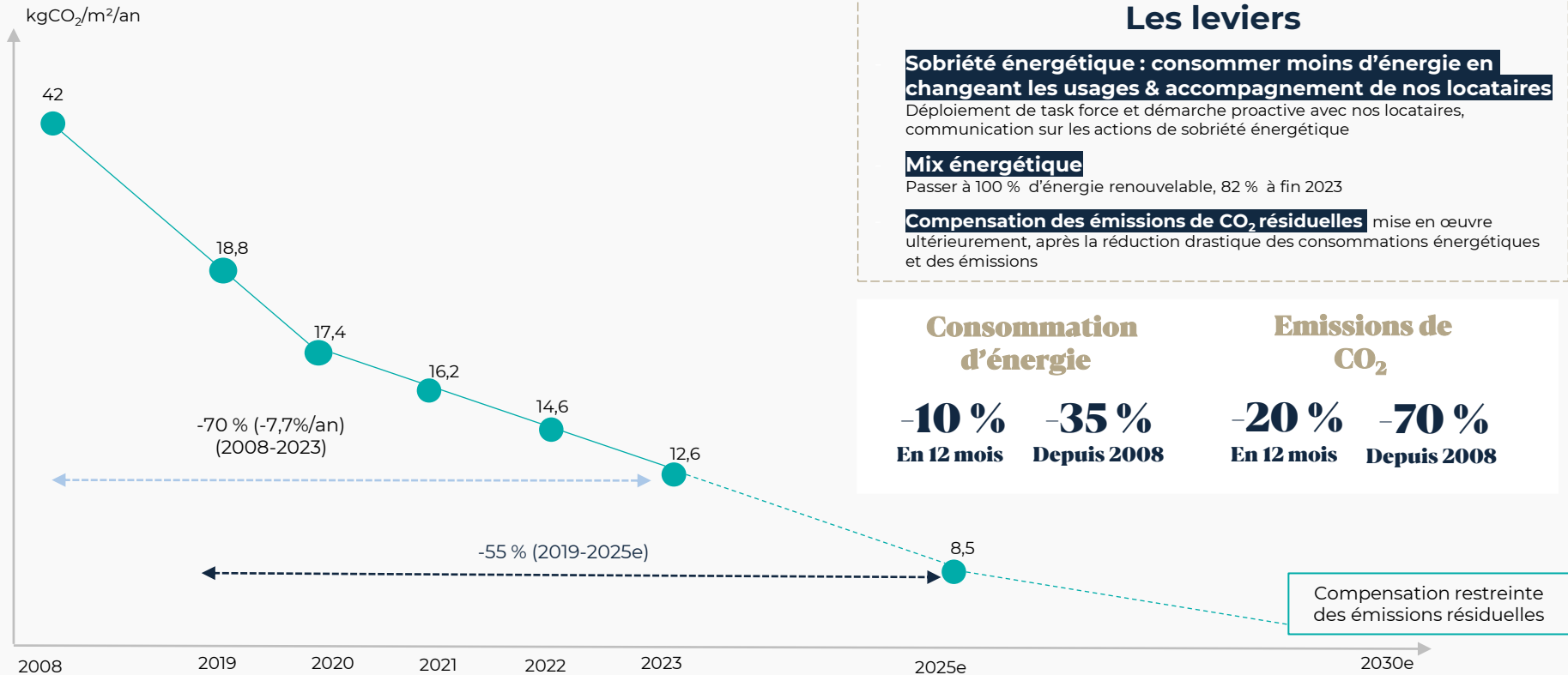
Benchmark
(OID/ CBRE)
2022

+23 actifs certifiés BREEAM en 2023



Depuis 2008, un effort régulier pour réduire drastiquement les émissions de carbone

-70 %¹ vs. 2008 (-2 kgCO₂/m² par an), les progrès enregistrés annuellement en ligne avec l'objectif 2030



Les leviers

Sobriété énergétique : consommer moins d'énergie en changeant les usages & accompagnement de nos locataires

Déploiement de task force et démarche proactive avec nos locataires, communication sur les actions de sobriété énergétique

Mix énergétique

Passer à 100 % d'énergie renouvelable, 82 % à fin 2023

Compensation des émissions de CO₂ résiduelles mise en œuvre ultérieurement, après la réduction drastique des consommations énergétiques et des émissions

Consommation d'énergie

-10 %
En 12 mois

-35 %
Depuis 2008

Emissions de CO₂

-20 %
En 12 mois

-70 %
Depuis 2008

¹Scope : Toutes les émissions du patrimoine bureaux et logements en exploitation, contrôlées et non contrôlées par Gecina (soit les scopes 1, 2, 3 (catégories 3 et 13) selon la méthodologie du GHG Protocol). 93 % des données de consommation d'énergie et d'émissions sont des données réelles (télérelève et factures), seulement 7% sont estimées sur la base des DPE ou d'actifs comparables. Nos chiffres clés couvrent les scopes 1, 2, 3.3 et 3.13 et sont audités au niveau d'assurance raisonnable par PWC.

Des opérations vertueuses sur le réemploi et la biodiversité

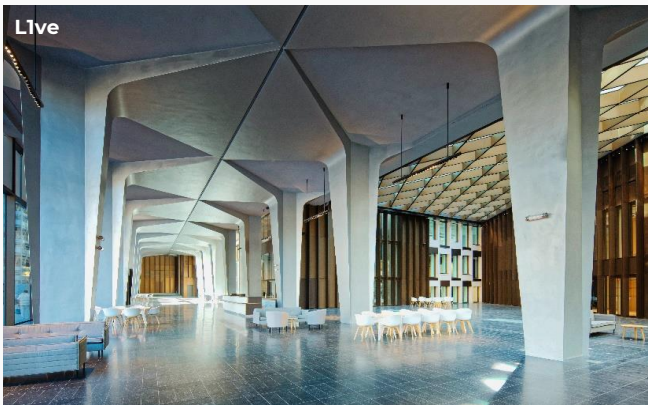


Mondo (Paris QCA – 17^{ème})

→ Conçu en économie circulaire

- 190 tonnes de matériaux réemployés
- Une vingtaine de matériaux différents réutilisés (sols, moquettes, toitures, etc.)

