



Assemblée Générale Ordinaire 2021

22 avril 2021

gecina

Sommaire

- 1 Ordre du jour
- 2 Allocution du Président
- 3 Vision stratégique
- 4 Revue de l'activité et performances financières 2020
- 5 Rapports des Commissaires aux comptes
- 6 Say on pay
- 7 Présentation des résolutions
- 8 Questions et Réponses
- 9 Synthèse des résolutions et résultats des votes



A modern office interior with large windows on the left, glass partitions, and a reception desk. The floor is polished and reflective. A large white number '1' is overlaid on the image.

1

Ordre du jour résumé

Jérôme Brunel, Président

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Ordre du jour résumé

↳ COMPTES 2020

- Approbation, virement à un compte de réserve, affectation du résultat de l'exercice, distribution du dividende
- Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions pour l'exercice 2021
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

↳ REMUNERATIONS

- Fixation du montant de l'enveloppe globale annuelle de la rémunération allouée aux Administrateurs
- Approbation de la rémunération globale 2020 des mandataires sociaux de la société
- Approbation des éléments de la rémunération et des avantages respectivement versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Bernard Carayon, ancien Président du Conseil d'administration jusqu'au 23 avril 2020, M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020 et à Mme Méka Brunel, Directrice Générale
- Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de 2021
- Approbation de la politique de rémunération respective du Président du Conseil d'administration et de la Directrice Générale pour l'exercice 2021

Assemblée Générale Ordinaire 2021

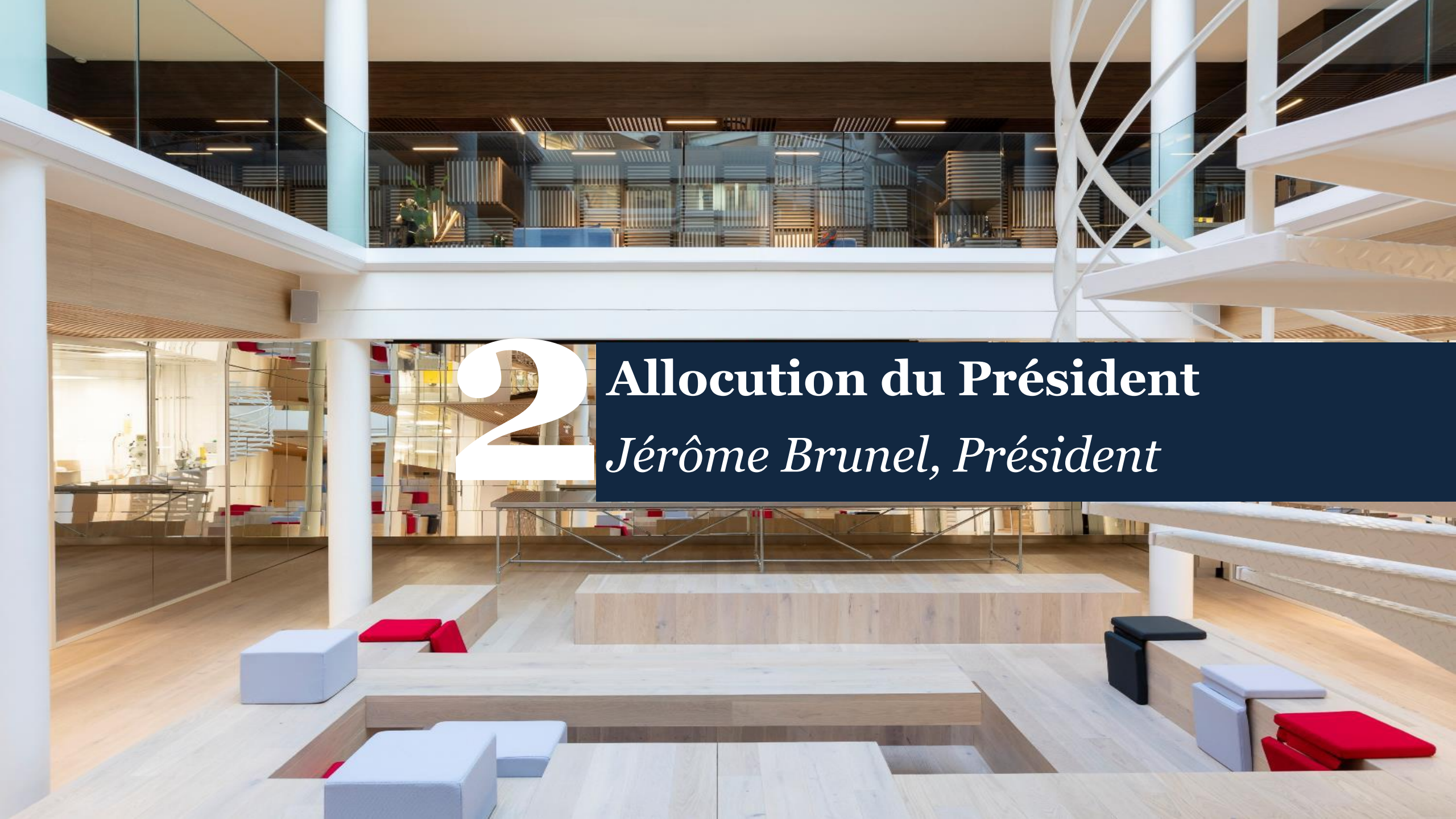
Ordre du jour résumé

→ COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Ratification de la nomination, en qualité de Censeur, de Mme Carole Le Gall
- Renouvellement du mandat de Mme Laurence Danon Arnaud en qualité d'Administratrice
- Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc. en qualité d'Administrateur

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

→ POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS



2

Allocution du Président

Jérôme Brunel, Président

Un contexte économique toujours incertain ... mais des signaux encourageants pour l'avenir

Contraction des agrégats macroéconomiques moins forte qu'attendue

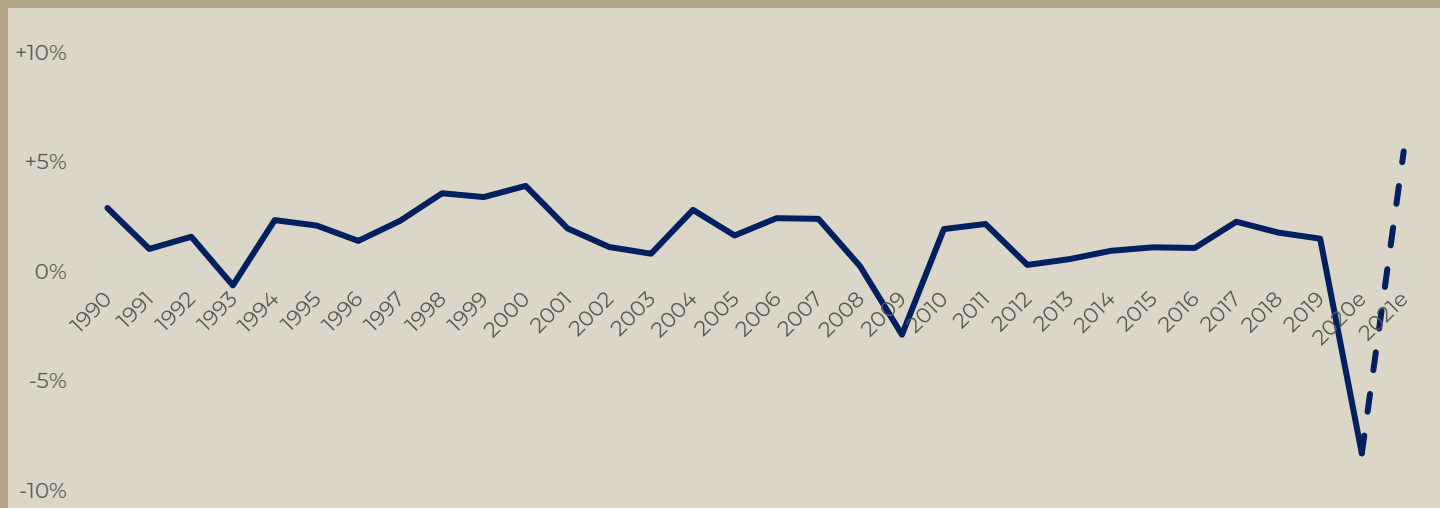
- **-8% PIB à fin 2020 selon l'Insee** vs. -11% puis -9% initialement attendus
- **360 000 emplois perdus en 2020** vs. 600 000 - 900 000 initialement anticipés
- **+8% de demandeurs d'emploi** sur un an, avec **une décrue amorcée** au quatrième trimestre 2020 (-2,7%) .
- **Un pouvoir d'achat stable**, suite aux mesures de protection prises

Impacts différents selon les secteurs économiques et le calendrier

- Selon les secteurs économiques :
 - **Ont été particulièrement affectés** : l'hébergement-restauration, les transports de voyageurs et les activités culturelles, secteurs qui ont été à l'origine de l'essentiel des pertes d'emplois de l'année
 - A l'inverse, les activités de construction ou de service aux entreprises devraient commencer à recréer des emplois
- **Fort rebond la consommation sur la fin de l'année :**
 - Forte baisse au printemps : -17% en mars et -19% en avril
 - Rebond pour atteindre des niveaux supérieurs à 2019 à partir de juin
 - Baisse en novembre (-18 % liée au deuxième confinement)
 - Rebond en décembre **+3,8% au-dessus du niveau de décembre 2019**

Evolution du PIB - France

Repli important en 2020, mais plus faible qu'initialement anticipé reprise marquée au S2 2021 ?



1. Source Insee, note de conjoncture du 06/10/2020

Des perspectives alternant entre optimisme et prudence

L'INCERTITUDE RECOULE, L'OPTIMISME REVIENT

... MAIS LA PRUDENCE DEMEURE

➤ Une incertitude qui recule, sans disparaître

- Efficacité vaccinale y compris sur les variants qui permet d'atteindre une reprise économique dès le S2 2021
- Reprise soutenue par un:
 - Volontarisme monétaire des banques centrales, qui resteront accommodantes notamment dans l'hypothèse d'une reprise de l'inflation pour contenir la hausse possible des taux d'intérêt ; Réduction des craintes déflationnistes, et retour possible d'une inflation contenue
 - Plan de relance historique aux Etats-Unis (plus de 4 000 milliards \$), et de moindre ampleur en Europe (750 milliards €), qui renforcent l'optimisme économique

➤ Dans un environnement qui reste détérioré

- Un choc d'une ampleur inédite
- Des bilans d'entreprises fragilisés
- Propagation des variants et risque sur l'apparition de nouveaux variants résistants aux vaccins actuels, nouveaux confinements et nouvelles mesures de restrictions qui s'inscrivent dans la durée
- Certains secteurs de l'économie à risque

Un juste équilibre stratégique entre la prudence et la proactivité

UN CONTEXTE DE CONFIANCE TEINTÉ D'INCERTITUDES QUI SOUTIENT UNE DÉMARCHE PRUDENTE À COURT TERME MAIS VOLONTAIRE SUR LE LONG TERME

- **Une gestion prudente du profil de risque de Gecina**
 - Avec un bilan sain (LTV à 33,6% droits inclus)
 - Une centralité renforcée (72% du patrimoine tertiaire dans Paris ou à Neuilly-sur-Seine)
 - Une ambition forte sur le logement ayant fait preuve de résilience
 - Un portefeuille de clients largement composé de grands comptes
- **... qui permet au Groupe de se concentrer sur ses ambitions sur le long terme**
 - La transformation de la ville avec un pipeline conséquent de projets de développements
 - Le déploiement d'une approche centrée sur le client autour de la marque YouFirst
 - La modernisation opérationnelle avec la digitalisation des process et des métiers
 - La forte contribution à un meilleur équilibre entre le développement économique et la protection de l'environnement

Gecina, sans être totalement épargnée, reste solide, permettant ainsi au Groupe de résister à la crise à court terme et de se concentrer sur ses ambitions stratégiques pour le long terme

Une gouvernance exemplaire qui œuvre en soutien de la stratégie

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉQUILIBRÉ ET ENGAGÉ AVEC UNE DIVERSITÉ DE COMPÉTENCES ET DE PROFILS ...

- 64% d'administrateurs **indépendants**
- 50% : répartition **femmes/hommes** (Censeur inclus)
- Un Conseil **engagé**:
 - 2 séminaires stratégiques, 13 conseils d'administration, 25 comités spécialisés en 2020
 - entre 92% et 100% de taux de présence sur les différents comités en 2020

UN ENGAGEMENT QUI SE RENFORCE ENCORE FACE AUX TENDANCES DE LONG TERME

- Bonne pratique de nomination de censeur:
 - Nomination avec Carole Le Gall, d'un **Censeur reconnu pour son expertise en matière de transition énergétique**, sujet intégré à la stratégie du Groupe
- Création de **2 nouveaux comités spécialisés sur les enjeux RSE** (Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale) **et l'éthique des affaires** (Comité Conformité et Ethique), venant s'ajouter aux 3 comités spécialisés préexistants, et traduisant le renforcement de l'engagement de Gecina sur les enjeux extra-financiers
- Modération de la rémunération des Administrateurs ainsi que de la Directrice Générale en 2020 dans le contexte de la crise sanitaire

Performance boursière de Gecina (2019 - Avril 2021)

Une performance boursière qui traduit le profil résilient de Gecina dans un contexte mouvementé

Sur l'année
2020

Surperformance relative
dans un contexte difficile

Gecina

-18%

(dividende rattaché)

IEIF

SIIC France

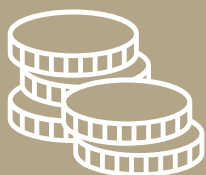
-22%

(dividende rattaché)

Performance boursière¹ 2019-avril 2021



Stabilité du dividende 2020 : une marque de confiance pour l'avenir



Proposition d'un dividende par action au titre de 2020 stable par rapport au dividende 2019.

