



Assemblée Générale Ordinaire

Brochure de Convocation

22 avril 2021, 15 h 00

Gecina 16, rue des Capucines 75002 Paris

gec1na

AVERTISSEMENT

Dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 modifiée, prorogée par le décret n° 2021-255 du 9 mars 2021, l'Assemblée Générale de Gecina du 22 avril 2021, initialement prévue au Pavillon Cambon, se tiendra au siège social de la Société, 14-16 rue des Capucines à Paris 2°, hors la présence physique des actionnaires.

En conséquence, aucune carte d'admission ne sera délivrée.

Les modalités de participation et d'organisation de cette Assemblée ont été adaptées en conséquence et seront précisées dans les documents de convocation qui seront communiqués aux actionnaires.

Les actionnaires pourront suivre l'Assemblée en direct sur le site Internet de la société : www.gecina.fr

Les actionnaires sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée à l'Assemblée Générale Ordinaire sur le site www.gecina.fr

Sommaire

Le mot du Président	p. 3
Chiffres et graphiques clés	p. 4
Exposé sommaire	p. 5
Résultats financiers sociaux des cinq derniers exercices	p. 12
Gouvernance et Conseil d'Administration	p. 13
Tableau récapitulatif des autorisations financières	p. 19
Ordre du jour	p. 21
Rapport du Conseil d'Administration et texte des projets de résolutions	p. 22
Participer à l'Assemblée Générale	p. 41
Informations pratiques	p. 44
Règlement général sur la protection des données	p. 45
Formulaire de demande d'envoi de documents	p. 47

Le mot du Président

« Notre Assemblée Générale sera retransmise en direct sur notre site internet www.gecina.fr »



Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Nous avons le plaisir de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire de Gecina se tiendra le jeudi 22 avril 2021 à 15 heures, à huis clos, au siège de Gecina, 16 rue des Capucines, 75002 Paris. En effet, compte tenu du contexte de crise sanitaire et conformément aux dispositions du Gouvernement, cette Assemblée se tiendra hors la présence physique des actionnaires.

Toutefois, afin de vous permettre d'y assister, cette Assemblée Générale sera retransmise en direct sur notre site internet : www.gecina.fr.

Nous vous rappelons que vous pouvez exprimer votre vote, en amont de cette Assemblée, par correspondance ou par voie électronique, et que vous pouvez également me donner pouvoir pour voter en votre nom.

Vous trouverez dans cette brochure toutes les informations pratiques relatives à cette Assemblée, notamment les modalités de vote, l'ordre du jour et une présentation détaillée des résolutions.

Les équipes de Gecina se joignent à moi pour vous remercier de la confiance et du soutien que vous témoignez à notre Société.

Jérôme Brunel

Président du Conseil d'administration

Chiffres et graphiques clés

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2020	Var (%)
Loyers bruts	673,5	658,0	+ 2,3 % à périmètre constant
Excédent Brut d'Exploitation	543,5	516,1	-5,0 %
Résultat récurrent net part du Groupe	438,2	420,6	-4,0 %
par action (en €)	5,95	5,72	-3,9 %
ANR EPRA de continuation en € par action	173,1	170,1	-1,7 %

Valeur du patrimoine par activité



Répartition des loyers par activité



Répartition des loyers par zone géographique

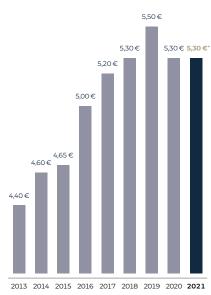


Performance sur cinq ans

ACTION GECINA VERSUS SBF 120, SIIC FRANCE ET EPRA : ÉVOLUTION COMPARÉE DU RETOUR TOTAL AUX ACTIONNAIRES (TSR) SUR CINQ ANS (BASE 100)

70% Source: Thomson Reuters Eikon, cours de Bourse au 31/12/2020 40% SBF 120 20% IBIF SIIC France 0% JFMAMJJASOND JFMAMJJASOND JFMAMJJASOND JFMAMJJASOND JFMAMJJASOND 2016 2017 2018 2019 2020

Une politique de distribution aux actionnaires attractive



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

Exposé sommaire

Centralité et rareté: telles sont les spécificités du patrimoine que nous détenons et gérons. Cette orientation stratégique définie il y a plusieurs années montre toute sa pertinence dans la crise inédite que nous traversons. Face aux évolutions qui transforment notre marché, c'est aussi un atout pour accélérer

l'innovation servicielle qui réinvente notre offre et la relation avec nos 100 000 clients finaux. Désormais, nous pouvons aussi compter sur les engagements pris dans le cadre de notre raison d'être pour dynamiser notre capacité à créer de la valeur tout à la fois sociétale, environnementale et financière.



Gecina mobilisée face à la crise sanitaire en faveur des clients et de l'engagement sociétal

Dans un contexte de crise sanitaire mondiale exceptionnelle, Gecina a maintenu son activité et s'est mobilisée autour de mesures prégnantes, tant pour ses collaborateurs, ses clients que ses fournisseurs mais aussi en faveur de la solidarité nationale.

MOBILISATION EN FAVEUR DES LOCATAIRES, DES FOURNISSEURS ET DES PERSONNES TOUCHÉES PAR LA CRISE

• Annulation de loyers sur les 2^e et 4^e trimestres pour les TPE et certaines PME opérant sur les secteurs dont l'activité a été arrêtée sur décision administrative, report et mensualisation

des échéances sur près de 5% de la base locative annuelle de bureaux

- Réduction du dividende 2019, de la rémunération fixe de la Directrice générale et de la rémunération des administrateurs pendant la crise sanitaire reversée à la Fondation Gecina.
- Maintien des calendriers de paiement des fournisseurs.
- Mise à disposition de logements étudiants vacants au profit du personnel soignant et de femmes victimes de violences conjugales.
- Gecina n'a fait appel ni au dispositif de chômage partiel, ni à celui des prêts garantis par l'État.

Une performance résiliente face aux incertitudes liées aux effets de la Covid-19

ENVIRON 99 % DES LOYERS DE 2020 D'ORES ET DÉJÀ ÉTÉ ENCAISSÉS, ET RYTHME DE COLLECTE AU PREMIER TRIMESTRE 2021 NORMALISÉ

Sur le bureau, 98,5% des loyers (y compris commerces de pieds d'immeubles) ont été encaissés.

Près de 0,1% ont été annulés dans le cadre des mesures mises en place par le Groupe en faveur des locataires TPE opérant sur des secteurs arrêtés sur décision administrative au cours des deuxième et quatrième trimestres.

Sur le solde de 1,4% de loyers non encaissés à date (correspondant à c. 10 M€ taxes et charges comprises), une partie correspond à des reports de paiements accordés aux locataires, le reste faisant l'objet de procédures de recouvrement de loyers. Le volume de loyers restant à encaisser a été fortement réduit au cours du second semestre puisqu'il s'élevait à près de 20 M€ à fin juin 2020.

Une partie de ces créances non encaissées à date justifie un provisionnement dans les comptes à fin décembre 2020, venant impacter la marge locative du Groupe à hauteur de 5,5 M€. Le rythme d'encaissement des loyers du premier trimestre

2021 est à ce jour conforme au rythme habituellement observé. Gecina a également utilisé la notation Dunn & Bradstreet pour qualifier le profil de risque de ses locataires. 83% de la base locative du Groupe provient de locataires appartenant aux deux meilleures catégories (risque très faible ou risque faible). Bien que ce taux soit en léger repli depuis le 30 juin quand il ressortait à 86%, reflétant logiquement la dégradation de l'environnement économique, celui-ci reste élevé, confirmant la solidité de la base locative du Groupe.

LOYERS EN HAUSSE DE +2,3% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Les revenus locatifs bruts ressortent sur l'année 2020 à 658 M€, en hausse de +2,3% à périmètre constant et en baisse de -2,3% à périmètre courant traduisant principalement les effets des cessions et la mise en restructuration de plusieurs projets. La performance à périmètre constant s'élève à +2,3% (+12 M€), marquant une surperformance de +0,7 pt au-delà d'une indexation à +1,6%. Cette surperformance provient d'une réversion locative positive sur l'ensemble des classes d'actifs, ainsi que d'une baisse de la vacance.

A périmètre courant, la baisse de -2,3% traduit essentiellement les effets des cessions réalisées en 2019 et 2020 (-32 M€) et des transferts d'actifs au pipeline en vue de leur mise en restructuration (-22 M€), partiellement compensés par la dynamique organique (+12 M€), les livraisons de 9 immeubles (+18 M€) et les acquisitions récentes à Paris et à Neuilly (+8 M€).

				Variation	on (%)	
Revenus locatifs bruts			Péri	m. courant	Périm	. constant
En millions d'euros	2020	2019	en %	en M€	en %	en M€
Bureaux	533,6	548,2	-2,7%	-14,6	+3,0%	12,6
Résidentiel traditionnel	106,0	105,7	+0,3%	0,3	+0,9%	0,9
Résidences étudiants (Campus)	18,4	19,7	-6,3%	-1,2	-6,0%	-1,1
TOTAL LOYERS BRUTS	658,0	673,5	-2,3%	-15,5	+2,3%	12,4

LOYERS ANNUALISÉS

Les loyers annualisés (IFRS) s'élèvent à 627 M€, en baisse de -38 M € par rapport au 31 décembre 2019. Cette baisse traduit l'effet des cessions finalisées en 2020 (-17 M€) et des départs de locataires sur des immeubles à fort potentiel de création de valeur transférés au pipeline (-11 M€), et sur des immeubles immobilisés pour une

durée supérieure à 1 an pour une rénovation plus légère (-11 M€). Ces départs sont en partie compensés par l'effet d'acquisitions nouvelles et de livraisons d'immeubles (+9 M€). Le solde de la variation s'explique par la croissance à périmètre constant et par le ralentissement de l'activité sur les résidences étudiants.

Notons que dans ces loyers annualisés, 18 M€ proviennent d'actifs destinés à être libérés prochainement en vue

de leur mise en restructuration (pipeline contrôlé et certain), et 3 M€ d'immeubles sous promesse de vente à fin 2020. A fin 2020, le taux d'occupation (spot) du patrimoine de bureau est de 91,1% compte tenu du ralentissement du rythme de commercialisation (vs. un taux d'occupation financier moyen « normalisé » de 93,8% en 2019).

Loyers annualisés (IFRS) En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Bureaux	502	539
Résidentiel traditionnel	106	106
Résidences étudiants (Campus)	19	20
TOTAL	627	665

BUREAUX : UNE DYNAMIQUE TOUJOURS FAVORABLE SUR LES ZONES LES PLUS CENTRALES

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +3,0%.

Cette hausse traduit une indexation en amélioration (+1,7%) ainsi que les effets d'une réversion positive (+0,4%) notamment réalisée dans le QCA parisien, et une réduction de la vacance immobilière, principalement dans le Croissant Ouest avec la commercialisation de nouvelles surfaces sur les immeubles Be Issy et Octant-Sextant.

Notons que retraité des annulations de loyers octroyées à des TPE/PME lors des deuxième et quatrième trimestres, le taux de croissance à périmètre constant ressort à +3,3%.

Gestion des échéances locatives en 2020: capture d'une réversion positive à Paris, anticipation des échéances et allongement de la durée des baux en périphérie où la réversion est négative Les signatures de baux (1) réalisées en 2020 font ressortir (1) Hors situations non conventionnelles.

une réversion faciale de l'ordre +25% sur le QCA et Paris 5/6/7, +12% dans le reste de Paris, tandis qu'elle est négative en dehors de Paris, avec -6% dans le Croissant Ouest/La Défense, et -15% dans le reste de la Région parisienne. Gecina a procédé à une gestion proactive des échéances locatives dans les zones les moins centrales de la Région parisienne afin de privilégier l'allongement de la maturité ferme des baux dans les zones périphériques. En conséquence, la matérialisation d'une réversion légèrement négative en 2020 (-2%) tient essentiellement au poids relatif des renégociations opérées dans les zones secondaires, plus important en 2020 que d'ordinaire, mais ne reflète pas une dégradation des conditions locatives. À périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -27%

Cette variation traduit l'effet des cessions d'actifs non stratégiques réalisées en 2019 et en 2020 (-31 M€) avec notamment la cession des immeubles Park Azur à Montrouge, PM2 à Gennevilliers et Le Valmy à Montreuil, compensées en partie par les effets des livraisons de 6 immeubles en 2019 et 2 autres en 2020, loués à hauteur de 81%, et principalement situés dans Paris intra-muros, mais également à La Défense.