→ **Biodiversité** : Création de nouveaux jardins, patio et toits terrasses végétalisés (env.4 000 m²), des espaces de biodiversité au cœur d'un ensemble initialement minéral



Live (Paris QCA – 16^{ème})

→ Restructuré en économie circulaire

- 1^{ère} expérimentation d'une restructuration d'envergure en économie circulaire
- 81 tonnes de matériaux réemployés
- 394 tonnes de CO₂ évitées

→ **Biodiversité** : Jardins, patio et rooftop (2 800 m²)

→ Exemple en matière de sobriété énergétique

- Baisse de -81% des émissions de CO₂ et de -62% de consommation d'énergie finale après rénovation



4

Performances financières en 2023

Nicolas Dutreuil,
Directeur général adjoint
en charge des Finances

Performance financière 2023

En millions d'euros	déc-22	déc-23	Var (%)	Perim. constant
Bureaux	498	534,0	+7,3 %	+6,5 %
Résidentiel	128	132,9	+3,8 %	+4,5 %
Loyers bruts	625,9	666,8	+6,5 %	+6,1 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	409,9	444,2	+8,4 %	
RRN par action (en €)	5,56	6,01	+8,2 %	
LTV (droits inclus)	34 %	34 %		
ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en €)	172	144	-16,6%	
Dividende en €/action ⁽³⁾	5,30	5,30		