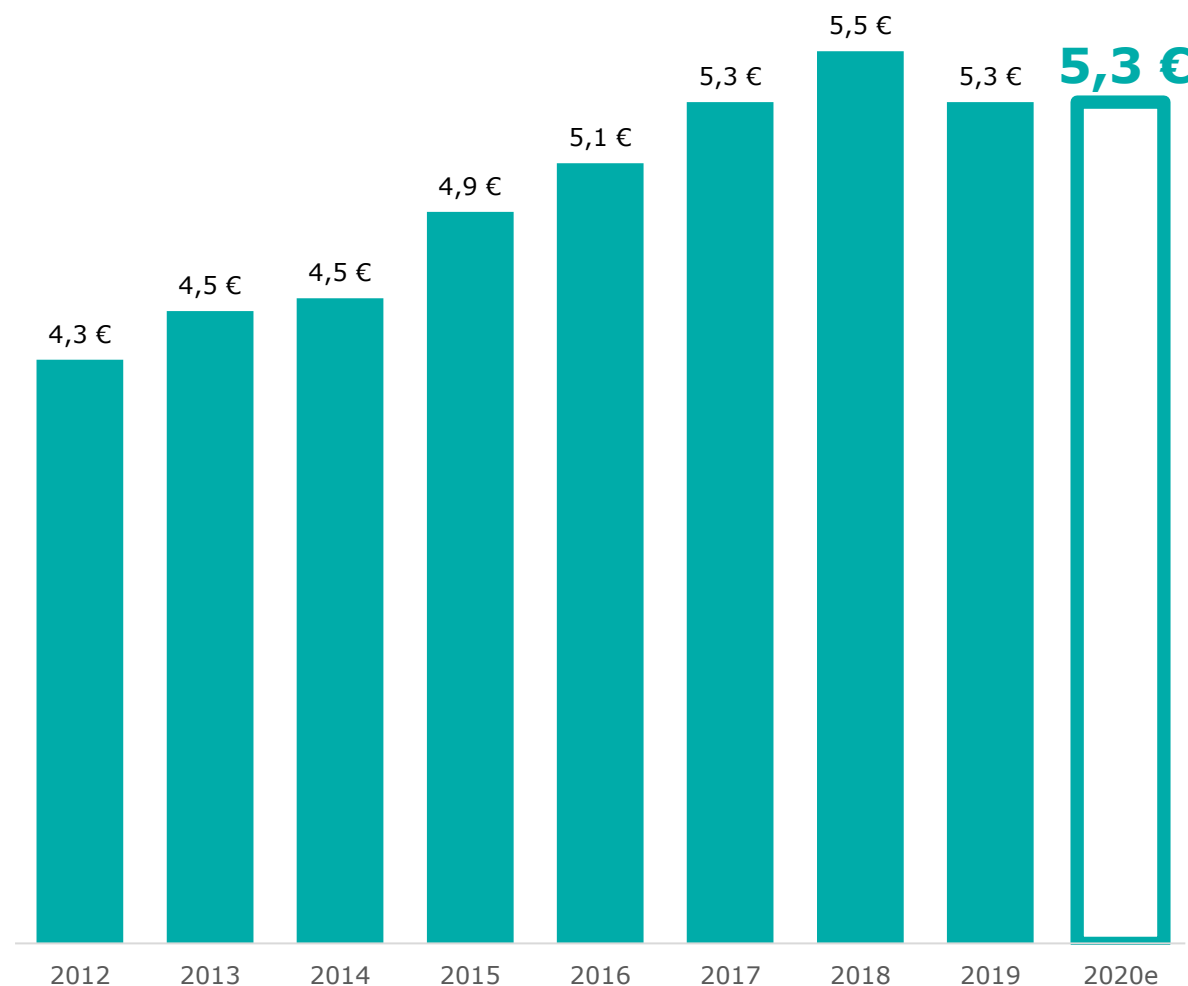
Une marque de confiance dans l'avenir et une preuve de résilience de notre modèle dans un contexte pourtant mouvementé



Modération du dividende 2019

de 20 centimes d'euro par action par rapport à 2018, et de 30 centimes par rapport à l'intention initiale pré-Covid, couvrant les obligations légales du régime SIIC s'appliquant à la Société. Cette proposition s'inscrivait **en conformité avec les recommandations du Gouvernement**

En € / action





3

Vision stratégique

Méka Brunel

Administratrice Directrice Générale

Les macro-tendances sont au cœur de notre raison d'être

**« Faire partager des expériences
humaines
au cœur de nos lieux de vie
durables »**

**Une promesse
basée sur
l'expérience**

**Une proposition
de valeur en lien
avec le cœur
de nos métiers**

**Humaine et
durable : notre
vision de la ville**

3 macro-tendances confirmées et accélérées par la crise actuelle...



1

La métropolisation

axée sur la centralité et la diversité des usages



2

La révolution digitale

à l'origine de la transformation des modes de vie



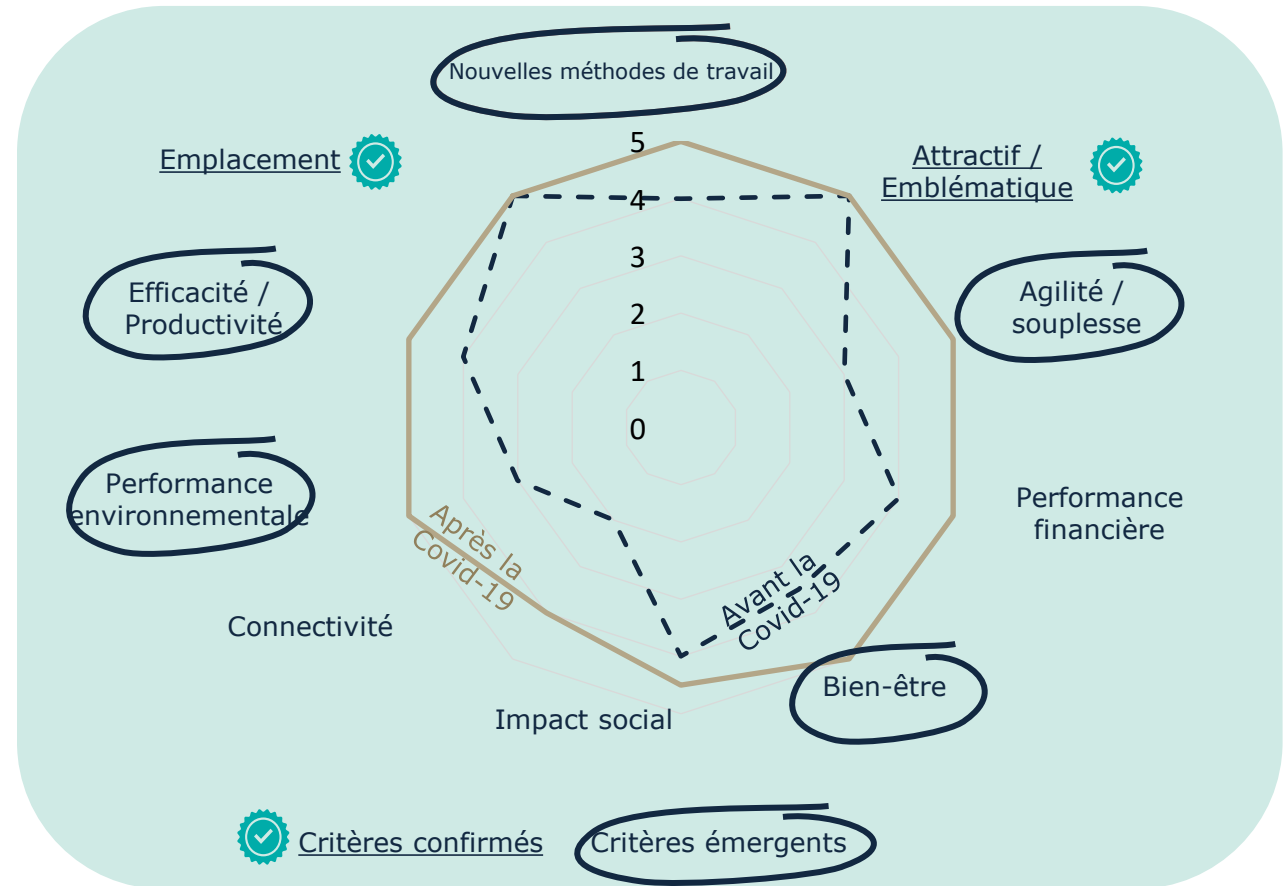
3

Urgence climatique

ELABE

ÉTUDES - CONSEIL - PLANNING STRATÉGIQUE

Critères d'évaluation du locataire¹



« La centralité, avoir une implantation au cœur, près des lieux de communication, est beaucoup plus intéressante qu'avoir un siège en périphérie où on a l'apparence d'une économie de fonctionnement mais en fait c'est un siège qui ne vit pas. » PDG (secteur des services)

« Je voulais que notre siège soit une vitrine de notre savoir-faire d'excellence. » PDG (industrie)

... validant les choix stratégiques faits depuis fin 2014

Renforcer la
centralité et la
rareté



- **66 % des bureaux situés dans Paris** (contre 55 % fin 2014)
- 72 % en incluant Neuilly-sur-Seine et Levallois



- **+6 % de potentiel de réversion** à fin 2020
(+20 % dans Paris QCA)



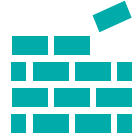
- Hausse de valeurs dans Paris intra-muros (+2,2% en 2020)
- Des valeurs en retrait en périphérie



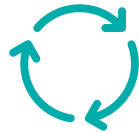
- **5,7 Md€ de cessions** réalisées depuis 2015
dont **76% en dehors de Paris / Neuilly-sur-Seine**
- **8,3 Md€ d'acquisitions** sur la période dont près de la moitié
dans Paris / Neuilly-sur-Seine

... validant les choix stratégiques faits depuis fin 2014

Transformer la ville



- **30 projets livrés** depuis fin 2014
+ **1,1 Md€** de création de valeur nette (soit 15 € par action)
15 projets engagés + 8 autres à lancer



- Des projets aujourd'hui tous labellisés bas carbone (BBCA), favorisant le bien-être (WELL) et la biodiversité (BiodiverCity)



- Pour une ville durablement désirable : renforcer notre leadership en matière de RSE et relever nos ambitions sur le carbone, le bien-vivre, l'économie circulaire et la biodiversité



- Retour sur le résidentiel depuis 2017
+ filialisation de l'activité résidentielle et partenariat avec Nexity en 2020



- Une ambition de croître sur le logement pour offrir une offre locative de qualité dans les marchés tendus en cœur de ville

... validant les choix stratégiques faits depuis fin 2014

Déploiement
de YouFirst



▪ **youfirst** une marque pour une approche **centrée sur le client**



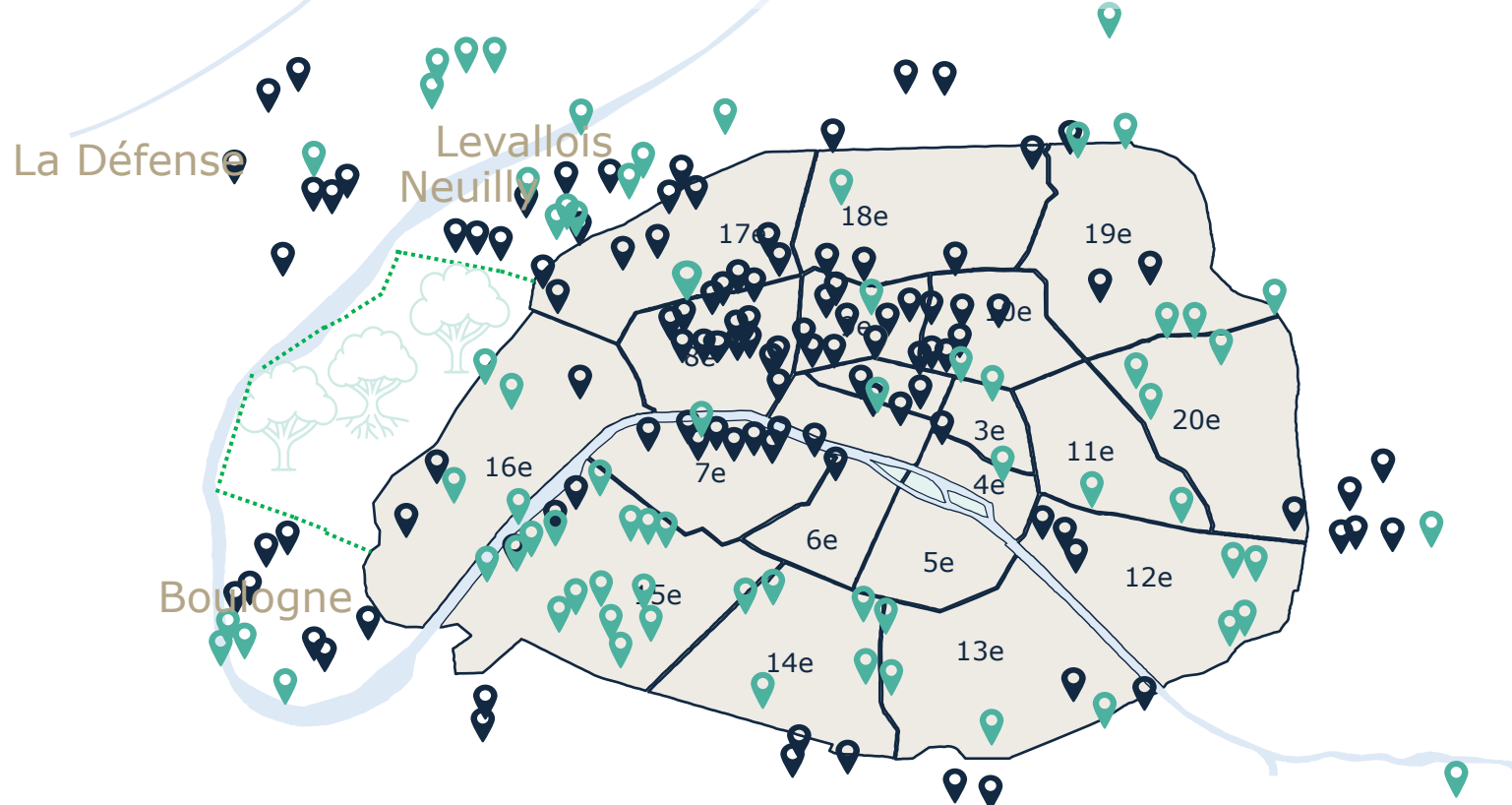
▪ **Améliorer la qualité de la relation client / Customers' lifetime value**