Revenus locatifs bruts – Bureaux			Variation (%)			
En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019	Périm. courant	Périm. constant		
BUREAUX	533,6	548,2	-2,7%	+3,0%		
Paris intra-muros	289,8	290,6	-0,3%	+1,9%		
Paris QCA & 5-6-7	178,2	177,8	+0,2%	+1,6%		
▶ Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	143,4	141,0	+1,8%	+2,5%		
▶ Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	34,8	36,9	-5,6%	-1,7%		
Paris Autres	111,6	112,8	-1,1%	+2,5%		
Croissant Ouest - La Défense	182,1	182,7	-0,4%	+5,4%		
Autres Ile-de-France	42,9	53,7	-20,1%	+4,6%		
Régions / étranger	18,8	21,1	-11,1%	+0,0%		

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers faciaux annualisés)

	GROUPE
Administrations	5%
Assurances	3%
Banques	3%
Consulting/droit	6%
Énergie	12%
Immobilier	3%
Industrie	6%
Informatique	4%
Luxe-Commerce	16%
Média-Télévision	6%
Pharma	3%
Services	18%
Technologie et Telecom	7%
Autres	7%
TOTAL	100%

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

Locataire	GROUPE
ENGIE	7%
ORANGE	3%
LAGARDERE	3%
LVMH	3%
WEWORK	3%
EDF	2%
SOLOCAL GROUP	2%
YVES SAINT-LAURENT	2%
MINISTÈRES SOCIAUX	2%
BOSTON CONSULTING GROUP	1%
EDENRED	1%
ARKEMA	1%
GRAS SAVOYE	1%
RENAULT	1%
IPSEN	1%
LACOSTE	1%
SALESFORCE	1%
ROLAND BERGER	1%
MSD	1%
LATHAM & WATKINS	1%
TOP 10	28%
TOP 20	39%

Volume des loyers par échéances triennales et fin de contrat des baux (en M€)

Echéancier des baux tertiaires	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027	Total
Break-up options	76	61	57	91	48	42	54	104	532
Fin de bail	58	26	20	53	37	38	108	192	532

YOUFIRST RESIDENCE (LOGEMENTS TRADITIONNELS): UNE RÉSILIENCE CONFIRMÉE

À périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +0,9%. Cette performance tient compte d'une indexation à +1,1%, mais également de l'effet d'une réversion positive (+0,4%) sur les relocations d'appartements effectuées. Les loyers des nouveaux locataires étant supérieurs d'environ +7,2% en moyenne au-delà du loyer du précédent locataire depuis le début de l'année. La variation du taux d'occupation est peu significative mais contribue négativement à hauteur de -0,4%. À périmètre courant les loyers sont en légère hausse de +0,3% à 106,0 M€, la dynamique organique compensant les effets de la poursuite du programme de cessions par unités vacantes.

YOUFIRST CAMPUS (LOGEMENTS ÉTUDIANTS): SOLIDE BIEN QU'À L'ÉPREUVE DU CORONAVIRUS

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en baisse de - 6,3 % à périmètre courant et de - 6,0 % à périmètre constant, traduisant l'impact de la crise sanitaire au travers de la fermeture des écoles supérieures et des universités ayant entrainé le départ de certains locataires.

La performance à périmètre constant sur l'année bénéficie

d'une indexation positive (+1,0%) et d'une réversion également positive (+0,1%) mais souffre d'un effet Covid-19 sur la vacance (-6,3%), notamment lié au départ des étudiants internationaux. Les -0,8% restant s'expliquent par les gestes commerciaux réalisés en raison de la crise sanitaire.

Gecina continue à percevoir des signaux encourageants: la rentrée universitaire de septembre 2020 a en effet été effectuée sur la base d'un taux de remplissage particulièrement satisfaisant avec 95% des chambres louées (taux d'occupation spot à fin octobre), à des niveaux très similaires à ceux qui étaient observés lors de la rentrée universitaire de septembre 2019, soit une situation encourageante pour l'ensemble de l'année universitaire 2020-2021. Sur le seul dernier trimestre 2020, le taux d'occupation moyen des résidences étudiants ressort à près de 92%, proche de ce qui avait été enregistré l'an passé.

Si le contexte sanitaire appelle a beaucoup de prudence sur ce segment de marché, cette performance traduit la capacité que Gecina a eu de remplacer les étudiants internationaux (notamment hors espace Schengen) qui n'ont toujours pas retrouvé leur mobilité internationale, par des étudiants majoritairement français. Elle bénéficie aussi de l'émancipation croissante de YouFirst Campus des plateformes externes de commercialisation, permettant le pilotage plus fin des remplissages et la mise en réseau des résidences étudiants du Groupe.

Résilience du résultat récurrent net part du Groupe

Le résultat récurrent net part du Groupe est en baisse à fin 2020 par rapport à fin 2019 (-3,9% par action) principalement en raison du volume de cessions réalisées en 2019 et en 2020 (1,4 Md€), ainsi que des pertes temporaires de revenus locatifs provenant d'immeubles à fort potentiel libérés en vue de leur mise en restructuration. Ces effets sont en partie compensés par les nouveaux loyers perçus sur les immeubles livrés récemment ainsi que des indemnités non récurrentes de départs anticipés.

ROTATION DU PATRIMOINE : VARIATION NETTE DES LOYERS -23,5 M€

Cette variation traduit les effets de la rotation du patrimoine réalisée depuis début 2019 (pour 1,4 Md€ d'actifs cédés et 384 M€ d'acquisitions sur la période). Les cessions concernent principalement l'immeuble Le Valmy cédé en 2020 situé à l'est de Paris, et les immeubles cédés au second semestre 2019 (Park Azur à Montrouge, Henner à Neuilly et Foy à Paris).

OPÉRATIONS LIÉES AU PIPELINE (LIVRAISONS ET LANCEMENTS DE RESTRUCTURATIONS) : VARIATION NETTE DES LOYERS - 4,5 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est

également impactée par les opérations liées au pipeline.

- Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent près de +17,8 M€ (en 2019 Ibox, Penthemont 2, Friedland, Pyramides et MAP à Paris, Carré Michelet, en 2020 rue de Madrid à Paris)
- En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline ces 12 derniers mois ou devant l'être prochainement expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de -22,2 M€ par rapport à fin décembre 2019. Ces libérations ont notamment permis le lancement d'un nouveau projet de restructuration au coeur du QCA parisien avec l'immeuble « Boétie » (10 200 m²) qui sera livré en 2023.

MARGE LOCATIVE : HAUSSE DES PROVISIONS DANS LE CADRE DE LA CRISE SANITAIRE

La marge locative s'établit à 90%, en baisse de -0,9pt par rapport à la fin 2019. Cette baisse est imputable à la hausse du provisionnement des créances clients directement liée aux effets de la crise de la Covid-19 pour près de 5,5 M€. À titre de comparaison le provisionnement des créances clients au premier semestre s'élevait à 7 M€. Retraité de ces provisions, la marge locative est stable par rapport à 2019.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Étudiants
Marge locative au 31/12/2019 ⁽¹⁾	90,9%	93,0%	82,9%	73,7%
MARGE LOCATIVE AU 31/12/2020	90,0%	92,1%	83,0%	70,9%

(1) La marge locative à fin décembre 2019 publiée ici est proforma de la méthode retenue depuis fin juin 2020 à titre de comparaison. À fin décembre 2019, les charges refacturées incluaient les honoraires de gestion locatives et techniques pour 6,8M€. Ces refacturations sont incluses dans les frais de structure à compter du 1st ianvier 2020 (7.1 M€ au titre de l'exercice 2020).

Notons que la marge locative reste stable sur le logement, et se dégrade sur le résidentiel étudiant en raison de l'augmentation de la vacance sur ce portefeuille lors des périodes de confinement.

MARGE OPÉRATIONNELLE DES AUTRES ACTIVITÉS: EFFETS DE LA CESSION DU PORTEFEUILLE HÔTELIER

En raison principalement de la cession de portefeuille hôtelier de Gecina fin 2019, la marge opérationnelle se réduit de -8 M€ en 2020 par rapport à 2019. Cette baisse est également imputable au provisionnement d'une partie des redevances de crédit-bail.

BAISSE DES FRAIS DE STRUCTURE

Cette baisse des frais de structure de -1,6% traduit à la fois l'effet des reports et annulations de projets dans le cadre de la crise sanitaire, mais également l'impact des mesures mises en place par Gecina pour réduire ses dépenses de fonctionnement.

BAISSE DES CHARGES FINANCIÈRES : OPTIMISATION DU BILAN ET RÉDUCTION DU VOLUME DE DETTE

Les frais financiers récurrents s'inscrivent en baisse de -8,7 M€, en raison à la fois d'une baisse du coût moyen de la dette par rapport à fin 2019 de -10 pb à 1,3%, favorisée par l'échéance d'un financement obligataire portant un coupon de 4,75% au T2 2019, et d'une baisse modérée du volume de dette en conséquence des cessions réalisées récemment. Ces effets favorables sont partiellement compensés par une baisse des intérêts capitalisés (3,8 M€ en 2020, vs. 7,7 M€ en 2019) dans la mesure où les projets portés par le pipeline ont été récemment lancés

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019 ⁽¹⁾	Var (%)
Revenus locatifs bruts	658,0	673,5	-2,3%
Revenus locatifs nets	592,4	611,9	-3,2%
Marge opérationnelle des autres activités	1,6	9,6	-83,6%
Services et autres produits (net)	4,4	5,4	-20,0%
Frais de structure	(82,2)	(83,5)	-1,6%
Excédent brut d'exploitation – récurrent	516,1	543,5	-5,0%
Frais financiers nets	(89,8)	(98,5)	-8,8%
Résultat récurrent brut	426,4	445,0	-4,2%
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,4	1,5	-4,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(1,3)	(1,7)	-23,8%
Impôts récurrents	(5,9)	(6,6)	-10,7%
Résultat récurrent net part du Groupe (1)	420,6	438,2	-4,0%
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	5,72	5,95	-3,9%

⁽¹⁾ Excédent brut d'exploitation y compris provisionnements liés à la crise sanitaire, déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et retraité de certains éléments de nature exceptionnelle (frais liés à la filialisation du résidentiel et remboursement d'impôt notamment).

539 M€ de cessions et 270 M€ d'investissements

474 M€ DE CESSIONS FINALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2020, AVEC UNE PRIME SUR LES DERNIÈRES EXPERTISES, RENFORÇANT LA CENTRALITÉ DU PATRIMOINE ET LA SOLIDITÉ DU BILAN DU GROUPE

Depuis le début de l'année Gecina a cédé ou sécurisé la vente de près de 539 M€ d'actifs dont 474 M€ ont d'ores et déjà été finalisées avec une prime moyenne de l'ordre de +4,7 % sur les dernières valeurs et un taux de privation de l'ordre de 3,1 %. Ces cessions visent à la fois à renforcer la centralité du patrimoine de Gecina, à rationaliser sa composition en cédant ou en projetant de céder des actifs non stratégiques ou situés sur des zones secondaires pour Gecina, tout en réduisant le LTV du Groupe. Les cessions tertiaires réalisées depuis le début de l'exercice représentent 453 M€ avec une prime moyenne de +4,2 % sur les dernières expertises libres, sont constituées pour près de 84% d'immeubles situés en dehors de Paris, renforçant

ainsi la centralité du patrimoine tertiaire du Groupe. En conséquence, sur la base des expertises à fin décembre 2020, le LTV est aujourd'hui de 33,6% droits inclus. Pour mémoire il s'élevait à 34,0% fin décembre 2019.

270 M€ D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DONT 56 M€ D'ACQUISITIONS

- 56 M€ d'acquisitions d'actifs au premier semestre dont le premier immeuble de logements depuis la filialisation du portefeuille résidentiel, dans le 8° arrondissement de Paris.
- 213 M€ d'investissements décaissés au titre du pipeline ou l'amélioration du patrimoine résidentiel et tertiaire favorisant à la fois la capture d'un potentiel de création de valeur au travers de l'avancement des travaux sur les actifs en développement, mais aussi au travers de l'amélioration de la qualité de nos immeubles résidentiels favorisant la matérialisation du potentiel de réversion identifié.

Activité locative dynamique fortement ralentie au cours du second trimestre mais reflétant toujours des perspectives de réversion encourageantes au coeur des zones les plus centrales

PLUS DE 162 000 M² COMMERCIALISÉS EN 2020

Depuis le début de l'année 2020 Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 162 000 m². Ce volume de transaction se compare favorablement à ceux enregistrés ces dernières années, puisqu'il était de 165000 m² en 2019, preuve de l'activité intense des équipes de Gecina en dépit d'un contexte de fort ralentissement des transactions sur le marché en 2020. Ce volume de transactions ne tient pas compte des baux signés depuis le début de l'année et notamment la signature mi-février, d'un bail de 9 ans portant sur 11600 m² de l'immeuble Carré Michelet livré en 2019 à La Défense qui prendra effet au deuxième semestre 2022, et qui porte le taux de commercialisation de l'immeuble à 83%. Les performances enregistrées montrent encore une véritable surperformance locative des zones les plus centrales de la Région parisienne, et notamment de Paris intra-muros, et ce malgré l'incertitude liée aux conséquences éventuelles de la crise sanitaire.