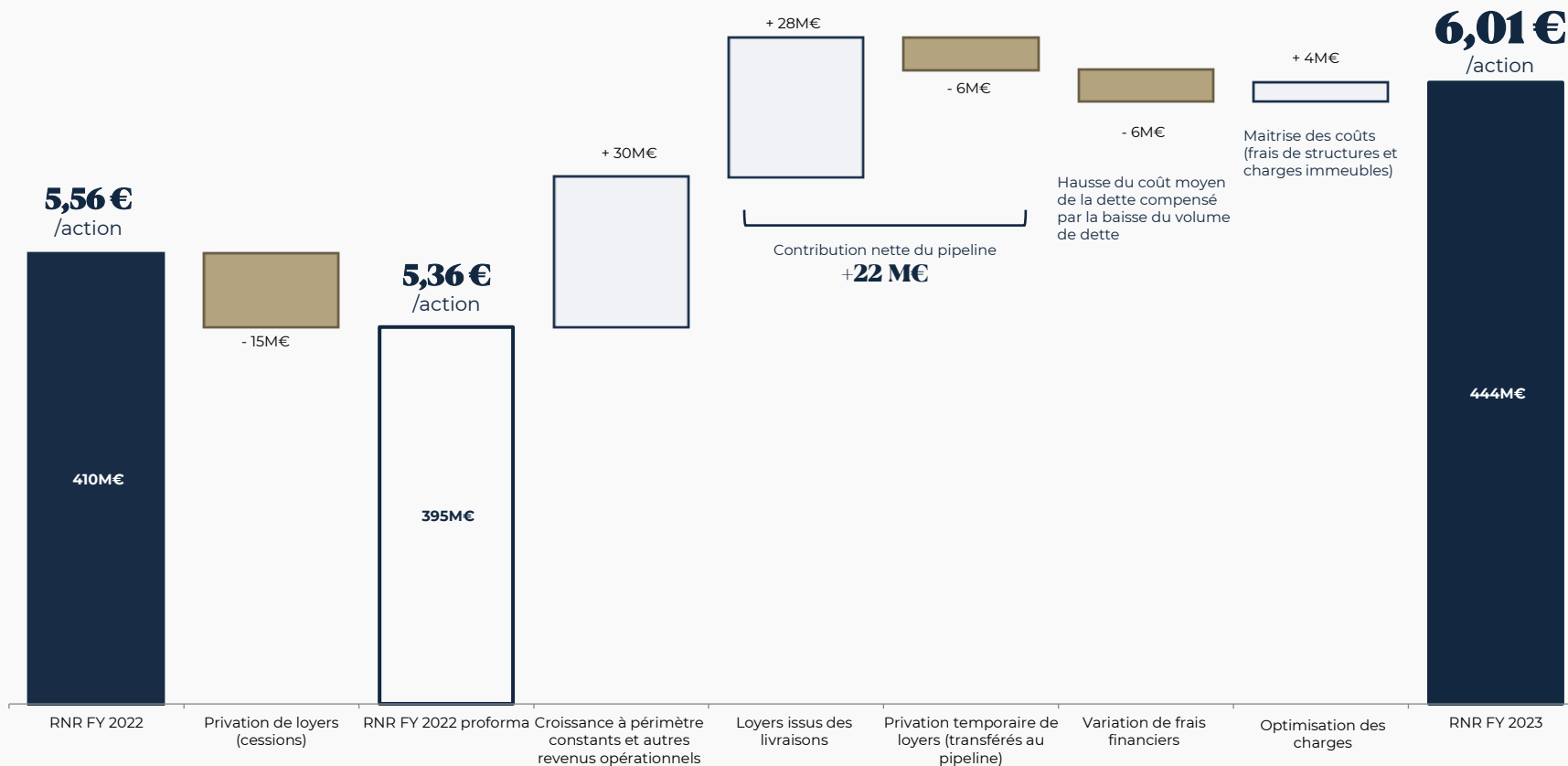
Rendement du dividende de
5,9 %⁽²⁾

(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

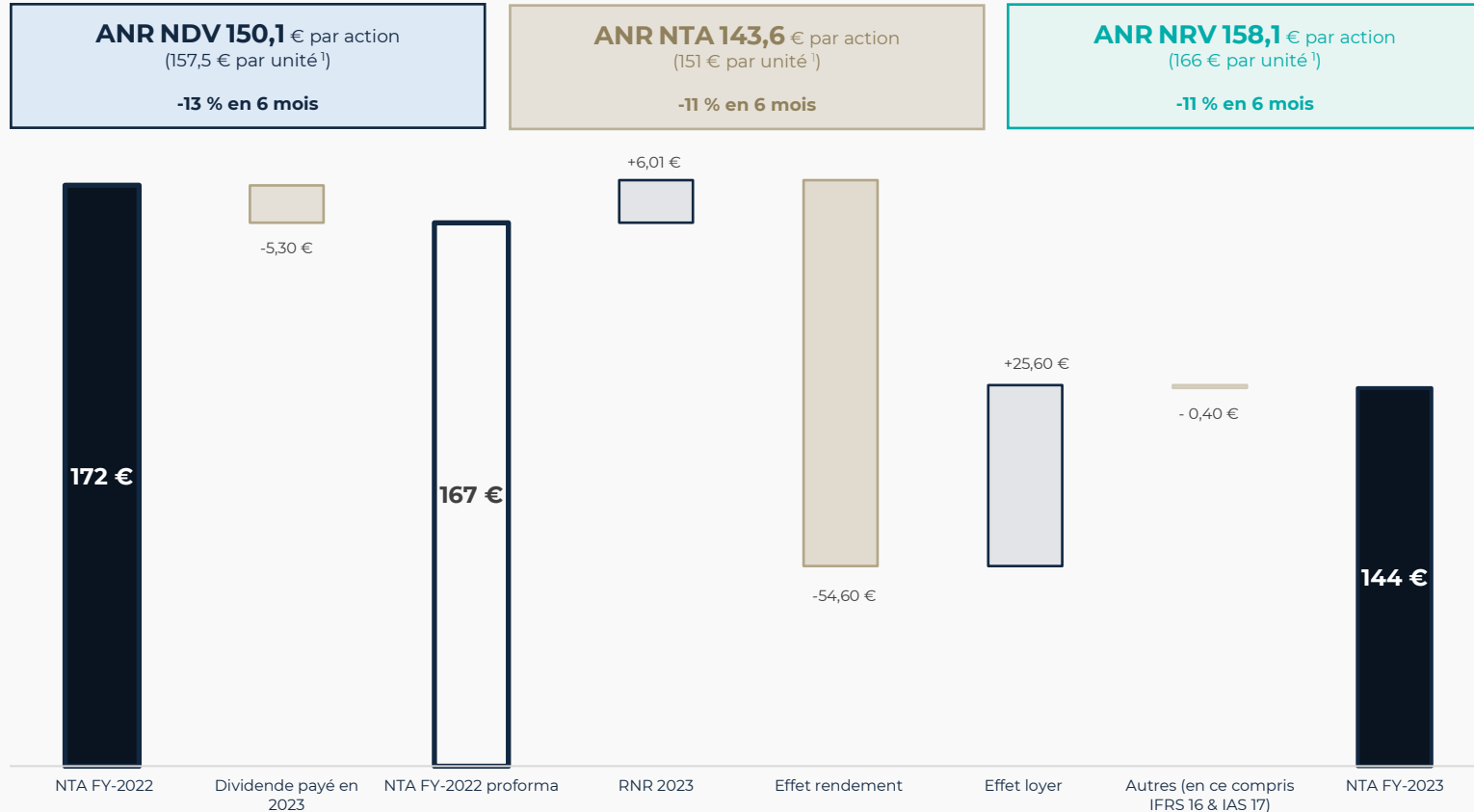
(2) Au cours du 16/04/2024

(3) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires

Un Résultat Récurrent Net par en action en croissance de 8,2%



NTA EPRA NAV : baisse significative des valeurs (-10,6 % sur 12 mois)



Un accès privilégié à l'ensemble des sources de financement

Une gestion du bilan opportuniste, permettant l'optimisation du calendrier de refinancement et l'amélioration du volume de liquidités disponibles

Un marché obligataire toujours attractif

400 M€ (6 abondements)
Maturité moyenne **8,5 années** et **87 pb de marge**

Un profil qui attire de nouveaux partenaires bancaires

145 M€ (crédit bancaire)
Maturité **5 années**

Une relation de confiance et de long terme avec nos partenaires historiques

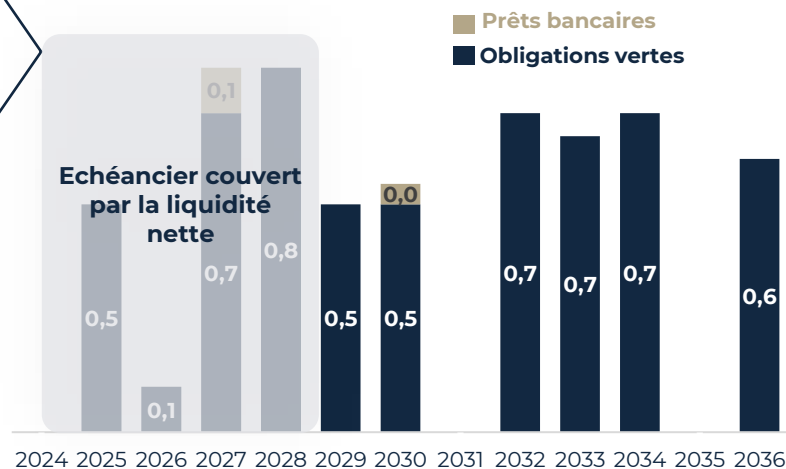
1,2 Md€ (renouvellement de lignes de crédit)
Maturité moyenne **7 années**

+ 1,3 Md€ de cessions

1,7 Md€ de financements levés / renouvelés

4,1 Md€ de liquidité nette

Couvrant la totalité des échéances de dette jusqu'à fin 2028 & sécurisant des niveaux de marge potentielle pour l'avenir



Gestion proactive et durable du bilan

qui renforce la capacité de Gecina à mettre en œuvre sa stratégie

A3 / A-

Moody's / S&P
Notation confirmée par Moody's
le 15/03/2023

1,4 %

Coût moyen de la dette total
(vs. 1,2% en 2022)

100 %

Taux de couverture
Sur la base du niveau actuel,
le taux de couverture
s'élève en moyenne à 100%
sur les trois prochaines années