▪ **Accélération de la digitalisation** pour améliorer les services et la performance

Résilience des fondamentaux : centralité et rareté du patrimoine

Un portefeuille situé
dans les zones les plus centrales de la région parisienne



Bureaux



Valeur : 16,0 Md€

- 66 % à Paris
- 72 % Neuilly-Levallois inclus

Résidentiel



Valeur : 3,3 Md€

- 78 % à Paris¹
- + 367 M€ de résidences pour étudiants

Portefeuille total: 19,7 Md€

- 81 %² bureaux
- 19 %² résidentiel

Gecina solidement préparée à la hauteur de enjeux de demain

Des choix et orientations stratégiques prises ces derniers années ...

- **Filialisation du portefeuille résidentiel**
pour porter nos ambitions sur le logement

Engagements RSE durablement dans l'ADN du Groupe

(Neutralité Carbone 2030, requalification de la totalité de l'encours obligataire en Green bonds, une partie de la rémunération long terme dorénavant sur des critères environnementaux)

Pipeline prometteur

porteur de création de valeur et de croissance locative entre 120 M€ et 130 M€ de loyers supplémentaires

Numérisation des process et de nos métiers
pour accroître notre performance opérationnelle et notre avantage concurrentiel

- **Approche centrée sur le client avec YouFirst**
pour ancrer durablement une relation de confiance avec nos locataires dans une économie servicielle

... au cœur de la
**transformation de
Gecina
à la hauteur de ses
ambitions
pour l'avenir**

2020 : preuves de résilience dans un monde incertain

Résilience de nos activités et de nos marchés



Environ 99 % des loyers collectés sur 2020



Un retour au bureau plus rapide et plus fort suite aux confinements (environ 70 % des employés sont de retour au bureau dans la région parisienne¹)



Loyers des signatures en 2020 : +2 % supérieurs aux loyers de marché (VLM) d'avant crise ; Maintien d'un potentiel de réversion positif



474 M€ de cessions réalisées, +5 % de prime sur les dernières valeurs



Valeur stable du portefeuille (-0,1 % à périmètre constant)

+6,7 % Résidentiel, +2,7 % Bureaux Paris QCA

ANR EPRA de continuation : 170,1 € par action (177,6 € par lot pour le résidentiel)



Le cours actuel de l'action indique une décote implicite de 24% ² (valeur moyenne des bureaux d'environ 8 100 €/m²), **largement décorrélié des tendances de marchés physiques.**



Portefeuille résidentiel : des options solides pour l'avenir

2020 : preuves de résilience dans un monde incertain

Renforcement de nos engagements RSE



2,2 Md€ de crédits responsables, soit **49% de la dette bancaire de Gecina**
100% de la dette obligataire en cours de requalification



Création d'un **fonds carbone interne** / **baisse des émissions de CO₂ de -6 % en 2020, dépassant de plus de 18 % les objectifs de 2020** / mise en place du **comité RSE**



Mise à disposition de résidences pour étudiants pour les **professionnels de santé** et **les femmes victimes de violences conjugales**



Une **neutralité carbone** maintenant visée **dès 2030** (vs. 2050 jusqu'alors)

2021 : une année de numérisation et de transformation pour l'avenir

Réalisé ou en cours



Impact opérationnel et financier

Portail CRM et brokers

Applications Web pour les locataires

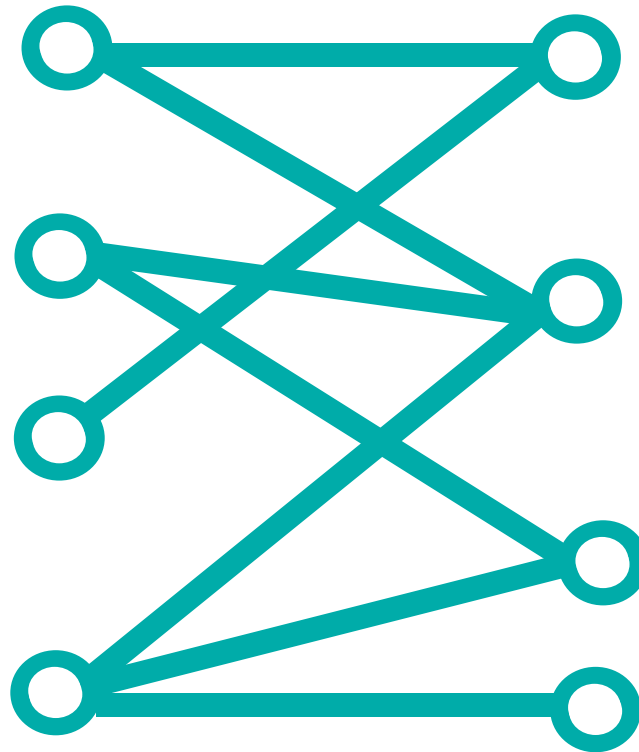
Collaborateurs, coworkers, étudiants, entreprises

Outils de visite en ligne

En cours de développement

Suivi téléométrique

Suivi de la consommation d'énergie



Souplesse et optimisation du **processus de location**

Amélioration de la qualité et des services

(fidélisation des locataires / différenciation de l'offre / avantages concurrentiels / pouvoir de fixation des prix)

Amélioration du **bien-être des locataires**

Optimisation des **coûts d'exploitation** et réduction de la **consommation d'énergie**



4

Performance opérationnelle
centralité et résilience



4.1

Marché locatif

Encourageant et générateur de confiance en dépit de l'incertitude de 2020

Baisse des prises à bail en 2020, mais des signes de confiance pour l'avenir

Un marché locatif temporairement ralenti en 2020

Des transactions locatives en forte baisse en 2020 (volumes : -45%)
des marchés presque à l'arrêt au T2 et T3

Avec l'allongement des processus décisionnels des entreprises
augmentation du délai de concrétisation entre le premier contact et la signature en 2020

Mais des signes de confiance et de solidité pour l'après Covid-19

Mais un appétit toujours fort des locataires pour l'immobilier de bureau malgré l'incertitude macroéconomique
92% des discussions actives avant confinement sont restées actives ou temporairement mises en pause

Redémarrage des interactions commerciales avec les clients potentiels en septembre 2020
+16 % au T4 vs situation d'avant crise
+230 % par rapport au 1er confinement
... un signe préliminaire de reprise potentielle

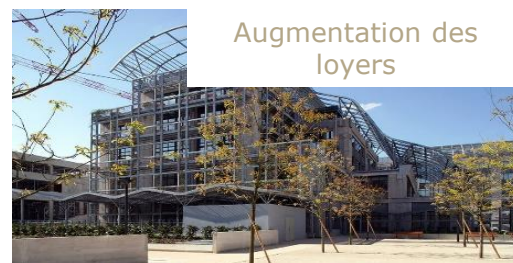
Une activité locative dynamique en 2020...



Pré-loué

BCG

- **L1ve**
- Paris QCA
- 23 500 m² pré-loués en 2020
- environ 80 % pré-loué



Augmentation des loyers

- **Biopark, Immeuble « D »**
- Paris 13^e
- 5 230 m² loués en 2020
- 100 % d'occupation



Renouvelé et WALB prolongé

- **Défense Ouest**
- Colombes
- 7 500 m² renouvelés en 2020
- 83% d'occupation



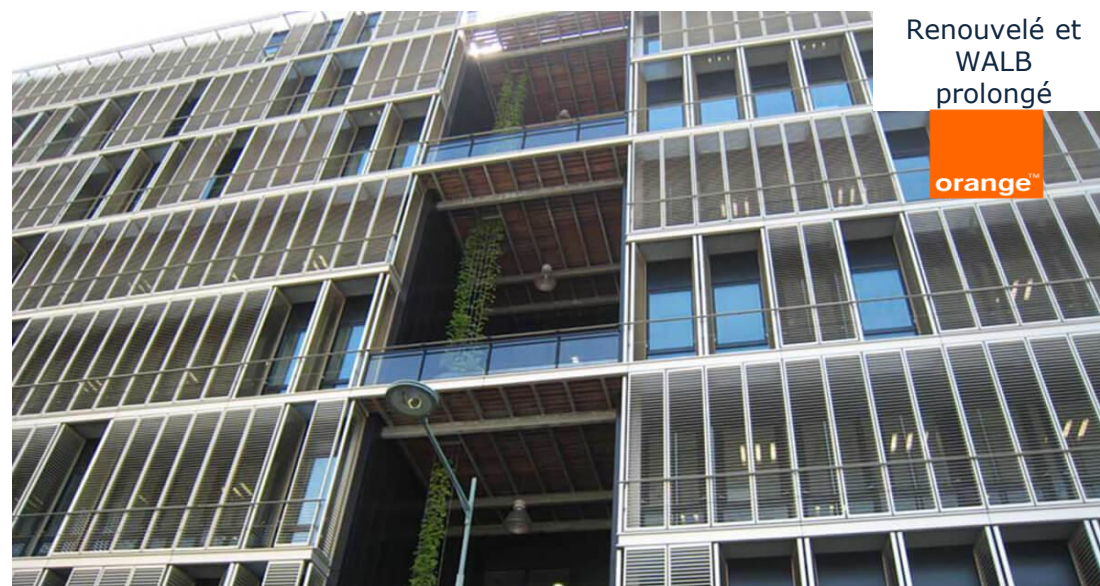
Loué, renouvelé et WALB prolongé

- **Portes de la Défense**
- Colombes
- 4 000 m² loués et renouvelés en 2020
- 95% d'occupation



Renouvelé et WALB prolongé

- **Montrouge Inedys**
- Montrouge
- 6 350 m² renouvelés en 2020
- 100 % d'occupation



Renouvelé et WALB prolongé

orange

- **Portes d'Arcueil**
- Arcueil
- 42 180 m² renouvelés en 2020
- 100 % d'occupation

> de 162 000 m²
loués, reloués, pré-loués ou renouvelés
depuis le mois de
janvier 2020
(contre 165 000 m² en 2019)

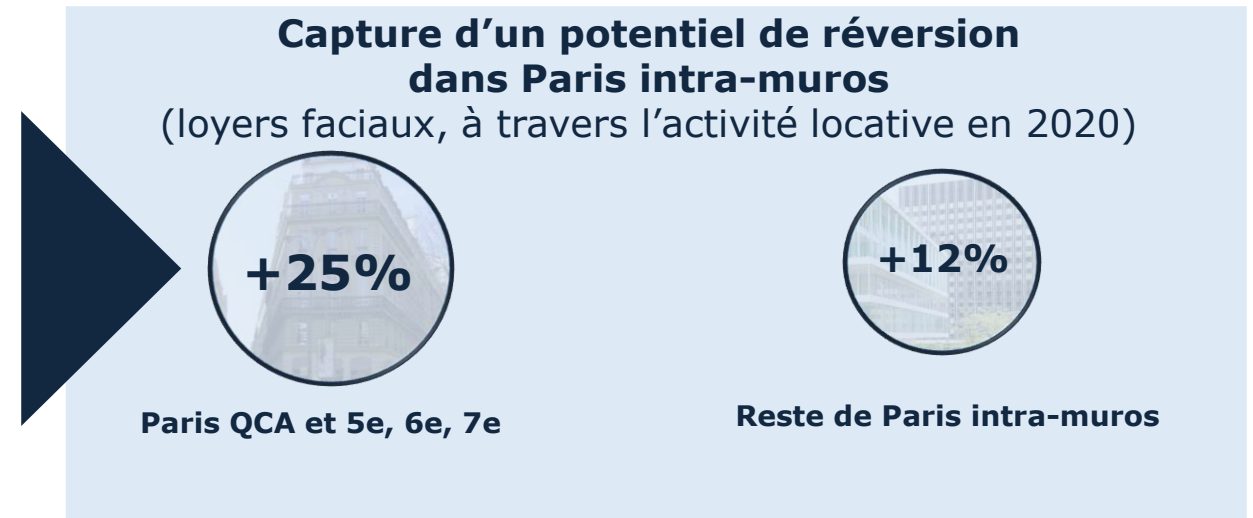
Moyenne des transactions
signées
**+2 % de plus par
rapport aux valeurs
locatives d'avant crise**