GESTION DES ÉCHÉANCES LOCATIVES : UNE APPROCHE « SUR MESURE »

Capture d'une réversion positive à Paris, anticipation des échéances et allongement de la durée des baux en périphérie où la réversion est négative

Les signatures de baux réalisées en 2020 (relocations, renouvellements et renégociations) font ressortir une réversion faciale de l'ordre +25% sur le QCA et Paris 5/6/7, +12% dans le reste de Paris, tandis qu'elle est négative en dehors de Paris, avec -6% dans le Croissant Ouest/La Défense, et -15% dans le reste de la Région parisienne. Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales et notamment le coeur de la ville de Paris.

Afin d'anticiper les échéances locatives attendues en 2021, le Groupe a procédé au renouvellement d'un certain nombre de baux par anticipation dans les zones secondaires et notamment en première couronne, matérialisant ainsi un potentiel de réversion négatif en contrepartie de l'allongement de la durée résiduelle des baux dans ces zones.

Cette gestion proactive des échéances locatives dans les zones les moins centrales de la Région parisienne, accentue le poids relatif des commercialisations sur ces zones secondaires (en dehors de Paris et Neuilly) qui représentent 56% des transactions locatives de l'année 2020 (contre près de 40% des loyers consolidés).

En conséquence, la matérialisation d'un potentiel de réversion légèrement négatif en 2020 (-2%) tient essentiellement au poids relatif des renégociations opérées dans les zones secondaires, plus important en 2020 que d'ordinaire, en vue de l'allongement de la maturité ferme des baux dans les zones secondaires (hausse de la durée résiduelle ferme sur ces zones de 4,6 années fin 2019 à 5,3 années fin 2020).

UN POTENTIEL DE RÉVERSION THÉORIQUE DE +6% EN MOYENNE, TIRÉ PAR PARIS INTRA-MUROS

La dynamique de marché, toujours favorable aux zones centrales, permet aujourd'hui d'observer un potentiel de réversion (écart entre les loyers de marché actuels et les loyers en place dans notre portefeuille) au-dessus de +6% sur le patrimoine tertiaire du Groupe, principalement du fait des zones les plus centrales du portefeuille et notamment Paris intra-muros (+20% dans Paris QCA par exemple). Cette performance potentielle se matérialisera progressivement dans les années qui viennent au fil des échéances des baux en cours.

Notons que ce potentiel de réversion est maintenu à un niveau élevé dans Paris intra-muros où Gecina détient 66% de son patrimoine, alors qu'il s'est réduit dans les zones secondaires au cours de l'année comme dans le Croissant Ouest par exemple où le potentiel de réversion est négatif (-11% vs. -6% à fin juin 2020).

Dividende proposé au titre de 2020

Au titre de 2020, c'est un dividende de 5,30 euros par action qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 22 avril 2021.

La mise en paiement du dividende 2020 se traduira par le versement, le 5 mars 2021, d'un acompte de 2,65 euros, et par le paiement du solde de 2,65 euros le 5 juillet 2021.

Résultats financiers sociaux des cinq derniers exercices

Les résultats financiers présentés ci-après sont conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ils concernent les seuls résultats de la société Gecina SA et sont à distinguer des résultats consolidés du groupe Gecina présentés ci-avant dans l'exposé sommaire relatif à l'exercice 2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
I – Capital en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	475 760	565 226	572 001	573 077	573 950
Nombre des actions ordinaires existantes	63 434 640	75 363 444	76 266 750	76 410 260	76 526 604
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations, attribution d'action de performance et levées d'options de souscription	266 480	231 548	249 100	205 117	143 106
II – Opérations et résultats de l'exercice	(en milliers d'euros)				
Chiffre d'affaires hors taxes	251 461	249 953	250 792	236 869	124 008
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	546 992	356 699	530 199	672 349	322 333
Impôts sur les bénéfices	78	(332)	177	42	7 745
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	469 119	333 385	467 994	619 596	233 371
Résultat distribué	329 860	399 426	419 467	427 897	405 591 ⁽¹⁾
III - Résultat par action (en euros)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	8,62	4,73	6,95	8,80	4,31
Résultat après impôt, dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7,40	4,42	6,14	8,11	3,05
Dividende net global revenant à chaque action	5,20	5,30	5,50	5,60	5,30 (1)
IV – Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	354	340	351	388	318
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	26 783	31 909	32 165	32 031	30 783
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale. œuvres sociales) (en milliers d'euros)	14 754	15 491	14 116	19 585	14 728

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

Gouvernance et Conseil d'Administration

Composition du Conseil d'Administration



JÉRÔME BRUNEL
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



MÉKA BRUNEL Administratrice Directrice générale



BERNARD CARAYON Administrateur indépendant



LAURENCE DANON ARNAUD Administratrice indépendante



JEAN-JACQUES DUCHAMP Représentant permanent de Predica, Administrateur



DOMINIQUE DUDAN Administratrice indépendante



KARIM HABRA
Représentant permanent
de Ivanhoé Cambridge
Inc., Administrateur



GABRIELLE GAUTHEY Administratrice indépendante



CLAUDE GENDRONAdministrateur



JACQUES-YVES NICOL Administrateur indépendant



INÈS REINMANN TOPER Administratrice indépendante

11 administrateurs

1 censeur

64% d'administrateurs indépendants

50 % Répartition femmes/hommes (Censeur inclus)

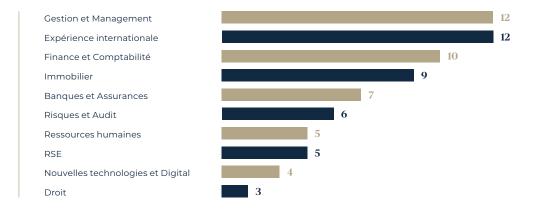
5,8 ansAncienneté moyenne

4 ans Durée du mandat

62 ans Âge moyen



CAROLE LE GALL



Domaines d'expertise des administrateurs et du censeur

Tableau de composition du Conseil d'Administration

	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues dans la société	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Gecina)	Indépendant	Début du mandat	Fin du mandat en cours	Années de présence au Conseil	Taux de présence au Conseil	Participatior à un ou des Comités
ADMINISTRATEURS											
JÉRÔME BRUNEL, PRÉSIDENT	66	Н	Française	100	0	oui	2020	AG 2024	1	100%	•
MÉKA BRUNEL, DIRECTRICE GÉNÉRALE	64	F	Française	28425	1		2014	AG 2022	7	100%	•
BERNARD CARAYON	71	Н	Française	291	0	oui	2018	AG 2022	3	100%	•
LAURENCE DANON ARNAUD	64	F	Française	403	3	oui	2017	AG 2021	4	100%	•
PREDICA REPRÉSENTÉE PAR JEAN-JACQUES DUCHAMP	66	Н	Française	9993044 (Predica)	2		2002	AG 2023	18	92%	•
DOMINIQUE DUDAN	66	F	Française	543	2	oui	2015	AG 2023	5	100%	•
IVANHOÉ CAMBRIDGE INC., REPRÉSENTÉE PAR KARIM HABRA	45	Н	Britannique	11 575 623 (Concert Ivanhoé Cambridge)	0		2016	AG 2021	4	92%	•
GABRIELLE GAUTHEY	58	F	Française	300	0	oui	2018	AG 2022	3	92%	•
CLAUDE GENDRON	68	Н	Canadienne	40	0		2014	AG 2024	6	92%	•
JACQUES-YVES NICOL	70	Н	Française	291	0	oui	2010	AG 2022	10	100%	•
INÈS REINMANN TOPER	63	F	Française	340	1	oui	2012	AG 2024	8	100%	•
CENSEUR											
CAROLE LE GALL	50	F	Française	10	0	NC	2021	AG 2024	0	NC	•

H: homme. F: femme. NC: non concerné.

Les Comités du Conseil d'Administration

COMITÉS	Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Comité Conformité et Éthique	Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
	4 membres dont 1 administrateur indépendant : – M. Jérôme Brunel*	6 membres dont 4 administrateurs indépendants : - M ^{me} Gabrielle Gauthey*	3 membres dont 2 administrateurs indépendants: – M ^{me} Dominique	3 membres, tous indépendants : - M. Jacques-Yves Nicol* (Président)	4 membres, tous indépendants Le Censeur participe à ce Comité :
COMPOSITION	(Président) - M ^{me} Méka Brunel - Ivanhoé Cambridge Inc., M. Karim Habra - Predica, M. Jean-Jacques Duchamp	(Présidente) - Mme Laurence Danon Arnaud* - Mme Dominique Dudan* - M. Claude Gendron - Predica, M. Jean-Jacques Duchamp - Mme Inès Reinmann Toper*	Dudan* (Présidente) – M ^{me} Gabrielle Gauthey* – M. Claude Gendron	– M. Bernard Carayon* – M ^{me} Inès Reinmann Toper*	- M. Bernard Carayon* (Président) - M. Jérôme Brunel* - Mme Laurence Danon Arnaud* - M. Jacques-Yves Nicol* - Mme Carole Le Gall (Censeur)
NOMBRE DE RÉUNIONS EN 2020	6	8	7	2	2
TAUX DE PARTICIPATION GLOBAL	92%	94%	100%	100%	100%
PRINCIPALES FONCTIONS	Le Comité donne des avis et des recommandations au Conseil d'administration sur la définition de la stratégie de la Société qui lui est proposée par le Directeur Général, sur la mise en œuvre de celle-ci, sur les grands projets, sur les investissements et sur leur impact sur les comptes. Il veille au maintien des grands équilibres financiers.	Le Comité assure le suivi de l'information financière de la société, l'examen du fonction- nement et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les engagements hors bilan significatifs. Il suit l'évaluation de la qualité de service offerte aux locataires.	Le Comité examine les modalités de rémunération des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux. Il intervient en cas de renouvellement ou de sélection des nouveaux administrateurs et en cas de nomination des dirigeants mandataires sociaux. Il revoit le fonctionnement du Conseil et des Comités et fait des propositions d'amélioration de la gouvernance.	Le Comité a la responsabilité d'émettre des avis et recommandations au Conseil d'administration sur l'ensemble des sujets, au sein de Gecina, relatifs à la conformité anticorruption et à l'éthique ainsi qu'à la protection des données à caractère personnel.	Le Comité est chargé de donner des avis et recommandations au Conseil d'administration sur les engagements et les orientations du Groupe en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes et le suivi de leur déploiement.

^{*} Administrateurs indépendants.

Ratification de la nomination d'un Censeur

Votre Conseil d'Administration, lors de sa séance du 8 décembre 2020, a décidé, après recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de procéder à la nomination, pour une durée de trois 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, d'un censeur dont la présence pourrait renforcer la gouvernance de la société afin de veiller au respect des statuts, du règlement intérieur du Conseil, d'apporter son éclairage et de présenter des observations à votre Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Générale des actionnaires.

Votre Conseil d'Administration a nommé à cette fonction M^{me} Carole Le Gall. Son expérience concrète, son engagement sur les questions de responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise, avec une expertise particulière sur les enjeux d'empreinte carbone, sa bonne connaissance des enjeux de développement territorial et pratique des relations avec les élus et les acteurs publics, représentent des atouts complémentaires forts pour le Conseil d'Administration de la société, nécessaires à une stratégie qui se veut toujours plus responsable. Il vous est proposé de ratifier cette nomination.



CAROLE LE GALL, Censeur

Participe au Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge : 50 ans

Nationalité : Française

Première nomination : CA du 08/12/2020 à effet pour 2021

Échéance du mandat : AGO 2024

Domiciliée: 57, rue du Faubourg du Temple - 75010 Paris

Nombre d'actions détenues : 10

Mandats et fonctions au 31 décembre 2020

- Représentante permanente de ENGIE ES, Administrateur des cinq dernières années et échus de GEPSA SA⁽¹⁾
- Administratrice de :
 - SMEG SA
 - ENGIE ES(1)
 - CPCU⁽¹⁾
 - CLIMESPACE⁽¹⁾

Mandats et fonctions exercés au cours

- ▶ Administratrice de NE VARIETUR
- ▶ Présidente, Directrice Générale de NE VARIETUR
- ▶ Présidente de :
 - CPCU
 - CLIMESPACE
 - ECOMETERING SAS
 - SSINERGIE SAS
- ▶ Représentante permanente de ENGIE SE,

Administrateur de :

- EDT
- MARAMA NUI
- VANUATU SERVICE LTD
- FFC
- UNELCO VANUATU
- ▶ Administratrice unique du GIE CYLERGIE

Biographie résumée

Carole Le Gall est depuis 2020 Directrice Générale adjointe d'Engie Solutions, filiale du groupe Engie. Carole Le Gall est également administratrice d'Engie Solutions et de plusieurs de ses filiales opérationnelles en France (CPCU, Climespace, SMEG et GEPSA). Après un début de carrière au service du développement économique local pour le compte de l'État puis d'une collectivité locale, elle a rejoint l'Ademe pour développer les marchés de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables. Elle a ensuite dirigé et développé pendant six ans le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment). Elle rejoint Engie en 2015, en charge du marketing de solutions de rénovation des bâtiments puis Directrice Générale de la Business Unit France réseaux. Carole Le Gall est ingénieure générale du Corps des Mines et titulaire d'un Master of Science du Massachusetts Institute of Technology (MIT) de Boston. Elle est co-présidente, avec Guy Sidos, de la Commission transition écologique et économique du Medef et, à ce titre, contribue à la mission du Medef d'« agir ensemble pour une croissance responsable ».