**5,7 Md€ de
Green Bonds**

7,5 années

Maturité de la dette tirée

92 %

en moyenne
jusqu'en 2028

**ICR
5,9x**

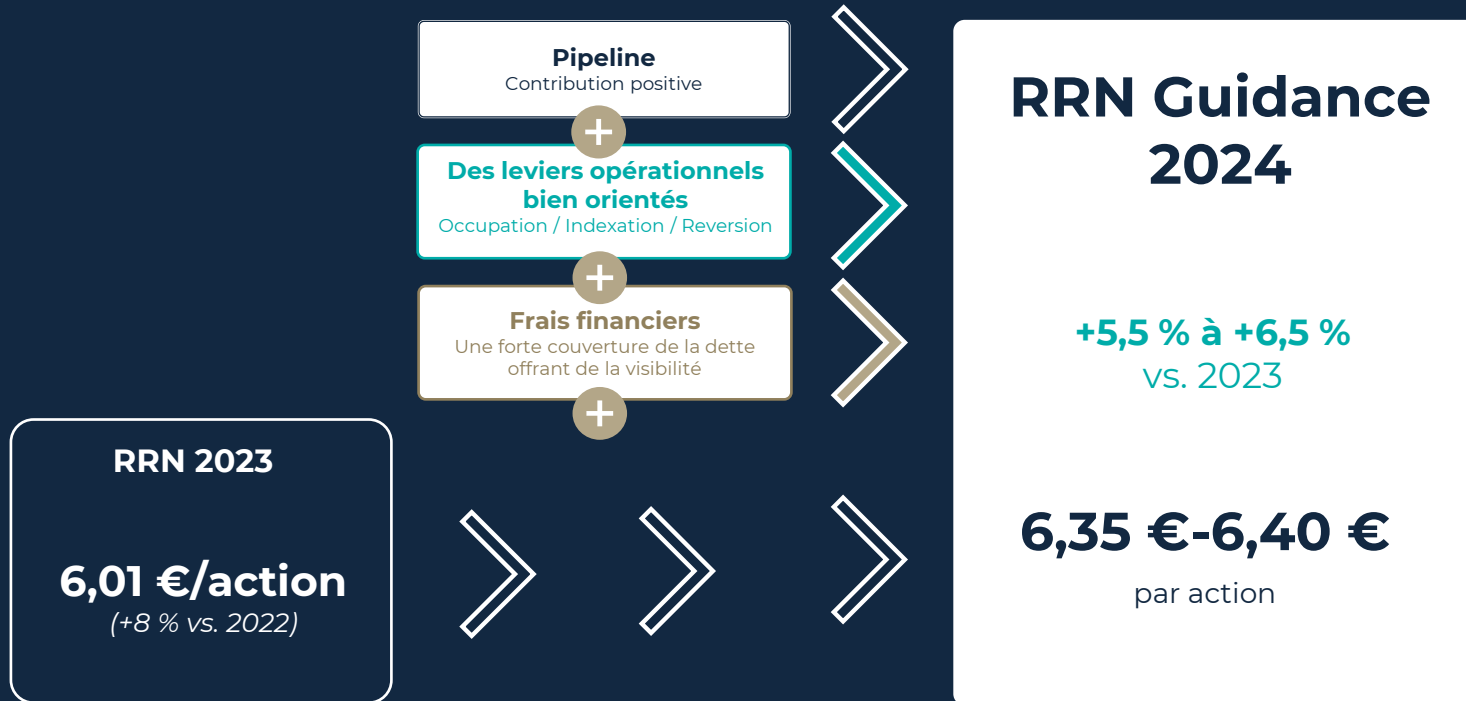
**LTV
34 %**

(droits inclus)

55 %

Des obligations
arrivent à échéance
après 2030

Une guidance 2024 ambitieuse





5

Rapports des Commissaires aux comptes

Rapports des Commissaires aux comptes

Présentation à l'Assemblée Générale du 25 avril 2024



Préambule

Nous avons émis cette année, en tant que Commissaires aux comptes de GECINA, neuf rapports pour les besoins de cette Assemblée Générale.

Ces rapports couvrent les diligences sur :

- le contrôle des comptes annuels et consolidés ainsi que les vérifications spécifiques additionnelles prévues par la loi ;
- les conventions réglementées ;
- la distribution envisagée d'acompte sur dividendes au titre de l'exercice 2023 ;
- l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise ;
- l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription ;
- l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise ;
- l'autorisation d'attribution d'actions gratuite existantes ou à émettre ;
- la réduction de capital.

I. Rapport sur les comptes annuels et consolidés

	Rapport sur les comptes annuels Résolution n°1 <i>Pages 354 à 356 du Document d'enregistrement universel</i>	Rapport sur les comptes consolidés Résolution n°2 <i>Pages 351 à 353 du Document d'enregistrement universel</i>
Opinion	<ul style="list-style-type: none"> • Certification sans réserve des comptes annuels de GECINA 	<ul style="list-style-type: none"> • Certification sans réserve des comptes consolidés du Groupe GECINA
Points clés de l'audit	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles • Evaluation des immobilisations financières 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluation des immeubles de placement et en restructuration
Vérifications et informations spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • Nous n'avons pas d'observation sur : <ul style="list-style-type: none"> • le rapport de gestion et les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels • les informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur • les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote • la présentation des comptes selon le format d'information électronique unique européen • Nous attestons de l'existence dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise des informations requises réglementairement 	<ul style="list-style-type: none"> • Nous n'avons pas d'observation sur : <ul style="list-style-type: none"> • le rapport de gestion du groupe • la présentation des comptes selon le format d'information électronique unique européen

II. Rapport spécial sur les conventions réglementées – (page 357 du Document d'enregistrement universel) *Résolution n°5*

Rappel de l'objectif de nos diligences

- Porter à la connaissance de l'Assemblée Générale les conventions réglementées dont nous avons eu connaissance ;
- Nos travaux n'ont pas pour objectif de nous prononcer sur leur utilité ou leur bien fondé.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale 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 l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

III. Rapport établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes au titre de l'exercice 2023

Rappel de l'objectif de nos diligences

- Appréciation du niveau du bénéfice distribuable au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Conclusion

- Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2023 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

IV. Rapport complémentaire des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise

Rappel de l'objectif de nos diligences

- Avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées d'une situation financière intermédiaire, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission données dans le rapport complémentaire du Conseil d'Administration

Conclusion

- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :
 - la sincérité des informations chiffrées tirées de ces situations financières intermédiaires et données dans le rapport complémentaire du Conseil d'Administration ;
 - la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre Assemblée Générale mixte du 22 avril 2022 et des indications fournies aux actionnaires;
 - le choix des éléments de calcul du prix d'émission des titres de capital et son montant définitif ;
 - la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres et sur la valeur boursière de l'action.
 - la suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés.