Gestion locative : à la recherche d'une augmentation des loyers dans Paris intra-muros et de la maturité des baux en zone périphérique

Paris intra-muros

(66 % du portefeuille de Gecina)
(environ 40 % des transactions en 2020)

- Capture d'un potentiel de réversion positif lors de la rotation des locataires et du renouvellements des baux



Zones périphériques¹

(25 % du portefeuille de Gecina)
(environ 60% des transactions en 2020)

- Anticipation des échéances de baux
- Allongement de la maturité des baux
- Ajustement des loyers sur les valeurs locatives estimées (matérialisation du potentiel de réversion négatif)



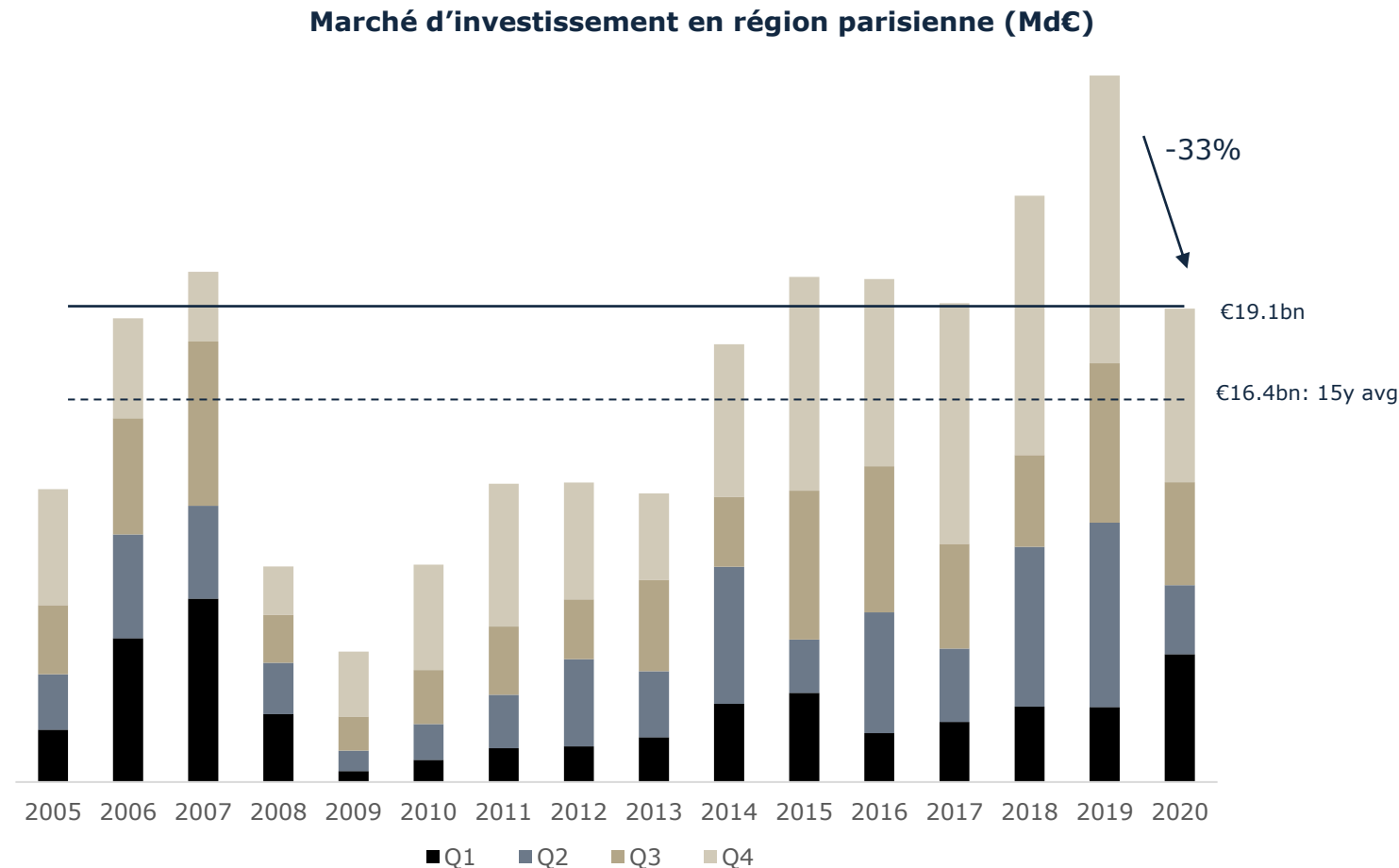
A photograph of a modern building's interior courtyard. The courtyard is paved with light-colored stone tiles. The building's walls are white, accented with large, colorful rectangular panels in shades of teal, yellow, orange, and pink. A large, multi-paned glass skylight covers the top of the courtyard, allowing natural light to enter. On the left, a small tree with green leaves is visible. In the background, there are large windows and glass doors. The overall atmosphere is bright and contemporary.

4.2

Rotation du portefeuille

Des marchés d'investissement solides sur les meilleurs emplacements et les actifs core, renforçant nos choix stratégiques à long terme

La dynamique des marchés d'investissement et la polarisation favorisent les meilleurs actifs aux meilleurs emplacements



Marchés d'investissement **inférieurs aux records de 2019, mais supérieurs de +16 % par rapport à la moyenne à long terme¹** en dépit de la Covid-19c

Un marché de l'investissement qui a très fortement **priviliégié les zones les plus centrales** et les actifs de **meilleure qualité**

Polarisation en faveur de la qualité... qui valide la pertinence des choix stratégiques de Gecina

LES MARCHÉS DE L'INVESTISSEMENT RESTENT SOLIDES ET PORTEURS POUR LES ACTIFS CORE ET LES MEILLEURS EMPLACEMENTS

Les transactions emblématiques intervenues sur les marchés parisiens démontrent une réserve de valeur dans certains emplacements clés

T4



T4



T4



T4



T4



T3



T4



T3



Portefeuille bureaux de Gecina

10 716 €/m² (valeur d'expertise)

8 100 €/m² (valeur implicite au cours actuel de l'action¹)

Paris QCA, 5e, 6e, 7e (bureaux hors commerce de détail)

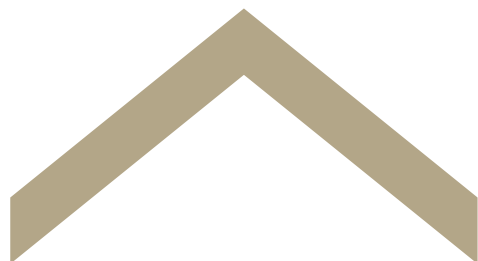
19 007 €/m² (valeur d'expertise)

14 300 €/m² (valeur implicite au cours actuel de l'action¹)

¹ Au 16 février, avec un cours de 117 € par action, dans l'hypothèse que la valeur implicite du résidentiel corresponde aux valeurs d'expertise

Poursuite de la stratégie de rotation du patrimoine en 2020

474 M€ de cessions¹

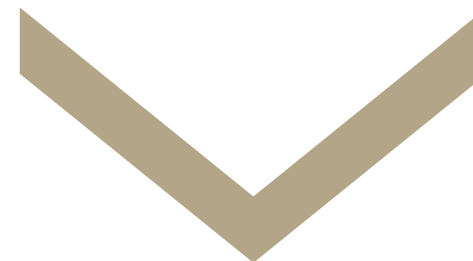


453 M€
de cessions
dont **84 %** en
dehors de Paris



21 M€ de
cessions

56 M€ d'acquisitions



20 M€
d'acquisitions



36 M€
d'acquisitions

✓ Réduction de l'endettement

33,6 % du LTV, **-40** points de base par rapport à l'exercice 2019

✓ Création de valeur

Les prix des cessions conclues sont plus élevés que les dernières évaluations **(+4,7 % de prime)**

✓ Centralité renforcée

66 % de notre portefeuille est dans Paris (comparé à **63 %** en 2019)



4.3

Portefeuille résidentiel

Prêt pour aller plus vite, plus haut, plus fort

Notre feuille de route pour l'amélioration de l'activité résidentielle

Maximiser la performance opérationnelle, environnementale et financière

Optimiser les processus et les marges

Capter les bénéfices des effets d'échelle et le potentiel de réversion

Améliorer la qualité et les services

Saisir les opportunités d'investissement lorsqu'elles sont relatives sur les Résultats et l'ANR

1. 

Portefeuille résidentiel à fin 2016

Collecte des loyers,
renforcement de la résilience

2. 

Identifier les facteurs de création de valeur

(Densification, extension,
optimisation, concrétisation de
la réversion, ...)

3. 

Envisager la croissance externe et les développements

Développement du pipeline,
acquisitions potentielles,
partenariats,
digitalisation

...

youfirst

4. 

Profiter des effets d'échelle

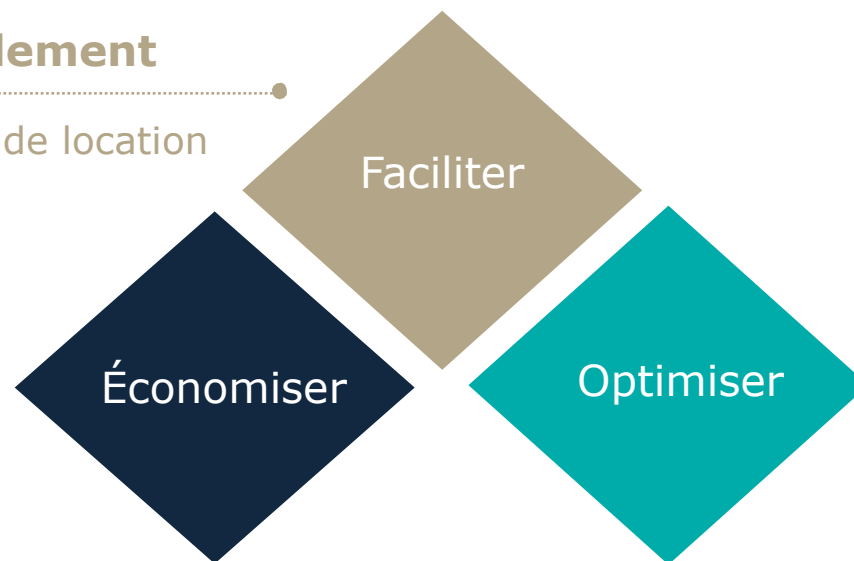
Attirer des investisseurs
institutionnels grâce à la
filialisation pour permettre le
développement des capacités
de Gecina.

Industrialisation de nos
processus
Profiter des effets d'échelle

youfirst : un facteur clé pour la création de valeur

Louer plus rapidement et plus facilement

Réduire la vacance, optimiser les conditions de location



Suivi en temps réel de la consommation d'énergie

Réduire les dépenses, les émissions de gaz à effet de serre et l'impact de la consommation d'énergie

Réponse rapide aux besoins des clients

Différenciation de l'offre, pouvoir de fixation des prix, customers' lifetime value

✓ **Effet d'échelle**

✓ La **digitalisation** permettra de réduire le coût d'exploitation de notre portefeuille résidentiel

✓ **Objectifs RSE**
Un levier clé pour suivre la consommation de carbone et d'énergie

Un bilan probant avec une contribution tangible de notre nouvelle stratégie

PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL : CONTRIBUTION RELATIVE À LA PERFORMANCE DE GECINA

PREUVE DU SUCCÈS DE NOTRE NOUVELLE STRATÉGIE

Croissance de la
valeur à périmètre
constant
en 2020¹

+6,7%

Réversion réalisée sur
nouveaux baux en
2020

+7,2%

Première acquisition
d'un immeuble
résidentiel réalisée en
2020 dans le 8^e
arrondissement de Paris

32 000 m² ¹
de projets engagés à
livrer
en 2020-2023

22 500 m² ¹
de projets à « engager »

96,9%
de taux d'occupation
moyen en 2020

A person is standing on a rooftop terrace with a wooden deck, looking out over a city. The terrace is enclosed by a glass railing. The background shows a dense urban landscape with many buildings and a clear blue sky. The person is wearing dark clothing and is positioned in the center of the frame, looking out towards the right.