(1) Filiale du groupe Engie

Administrateurs dont le renouvellement de mandat est soumis à l'Assemblée Générale

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE M^{ME} LAURENCE DANON ARNAUD

Le mandat d'Administratrice de M^{me} Laurence Danon Arnaud, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder au renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud,

pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

M^{me} Laurence Danon Arnaud continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil de son expérience. Par ailleurs, le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations et le Conseil d'Administration ont noté que M^{me} Laurence Danon Arnaud continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère. La biographie de M^{me} Laurence Danon Arnaud figure ci-dessous:



LAURENCE DANON ARNAUD, Administratrice indépendante

Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale et du Comité d'Audit et des Risques

Âge : 64 ans

Nationalité : Française

Première nomination : AG du 26/04/2017

Échéance du mandat : AGO 2021

Domiciliée : 30 bd Victor-Hugo – 92200 Neuilly-sur-Seine

Nombre d'actions détenues : 403

Mandats et fonctions au 31 décembre 2020

- Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'Audit de TF1 (1)
- Administratrice indépendante et Présidente du Comité Stratégique d'Amundi (1)
- Administratrice indépendante du groupe Bruxelles Lambert (1)
- Présidente de Primerose

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- Présidente du Conseil d'Administration de Leonardo & Co.
- ► Senior Advisor de Natixis Partners

Biographie résumée

Laurence Danon Arnaud intègre l'École normale supérieure de Paris en 1977. Elle est alors agrégée de sciences physiques en 1980. Après deux années de recherche dans les laboratoires du CNRS, elle entre à l'École nationale supérieure des Mines en 1981 et en sort Ingénieur du Corps des Mines en 1984. Après cinq années au ministère de l'Industrie et à la Direction des Hydrocarbures, Laurence Danon Arnaud entre dans le groupe ELF en 1989. De 1989 à 2001, elle occupe différents postes dans la branche Chimie du groupe Total FINA ELF dont en particulier, entre 1996 et 2001, en tant que Directrice Générale de Bostik, nº 2 mondial des adhésifs. En 2001, Laurence Danon Arnaud est nommée PDG du Printemps et membre du Conseil Exécutif de PPR (KERING). Après le repositionnement du Printemps et la cession réussie en 2007, elle rejoint le monde de la Finance. D'abord de 2007 à 2013 comme Présidente du Directoire d'Edmond de Rothschild Corporate Finance puis à partir de 2013 en tant que Présidente de la banque d'affaires, Leonardo & Co. (filiale du groupe italien Banca Leonardo). Suite à la cession de Leonardo & Co. à Natixis en 2015, elle se consacre à son family office, Primerose. Laurence Danon Arnaud est administratrice de la société Amundi depuis 2015 et Présidente du Comité Stratégique. Elle est également membre du Conseil d'Administration de TFI depuis 2010 dont elle préside le Comité d'Audit. D'autre part, elle a été membre d'autres Conseils d'Administration de sociétés, telles que la société anglaise Diageo (2006 à 2015), Plastic Omnium (2003-2010), Experian Plc (2007-2010), Rhodia (2008-2011) et du Conseil de Surveillance de BPCE (2009-2013) dont elle présidait le Comité de Nomination et Rémunération. Par ailleurs, Laurence Danon Arnaud a été Présidente de Commissions au MEDEF de 2005 à 2013. De 2000 à 2003, elle a été Présidente du Conseil d'Administration de l'École des mines de Nantes et. entre 2004 et 2006. Présidente de la Fondation de l'École normale supérieure Paris.

(1) Société cotée

RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE LA SOCIÉTÉ IVANHOÉ CAMBRIDGE INC.

Le mandat d'Administrateur de la société Ivanhoé Cambridge Inc., arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder

au renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc., pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

La société Ivanhoé Cambridge Inc. est représentée au Conseil d'Administration de Gecina par M. Karim Habra. M. Karim Habra fait bénéficier le Conseil d'Administration de son expérience.

La biographie de M. Karim Habra figure ci-dessous :



Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par **KARIM HABRA**, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge: 45 ans

Nationalité : Britannique

Première nomination : CA du 21/04/2016 (cooptation)

Échéance du mandat : AGO 2021 Domicilié : 3 avenue Rodin – 75116 Paris

Nombre d'actions détenues par Ivanhoé Cambridge Inc : 40

Nombre d'actions détenues par le Concert Ivanhoé Cambridge Inc. : 11 575 623

Mandats et fonctions au 31 décembre 2020

- Vice-Président exécutif et Directeur Général d'Ivanhoé Cambridge Europe et Asie Pacifique
- ▶ Gérant de ICAMAP Investimento Sarl
- Représentant légal de différentes filiales du Groupe Ivanhoé Cambridge Inc.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- ▶ Directeur Général de Perisud Holding SAS
- Administrateur de :
 - Ascot Manotel SA
 - Auteuil Manotel SA
 - Chantilly Manotel SACopromanagement SA
 - Edelweiss Manotel SA
 - Epsom Manotel SA
 - LAVA RIGA 1 sro
- LPRV Galaxy 3 SP zoo
- LPRV PG 3 SP zoo
- Riga Office East sro
- Riga Office West sro
- Royal Manotel SA
- Directeur de :
 - Bur Praha 1 Immobilien
 - Durhy Investments Sp zoo
 - Encore + Futura Sp zoo
 - Penczechrep
- Président de :
 - La Salle Investment Management SAS
 - Sight LAVA Holdco SAS
 - West Bridge SAS

Biographie résumée

Karim Habra est Directeur Général, Europe et Asie-Pacifique d'Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au monde. À ce titre, il dirige l'ensemble des activités et investissements immobiliers d'Ivanhoé Cambridge en Europe et en Asie-Pacifique, et en assure le développement avec des équipes basées à Paris, Londres, Berlin, Hong Kong, Shanghai et Mumbai. Karim Habra a démarré sa carrière au sein de GE Real Estate en 1998 en prenant la responsabilité des activités de la société en Europe centrale et de l'est en 2003, avant d'intégrer JER Partners en 2008 en tant que Directeur général des Fonds Européens. En 2012, il a rejoint LaSalle Investment Management où il a occupé les fonctions de Directeur Général, Europe centrale, puis Président, France et enfin Directeur Général, Europe continentale. En 2018, il est nommé Directeur Général, Europe chez vanhoé Cambridge qui lui confie également la région Asie-Pacifique en 2019. Karim Habra est titulaire d'une maîtrise de sciences de gestion et d'un DESS en finance d'entreprise et ingénierie financière de l'université Paris-Dauphine.

→ Tableau récapitulatif des autorisations financières

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières (A) AG du 23 avril 2020 – 23° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 100 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	Émission de 19 426 actions issues des plans d'options de souscription d'actions 2010.
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 23 avril 2020 – 30° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 100 millions d'euros.	Néant.
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre au public autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (C) AG du 23 avril 2020 – 24° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	Néant.
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (D) AG du 23 avril 2020 – 25° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros. Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 1 milliard d'euros.	Néant.
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital par offres au public visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (E) AG du 23 avril 2020 – 26° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	Néant.
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (F) AG du 23 avril 2020 – 28° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	Néant.
Émission d'actions à prix libre (G) AG du 23 avril 2020 – 29 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté par an sous réserve des plafonds applicables à (C) et (E).	Néant.
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise (H)	Montant maximum d'augmentation du capital 2 millions d'euros.	55 914 actions émises en octobre 2020.

Titres concernés Date d'Assemblée Générale (Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
AG du 23 avril 2020 – 31° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	(A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	
Actions de performance (I) AG du 23 avril 2020 – 32° résolution (38 mois maximum, expiration le 23 juin 2023).	Nombre maximum d'actions de performance existantes ou à émettre 0,5 % du capital social au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration. Actions consenties aux dirigeants mandataires sociaux Maximum 0,2 % du capital social au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	Octroi de 53 285 actions à émettre le 21 février 2023.
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (J) AG du 23 avril 2020 – 27° résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Montant maximum d'augmentation du capital 15 % de l'émission initiale (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros.	Néant.
4. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions AG du 23 avril 2020 – 17° résolution (18 mois maximum, expiration le 23 octobre 2021).	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital social ajusté dont 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe. Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social Prix maximum de rachat des actions : 200 euros par action Montant global maximum du programme de rachat d'actions : 1 528 205 200 euros.	Néant.
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues AG du 23 avril 2020 – 33e résolution (26 mois maximum, expiration le 23 juin 2022).	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté.	Néant.

Ordre du jour

- 1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020
- 2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2020
- 3. Virement à un compte de réserve
- 4. Affectation du résultat 2020, distribution du dividende
- Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2021; délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce
- 7. Fixation du montant de l'enveloppe globale annuelle de la rémunération à allouer aux Administrateurs
- 8. Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2020
- 9. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 23 avril 2020
- 10. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020
- 11. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2020 à la Directrice Générale
- Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021
- Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021
- Approbation des éléments de la politique de rémunération de la Directrice Générale au titre de l'exercice 2021
- Ratification de la nomination, en qualité de Censeur, de M^{me} Carole Le Gall
- Renouvellement du mandat de M^{me} 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
- 19. Pouvoirs pour les formalités

Rapport du Conseil d'Administration et texte des projets de résolutions

Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées

RÉSOLUTIONS 1 ET 2 - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

Les comptes sociaux de Gecina ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport annuel de l'exercice 2020, aux chapitres 5 et 6 du Document d'enregistrement universel 2020.

Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux

de Gecina (première résolution) qui font ressortir un bénéfice net de 233 371 011,58 euros, et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) qui font ressortir un bénéfice net part du Groupe de 154831 milliers d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020, se soldant par un bénéfice net de 233 371 011,58 euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée Générale approuve le montant global des dépenses et charges visées par les dispositions de l'article 39-4 dudit Code et qui s'élève à 87 055 euros au titre de l'exercice écoulé, lesquelles ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 87 055 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, se soldant par un bénéfice net part du Groupe de 154 831 milliers d'euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

RÉSOLUTION 3 - VIREMENT À UN COMPTE DE RÉSERVE

Il vous est demandé de virer à un poste de réserve spécifique, l'intégralité des écarts de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et du supplément d'amortissement résultant de la réévaluation, soit 235 129 224,82 euros.

Troisième résolution

(Virement à un compte de réserve)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration, décide de virer à un poste de réserve spécifique l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et le supplément d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 235129 224,82 euros.

RÉSOLUTION 4 - AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'exercice clos le 31 décembre 2020 fait ressortir un bénéfice distribuable de 609 694 325,59 euros composé :

- du résultat bénéficiaire de l'exercice 2020 de : 233 371 011,58 euros ;
- du report à nouveau antérieur de : 376 323 314,01 euros. Nous vous proposons d'affecter ce bénéfice distribuable de la facon suivante :
- distribution d'un dividende global: 405 591 001,20 euros;
- affectation du solde en report à nouveau : 204103324,39 euros.

Cette proposition de distribution représente un dividende par action ouvrant droit au dividende de 5,30 euros prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2020, soit 76526604 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le ler janvier 2021 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues (non pris en compte dans le nombre

d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2020), ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2020 a été décidé par votre Conseil d'Administration le 18 février 2021 pour un montant de 2,65 euros par action ouvrant droit au dividende et versé le 5 mars 2021.

Le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,65 euros, serait mis en paiement le 5 juillet 2021. Il est rappelé que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués dans le cadre de la quatrième résolution est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique de 30% ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40% prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Quatrième résolution

(Affectation du résultat 2020, distribution du dividende)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir constaté que les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 et approuvés par la présente Assemblée font ressortir un bénéfice de l'exercice de 233 371 011,58 euros, constate que le solde du bénéfice de l'exercice 2020 augmenté du report à nouveau bénéficiaire antérieur d'un montant de 376 323 314,01 euros porte le bénéfice distribuable à la somme de 609 694 325,59 euros ; et décide de procéder à la distribution d'un dividende par action de 5,30 euros, prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC, représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2020, un montant total de 405 591 001,20 euros prélevé sur le bénéfice distribuable, et de reporter à nouveau le solde de 204103 324,39 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2020, soit 76 526 604 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le ler janvier 2021 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Compte tenu du versement d'un acompte sur dividende le 5 mars 2021, au titre de l'exercice 2020, pour un montant de 2,65 euros par action ouvrant droit au dividende conformément à la décision du Conseil d'Administration du 18 février 2021, le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,65 euros sera détaché de l'action le 1er juillet 2021 pour une mise en paiement en numéraire, le 5 juillet 2021.