V. Rapports sur opérations en capital

Type de rapport	Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	Rapport sur l'émission d'actions ordinaires ou de diverses valeurs mobilières de la société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	Rapport sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	Rapport sur la réduction du capital
Résolution				
Résolutions	<i>Résolutions n°18, 19, 20, 21 et 22</i>	<i>Résolution n°24</i>	<i>Résolution n°25</i>	<i>Résolution n°26</i>
Délégation proposée	<ul style="list-style-type: none"> autorisation au Conseil d'Administration pour une durée de 26 mois ; le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 150 millions d'euros, alors que le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra, quant à lui, excéder 1 milliard d'euros. les différentes émissions d'actions et/ou valeurs mobilières sont décrites de manière plus détaillée dans notre rapport. 	<ul style="list-style-type: none"> autorisation au Conseil d'Administration pour une durée de 26 mois ; le montant nominal maximum de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à 0,5% du capital social. 	<ul style="list-style-type: none"> autorisation au Conseil d'Administration pour une durée de 38 mois ; les actions existantes ou à émettre susceptibles d'être attribuées ne pourront pas représenter plus de 0,5% du capital social au jour de la décision du CA décidant de l'attribution, étant précisé que les actions consenties aux dirigeants mandataires sociaux ne pourront représenter plus de 0,2% du capital social. 	<ul style="list-style-type: none"> autorisation au Conseil d'Administration pour une durée de 26 mois d'annuler dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions.
Opinion	<ul style="list-style-type: none"> Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre de la 19^{ème} résolution. Ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des 18^{ème}, 20^{ème} et 22^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission. 	<ul style="list-style-type: none"> Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration. Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'Administration portant sur l'opération envisagée. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.



6

Say on Pay

Dominique Dudan,
Présidente du CGNR

6.1 **Rémunération des mandataires sociaux en 2023**

Say on Pay ex post

1. Rémunération des administrateurs en 2023

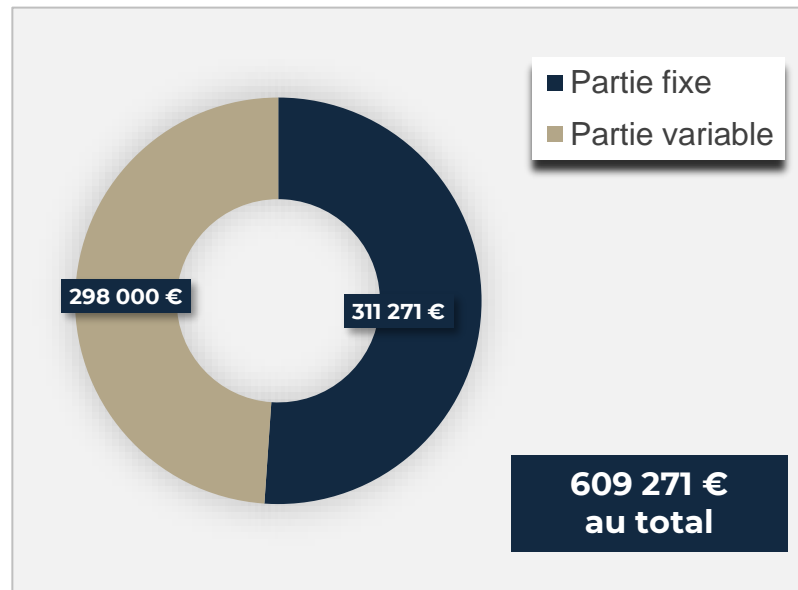
Enveloppe annuelle globale autorisée
par l'Assemblée générale :

700 000 €

Rémunération versée au titre de 2023 aux membres
du Conseil d'administration percevant une
rémunération au titre de leur mandat
d'administrateur ou de censeur :

609 271 €

Le détail des rémunérations, par membre du Conseil
d'administration, figure dans le document
d'enregistrement universel 2023 de Gecina,
pages 189 et 190.



2. Rémunération totale 2023 de M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration

Rémunération fixe 2023	300 000 €
------------------------	-----------

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

3. Rémunération totale 2023 de M. Beñat Ortega, Directeur général

→ Rémunération fixe 2023

- Montant de la rémunération fixe : **600 000 €**

→ Rémunération variable 2023

- Montant de la rémunération variable : **840 000 €**

La rémunération variable cible 2023 était fixée à 100% de la rémunération fixe 2023 avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 150% de la rémunération fixe en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible.

Le Conseil d'administration du 14 février 2024, sur recommandation du CGNR¹ et après examen des critères de performance, a fixé la rémunération variable de M. Beñat Ortega, au titre de 2023, à 140% de sa rémunération fixe de base 2023, tel que détaillé page 193 et suivantes du document d'enregistrement universel 2023.

¹ Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

3. Rémunération totale 2023 de M. Beñat Ortega, Directeur général

↳ Actions de performance

- Le Conseil d'administration du 15 février 2023 a décidé d'octroyer à M. Beñat Ortega, dans le cadre du plan d'actions de performance 2023, un équivalent d'actions de performance égal à 110% de sa rémunération fixe annuelle 2023, soit 660 000 € maximum hors fiscalité. La juste valeur unitaire, calculée par un actuaire indépendant (le cabinet AON) s'est établie à 39,90 €.
- La période d'acquisition est de trois ans et la 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 rappelées dans le document d'enregistrement universel 2023, pages 195 et 196.

↳ Rémunération exceptionnelle

- Aucune rémunération exceptionnelle n'a été attribuée à M. Beñat Ortega au cours de l'exercice 2023.

↳ Autres éléments de rémunération

- Le Directeur général a bénéficié d'une voiture de fonctions, du bénéfice du régime de mutuelle et de prévoyance, d'une assurance perte d'emploi souscrite à son profit et de l'assurance *Directors & Officers* du Groupe.