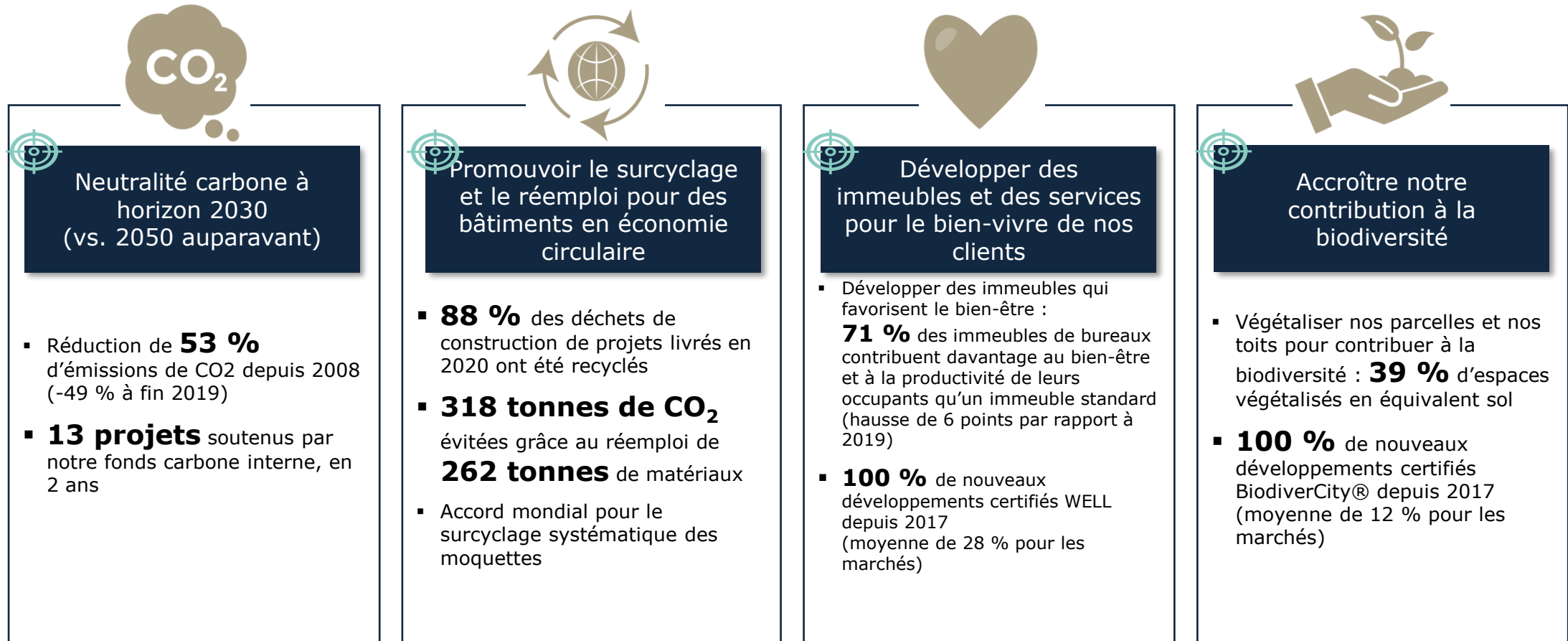
4.4

**Renforcer notre
leadership en matière de
RSE**



Ce que nous faisons : 4 piliers avec des objectifs ambitieux

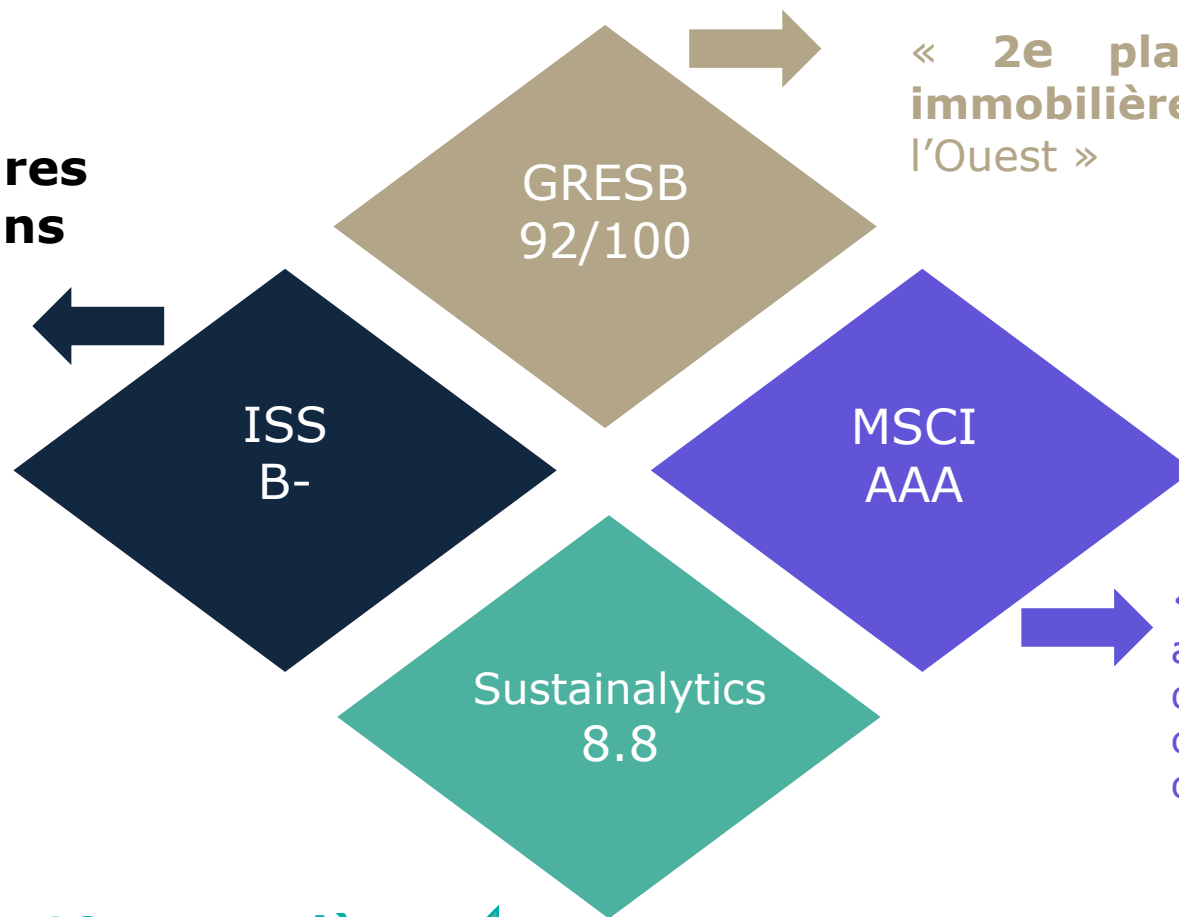
Réalisations et engagements principaux pour chaque pilier



80%
de m² d'espaces de bureau en exploitation certifiés (HQE ou BREEAM In Use)
+72 % par rapport à l'année dernière, grâce à la certification de **17** nouveaux immeubles

Notre performance RSE de nouveau reconnue en 2020

« L'une des **meilleures performances** dans son secteur »



« **2e place** pour les entreprises immobilières cotées, en Europe de l'Ouest »

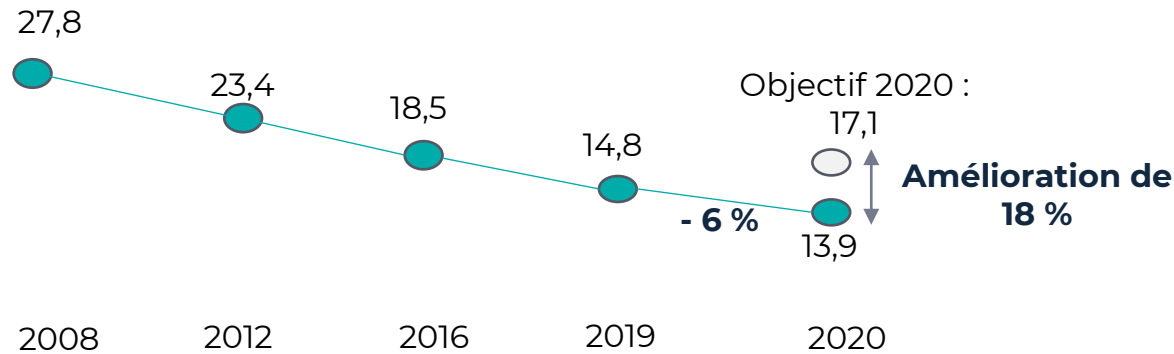
« **+6 % depuis 2019**, grâce aux améliorations de la gouvernance d'entreprise et un fort taux de certification pour les immeubles opérationnels »

« **Parmi les 10 premières entreprises mondiales** sur les 415 entreprises évaluées »

**+ CDP : A list
CAC 40 ESG**

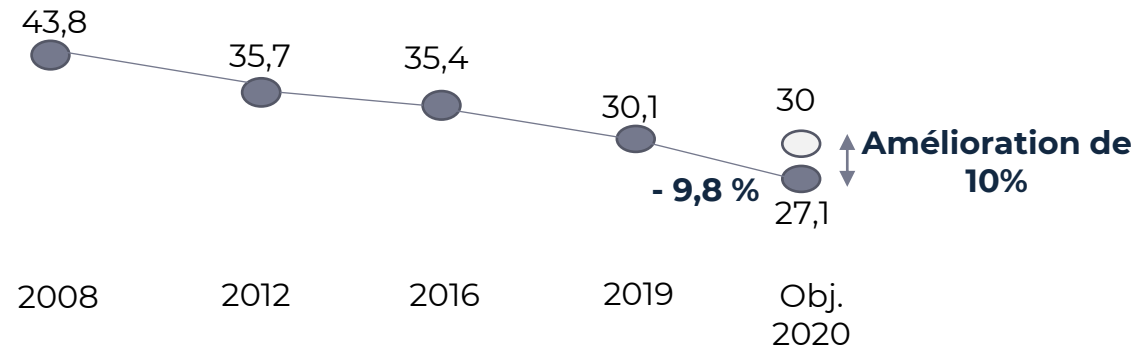
Stratégie active de réduction des émissions de gaz à effet de serre

Émissions totales de CO₂ du portefeuille **bureaux** (en kg/m²/an)



- Amélioration de 18 % par rapport aux objectifs de 2020 pour le CO₂
- Les ambitions à moyen terme en matière de CO₂ pourraient être revues à la hausse
- -50 % depuis 2008
- soit -5,5 %/an (par rapport à -2 % pour le secteur en moyenne – source : OID)

Émissions totales de CO₂ du portefeuille **résidentiel** (en kg/m²/an)



- Amélioration de +10% par rapport aux objectifs de 2020 pour le CO₂
- Environ -3,9 %/an en moyenne depuis 2008

Compte tenu de la surperformance du groupe par rapport à ses objectifs,
la neutralité carbone est maintenant attendue dès 2030

CANOP-2030 : Neutralité carbone du patrimoine en exploitation dès 2030

Un engagement datant de 2008 qui porte ses fruits

Capitaliser sur la performance passée et notre savoir-faire pour accélérer ...

... atteindre nos objectifs, avec 20 ans d'avance !

-50% d'émission de CO2 depuis 2008

-26% d'émission de CO2 sur les 4 dernières années

80% des actifs certifiés HQE / BREEAM

- **Mise en œuvre à grande échelle** des solutions bas-carbone
- **Accroître l'utilisation des énergies renouvelables** (40% du mix aujourd'hui)
- **Poursuivre la réduction de la consommation d'énergie** en déployant des travaux de rénovation
- Poursuivre le **verdissement de la dette du Groupe**

**Trajectoire
neutralité
carbone
en 2030**
(vs. 2050)

Une dette engagée qui s'appuiera sur la trajectoire responsable de l'ensemble du patrimoine depuis 2008

Une démarche active depuis 2018 sur les **crédits bancaires**

- 49 % des encours bancaires de Gecina maintenant sous forme de contrats de crédits responsables

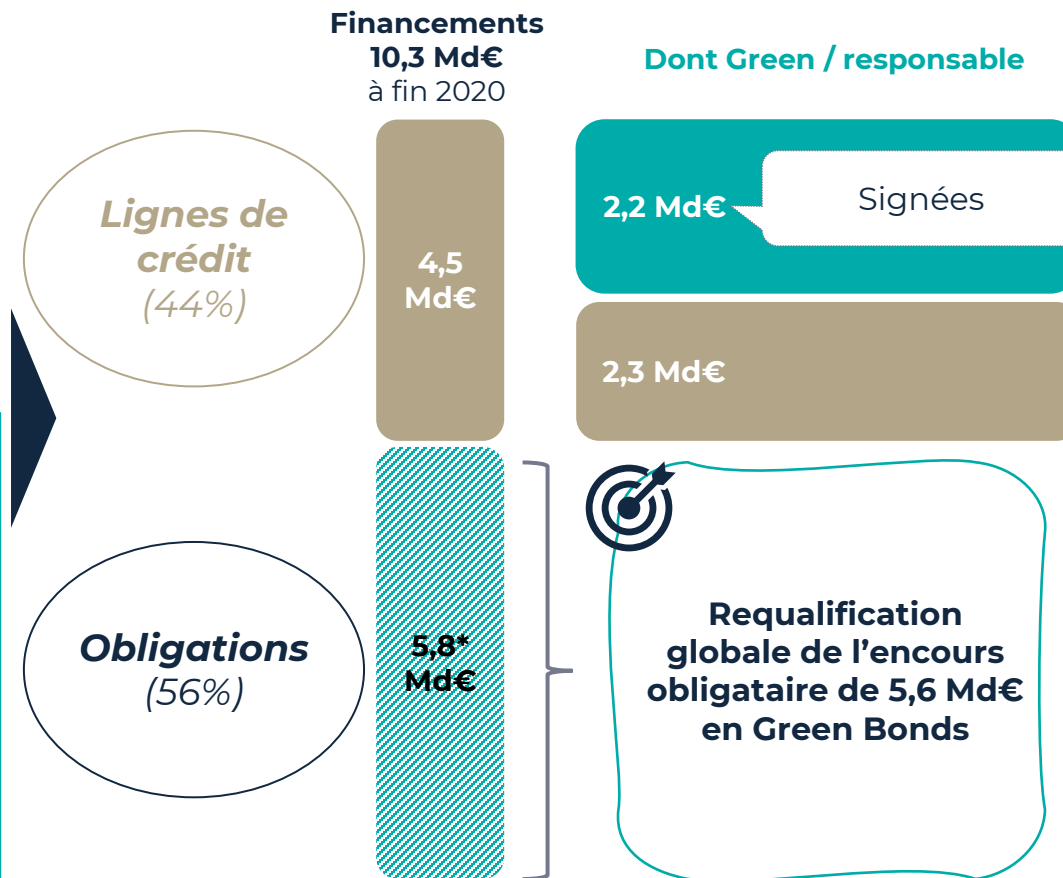
Requalification de la **totalité** de la dette **obligataire en Green bonds**

Aller plus loin qu'un green bond traditionnel...