L'Assemblée Générale précise que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués dans le cadre de la présente résolution est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique de 30% ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40% prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercice	Distribution globale (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2° du CGI) (en euros)	Dividende par action (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2° du CGI) (en euros)
2017	399 426 253,20	5,30
2018	419 467 125,00	5,50
2019	404 974 378,00	5,30

RÉSOLUTION 5 – OPTION POUR LE PAIEMENT D'ACOMPTES SUR DIVIDENDE EN ACTIONS RELATIFS À L'EXERCICE 2021 – DÉLÉGATION DE POUVOIRS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément aux articles L. 232-12, L. 232-13 et L. 232-18 et suivants du Code de commerce et à l'article 23 des statuts de la société, il vous est proposé, dans la cinquième résolution, après avoir constaté que le capital est entièrement libéré et pour le cas où votre Conseil d'Administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2021, d'accorder pour chacun de ces acomptes une option entre le paiement, à votre choix, soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société. À ce jour, une telle option de distribution n'est pas envisagée mais cette autorisation permettrait à votre Conseil d'Administration de se réserver la possibilité de pouvoir, le cas échéant, la mettre en place pour l'exercice 2021.

Pour chaque acompte sur dividende qui pourrait être décidé, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions uniquement pour la totalité du montant dudit acompte sur dividende lui revenant. Le prix d'émission des actions distribuées en paiement d'acompte(s) sur dividende sera fixé par votre Conseil d'Administration. Conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce ce prix devra être égal au minimum à un prix correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse ayant précédé le jour de la décision de distribution de l'acompte sur dividende par votre Conseil d'Administration, diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

Les actions porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Si le montant de l'acompte sur dividende pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Votre Conseil d'Administration fixera le délai pendant lequel, à compter de sa décision de mise en distribution d'un acompte sur dividende, les actionnaires pourront demander le paiement de cet acompte en actions (qui ne pourra toutefois pas être supérieur à trois mois) et fixera la date de livraison des actions.

Il vous est enfin demandé de donner tous pouvoirs à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de prendre les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et à l'exécution de cette résolution et notamment pour :

- effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option;
- en cas d'augmentation de capital, suspendre l'exercice du droit d'obtenir le paiement d'un acompte sur dividende en actions pendant un délai ne pouvant excéder trois mois;
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime y afférent, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital;
- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital;
- modifier les statuts de la société en conséquence;
- et plus généralement, procéder à toutes les formalités légales et réglementaires et accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des actions émises en vertu de cette résolution.

Cinquième résolution

(Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2021 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et constatant que le capital est entièrement libéré, décide, pour le cas où le Conseil d'Administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2021, d'accorder pour chacun de ces acomptes une option entre le paiement, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société, conformément à l'article 23 des statuts de la société et aux articles L. 232-12, L. 232-13 et L. 232-18 et suivants du Code de commerce. Pour chaque acompte sur dividende qui pourrait être décidé, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions uniquement pour la totalité du montant dudit acompte sur dividende lui revenant.

Par délégation de l'Assemblée Générale, le prix d'émission de chaque action remise en paiement du ou des acompte(s) du dividende sera fixé par le Conseil d'Administration et conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce, devra être égal au minimum à un prix correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de bourse ayant précédé le jour de la décision de distribution de l'acompte sur dividende par le Conseil d'Administration diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime d'euro immédiatement supérieur. Les actions ainsi émises porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission. Les souscriptions devront porter sur un nombre entier d'actions. Si le montant de l'acompte sur dividende pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'Administration fixera le délai pendant lequel, à compter de sa décision de mise en distribution d'un acompte sur dividende, les actionnaires pourront demander le paiement de cet acompte en actions (qui ne pourra toutefois pas être supérieur à trois mois) et fixera la date de livraison des actions.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en oeuvre la présente résolution, et notamment, pour :

- effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option ;
- en cas d'augmentation de capital, suspendre l'exercice du droit d'obtenir le paiement d'un acompte sur dividende en actions pendant un délai ne pouvant excéder trois mois ;
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime y afférent, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- · constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital ;
- · modifier les statuts de la société en conséquence ;
- et plus généralement, procéder à toutes les formalités légales et réglementaires et accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des actions émises en vertu de la présente résolution.

RÉSOLUTION 6 – APPROBATION DES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS VISÉS AUX ARTICLES L. 225-38 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Il vous est demandé de prendre acte et d'approuver le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Il est rappelé que seules les conventions nouvelles doivent être soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. Au cours de l'exercice 2020, aucune convention, ni aucun engagement n'ont été soumis au Conseil d'Administration à ce titre.

Sixième résolution

(Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et prend acte des termes dudit rapport spécial et du fait qu'aucune convention ni aucun engagement nouveau, non déjà soumis au vote de l'Assemblée Générale, n'est intervenu au cours de l'exercice 2020.

Rémunération des mandataires sociaux

RÉSOLUTION 7 – FIXATION DU MONTANT DE L'ENVELOPPE GLOBALE ANNUELLE DE LA RÉMUNÉRATION À ALLOUER AUX ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale du 24 avril 2015 avait décidé de fixer le montant global annuel de la rémunération à allouer aux membres du Conseil d'Administration à 800 000 euros, à compter de l'exercice ouvert le ler janvier 2015. Le Conseil d'Administration était alors composé de dix membres.

La décision prise à l'époque ne tenait pas compte du nombre d'Administrateurs qui percevaient effectivement une rémunération.

Il est rappelé qu'à ce jour :

- les Administrateurs liés au groupe Ivanhoé Cambridge Inc. ne perçoivent pas de rémunération pour des raisons liées à la politique interne de leur groupe;
- La société Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp, ne perçoit pas de rémunération pour des raisons liées à la politique interne du groupe Predica;
- M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration

et M^{me} Méka Brunel, administratrice et Directrice Générale, ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur.

Ainsi, il vous est proposé de réduire le montant global annuel de la rémunération à allouer aux membres du Conseil d'Administration à 700 000 euros, à compter de l'exercice ouvert le ler janvier 2021. Le Conseil d'Administration pourra répartir librement ce montant entre ses membres, conformément à la politique de rémunération en vigueur.

Il est rappelé que conformément aux dispositions du Code AFEP-MEDEF, le mode de répartition de la rémunération des Administrateurs tel qu'arrêté par le Conseil d'Administration tient compte de la participation effective des administrateurs au Conseil et dans les comités, et comporte, ainsi, une part variable prépondérante (cf. paragraphe 4.2.1.2 du Document d'enregistrement universel 2020).

Septième résolution

(Fixation du montant de l'enveloppe globale annuelle de la rémunération à allouer aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de réduire le montant global annuel de la rémunération à allouer aux administrateurs et fixe celui-ci à 700 000 euros, à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2021 et pour les exercices suivants, sauf si une nouvelle Assemblée Générale modifie le montant annuel. Le Conseil d'Administration pourra répartir librement ce montant entre ses membres, conformément à la politique de rémunération en vigueur.

RÉSOLUTION 8 – APPROBATION DES INFORMATIONS MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 22-10-9, I. DU CODE DE COMMERCE RELATIVES À LA RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

Conformément à l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux au cours de l'exercice 2020 sont soumis à l'approbation des actionnaires. Ces informations sont présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

Si l'Assemblée Générale du 22 avril 2021 n'approuvait pas cette résolution, le Conseil d'Administration devra soumettre une politique de rémunération révisée, tenant compte du vote des actionnaires, à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale de la société. Le versement de la somme allouée aux administrateurs pour l'exercice en cours en application du premier alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce sera alors suspendu jusqu'à l'approbation de la politique de rémunération révisée. Si l'Assemblée Générale n'approuvait pas le projet de résolution présentant la politique de rémunération révisée, la somme suspendue ne pourra être versée, et les mêmes effets que ceux associés à la désapprobation du projet de résolution s'appliqueront.

Huitième résolution

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, l. du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 l du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, l. du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'entregistrement universel 2020, section 4.2.

RÉSOLUTIONS 9, 10 ET 11 – APPROBATION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET DES AVANTAGES VERSÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2020 OU ATTRIBUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE 2020 AU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET À LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Conformément à l'article L. 22-10-34, Il du Code de commerce, sont soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ou attribués au titre dudit exercice à chaque dirigeant mandataire social de la société et comprenant :

- la rémunération fixe annuelle;
- la rémunération variable annuelle et, le cas échéant, la partie variable pluriannuelle avec les objectifs contribuant à la détermination de cette part variable;
- les rémunérations exceptionnelles;
- les options d'actions, les actions de performance et tout autre élément de rémunération de long terme;
- les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions;
- le régime de retraite supplémentaire;
- les rémunérations au titre du mandat d'Administrateur;
- les avantages de toute nature;
- les éléments de rémunération et des avantages de toute

nature dus ou susceptibles d'être dus au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, en raison de son mandat, avec la société dans laquelle le mandat est exercé, toute société contrôlée par elle, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, toute société qui la contrôle, au sens du même article, ou encore toute société placée sous le même contrôle qu'elle, au sens de cet article;

• tout autre élément de rémunération attribuable en raison du mandat.

Ces éléments qu'il vous est demandé d'approuver, en ce qui concerne M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 23 avril 2020 (neuvième résolution), M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020 (dixième résolution) et en ce qui concerne M^{me} Méka Brunel, Directrice Générale de la société, (onzième résolution), sont décrits dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2020, section 4.2 et repris ci-après :

1. APPROBATION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS OU ATTRIBUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020 À M. BERNARD CARAYON, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION JUSQU'AU 23 AVRIL 2020 (NEUVIÈME RÉSOLUTION)

Montants attribués ou valorisation comptable

(en milliers d'euros)

2019	2020	Présentation
300	95 ⁽¹⁾	
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucune rémunération variable
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle.
N/A	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2020.
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucune d'action de performance.
N/A	N/A	L'équipe dirigeante ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucun avantage en nature.
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucune indemnité de départ.
N/A	N/A	M. Bernard Carayon n'a bénéficié d'aucune indemnité de non- concurrence.
N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficiait pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.
	300 N/A	300 95 (1) N/A N/A

⁽¹⁾ Le mandat de Président de M. Bernard Carayon a pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 23 avril 2020.

2. APPROBATION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS OU ATTRIBUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020 À M. JÉRÔME BRUNEL, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DEPUIS LE 23 AVRIL 2020 (DIXIÈME RÉSOLUTION)

Montants attribués ou valorisation comptable

(en milliers d'euros)

2019	2020	Présentation
-	205 ⁽¹⁾	
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
-	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2020.
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas d'actions de performance.
-	N/A	L'équipe dirigeante ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
-	Non significatif	M. Jérôme Brunel bénéficie d'un véhicule de fonction.
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
-	N/A	M. Jérôme Brunel ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.
		- 205 ⁽¹⁾ - N/A

⁽¹⁾ M. Jérôme Brunel a été nommé Président du Conseil d'Administration à l'issue de l'Assemblée Générale du 23 avril 2020.

3. APPROBATION DES ÉLÉMENTS FIXES, VARIABLES ET EXCEPTIONNELS COMPOSANT LA RÉMUNÉRATION TOTALE ET LES AVANTAGES DE TOUTE NATURE VERSÉS AU COURS OU ATTRIBUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020 À M^{ME} MÉKA BRUNEL, DIRECTRICE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ (ONZIÈME RÉSOLUTION)

Montants attribués ou
valorisation comptable

(en	mil	liers	d'ei	iros)

	(en mille	is a euros)	
Éléments de rémunération	2019	2020	Présentation
Rémunération fixe	650	650	
Rémunération variable annuelle	975	845	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 150 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentent 40 %.
			Les critères de performance qualitatifs portent sur la rentabilité et la productivité, la stratégie de création de valeur et la politique de responsabilité sociale d'entreprise.
			L'atteinte des critères de performance quantifiables est établie en fonction de la grille décrite en bas de ce tableau.
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	N/A	M ^{me} Méka Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	M ^{me} Méka Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	N/A	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2020.
Attribution d'actions de performance	N/A	N/A	Aucune action de performance n'a été attribuée au cours de l'exercice 2020.
Rémunération en raisond'un mandat d'administrateur	N/A	N/A	L'équipe dirigeante ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	9	5	M ^{me} Méka Brunel bénéficie d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	-	-	Voir section 4.2.1.
Indemnité de non-concurrence	N/A	N/A	M ^{me} Méka Brunel ne bénéficie d'aucune indemnité de non- concurrence.
Régime de retraite	N/A	N/A	M ^{me} Méka Brunel ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Rémunération variable annuelle de la Directrice Générale au titre de 2020

La rémunération variable cible au titre de 2020 a été fixée à 100% de la part fixe de la rémunération, 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. Cette possibilité d'atteindre un maximum de 150% est alignée sur la pratique médiane observée sur l'échantillon retenu par le cabinet Mercer de 15 foncières européennes cotées. Les critères quantifiables représentaient 60% de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentaient 40%.