4. Ratios d'équité

- ↳ Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les rémunérations moyennes et médianes des salariés pour l'exercice 2023 (article L.22-10-9, 6° et 7°, du Code de commerce)

Président du Conseil d'administration

Rémunération 2023	300 000 €
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés*	3
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés*	5

Directeur général

Rémunération 2023	1 491 212 €
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés*	17
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés*	25

* Base équivalent temps plein des salariés de l'UES de Gecina présents toute l'année autres que les mandataires sociaux

6.2 Politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2024

Say on Pay ex ante

1. Politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2024

Montant global annuel de la rémunération allouée aux administrateurs

700 000 €

- | | |
|---|------------|
| ➤ 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 | ➤ 3 000 € |
| ➤ Part variable par participation à une réunion d'un Comité | ➤ 2 000 € |

- Les modalités relatives au paiement de la rémunération des administrateurs et du censeur sont détaillées page 201 du document d'enregistrement universel 2023 de la société.

2. Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration (dirigeant mandataire social non exécutif) au titre de l'exercice 2024

→ La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée :

- d'une rémunération fixe et d'avantage 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, par ailleurs, aucune rémunération liée à son mandat d'administrateur.

Sur avis du CGNR¹, le Conseil d'administration a décidé de maintenir inchangée la rémunération fixe annuelle brute du Président du Conseil d'administration pour 2024. Celle-ci est fixée à :

300 000 €

¹ Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

3. Politique de rémunération du Directeur général (dirigeant mandataire social exécutif) au titre de l'exercice 2024

→ La rémunération du Directeur général est composée :

- d'une rémunération fixe
- d'une rémunération variable annuelle
- d'attribution d'actions de performance
- d'avantages en nature (voiture de fonction)
- d'une assurance chômage mandataire social et d'une assurance *Directors & Officers*
- d'une indemnité de départ en cas de départ contraint

En outre, le Directeur général peut se voir attribuer, selon certaines circonstances et sur décision du Conseil d'administration, une rémunération exceptionnelle.

Le Directeur général ne bénéficie, par ailleurs, d'aucun régime de retraite supplémentaire, ni de clause de non-concurrence.

→ La rémunération fixe annuelle

Le Conseil d'administration, sur recommandation du CGNR¹, a décidé de réévaluer la rémunération fixe du Directeur général pour la porter à **700 000 €** pour 2024.

La décision du Conseil s'est notamment appuyée sur un travail conséquent de benchmark (Covivio, Klépierre, URW, Icade et SFL) mené par le CGNR¹ avec l'appui d'un expert indépendant SBF Consulting, qui a notamment mis en lumière que le salaire fixe (et variable) du Directeur général se situait en-dessous des comparables.

L'ensemble des éléments pris en compte est détaillé dans le document d'enregistrement universel 2023, pages 202 et 203.

¹ Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

3. Politique de rémunération du Directeur général (dirigeant mandataire social exécutif) au titre de l'exercice 2024

→ La rémunération variable annuelle

La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération 2024 avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 150 % 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 %.

Critères de performance quantifiables : cible 60 %/maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables a été établie en fonction de la grille suivante :

EBITDA % réalisé/budget	Bonus	RRN – PdG par action % réalisé/budget	Bonus	Asset Value Return % création valeur immobilière	Bonus
> 102 Maximum	30 %	> 102 Maximum	30 %	> MSCI + 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) RRN – PdG = résultat récurrent net – part du Groupe par action.

(2) MSCI = Indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France.

EBITDA = Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

3. Politique de rémunération du Directeur général (dirigeant mandataire social exécutif) au titre de l'exercice 2024

→ La rémunération variable annuelle

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 %)
Adapter l'entreprise à l'évolution des métiers et à la recherche d'efficacité	20 %	30 %
Accélération de la mise en œuvre de l'ambition CANOP-2030 ¹ , par le biais, notamment, de la poursuite : <ul style="list-style-type: none">- de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments en exploitation et le déploiement d'un pan de sobriété ambitieux- de l'accélération de la digitalisation des outils de performance environnementale	20 %	30 %

¹ CANOP-2030 : plan de Gecina qui vise à décarboner massivement les émissions de CO₂ d'ici à 2030 sur le patrimoine en exploitation

3. Politique de rémunération du Directeur général (dirigeant mandataire social exécutif) au titre de l'exercice 2024

↳ Attribution d'actions de performance – plan 2024

- Le Conseil d'administration du 14 février 2024 a prévu l'octroi à M. Beñat Ortega, dans le cadre du plan d'actions de performance 2024, d'un équivalent d'actions de performance égal à 110% de sa rémunération fixe annuelle 2024, soit 770 000 € 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, et validé par un actuaire indépendant mandaté par le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (cabinet Mercer), 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 € par action.
- La période d'acquisition est d'une durée de trois ans et la période de conservation d'une durée 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 de manière détaillée dans le document d'enregistrement universel 2023 de la société, pages 204 et 205.

3. Politique de rémunération du Directeur général (dirigeant mandataire social exécutif) au titre de l'exercice 2024

↳ Rémunération exceptionnelle

- Le Directeur général pourra bénéficier d'une rémunération exceptionnelle dans certaines circonstances exceptionnelles qui devront être précisément communiquées et justifiées.
- Cette rémunération, décidée par le Conseil d'administration sur recommandation du CGNR¹, nécessitera l'approbation de l'Assemblée générale pour son versement. En outre, elle devra se situer en-deçà d'un plafond maximum de 100 % du salaire de base annuel.

↳ 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.

¹ Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

↳ Assurance chômage mandataire social

Le Directeur général bénéficie d'une assurance perte d'emploi 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 sont détaillées dans le document d'enregistrement universel 2023, pages 205 et 206.

A modern building facade with a grid of windows and balconies. The building has a light-colored, possibly metallic or stone, finish. The windows are arranged in a regular pattern, and some balconies are visible. The overall style is contemporary and architectural.