100% de la dette obligataire requalifiée « Green Bond » avec une approche **Globale** (totalité du portefeuille tertiaire ET résidentiel) **et Dynamique**

(sous réserve de l'approbation des Assemblées Générales des porteurs obligataires)

Près de 85% de la dette du Groupe bientôt responsable / GREEN





4.5

Potentiel accru de création de valeur grâce à notre pipeline

Un pipeline non répliquable dans les zones les plus centrales

2019 et 2020 : Le pipeline a contribué à la création de valeur avec 9 livraisons

9 livraisons en 2019 et 2020



90% loué depuis avril 2021

- **Carré Michelet**
- La Défense
- Multi-locataires



- **MAP**
- Paris
- 100%
- Lacoste



- **Pyramide**
- Paris QCA
- 100%
- Crédit Mutuel



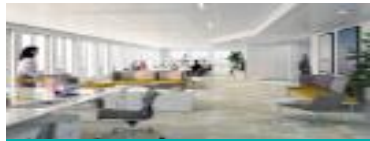
- **Being**
- La Défense
- 0%



- **Saint-Mandé**
(résidentiel)
- Paris



- **Penthemont 2**
- Paris 7^e
- 100%
- YSL



- **Friedland**
- Paris QCA
- 100%
- Multi-locataires



- **IBOX**
- Paris
- 100%
- Multi-locataires



- **7 Madrid**
- Paris QCA
- 100%
- WeWork

- ✓ **9 livraisons : 8 actifs de bureaux + 1 actif résidentiel**
- ✓ **100 000 m²**
- ✓ 84 % de taux d'occupation moyen¹
- ✓ **Env. 1 milliard €** de coût total d'investissement²

- ✓ **282 millions €** de création de valeur nette comptabilisée depuis le début pour un capex de 242 millions d'euros

- ✓ **+ 1 euro création de valeur nette pour 1 euro investi**



6 livraisons en 2021

...et bien plus à venir dans les bureaux

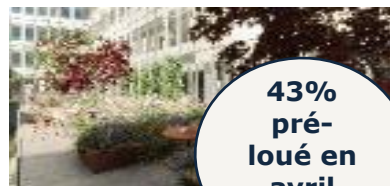


Pipeline de projets de bureaux engagés : 8 projets à livrer avant fin 2024

Livraisons 2021-2022 : 43% de pré-location à date

>2/3 d'immeubles non pré-loués situés dans Paris intra-muros ou à Neuilly-sur-Seine

100 % des projets seront certifiés (WELL, BiodiverCity, HQE/BREEAM)



- **Anthos**
- S1 2021
- Boulogne
- 9 600 m²

**43%
pré-
loué en
avril
2021**



- **Sunside**
- S1 2021
- La Défense
- 9 600 m²



- **Biopark**
- S2 2021
- Paris
- 6 200 m²



- **157 CDG**
- S2 2021
- Neuilly
- 11 200 m²



- **L1ve**
- S1 2022
- Paris QCA
- 33 200 m²
- environ 80 % pré-loué



- **Boétie**
- S1 2023
- Paris QCA
- 10 200 m²



- **Mondo**
- S1 2023
- Paris QCA
- 29 800 m²



- **Porte Sud**
- S2 2023
- 1^{re} couronne
- 11 700 m²

Bureaux : 8 projets engagés

- ✓ **5 livraisons** en 2021-2022
- ✓ **3 livraisons** en 2023-2024



Création de valeur :

- ✓ Rendement moyen sur coût de **5,3 %**
- ✓ Rendement de sortie théorique de **2,9 %**



Autres projets à venir :

- ✓ **+ 82 500 m²** prévus
- ✓ **+ 913 millions €** de coût total d'investissement prévus (dont 350 millions € de capex à injecter)



... et dans le **résidentiel**

Pipeline résidentiel engagé : **7 projets à livrer avant fin 2023**



- **Glacière**
- S2 2021
- Paris
- 300 m²



- **Ynov**
(résidences pour étudiants)
- S1 2021
- Ivry-sur-Seine
- 7 200 m²



- **Domaine de la Ronce**
- S1 2023
- Ville d'Avray
- 10 000 m²



- **Porte Brancion**
(résidences pour étudiants)
- S2 2023
- Paris
- 2 900 m²



- **Vouillé**
(résidences pour étudiants)
- S1 2023
- Paris
- 2 400 m²



- **Lourmel**
(résidences pour étudiants)
- S1 2023
- Paris
- 1 700 m²



- **Dareau**
(conversion de bureaux en logements)
- S2 2023
- Paris
- 5 500 m²



- **Densification**
- 1 700 m²

Pipeline engagé pour le résidentiel :

- ✓ **7 livraisons** en 2021-2023
- ✓ Coût total d'investissement : **239 millions €**



Création de valeur :

- ✓ Rendement moyen sur un coût de **4,2%**
- ✓ Rendement de sortie théorique de **3,1%**



Autres projets à venir :

- ✓ **+ 22 500 m²** prévus
- ✓ **+ 157 millions €** de TIC prévus (dont 106 millions d'euros de capex à injecter)





4.6

Performance financière en 2020

Nicolas Dutreuil

Directeur Général Adjoint en charge des Finances

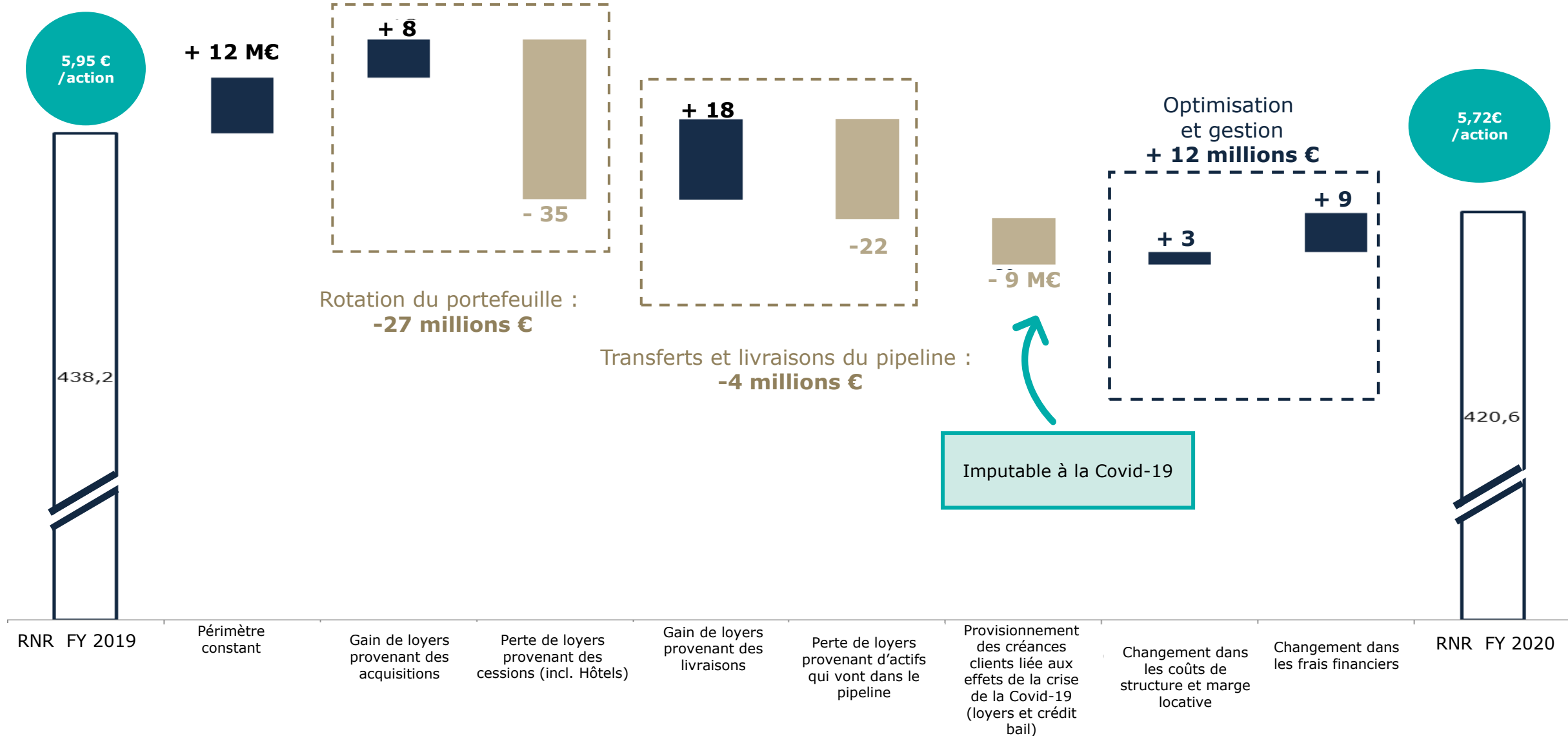
Performance financière en 2020

En millions €	Exercice 2019	Exercice 2020	Variation	Variation (périmètre constant)
Bureaux	548	534	-2,7%	+3,0%
Résidentiel	106	106	+0,3%	+0,9%
Résidences pour étudiants	20	18	-6,3%	-6,0%
Loyers bruts	673,5	658,0	-2,3%	+2,3%
RNR en millions €	438,2	420,6	-4,0%	
RNR par action	5,95	5,72	-3,9%	
LTV (hors droits)	36,0%	35,6%	-40 pb	
LTV (droits inclus)	34,0%	33,6%	-40 pb	
Valeur totale du patrimoine en milliards €	20,0	19,7	-1,6%	-0,1%
EPRA NRV (ANR reconstitution) en € par action	190,0	187,1	-1,5%	
EPRA NTA (ANR de continuation) en € par action	173,1	170,1	-1,7%	
EPRA NDV (ANR de liquidation) en € par action	167,8	163,0	-2,9%	
Dividende par action en €	5,30	5,30¹	-	

¹ – sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

Résultat récurrent net 2020 : changement de périmètre et performance

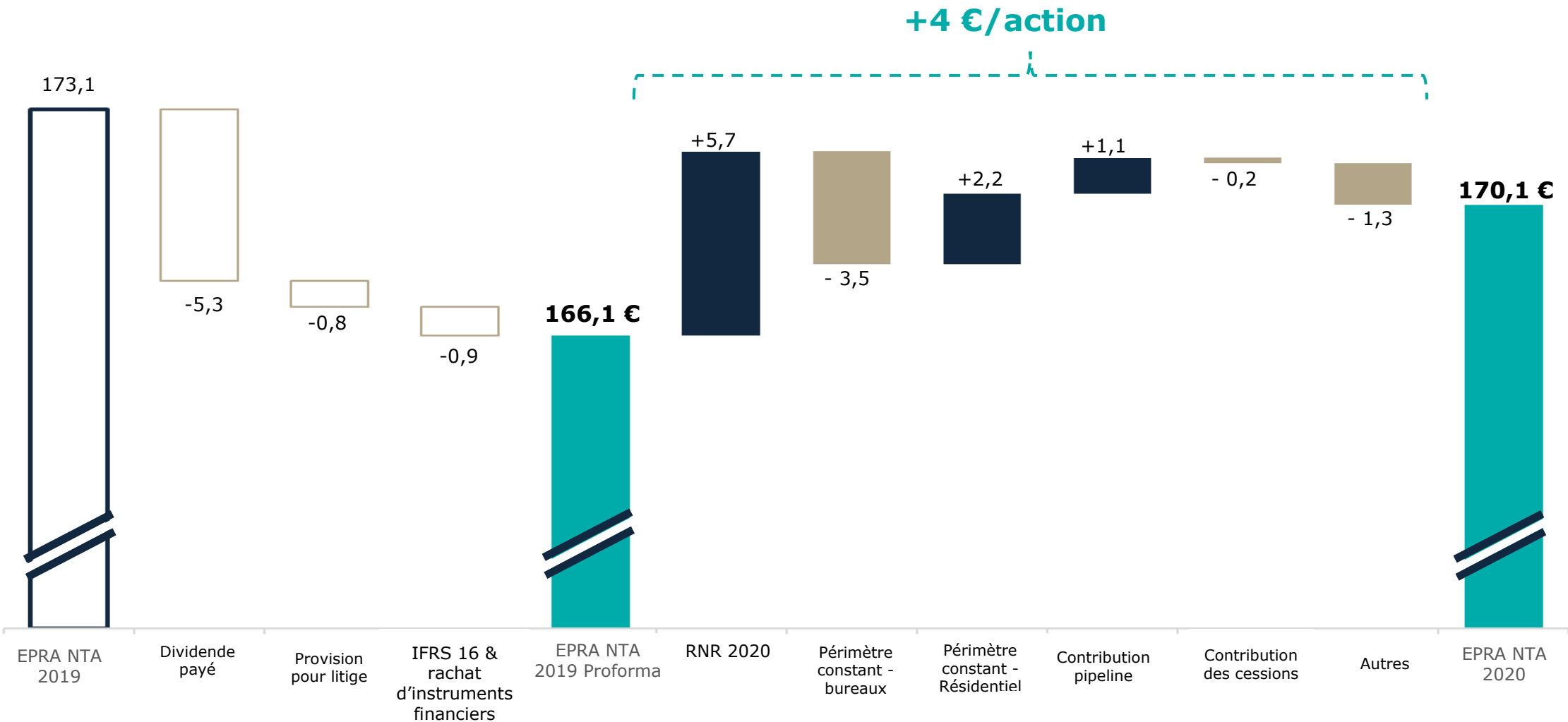
En millions €



ANR EPRA de continuation soutenu par le résidentiel & le pipeline

En € par action

NRV : 187,1€
NDV: 163,0€



Une gestion proactive et durable qui renforce notre capacité à mettre en œuvre notre stratégie