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

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

EBITDA	R	RN – PdG par action	•	Asset Value Return % création valeur	
% réalisé/budget	Bonus	% réalisé/budget	Bonus	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 du Groupe par action.

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

Les critères quantifiables ont été définis de manière à associer des éléments relevant de la construction du résultat récurrent net, de la marge d'exploitation ainsi que de la dynamique de création de valeur, associant ainsi des ambitions de rendements en capital à des ambitions de rendements locatifs. Ces critères sont par conséquent alignés avec la stratégie de rendement global suivie par le Groupe depuis début 2015.

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 %)
Objectif stratégique confidentiel	16 %	24 %
Élargir l'offre de services « YouFirst »	16 %	24 %
Élaborer la raison d'être	8 %	12 %

En cas de dépassement de l'objectif, ces critères qualitatifs peuvent atteindre 60 % de la rémunération fixe.

RÉMUNÉRATION VARIABLE OCTROYÉE **AU TITRE DE 2020**

Le Conseil d'Administration du 18 février 2021 a fixé, après avoir examiné ces critères de performance tant quantifiables que qualitatifs et sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, la rémunération variable de M^{me} Méka Brunel au titre de l'exercice 2020 à 130 % de sa rémunération fixe de base en 2020, soit 845 000 euros. Ces 130 % se décomposent de la manière suivante :

- 70% correspondant à la réalisation des critères quantifiables :
 - > 20% au titre de l'EBITDA (516 millions d'euros réalisé pour un objectif de 516 millions d'euros),
 - ▶ 20 % au titre du résultat récurrent net (421 millions d'euros réalisé pour un objectif de 417 millions d'euros),
 - ▶ 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. rendement en capital MSCI bureaux France 2,25%);
- 60% correspondant à la réalisation des critères qualitatifs.

Critères de performance quantifiables

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

• Précisons que les objectifs quantitatifs ont été établis avant l'émergence de la crise sanitaire et n'ont fait l'objet d'aucun ajustement en cours d'année en dépit des impacts de la Covid-19.

- Les objectifs quantitatifs de la Directrice Générale pour 2020 intégraient au moment de leur validation des hypothèses de cessions, contrairement à la guidance annoncée au marché de 5,8 € par action.
- Pour mémoire, 474 M€ de cessions ont été finalisées sur l'ensemble de l'exercice 2020.

EBITDA		RRN PdG en euros/action	ì	Asset Value Return	
% réalisé vs. budget	Bonus	% réalisé vs. budget	Bonus	% création valeur immobilière	Bonus
> 102	30%	> 102	30 %	> MSCI + 1 %	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%
Objectif atteint		Objectif atteint		Objectif dépassé	
Budget 2020 (en millions d'euros)	516	Budget 2020 (en millions d'euros)	417	Gecina H2-2019 / H1-2020 vs. MSCI	
Comptes 2020 (en millions d'euros)	516	Comptes 2020 (en millions d'euros)	417		
Réalisé	100%	Réalisé	101%	Réalisé	Gecina
RRN – PdG par action = Résulta MSCI = Indice qui mesure la per		t de Groupe par action. issement en immobilier en France.		_	3,47% vs MSCI 2,25 = +1,22 pts

Critères de performance qualitatifs

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.

	Bonus Cible (40%)	Prime de surperfor- mance (20 %)	Critères qualitatifs	Objectif réalisé	% versé au titre de la réalisation	Éléments de performance et de surperformance	% versé au titre de la surper- formance	Versement réalisé (Max 60 %)
Critère 1	16%	8%	Objectif stratégique confidentiel portant sur la proposition et l'analyse d'oppor- tunités de développe- ment	oui	16%	Atteinte de l'objectif: Près de 11 Mds d'investissements potentiels ont été étudiés en 2020 et présentés et recommandés au Comité stratégique et d'investissement ainsi qu'au Conseil d'Administration. Surperformance: Le Conseil d'Administration a approuvé en 2020 une opération potentielle rentrant dans le cadre de cet objectif. L'opération a cependant par la suite été suspendue en raison des incertitudes liées au contexte macro-économique et pandémique et de l'approche prudentielle rendue nécessaire par ce contexte. Signature en outre d'un partenariat avec Nexity visant à accélérer le développement des activités de Gecina sur le secteur de l'immobilier résidentiel.	8%	24%
Critère 2	16%	8%	Élargir Iloffre de services YouFirst	oui	16%	Atteinte de l'objectif: ·Identification de propositions de valeurs pour les différentes catégories de clients, conformément au calendrier attendu (réalisation d'études de marché réalisées en interne ou en externe en s'appuyant sur un écosystème innovation, notamment FifthWall) afin d'identifier les besoins et les attentes des locataires. ·Déploiement de nouveaux services au bénéfice des locataires de YouFirst Residence (installation des premières bibliothèques partagées, bornes de recharge électriques et boîtes aux lettres/colis connectées, optimisation du process de relocation pour les locataires déjà clients, définition des guidelines design YouFirst Residence pour créer une homogénéité de l'expérience client dans les immeubles, lancement des espaces clients en ligne pour les clients Campus et Residence). *En faveur des locataires tertiaire, mise en œuvre de la relation clients (mise en place des premiers YouFirst Manager dans les immeubles, boîtes à colis connectées, lancement d'études visant à développer une webapp servicielle et identification du partenaire sur le sujet, etc.). Surperformance: *Structuration et mise en œuvre d'une stratégie de conduite du changement pour transformer la culture de l'entreprise (refonte des processus, formation à la marque, formation à la relation clients, identification des nouvelles compétences clés sur le service et le digital notamment). *Au-delà du déploiement de nouveaux services, lancement d'études sur les tendances à plus long terme de l'immobilier résidentiel et tertiaire de demain, permettant de nouvrir les réflexions stratégiques sur l'avenir du Groupe (Elabe, BCG), en s'appuyant sur un écosysteme innovation mis en place avec des innovants français et internationaux sur les thèmes de l'innovation urbaine, des technologies et des services immobiliers.	8%	24%
Critère 3	8%	4%	Élaborer la raison d'être	oui	8%	Atteinte de l'objectif: Définition de la raison d'être et de son manifeste en articulant autour de cinq dimensions (environnement, société, client, performance, collaborateurs) pour combiner performance financière et performance extra-financière de l'entreprise. Intégration de la raison d'être dans les travaux stratégiques et opérationnels, avec la matérialisation des premières preuves (ex.: contribution à la structuration de la démarche d'économie circulaire du secteur, définition d'objectifs individuels RSE pour l'ensemble de nos collaborateurs, lancement d'une réflexion sur l'accroissement de la part de financements responsables, hébergement d'urgence dans le cadre de la transformation d'un immeuble de bureaux en logements dans Paris). Surperformance: Définition des objectifs et indicateurs d'engagement afin de piloter la mise en œuvre de la raison d'être dans la durée. Mise en œuvre d'une démarche collective associant l'ensemble des collaborateurs ainsi que 12 parties prenantes externes de haut niveau connaissant l'entreprise et reconnues pour leur expertise. Articulation de la raison d'être aux référentiels internationaux afin de d'inscrire la contribution de l'entreprise dans le cadre plus large des objectifs de développement durable de l'ONU.	4%	12%

Neuvième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Bernard Carayon Président du Conseil d'Administration jusqu'au 23 avril 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 23 avril 2020, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

Dixième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Jérôme Brunel Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de l'exercice 2020 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration depuis le 23 avril 2020, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

Onzième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2020 à la Directrice Générale)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de l'exercice 2020 à la Directrice Générale, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

RÉSOLUTIONS 12, 13 ET 14 – APPROBATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX AU TITRE DE L'EXERCICE 2021

Il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce et figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2020, section 4.2, la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de 2021.

À cette fin, trois résolutions vous sont présentées respectivement pour les membres du Conseil d'Administration (douzième résolution), le Président du Conseil d'Administration, dirigeant mandataire social non exécutif (treizième résolution) et la Directrice Générale, dirigeant mandataire social exécutif (quatorzième résolution). Les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Compte tenu de la nature de leurs fonctions, les rémunérations respectives des membres du Conseil d'Administration, du Président du Conseil d'Administration et de la Directrice Générale comportent des éléments différents qui sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et repris ci-après :

1. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2021 APPLICABLE AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La détermination du montant global annuel de la rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration relève de la responsabilité de l'Assemblée Générale des actionnaires. Il est rappelé qu'il est proposé au vote de l'Assemblée Générale annuelle 2021, dans le cadre de la septième résolution, la modification de l'enveloppe globale annuelle de rémunération à allouer aux administrateurs en diminuant le montant de celle-ci de 800 000 euros à 700 000 euros à compter de l'exercice ouvert à compter du ler janvier 2021.

À titre illustratif, l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2015 a fixé le montant global annuel de la rémunération allouée aux administrateurs à 800 000 euros. À titre illustratif, sur la base de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2015 qui avait fixé le montant global annuel de la rémunération à allouer aux Administrateurs à 800 000 euros, le tableau ci-dessous décrit le mode de répartition de la rémunération des Administrateurs tel qu'adopté par le Conseil d'Administration qui tient compte notamment des études de benchmark et des recommandations du Code AFEP-MEDEF.

(en euros)

Part fixe annuelle pour chaque administrateur	20 000
Part fixe annuelle pour chaque membre de Comité	6 000
Part fixe annuelle pour chaque Président de Comité	25 000
Part variable par participation à une réunion du Conseil	3 000
Part variable par participation à une réunion d'un Comité	2 000

Les modalités relatives au paiement de la rémunération des administrateurs sont également exposées ci-après :

- en cas de tenue exceptionnelle d'un Comité (i) pendant une interruption de séance d'un Conseil d'Administration, (ii) ou immédiatement avant, (iii) ou immédiatement après, seule la réunion du Conseil d'Administration donne lieu à rémunération;
- en cas de tenue de plusieurs réunions du Conseil d'Administration le même jour, notamment le jour de l'Assemblée Générale Annuelle, les participations à ces réunions d'un administrateur ne comptent que pour une.

Il résulte de l'application de ces règles que la part variable liée à l'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration et aux réunions des Comités est prépondérante par rapport à la part fixe. Par ailleurs, il est à noter que :

- les administrateurs liés au groupe Ivanhoé Cambridge ne perçoivent pas de rémunération pour des raisons liées à la politique interne de leur groupe;
- la société Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp, ne perçoit pas, pour des raisons liées à la politique interne du groupe Predica;
- M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'Administration, et M^{me} Méka Brunel, Administratrice Directrice Générale, ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mandat d'administrateur;
- la réunion du Conseil d'Administration tenue à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle du 23 avril 2020 n'a pas donné lieu à rémunération.

Il est rappelé que le versement de la somme allouée aux administrateurs en rémunération de leur activité peut être suspendu (i) en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 22-10-14 du Code de commerce, lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 22-10-3 du même code, et (ii) dans les conditions du II de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce, lorsque l'Assemblée Générale n'approuve pas le projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

2. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2021 APPLICABLE AU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La détermination de la rémunération du Président du Conseil d'Administration relève de la responsabilité du Conseil d'Administration et se fonde sur les propositions du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations peuvent prendre en compte notamment les études de benchmark ainsi que, le cas échéant, les missions confiées au Président du Conseil d'Administration en dehors des attributions générales prévues par la loi.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration est composée d'une rémunération fixe ainsi que 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 au titre de son mandat d'administrateur. À titre illustratif, sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, le Conseil d'Administration a décidé de fixer la rémunération fixe annuelle brute du Président du Conseil à 300 000 euros pour l'année 2021. La rémunération du Président du Conseil d'Administration tient compte de la revue par le Conseil d'Administration du champ des fonctions exercées par celui-ci. Les missions du Président ont été précisées au sein du règlement intérieur du Conseil d'Administration dans le sens suivant : « Le Président du Conseil prend le soin de développer et d'entretenir une relation confiante et régulière entre le Conseil et la Direction Générale, afin de garantir la permanence et la continuité de la mise en oeuvre par elle des orientations définies par le Conseil. Il est tenu régulièrement informé par la Direction Générale des événements et situations significatifs relatifs à la vie du Groupe, notamment en ce qui concerne la stratégie, l'organisation, le reporting financier mensuel, les grands projets d'investissements et de désinvestissements et les grandes opérations financières. Il peut demander à la Direction Générale ou aux directeurs exécutifs de la société, en en informant le Directeur Général, toute information propre à éclairer le Conseil d'Administration et ses comités dans l'accomplissement de leurs missions. Il s'exprime seul au nom du Conseil, sauf circonstances exceptionnelles ou mandat particulier donné à un autre administrateur. »

3. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 2021 APPLICABLE À LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

La détermination de la rémunération de la Directrice Générale relève de la responsabilité du Conseil d'Administration et se fonde sur les propositions du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations peuvent prendre en compte notamment les études de benchmark ainsi que d'éventuels éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

La rémunération de la Directrice Générale est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable annuelle, d'actions de performance ainsi que d'avantages en nature. Une indemnité en cas de départ contraint, dont le versement est fonction de l'ancienneté et de la réalisation des conditions de performance, peut également être prévue dans le respect des dispositions du Code AFEP-MEDEF et de l'article L. 22-10-8, Il du Code de commerce.