7

Présentation des résolutions

7.1

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2023

- Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux et consolidés de Gecina pour l'exercice 2023

→ Résolution 3 : Affectation du résultat 2023, distribution du dividende

- Il est soumis à votre vote la distribution d'un dividende de 5,30 € par action
- Un acompte sur le dividende de 2,65 € par action a été versé le 6 mars 2024. Le solde, soit 2,65 € par action, sera versé le 4 juillet 2024

→ Résolution 4 : Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2024 – délégation de pouvoirs au Conseil d'administration

- Il vous est proposé, pour le cas où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2024, de déléguer au Conseil la possibilité 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

→ Résolution 5 : Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

- Il vous est demandé de prendre acte du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées
- Seules les conventions nouvelles doivent être soumises à l'approbation de l'Assemblée générale. Pour 2023, aucune nouvelle convention n'a été soumise au Conseil d'administration

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolution 6 : Approbation de la rémunération globale 2023 des mandataires sociaux de la société

- Il vous est demandé d'approuver les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2023
- Si l'Assemblée générale n'approuvait pas cette résolution, le Conseil d'administration devra soumettre une politique de rémunération révisée à l'approbation de la prochaine Assemblée générale de la société

→ Résolutions 7 et 8 : Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2023

- À M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration
- À M. Beñat Ortega, Directeur général

→ Résolutions 9, 10 et 11 : Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024

- Il vous est proposé d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux, sur la base du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, intégré au document d'enregistrement universel 2023 de Gecina
- Trois résolutions vous sont présentées, respectivement pour les membres du Conseil d'administration, le Président du Conseil d'administration et le Directeur général

La présentation de l'ensemble de ces éléments figure dans les documents préparatoires à l'Assemblée générale, disponibles sur le site Internet de la société et vous ont été présentés par M^{me} Dominique Dudan

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolution 12 : Ratification de la nomination d'un Censeur

- Il vous est demandé de ratifier la nomination, en qualité de Censeur, de M^{me} Nathalie Charles, décidée par le Conseil d'administration du 18 octobre 2023 en vue de sa nomination en qualité d'administratrice
- La présence de M^{me} Nathalie Charles au Conseil d'administration lui fait bénéficier de ses compétences et expériences reconnues dans le secteur de l'immobilier



→ M^{me} Nathalie Charles

- 58 ans
- Nationalité française
- Nombre d'actions détenues : 292

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolution 13 : Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jérôme Brunel

- Il vous est demandé de procéder au renouvellement du mandat d'administrateur, arrivant à échéance, de M. Jérôme Brunel, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027
- M. Jérôme Brunel continuerait de faire bénéficier le Conseil d'administration de son expérience professionnelle
- Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations et le Conseil d'administration ont noté que M. Jérôme Brunel continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère



→ M. Jérôme Brunel

- 69 ans
- Nationalité française
- Administrateur indépendant et Président du Conseil d'administration
- Nombre d'actions détenues : 100
- Membre du Comité Stratégique et d'Investissement
- Première nomination : AG du 23 avril 2020

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolution 14 : Nomination d'une administratrice

- Il vous est proposé de nommer, en qualité d'administratrice, M^{me} Audrey Camus, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027
- M^{me} Audrey Camus apportera au Conseil d'administration une expérience immobilière large dont notamment une expertise particulière en bureaux et résidentiel



→ M^{me} Audrey Camus

- 48 ans
- Nationalité française

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolution 15 : Nomination d'une administratrice

- Il vous est proposé de nommer, en qualité d'administratrice, M^{me} Nathalie Charles, actuellement Censeur, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027
- En cas de nomination de M^{me} Nathalie Charles en qualité d'administratrice, son mandat de Censeur de la société prendrait fin
- M^{me} Nathalie Charles serait qualifiée d'indépendante au regard des critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère



→ M^{me} Nathalie Charles

- 58 ans
- Nationalité française
- Nombre d'actions détenues : 292

Présentation des résolutions

A titre ordinaire

→ Résolution 16 : Say on climate

- Il vous est proposé de donner votre avis consultatif sur l'ambition de la société en matière de réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre sur ses immeubles en exploitation avec compensation des émissions résiduelles d'ici 2030
- Les orientations de la société en matière de changement climatique sont présentées à la section « 3.2.2.1 Enjeux et ambition pour nos émissions en exploitation » du document d'enregistrement universel 2023 de la société
- Les actionnaires seront informés des principales actions engagées et des résultats obtenus dans l'application de cette stratégie
- En cas d'éléments nouveaux substantiels ou de modification de son ambition climatique, la société consultera à nouveau ses actionnaires sur ses orientations stratégiques en matière de changement climatique.

→ Résolution 17 : Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société

- Il vous est proposé de renouveler, pour une durée de 18 mois, l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société
- Cette autorisation porte sur 10 % du capital social et le prix maximum de rachat serait de 170 € par action

7.2 **Présentation des résolutions**

A titre extraordinaire

Présentation des résolutions

A titre extraordinaire

→ Résolutions 18 à 23 : Délégations et autorisations financières

- Ces résolutions sont destinées à confier à votre Conseil d'administration la gestion financière de la société, en l'autorisant, notamment, à augmenter le capital selon diverses modalités et pour diverses raisons
- Les délégations de compétences visées dans ces résolutions ne pourraient pas être utilisées en période d'offre publique sur le capital de la société
- Le Conseil d'administration ne pourrait exercer cette faculté d'augmentation de capital que dans la limite de plafonds strictement déterminés, portant sur un montant global maximum pour l'ensemble des délégations proposées au vote de 150 M€
- Il est précisé que les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription seraient soumises à un sous-plafond commun de 50 M€
- Un tableau de synthèse établissant l'usage des délégations antérieures figure dans le document d'enregistrement universel 2023 de Gecina, page 294

Présentation des résolutions

A titre extraordinaire

→ Résolution 24 : Augmentation de capital réservée aux adhérents au Plan d'Epargne Salariale

- Il vous est proposé de consentir une délégation de compétence au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite d'un montant nominal maximal de 0,5 % du capital social, réservée aux salariés adhérents au Plan d'Epargne Salariale
- Ce montant s'imputera sur le plafond global de 150 M€
- Le Conseil d'administration a fait usage de l'autorisation de même nature qui lui avait été donnée par l'Assemblée générale du 21 avril 2022. Les modalités de ces utilisations sont décrites dans le document d'enregistrement universel 2023 page 334
- Cette autorisation serait donnée pour une durée limitée de 26 mois