A3

Moody's

A-

S&P

1,0 milliard €¹ de nouveaux financements levés

0,4 milliard d'euros d'obligations avec un taux moyen pondéré de 0,47 % pour une échéance à 10 ans

0,6 milliard d'euros crédit renouvelable¹ avec échéance moyenne de 6,7 ans

1,3%

Coût moyen de la dette totale
(-10 pb par rapport à fin 2019)

72 % couverts jusqu'en 2027

2,0 milliards € de crédits responsables

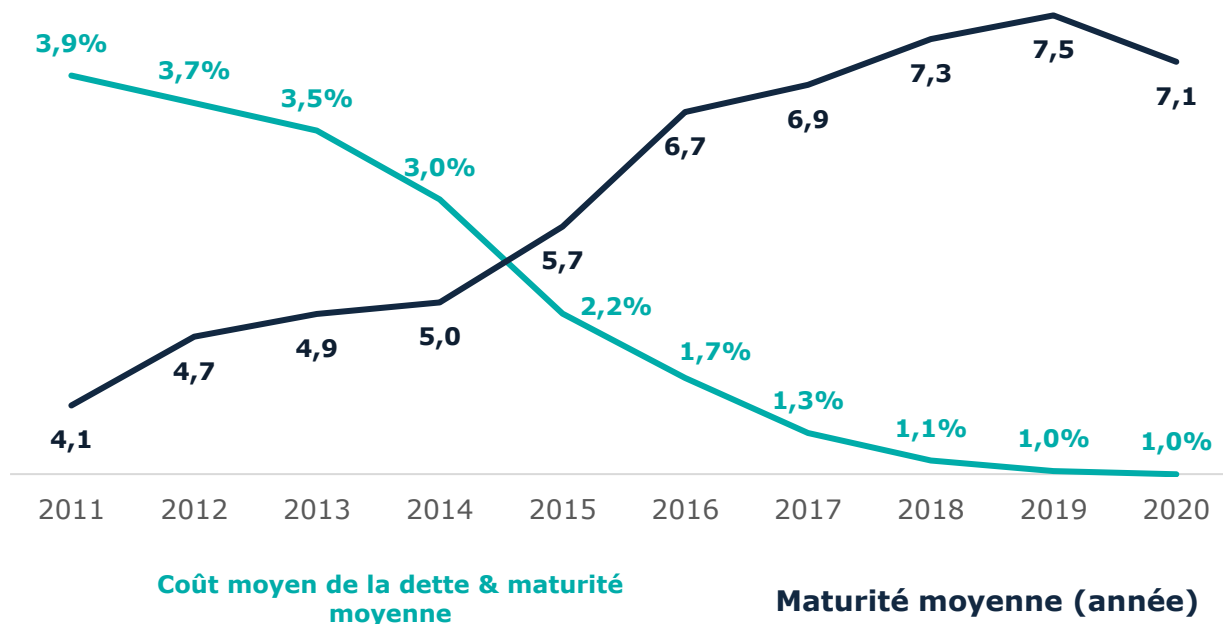
49 % de la dette bancaire de Gecina²
(contre 20 % à fin 2019)

Marge basée sur indicateurs financiers et KPI ESG

7,0 milliards €
Dette nette
-0,2 milliard € par rapport
à l'exercice 2019

33,6 % LTV droits inclus
(-40 pb en 12 mois)

Coût moyen de la dette & maturité moyenne



Prévisions pour 2021

Choix stratégiques faits en 2020

Cessions en 2020

Actifs transférés vers le pipeline en 2020 ou qui seront à transférer en 2021

Anticipation des résiliations de baux en dehors de Paris intra-muros

et répercussions temporaires de la crise

Fléchissement de l'indexation

Calendrier de négociation plus long avec les locataires, **induisant un allongement provisoire de la vacance**

Impacts en 2021

RRN 2021 par action en baisse de l'ordre de 5,30 €/action*

LTV en baisse

Hausse de l'exposition dans les **zones centrales**
Lancement de **projets de restructuration à valeur relative**

Perspectives à moyen terme

Contribution additionnelle du pipeline aux CF et NTA avec **120 à 130 M€** de loyers IFRS supplémentaires

Normalisation des marchés de transaction et des taux de vacance

Reprise de l'indexation après la crise de la Covid-19

A modern office interior with a large glass entrance on the left, showing a view of a city street with cars and trees. The interior features a white reception desk, a large white wall with a poster, and a seating area with a grey rug, a glass coffee table with a gold frame, and a black tufted armchair. The ceiling has recessed lighting.

5

Rapport des Commissaires aux comptes

Préambule

NOUS AVONS ÉMIS CETTE ANNÉE, EN TANT QUE COMMISSAIRES AUX COMPTES DE GECINA, QUATRE 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 ;
- distribution envisagée d'acompte sur dividendes au titre de l'exercice 2020 ;
- les conventions réglementées.

I. RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS ET CONSOLIDÉS

	Rapport sur les comptes annuels Résolution n°1 <i>Pages 345 à 348 du Document d'enregistrement universel</i>	Rapport sur les comptes consolidés Résolution n°2 <i>Pages 341 à 344 du Document d'enregistrement universel</i>
Opinion	• Certification sans réserve des comptes ni observation	• Certification sans réserve des comptes du Groupe GECINA ni observation
Justification des appréciations	• L'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles • L'évaluation des immobilisations financières • Traitement comptable des opérations et/ou engagements en Espagne	• L'évaluation des immeubles de placement ; • Traitement comptable de certaines opérations et/ou engagements en Espagne.
Vérifications et informations spécifiques	• Nous n'avons pas d'observation sur : • 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	• Nous n'avons pas d'observation : • sur le rapport de gestion du groupe ; • la présentation des comptes selon le format d'information électronique unique européen • Nous attestons de l'existence de la déclaration consolidée de performance extra-financière dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

II. RAPPORT ÉTABLI À L'OCCASION DE LA DISTRIBUTION ENVISAGÉE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

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 2020 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

III. RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – (PAGE 349 DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL) RÉOLUTION N°6

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.





6

Say on pay

*Dominique Dudan, Administratrice
Présidente du CGNR*

Rémunération des mandataires sociaux

1. Rémunération globale 2020 des membres du Conseil d'Administration
2. Rémunération totale 2020 de M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 23 avril 2020 et de M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020
3. Rémunération totale 2020 de Mme Méka Brunel, Directrice Générale
4. Ratios d'équité
5. La politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration
6. La politique de rémunération du Président du Conseil d'administration
7. La politique de rémunération de la Directrice Générale

Pour plus d'information sur la rémunération des mandataires sociaux, notamment la politique de rémunération 2021, veuillez vous référer aux pages 199 et suivantes du Document d'enregistrement universel 2020.

Rémunération des mandataires sociaux

1. Rémunération globale 2020 des membres du Conseil d'Administration de la Société, comparée à 2019

2019

Rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration percevant une rémunération au titre de leur mandat d'Administrateur ou de Censeur



322 000 €

2020*

Rémunération versée au titre de **2020** aux membres du Conseil d'Administration percevant une rémunération au titre de leur mandat d'Administrateur ou de Censeur



561 950 €

* Le Conseil d'Administration du 31 mars 2020, sur proposition des Administrateurs et après avis favorable du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, dans un souci de solidarité nationale face au contexte de pandémie mondiale, a décidé de ne pas verser de rémunération aux Administrateurs pour les réunions du Conseil d'Administration spécifiquement liées à la Covid-19. Gecina a versé un montant équivalent à cette rémunération au profit de sa Fondation d'entreprise pour soutenir des associations travaillant au profit de la lutte contre la Covid-19.

Le détail des rémunérations, par membres du Conseil d'Administration, figure dans le Document d'enregistrement universel 2020 de Gecina, page 207

Rémunération des mandataires sociaux

2. Rémunération totale 2020 de M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 23 avril 2020

Rémunération fixe 2020	95 000 €
-------------------------------	-----------------

- **Pas de rémunération variable**
- **Pas de rémunération exceptionnelle**
- **Pas de rémunération en raison de son mandat d'administrateur**
- **Pas d'actions de performance**
- **Pas d'option de souscription d'actions**
- **Avantages en nature : voiture de fonction**
- **Pas d'indemnité de départ**
- **Pas d'indemnités de non-concurrence**
- **Pas de régime de retraite supplémentaire**

Rémunération des mandataires sociaux

2. Rémunération totale 2020 de M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020

Rémunération fixe 2020	205 000 €
-------------------------------	------------------

- **Pas de rémunération variable**
- **Pas de rémunération exceptionnelle**
- **Pas de rémunération en raison de son mandat d'administrateur**
- **Pas d'actions de performance**
- **Pas d'option de souscription d'actions**
- **Avantages en nature : voiture de fonction**
- **Pas d'indemnité de départ**
- **Pas d'indemnités de non-concurrence**
- **Pas de régime de retraite supplémentaire**

Rémunération des mandataires sociaux

3. Rémunération totale 2020 de Mme Méka Brunel, Directrice Générale

→ Rémunération fixe 2020

- Montant de la rémunération fixe : **650 000 €**

A compter du 1^{er} janvier 2018 et à la suite du vote de l'Assemblée Générale annuelle 2018 de la politique de rémunération de la Directrice Générale, le Conseil d'administration, s'appuyant sur les travaux du Cabinet Mercer portant sur un échantillon de 15 sociétés foncières européennes comparables et sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR), a fixé la rémunération fixe annuelle de Mme Méka Brunel à 650 000 €.

→ Réduction de salaire à titre de solidarité

- Réduction de deux mois de salaire, soit **17%** de la rémunération fixe.
- À titre de solidarité face à la grave crise sanitaire, Mme Méka Brunel, Directrice Générale et administratrice de Gecina, a décidé de proposer la réduction de sa rémunération fixe au titre de ses fonctions de Directrice Générale, de deux mois pour l'exercice 2020, soit de l'ordre de 17 % de sa rémunération fixe pour cet exercice. Cette proposition a fait l'objet d'un avis favorable du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations du 21 avril 2020 et a été approuvée par le Conseil d'Administration du 22 avril 2020 qui a salué cette initiative.
- Gecina a versé un montant équivalent à ces deux mois de salaire et des économies de charges patronales au profit de sa Fondation d'entreprise pour soutenir des associations travaillant pour la lutte contre la Covid-19. Ces décisions ont été rendues publiques par un communiqué de la société en date du 23 avril 2020. Il est précisé que Gecina n'a fait appel ni aux dispositifs de chômage partiel, ni à celui des prêts garantis par l'État.

Rémunération des mandataires sociaux

3. Rémunération totale 2020 de Mme Méka Brunel, Directrice Générale

↳ Rémunération variable 2020

- Montant de la rémunération variable : **845 000 €**

La rémunération variable cible 2020 était fixée à 100% de la part fixe de la rémunération 2020 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.

Le Conseil d'administration du 18 février 2021, sur recommandation du CGNR et après examen des critères de performance, a fixé la rémunération variable de Mme Méka Brunel, au titre de 2020, à 130% de sa rémunération fixe de base 2020.

Ces 130% se décomposent de la manière suivante :

- 70% correspondant à la réalisation des critères quantifiables :
 - 20% au titre de l'EBITDA (516 m€ réalisé pour un objectif de 516 m€)
 - 20% au titre du résultat récurrent net (RRN) (421 m€ réalisé pour un objectif de 417 m€)
 - 30% au titre de la performance de l'investissement en immobilier de Gecina (Asset Value Return) par rapport à l'indice MSCI (AVR réalisé 3,47% vs MSCI 2,25%)
- 60% correspondant à la réalisation des critères qualitatifs.

Rémunération des mandataires sociaux

3. Rémunération totale 2020 de Mme Méka Brunel, Directrice Générale

→ Attribution d'actions de performance

- Le Conseil d'Administration du 21 février 2018 a octroyé à Mme Méka Brunel, 12 000 actions de performance **pour la durée de son mandat de Directrice Générale**, dans les termes suivants :
 - Cette attribution représente 0,016% du capital à la date du plan 2018 et 20,7% de l'ensemble des actions attribuées aux salariés et mandataires du Groupe bénéficiant du même plan.
 - La valeur (IFRS 2) des 12 000 actions attribuées représente 56,7% de sa rémunération annuelle brute totale potentielle au titre de 2018.
 - La période d'acquisition est d'une durée de 3 ans et la période de conservation d'une durée de 2 ans.

Le Conseil d'Administration du 18 février 2021 a constaté que les critères de performance fixés dans le plan d'attribution d'actions de performance 2018 ont été atteints et ont permis l'attribution de 100% des titres.
- Aucune action de performance n'a été attribuée à Mme Méka Brunel au cours de l'exercice 2020.