Ainsi, dans l'hypothèse du dépassement des objectifs assignés et du versement du montant maximum de la rémunération accordée au titre d'un même exercice, la part fixe de la rémunération de la Directrice Générale représenterait 35% de la rémunération totale attribuée et la part variable en numéraire représenterait 53% de la rémunération totale attribuée. La Directrice Générale ne perçoit par ailleurs aucune rémunération au titre de son mandat d'administrateur.

Rémunération fixe

La rémunération fixe est déterminée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nomination et Rémunérations en fonction des principes du Code AFEP-MEDEF.

Ce montant ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long (durée du mandat). Cependant, des circonstances exceptionnelles peuvent donner lieu à sa revue au cours de l'exercice par le Conseil d'Administration à la suite de l'évolution du périmètre de responsabilité ou de changements significatifs survenus au sein de la société ou du marché. Dans ces situations particulières, l'ajustement de la rémunération fixe ainsi que ses motifs seront rendus publics. En application de ces principes et à titre illustratif, nous rappelons que depuis le 1er janvier 2018 et à la suite du vote de l'Assemblée Générale Annuelle 2018 de la politique de rémunération du Directeur Général, le Conseil d'Administration, s'appuyant sur les travaux du cabinet Mercer portant sur un échantillon de 15 sociétés foncières comparables et sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a fixé la rémunération fixe annuelle de Mme Méka Brunel à 650 000 euros.

Il convient de préciser que l'étude du Cabinet Mercer a porté sur un échantillon de 15 foncières européennes dont 7 françaises (Altarea-Cogedim, Carmila, Covivio – ex-Foncière des Régions, Klépierre, Mercialys, SFL et Unibail-Rodamco-Westfield), 3 allemandes (Deutsche Wohnen, GSW Immobilien et Vonovia), 4 anglaises (British Land, Hammerson, Land Securities et Segro) et une suisse (Swiss Prime Site).

Rémunération variable annuelle

Les règles de fixation de cette rémunération doivent être cohérentes avec l'évaluation faite annuellement des performances

de la Directrice Générale et de l'atteinte des objectifs définis en lien avec la stratégie de la société. Elles dépendent de la performance de la Directrice Générale et du développement de la société.

Le Conseil définit de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer la rémunération variable annuelle. Les critères quantifiables porteront sur les principaux indicateurs financiers retenus par le Conseil pour évaluer la performance financière du Groupe et notamment ceux communiqués au marché tels que l'EBITDA, le résultat récurrent net par action et la performance de l'investissement en immobilier de Gecina par rapport à l'indice MSCI.

Les critères qualitatifs seront fixés en fonction d'objectifs détaillés définis par le Conseil reflétant la mise en oeuvre du plan stratégique du Groupe ainsi que d'autres indicateurs de performance ou objectifs destinés à évaluer le niveau d'atteinte d'initiatives stratégiques globales ou sur certains périmètres. Une limite est fixée à chaque part correspondant aux critères quantifiables et qualitatifs, les critères quantifiables étant prépondérants. Ces derniers représentent 60 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentent 40%. Le maximum de la rémunération variable est déterminé sous forme d'un pourcentage de la rémunération fixe et d'un ordre de grandeur proportionné à celle-ci. Il est fixé à 100% de la rémunération fixe de la Directrice Générale. avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 150% de sa rémunération fixe en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. À titre illustratif, au titre de l'année 2021, la rémunération variable cible de Mme Méka Brunel, Directrice Générale, a été fixée par le Conseil d'Administration du 18 février 2021 à 100 % de la rémunération fixe, 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. 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 %

 $L'atteinte \ des \ crit\text{\'e}res \ de \ performance \ quantifiables \ sera \ \acute{e}tablie \ en \ fonction \ de \ la \ grille \ suivante :$

	Asset Value Return						
EBITDA % réalisé/budget	R Bonus	RN – PdG par action % réalisé/budget	Bonus	% création valeur immobilière	Bonus		
> 102	30 %	> 102	30 %	> MSCI + 1 %	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 %		

RRN – PdG par action = Résultat récurrent net – Part du Groupe par action.

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

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 %)
Objectif stratégique confidentiel	16 %	24 %
Mettre en place la stratégie post-Covid	16 %	24 %
Préparer la mise en place du jumeau numérique	8 %	12 %

Le versement de la rémunération variable annuelle de la Directrice Générale au titre de 2021 est conditionné à son approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2022, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-34, Il du Code de commerce. Les critères qui conditionnent l'attribution de la rémunération variable contribuent aux objectifs de la politique de rémunération dans la mesure où ils prennent en compte à la fois la mesure de la performance économique et financière à long terme de Gecina, mais également la mesure à court terme de la qualité de l'exécution opérationnelle et de la mise en oeuvre de la stratégie décidée par le Conseil d'Administration.

Considérant que les objectifs fixés sont mesurables et tangibles, il n'est pas prévu de période de report éventuelle de la rémunération variable, ni de possibilité pour la société d'en demander la restitution.

Actions de performance

Les actions de performance ont non seulement pour objectif d'inciter les dirigeants mandataires sociaux exécutifs à inscrire leur action dans le long terme mais également à les fidéliser et à favoriser l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social de la société et l'intérêt des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourra, lors de la mise en place des plans d'actions de performance de la société, attribuer des actions de performance à la Directrice Générale. Ces attributions valorisées aux normes IFRS ne sauraient représenter une part excédant 100% de la rémunération annuelle brute maximum qui pourrait lui être attribuée (part fixe + part variable maximum). Ces attributions doivent être soumises à des conditions de performance, relatives et le cas échéant internes, exigeantes à satisfaire sur une période de trois ans.

Ces conditions de performance consistent en général en deux critères représentatifs des performances de Gecina, adaptés à la spécificité de son activité, qui correspondent aux indicateurs clés suivis par les investisseurs et analystes pour mesurer la performance des entreprises du secteur de l'immobilier. Elles sont fixées par le Conseil d'Administration, qui, par ailleurs, examine leur éventuelle atteinte après revue préalable par le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations. L'attribution définitive est également subordonnée à une condition de présence appliquée à l'ensemble des bénéficiaires sauf exceptions prévues par le règlement du plan (notamment en cas de décès ou d'incapacité) ou décidées par le Conseil d'Administration.

La Directrice Générale doit prendre l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leurs risques sur les actions de performance et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions pouvant être fixée par le Conseil d'Administration.

À titre illustratif, le Conseil d'Administration du 21 février 2018 a octroyé à M^{me} Méka Brunel, dans le cadre du plan d'actions de performance 2018, 12000 actions de performance pour la durée de son mandat de Directrice Générale et dans les termes suivants:

- cette attribution représentait 0,016% du capital à la date du plan et 20,7% de l'ensemble des actions attribuées aux salariés et mandataires du Groupe bénéficiant du même plan;
- la valeur consolidée (IFRS 2) de la totalité des 12000 actions attribuées représentait 56,7% de sa rémunération annuelle brute totale potentielle au titre de l'année 2018;
- la période d'acquisition était d'une durée de trois ans et la période de conservation d'une durée de deux ans.

Il convient de préciser que ces 12000 actions de performance ont été attribuées à M^{me} Meka Brunel pour l'intégralité de son mandat, soit pour une durée de quatre années. Étalée sur quatre ans et valorisée à sa valeur consolidée IFRS (76,79 euros par action de performance), cette attribution représentait 35% de sa rémunération fixe annuelle.

L'acquisition définitive des actions de performance est soumise au respect de la condition de présence et de l'atteinte des conditions de performance décrites ci-après : Total Shareholder Return (TSR) : critère de performance retenu pour 75% des actions de performance attribuées

Total Shareholder Return de Gecina comparé à l'indice TSR Euronext IEIF « SIIC France » sur la même période (4 janvier 2021 cours d'ouverture versus 2 janvier 2018 cours d'ouverture), le nombre d'actions de performance acquises variant en fonction du taux de performance atteint :

- la totalité des actions soumises à cette condition ne sera acquise qu'en cas de surperformance d'au moins 5% de cet indice;
- à 100% de l'indice, 80% du nombre total d'actions soumises à cette condition seront acquises;
- en cas de performance comprise entre 101% et 104%, une progression par pallier sera appliquée dans la limite de l'atteinte des 96% du nombre total d'actions soumises à cette condition;
- en cas de performance comprise entre 99 % et 85 %, une régression par pallier sera appliquée dans la limite de l'atteinte des 25 % du nombre total d'actions soumises à cette condition:
- en cas de performance inférieure à 85%, aucune de ces actions de performance ne sera acquise.

Total Return : critère de performance retenu pour 25 % des actions de performance attribuées :

- Total Return: ANR triple net dividendes rattachés par action comparé à un groupe de cinq foncières françaises (1).
- L'acquisition d'actions de performance sera conditionée au dépassement de la performance moyenne du groupe de comparaison. En l'absence de dépassement de cette performance moyenne, aucune de ces actions de performance ne sera acquise.

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.

(1) Covivio, Icade, SFL, Tour Eiffel, Unibail-Rodamco-Westfield.

Période de conservation des titres

Les actions de performance qui seront définitivement acquises par M^{me} Méka Brunel seront inscrites en compte nominatif et devront demeurer inscrites sous la forme nominative jusqu'au terme d'une période de conservation de deux ans. De surcroît, M^{me} Méka Brunel devra conserver au moins 25% des actions de performance qui lui seront définitivement acquises jusqu'à la fin de son mandat. Cette obligation continuera à s'appliquer jusqu'à ce que le montant total des actions détenues et acquises définitivement représente 200% de la dernière rémunération fixe annuelle brute, appréciée à cette même date. Cette deuxième obligation remplace alors la première.

Interdiction de couverture

M^{me} Méka Brunel ne pourra recourir à aucun instrument de couverture pour couvrir le risque inhérent à ses actions.

Rémunération exceptionnelle

Conformément au Code AFEP-MEDEF (article 24.3.4),

le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a retenu le principe selon lequel de la Directrice Générale pourra bénéficier d'une rémunération exceptionnelle dans certaines circonstances exceptionnelles qui devront être précisément communiquées et justifiées.

En toute hypothèse, dans le cas d'une telle décision du Conseil :

le versement de cette rémunération exceptionnelle, dont le montant fera l'objet d'une appréciation au cas par cas du Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, en fonction de l'événement la justifiant et de l'implication particulière de l'intéressé, ne pourra pas intervenir avant l'approbation des actionnaires en application de l'article L. 22-10-34, Il du Code de commerce:

- cette décision sera rendue publique immédiatement après avoir été prise par le Conseil d'Administration;
- elle devra être motivée et la réalisation de l'événement y ayant conduit explicitée.

Il convient de préciser que cette rémunération ne pourra être octroyée que dans des circonstances exceptionnelles et qu'elle nécessitera l'approbation de l'Assemblée Générale de Gecina. 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 ainsi que du bénéfice du régime de mutuelle et de prévoyance mis en place par la société.

Indemnité de départ en cas de cessation des fonctions

Le Conseil d'Administration peut décider d'octroyer, sous réserve du respect des conditions prévues par l'article L. 22-10-8, III du Code de commerce et du Code AFEP-MEDEF, une indemnité en cas de cessation des fonctions de la Directrice Générale. 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 de départ n'excède pas, le cas échéant, deux ans de rémunération (fixe et variable annuelle).

À titre illustratif, le Conseil d'Administration du 6 janvier 2017 a décidé qu'une indemnité de départ serait accordée à M^{me} Méka Brunel, Directrice Générale, en cas de départ contraint. Le calcul et les conditions de performance de cette indemnité sont détaillés de manière précise dans le paragraphe 4.2.1.4. du Document d'Enregistrement Universel 2020.

Douzième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

Treizième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2021, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

Quatorzième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération de la Directrice Générale au titre de l'exercice 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable à la Directrice Générale au titre de l'exercice 2021, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020, section 4.2.