Présentation des résolutions

A titre extraordinaire

→ Résolution 25 : Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions

- Il vous est proposé de renouveler la délégation 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, avec renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription
- L'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendrait définitive au terme d'une période d'acquisition de 3 ans et les bénéficiaires devront ensuite conserver lesdites actions pendant une durée de 2 ans à compter de l'attribution définitive desdites actions
- Les attributions qui seraient réalisées sur la base de cette résolution seraient soumises à des conditions de performance exigeantes
- Les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette délégation ne pourront pas représenter plus de 0,5 % du capital social au jour de la décision de votre Conseil d'administration décidant l'attribution et, conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère, il vous est proposé de fixer un sous-plafond pour les attributions consenties aux dirigeants mandataires sociaux. Celles-ci ne pourront représenter plus de 0,2 % du capital social au jour de la décision de votre Conseil d'administration décidant l'attribution
- Cette autorisation serait donnée pour une durée limitée de 38 mois

Présentation des résolutions

A titre extraordinaire

→ Résolution 26 : Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions

- Il vous est demandé, pour une durée de 26 mois à compter de la présente Assemblée générale, 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, tout ou partie des actions autodétenues et de réduire corrélativement le capital social

A titre ordinaire

→ Résolution 27 : Pouvoirs pour les formalités



8

Questions et réponses



9 Vote des résolutions

9.1 **Vote des résolutions**

A titre ordinaire

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2023

Bénéfice net de
288 070 349,85 €

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2023

Perte nette part du Groupe de

1 787 184 milliers d'euros

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Troisième résolution

Affectation du résultat 2023, distribution du dividende

- Bénéfice distribuable de l'exercice : **288 070 349,85 €**
- Prélèvement sur les réserves distribuables : **118 285 213,45 €**
- Distribution d'un dividende par action : **5,30 €**
- Acompte sur dividende de **2,65 €** par action versé le **6 mars 2024**
- Versement du solde du dividende, soit **2,65 €** par action, le **4 juillet 2024**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Quatrième résolution

Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2024

- **Prix d'émission des actions distribuées en paiement d'acomptes** : il devra être fixé au minimum 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
- **Pouvoirs au Conseil d'administration** à l'effet de prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de la présente résolution

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Cinquième résolution

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

- **Aucune convention, ni aucun engagement soumis aux dispositions sur les conventions réglementées, n'a été conclu au cours de l'exercice 2023**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Sixième résolution

Approbation de la rémunération globale 2023
des mandataires sociaux de la société

- **Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2023 ainsi que dans la brochure de convocation**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Septième résolution

Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration

- **Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2023 ainsi que dans la brochure de convocation**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Huitième résolution

Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 à M. Beñat Ortega, Directeur général

- **Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2023 ainsi que dans la brochure de convocation**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Neuvième résolution

Approbation de la politique de rémunération 2024 applicable aux membres du Conseil d'administration

- **Les éléments de cette politique de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2023 ainsi que dans la brochure de convocation**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Dixième résolution

Approbation de la politique de rémunération 2024 du Président du Conseil d'administration

- **Les éléments de cette politique de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2023 ainsi que dans la brochure de convocation**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Onzième résolution

Approbation de la politique de rémunération 2024 du Directeur général

- **Les éléments de cette politique de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2023 ainsi que dans la brochure de convocation**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Douzième résolution

Ratification de la nomination d'un censeur

- **M^{me} Nathalie Charles**
- **Nomination par le Conseil d'administration du 18 octobre 2023**
- **En cas de nomination de M^{me} Nathalie Charles en qualité d'administratrice, ses fonctions de censeur prendront immédiatement fin**



Vote des résolutions

A titre ordinaire

Treizième résolution

Renouvellement du mandat d'administrateur
de M. Jérôme Brunel

- **Renouvellement du mandat d'administrateur pour une durée de quatre années**
- **Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027**



Vote des résolutions

A titre ordinaire

Quatorzième résolution

Nomination d'une administratrice

- **M^{me} Audrey Camus**
- **Nomination en qualité d'administratrice pour une durée de quatre années**
- **Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027**



Vote des résolutions

A titre ordinaire

Quinzième résolution

Nomination d'une administratrice

- **M^{me} Nathalie Charles**
- **Nomination en qualité d'administratrice pour une durée de quatre années**
- **Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027**



Vote des résolutions

A titre ordinaire

Seizième résolution

Avis consultatif sur l'ambition de la société en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur ses immeubles en exploitation

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Dix-septième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société

- Prix d'achat maximum : **170 €** par action
- Nombre total maximum d'actions : **10 %** du capital social
- Durée de la validité de la délégation : **18 mois**

9.2 **Vote des résolutions**

A titre extraordinaire

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Dix-huitième résolution

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

- Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **100 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 conférées par la présente Assemblée générale : **150 millions d'euros**
- Montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital en vertu des délégations conférées par la présente Assemblée : **1 milliard d'euros**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Dix-neuvième résolution

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

- Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **50 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 conférées par la présente Assemblée générale : **150 millions d'euros**
- Montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital en vertu des délégations conférées par la présente Assemblée : **1 milliard d'euros**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Vingtième résolution

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 d'échange initiée par la société

- Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **50 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 conférées par la présente Assemblée générale : **150 millions d'euros**
- Montant nominal maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital en vertu des délégations conférées par la présente Assemblée : **1 milliard d'euros**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Vingt-et-unième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration pour augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription

- 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 conférées par la présente Assemblée générale : **150 millions d'euros**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Vingt-deuxième résolution

Possibilité d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature, hors cas d'offre publique d'échange

- Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **50 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 conférées par la présente Assemblée générale : **150 millions d'euros**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Vingt-troisième résolution

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes

- 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 150 millions d'euros applicable aux augmentations de capital avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Vingt-quatrième résolution

Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social de la société, réservée aux adhérents de plans d'épargne

- 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 : **150 millions d'euros**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Vingt-cinquième résolution

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

- 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 : **3 ans**
- Période de conservation : **2 ans**
- Durée de la validité de la délégation : **38 mois**

Vote des résolutions

A titre extraordinaire

Vingt-sixième résolution

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions autodétenues

- Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant une période de 24 mois : **10 % du nombre d'actions composant le capital social de la société**
- Durée de la validité de la délégation : **26 mois**

Vote des résolutions

A titre ordinaire

Vingt-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités



Assemblée générale mixte 2024

25 avril 2024

gec1na