→ Autres éléments de rémunération :

Avantage en nature

(voiture de fonction)

5 000 €

- Pas de rémunération variable pluriannuelle
- Pas de rémunération exceptionnelle
- Pas de rémunération en raison de son mandat d'administratrice
- Pas d'option de souscription d'actions
- Pas d'indemnités de non-concurrence
- Pas de régime de retraite supplémentaire
- Indemnité de départ (en cas de départ contraint)

Rémunération des mandataires sociaux

4. Ratios d'équité

→ Mise en perspective de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux avec les rémunérations moyenne et médiane des salariés pour l'exercice 2020

Conformément aux 6° et 7° du I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Président du Conseil d'administration

Rémunération 2020	300 000 €
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés*	3
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés*	6

Directrice Générale

Rémunération 2020	1 752 250 €**
Ratio par rapport à la rémunération moyenne des salariés*	20
Ratio par rapport à la rémunération médiane des salariés*	32

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

** Y compris quote-part annuelle (230 250 €) des actions de performance attribuées en 2018 pour 4 ans

Rémunération des mandataires sociaux

5. Politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

Montant global annuel de la rémunération allouée aux administrateurs	800 000 €
--	-----------

➤ 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 €

Evolution proposée

Le Conseil d'Administration, constatant que l'Assemblée Générale du 24 mai 2015 avait fixé l'enveloppe globale annuelle de la rémunération allouée aux Administrateurs à 800 000 €, a décidé de soumettre au vote des actionnaires, lors de l'Assemblée Générale de ce jour, **la réduction** du montant de l'enveloppe globale annuelle allouée aux Administrateurs de 800 000 € à **700 000 €**.

Rémunération des mandataires sociaux

5. Politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration

- ✓ Modalités relatives au paiement de la rémunération des administrateurs :
 - 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 la 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.
- ✓ Par ailleurs :
 - Les administrateurs liés au Groupe Ivanhoé Cambridge Inc. ne perçoivent pas de rémunération pour des raisons liées à la politique interne de leur groupe,
 - M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration et Mme Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale, ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur.

Rémunération des mandataires sociaux

6. Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration Dirigeant mandataire social non exécutif

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

- 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, par ailleurs, aucune rémunération liée à son mandat d'administrateur.

A titre illustratif, la rémunération fixe annuelle du Président, Monsieur Jérôme Brunel, est fixée à :

300 000 €

Rémunération des mandataires sociaux

7. Politique de rémunération de la Directrice Générale Dirigeante mandataire sociale exécutive

→ La rémunération de la Directrice Générale est composée :

- d'une rémunération fixe
- d'une rémunération variable annuelle
- d'attribution d'actions de performance
- d'une rémunération exceptionnelle
- d'avantages en nature (voiture de fonction)
- d'une indemnité de départ en cas de départ contraint

La Directrice Générale ne perçoit aucune rémunération liée à son mandat d'administratrice. Elle ne bénéficie, par ailleurs, d'aucun régime de retraite supplémentaire, ni de clause de non-concurrence.

→ La rémunération fixe annuelle

Cette rémunération ne doit en principe être revue qu'à intervalle de temps relativement long. Cependant, des circonstances exceptionnelles peuvent donner lieu à sa revue au cours de l'exercice à la suite de l'évolution du périmètre de responsabilité ou de changements significatifs survenus au sein de la société ou du marché.

A titre illustratif, depuis le 1^{er} janvier 2018, le Conseil d'administration, sur recommandation du CGNR, a fixé la rémunération fixe annuelle de Mme Méka Brunel à :

650 000 €

Rémunération des mandataires sociaux

7. Politique de rémunération de la Directrice Générale Dirigeante mandataire sociale exécutive

↪ La rémunération variable annuelle

La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, qui a été fixée à 650 000 euros depuis 2018, 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	30%	> 102	30%	> MSCI + 1%	30%
> 100	20% Cible	> 100	20% Cible	> MSCI + 0%	20% Cible
> 98	10%	> 98	10%	> MSCI – 0,5%	10%
> 96	5%	> 96	5%	> MSCI - 1%	5%
< 96	0%	< 96	0%	< MSCI - 1%	0%

RRN – PdG par action = Résultat récurrent net - Part de Groupe par action
MSCI = Indice qui mesure la performance de l’investissement en immobilier en France

Critères de performance qualitatifs : cible 40 %/maximum 60 %
Il est à noter que de la même manière que pour les critères quantifiables, une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs. En cas de dépassement de l’objectif, ces critères qualitatifs peuvent atteindre 60% de la rémunération fixe.

Critères qualitatifs	Bonus cible (40%)	Bonus Maximum (60%)
Objectif stratégique confidentiel	16 %	24 %
Mise en place de la stratégie Post-Covid	16 %	24 %
Préparer la mise en place du jumeau numérique	8 %	12 %

Rémunération des mandataires sociaux

7. Politique de rémunération de la Directrice Générale Dirigeante mandataire sociale exécutive

- **Attribution d'actions de performance** (étant rappelé que le Conseil d'administration du 21 février 2018 a octroyé à Mme Méka Brunel, 12 000 actions de performance pour la durée de son mandat de Directrice Générale)

Objectif : 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.

Plafond : valorisation IFRS des actions n'excédant pas 100% de la rémunération annuelle brute (part fixe + part variable maximum).

Durée du plan : 5 ans (période d'acquisition de 3 ans + période de conservation de 2 ans) et obligation de conservation spécifique pour la Directrice Générale, conditions de performance internes et externes exigeantes et conditions de présence.

→ Rémunération exceptionnelle

Objectif : Prévoir la possibilité d'attribuer à la Directrice Générale une rémunération exceptionnelle dans des circonstances exceptionnelles.
Ces conditions devront être précisément communiquées et justifiées. Cette rémunération, décidée par le Conseil d'administration sur recommandation du CGNR, 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

La Directrice Générale peut bénéficier d'une voiture de fonction conformément à la pratique de la société.

Rémunération des mandataires sociaux

7. Politique de rémunération de la Directrice Générale Dirigeante mandataire sociale exécutive

↳ Indemnité de départ en cas de cessation des fonctions

Objectif : prédéfinir les conditions liées à un éventuel départ contraint de la Directrice Générale, de sorte que celles-ci soient conformes à la loi et aux recommandations applicables à la société.

Les conditions de performance fixées pour cette indemnité sont appréciées sur deux exercices au moins. Elles sont exigeantes et n'autorisent l'indemnisation de la Directrice Générale qu'en cas de départ contraint.

L'indemnité n'excède pas deux ans de rémunération (fixe + variable) au titre de l'année civile précédente.

A titre illustratif, le Conseil d'administration du 6 janvier 2017 a décidé qu'une indemnité de départ serait accordée à Mme Méka Brunel, Directrice Générale, en cas de départ contraint.



7

Présentation des résolutions

Frédéric Vern, Secrétaire Général

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

→ **Résolutions 1 à 3 : Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2020 ; virement à un compte de réserve**

- Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux et consolidés de Gecina pour l'exercice 2020 et de virer l'intégralité des écarts de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice et du supplément d'amortissement résultant de cette réévaluation, à un compte de réserve spécifique

→ **Résolution 4 : Affectation du résultat 2020, 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 5 mars 2021. Le solde, soit 2,65 € par action, sera versé le 5 juillet 2021

→ **Résolution 5 : Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2021 – 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 2021, 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

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

↳ **Résolution 6 : 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 2020, aucune nouvelle convention n'a été soumise au Conseil d'administration

↳ **Résolution 7 : Fixation du montant de l'enveloppe globale annuelle de la rémunération à allouer aux Administrateurs**

- Il vous est proposé de réduire le montant global annuel de la rémunération à allouer aux Administrateurs à 700 000 € à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021

↳ **Résolution 8 : Approbation de la rémunération globale 2020 des mandataires sociaux de la société**

- Il vous est demandé d'approuver les éléments de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2020

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

→ **Résolutions 9, 10 et 11 : Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2020**

- À M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'administration jusqu'au 23 avril 2020
- À M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration depuis le 23 avril 2020
- À Mme Méka Brunel, Directrice Générale
- La présentation de l'ensemble de ces éléments figure, conformément à la loi, dans les documents de l'Assemblée Générale et vous ont été présentés par Madame Dominique Dudan

→ **Résolutions 12 à 14 : Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021**

- Il vous est proposé d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2021, sur la base du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, intégré au Document d'enregistrement universel 2020 de Gecina
- Trois résolutions vous sont présentées, respectivement pour les membres du Conseil d'administration, le Président du Conseil d'administration et pour la Directrice Générale
- La présentation de l'ensemble de ces éléments figure, conformément à la loi, dans les documents de l'Assemblée Générale et vous ont été présentés par Madame Dominique Dudan

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

→ **Résolution 15 : Ratification de la nomination d'un Censeur**

- Nomination de Mme Carole Le Gall en qualité de Censeur, par le Conseil d'administration du 8 décembre 2020, pour une durée de 3 ans à compter de 2021, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Nomination soumise à la ratification de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires
- La présence de Mme Carole Le Gall au Conseil lui fera bénéficier de sa connaissance et de ses compétences en particulier sur les questions de responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise avec une expertise sur les enjeux d'empreinte carbone

Mme Carole Le Gall



- 51 ans, nationalité française
- Nombre d'actions détenues : 10
- Participe au Comité RSE

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

→ **Résolution 16 : Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Laurence Danon Arnaud**

- Il vous est demandé de procéder au renouvellement du mandat d'Administratrice, arrivant à échéance, de Mme Laurence Danon Arnaud, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024
- Mme Laurence Danon Arnaud 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 Mme Laurence Danon Arnaud continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère

Mme Laurence Danon Arnaud

- 64 ans, nationalité française
- Administratrice indépendante
- Nombre d'actions détenues : 403
- Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale et du Comité d'Audit et des Risques
- Première nomination : AG 26 avril 2017



Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

→ **Résolution 17 : Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Ivanhoé Cambridge Inc.**

- Il vous est demandé de procéder au renouvellement du mandat d'Administrateur, arrivant à échéance, de la société Ivanhoé Cambridge Inc., pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024
- La société Ivanhoé Cambridge Inc. est représentée au Conseil d'administration par M. Karim Habra qui continuerait de faire bénéficier le Conseil d'administration de son expérience professionnelle

M. Karim Habra **Représentant permanent de la** **société Ivanhoé Cambridge Inc.**



- 45 ans, nationalité britannique
- Nombre d'actions détenues par Ivanhoé Cambridge Inc. : 40
- Nombre d'actions détenues par le concert Ivanhoé Cambridge Inc. : 11 575 623
- Membre du Comité Stratégique et d'Investissement
- Première nomination de la société Ivanhoé Cambridge Inc. : Conseil d'administration du 21 avril 2016

Assemblée Générale Ordinaire 2021

Présentation des résolutions

→ **Résolution 18** : 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

→ **Résolution 19** : Pouvoirs pour les formalités

A modern office interior with a large glass entrance on the left, offering a view of a city street with cars and trees. The interior features a white reception desk, a large white wall with a poster, and a seating area with a grey tufted armchair and a glass coffee table with a gold frame. The floor is made of light-colored tiles, and the ceiling has recessed lighting.

8

Questions et Réponses



9

Synthèse des résolutions et résultats des votes

Première résolution

Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020

Bénéfice net de

233 371 011,58 €

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2020

Bénéfice net part du Groupe de

154 831 milliers d'euros

Troisième résolution

Virement à un compte de réserve

**Virement à un poste de réserve spécifique d'un
montant de 235 129 224,82 €**

Quatrième résolution

Affectation du résultat 2020, distribution du dividende

- **Bénéfice distribuable de l'exercice : 609 694 325,59 €**
- **Distribution d'un dividende par action : 5,30 €**
- **Acompte sur dividende de 2,65 € par action versé le 5 mars 2021**
- **Versement du solde du dividende, soit 2,65 € par action, le 5 juillet 2021**
- **Report à nouveau du solde du bénéfice distribuable de : 204 103 324,39 €**

Cinquième résolution

Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2021

- **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

Sixième 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 2020**

Septième résolution

Fixation du montant de l'enveloppe globale annuelle de la rémunération à allouer aux administrateurs

- **Nouvelle enveloppe globale annuelle : 700 000 €**
- **À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021**

Huitième résolution

Approbation de la rémunération globale 2020 des mandataires sociaux

- Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 ainsi que dans la brochure de convocation

Neuvième résolution

Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'administration jusqu'au 23 avril 2020

- Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 ainsi que dans la brochure de convocation

Dixième résolution

Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration depuis le 23 avril 2020

- Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 ainsi que dans la brochure de convocation

Onzième résolution

Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2020 à Mme Méka Brunel, Directrice Générale

- Ces éléments de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 ainsi que dans la brochure de convocation

Douzième résolution

Approbation de la politique de rémunération 2021 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 2020 ainsi que dans la brochure de convocation**

Treizième résolution

Approbation de la politique de rémunération 2021 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 2020 ainsi que dans la brochure de convocation**

Quatorzième résolution

Approbation de la politique de rémunération 2021 de la Directrice Générale

- Les éléments de cette politique de rémunération vous ont été présentés et figurent au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 ainsi que dans la brochure de convocation



Quinzième résolution

Ratification de la nomination d'un Censeur

- **Madame Carole Le Gall**
- **Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale appeler à statuer sur les comptes de l'exercice 2023**



Seizième résolution

Renouvellement du mandat de Mme Laurence Danon Arnaud

- **Renouvellement du mandat d'Administratrice pour une durée de quatre années**
- **Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale appeler à statuer sur les comptes de l'exercice 2024**



Dix-septième résolution

Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc.

- **Représentant permanent au Conseil d'administration : M. Karim Habra**
- **Renouvellement du mandat d'Administrateur pour une durée de quatre années**
- **Fin de mandat : à l'issue de l'Assemblée Générale appeler à statuer sur les comptes de l'exercice 2024**

Dix-huitième 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**

Dix-neuvième résolution

Pouvoirs pour les formalités



gec1na