Gouvernance

RÉSOLUTION 15 - RATIFICATION DE LA NOMINATION D'UN CENSEUR

Votre Conseil d'Administration, lors de sa séance du 8 décembre 2020, a décidé, après recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de procéder à la nomination, pour une durée de trois 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, d'un censeur dont la présence pourrait renforcer la gouvernance de la société afin de veiller au respect des statuts, du règlement intérieur du Conseil, d'apporter son éclairage et de présenter des observations à votre Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Générale des actionnaires.

Votre Conseil d'Administration a nommé à cette fonction M^{me} Carole Le Gall. Son expérience concrète, son engagement sur les questions de responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise, avec une expertise particulière sur les enjeux d'empreinte carbone, sa bonne connaissance des enjeux de développement territorial et pratique des relations avec les élus et les acteurs publics, représentent des atouts complémentaires forts pour le Conseil d'Administration de la société, nécessaires à une stratégie qui se veut toujours plus responsable.

Il vous est proposé de ratifier cette nomination.



CAROLE LE GALL, Censeur

Participe au Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge : 50 ans Nationalité : Française

Première nomination : CA du 08/12/2020 à effet pour 2021

Échéance du mandat : AGO 2024

Domiciliée: 57, rue du Faubourg du Temple - 75010 Paris

Nombre d'actions détenues : 10

Mandats et fonctions au 31 décembre 2020

- Représentante permanente de ENGIE ES, Administrateur de GEPSA SA⁽¹⁾
- ▶ Administratrice de :
 - SMEG SA
 - ENGIE ES⁽¹⁾
 CPCU⁽¹⁾
 - CLIMESPACE⁽¹⁾

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- ► Administratrice de NE VARIETUR
- Présidente, Directrice Générale de NE VARIETUR
 Présidente de :
- Présiden
 CPCU
- CLIMESPACE
- CLIMESPACE
 ECOMETERING SAS
- SSINERGIE SAS
- Représentante permanente de ENGIE SE,
 - Administrateur de :
 EDT
 - MARAMA NUI
 - VANUATU SERVICE LTD
- EEC
- UNELCO VANUATU
- ► Administratrice unique du GIE CYLERGIE

Biographie résumée

Carole Le Gall est depuis 2020 Directrice Générale adjointe d'Engie Solutions, filiale du groupe Engie. Carole Le Gall est également administratrice d'Engie Solutions et de plusieurs de ses filiales opérationnelles en France (CPCU, Climespace, SMEG et GEPSA). Après un début de carrière au service du développement économique local pour le compte de l'État puis d'une collectivité locale, elle a rejoint l'Ademe pour développer les marchés de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables. Elle a ensuite dirigé et développé pendant six ans le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment). Elle rejoint Engie en 2015, en charge du marketing de solutions de rénovation des bâtiments puis Directrice Générale de la Business Unit France réseaux. Carole Le Gall est ingénieure générale du Corps des Mines et titulaire d'un Master of Science du Massachusetts Institute of Technology (MIT) de Boston. Elle est co-présidente, avec Guy Sidos, de la Commission transition écologique et économique du Medef et, à ce titre, contribue à la mission du Medef d'« agir ensemble pour une croissance responsable ».

(1) Filiale du groupe Engie

Quinzième résolution

(Ratification de la nomination en qualité de Censeur de ${\sf M}^{\sf me}$ Carole Le Gall)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ratifie la nomination, décidée par le Conseil d'Administration du 8 décembre 2020, de M^{me} Carole Le Gall, en qualité de Censeur de la société pour une durée de trois ans à compter de 2021, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

RÉSOLUTIONS 16 ET 17 - RENOUVELLEMENT DES MANDATS DE DEUX ADMINISTRATEURS

Le mandat de deux Administrateurs (M^{me} Laurence Danon Arnaud et la société Ivanhoé Cambridge Inc.) arrive à échéance à la prochaine Assemblée Générale. Le Conseil d'Administration, réuni le 18 février 2021, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a décidé de proposer à l'Assemblée Générale Annuelle, le renouvellement des deux mandats arrivant à échéance.

1. RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE M^{ME} LAURENCE DANON ARNAUD (SEIZIÈME RÉSOLUTION)

Le mandat d'Administratrice de M^{me} Laurence Danon Arnaud, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder au renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud, pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

M^{me} Laurence Danon Arnaud continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil de son expérience.

Par ailleurs, le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations et le Conseil d'Administration ont noté que M^{me} Laurence Danon Arnaud continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère.

La biographie de M^{me} Laurence Danon Arnaud figure ci-dessous :



LAURENCE DANON ARNAUD. Administratrice indépendante

Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale et du Comité d'Audit et des Risques

Âge : 64 ans

Nationalité : Française

Première nomination : AG du 26/04/2017 Échéance du mandat : AGO 2021

Domiciliée : 30 bd Victor-Hugo – 92200 Neuilly-sur-Seine

Nombre d'actions détenues : 403

Mandats et fonctions au 31 décembre 2020

- Administratrice indépendante et Présidente du Comité d'Audit de TFI (1)
- Administratrice indépendante et Présidente du Comité Stratégique d'Amundi (1)
- Administratrice indépendante du groupe Bruxelles Lambert (1)
- ► Présidente de Primerose

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- Présidente du Conseil d'Administration de Leonardo & Co.
- Senior Advisor de Natixis Partners

Biographie résumée

Laurence Danon Arnaud intègre l'École normale supérieure de Paris en 1977. Elle est alors agrégée de sciences physiques en 1980. Après deux années de recherche dans les laboratoires du CNRS, elle entre à l'École nationale supérieure des Mines en 1981 et en sort Ingénieur du Corps des Mines en 1984. Après cinq années au ministère de l'Industrie et à la Direction des Hydrocarbures, Laurence Danon Arnaud entre dans le groupe ELF en 1989. De 1989 à 2001, elle occupe différents postes dans la branche Chimie du groupe Total FINA ELF dont en particulier, entre 1996 et 2001, en tant que Directrice Générale de Bostik, nº 2 mondial des adhésifs. En 2001, Laurence Danon Arnaud est nommée PDG du Printemps et membre du Conseil Exécutif de PPR (KERING). Après le repositionnement du Printemps et la cession réussie en 2007, elle rejoint le monde de la Finance. D'abord de 2007 à 2013 comme Présidente du Directoire d'Edmond de Rothschild Corporate Finance puis à partir de 2013 en tant que Présidente de la banque d'affaires, Leonardo & Co. (filiale du groupe italien Banca Leonardo). Suite à la cession de Leonardo & Co. à Natixis en 2015, elle se consacre à son family office, Primerose. Laurence Danon Arnaud est administratrice de la société Amundi depuis 2015 et Présidente du Comité Stratégique. Elle est également membre du Conseil d'Administration de TFI depuis 2010 dont elle préside le Comité d'Audit. D'autre part, elle a été membre d'autres conseils d'Administration de sociétés, telles que la société anglaise Diageo (2006 à 2015), Plastic Omnium (2003-2010), Experian Plc (2007-2010), Rhodia (2008-2011) et du Conseil de Surveillance de BPCE (2009-2013) dont elle présidait le Comité de Nomination et Rémunération. Par ailleurs, Laurence Danon Arnaud a été Présidente de Commissions au MEDEF de 2005 à 2013. De 2000 à 2003, elle a été Présidente du Conseil d'Administration de l'École des mines de Nantes et, entre 2004 et 2006, Présidente de la Fondation de l'École normale supérieure Paris.

(1) Société cotée

Seizième résolution

(Renouvellement du mandat de M^{me} Laurence Danon Arnaud en qualité d'administratrice)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, renouvelle le mandat d'Administratrice de M^{me} Laurence Danon Arnaud pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

2. RENOUVELLEMENT DU MANDAT D'ADMINISTRATEUR DE LA SOCIÉTÉ IVANHOÉ CAMBRIDGE INC. (DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION)

Le mandat d'Administrateur de la société Ivanhoé Cambridge Inc., arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder

au renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc., pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. La société Ivanhoé Cambridge Inc. est représentée au Conseil d'Administration de Gecina par M. Karim Habra. M. Karim Habra fait bénéficier le Conseil d'Administration de son expérience.

La biographie de M. Karim Habra figure ci-dessous :



Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par **KARIM HABRA**, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge : 45 ans

Nationalité : Britannique

Première nomination : CA du 21/04/2016 (cooptation)

Échéance du mandat : AGO 2021

Domicilié : 3 avenue Rodin – 75116 Paris

Nombre d'actions détenues par Ivanhoé Cambridge Inc : 40

Nombre d'actions détenues par le Concert Ivanhoé Cambridge Inc. : 11 575 623

Mandats et fonctions au 31 décembre 2020

- Vice-Président exécutif et Directeur Général d'Ivanhoé Cambridge Europe et Asie Pacifique
- ► Gérant de ICAMAP Investimento Sarl
- Représentant légal de différentes filiales du Groupe Ivanhoé Cambridge Inc.

Mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années et échus

- ▶ Directeur Général de Perisud Holding SAS
- Administrateur de :
 - Ascot Manotel SA
 - Auteuil Manotel SA
 - Chantilly Manotel SA
- Copromanagement SA
- Edelweiss Manotel SA
- Epsom Manotel SA
 LAVA RIGA 1 sro
- LPRV Galaxy 3 SP zoo
- LPRV PG 3 SP zoo
- Riga Office East sro
- Riga Office West sroRoyal Manotel SA
- Royal Mariot
 Directeur de :
 - Bur Praha 1 Immobilien
 - Durhy Investments Sp zoo
 - Encore + Futura Sp zooPenczechrep
- ▶ Président de :
 - La Salle Investment Management SAS
 - Sight LAVA Holdco SAS
 - West Bridge SAS

Biographie résumée

Karim Habra est Directeur Général, Europe et Asie-Pacifique d'Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec, l'un des plus importants gestionnaires de fonds institutionnels au monde. À cet tirte, il dirige l'ensemble des activités et investissements immobiliers d'Ivanhoé Cambridge en Europe et en Asie-Pacifique, et en assure le développement avec des équipes basées à Paris, Londres, Berlin, Hong Kong, Shanghai et Mumbai. Karim Habra a démarrés au sein de GE Real Estate en 1986 en prenant la responsabilité des activités de la société en Europe centrale et de l'est en 2003, avant d'intégrer JER Partners en 2008 en tant que Directeur Général des Fonds Européens. En 2012, il a rejoint LaSalle Investment Management où il a occupé les fonctions de Directeur Général, Europe centrale, puis Président, France et enfin Directeur Général, Europe continentale. En 2018, il est nommé Directeur Général, Europe chez Ivanhoé Cambridge qui lui confie également la région Asie-Pacifique en 2019. Karim Habra et titulaire d'un maîtrise de sciences de gestion et d'un DESS en finance d'entreprise et ingénierie financière de l'université Paris-Dauphine.

Le Conseil d'Administration s'est ainsi assuré, sous réserve de votre approbation, d'une complémentarité d'expériences et de compétences en ligne avec l'activité de la société et la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration, au regard de critères tels que l'âge, le sexe ou les qualifications et l'expérience professionnelle des administrateurs.

Dix-septième résolution

(Renouvellement du mandat de la société Ivanhoé Cambridge Inc. en qualité d'administrateur)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, renouvelle le mandat d'Administrateur de la société Ivanhoé Cambridge Inc. pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Rachat d'actions

RÉSOLUTION 18 – AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'OPÉRER SUR LES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société en vue :

- de la mise en oeuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire); ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en oeuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail); ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière: ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport; ou
- de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Gecina par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise par l'Autorité des Marchés Financiers (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en oeuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'Assemblée Générale qui approuverait cette résolution, soit, à titre indicatif, 7 652 660 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 526 604 actions au 31 décembre 2020, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action de la société dans les conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10% prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation:
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la société à la date considérée. Le prix maximum d'achat serait de 170 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies), hors frais d'acquisition, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de l'Assemblée Générale du 22 avril 2021 et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée Générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de l'Assemblée Générale du 22 avril 2021.

Cette autorisation ne serait pas utilisable en période d'offre publique sur le capital de la société.

Cette autorisation serait donnée pour une période de dix-huit mois et priverait d'effet à compter de son adoption à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée à votre Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.

Dix-huitième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, à acheter ou faire acheter des actions de la société en vue :

- de la mise en oeuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et suivants et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire); ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en oeuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail); ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière; ou
- ${\boldsymbol \cdot}$ de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport; ou

• de l'animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action Gecina par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en oeuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale, soit, à titre indicatif, 7 652 660 actions, sur la base d'un capital social composé de 7652 604 actions au 31 décembre 2020, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action Gecina dans les conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10% prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation;
- · le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

Dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, à l'exclusion des périodes d'offres publiques sur le capital de la société, et par tous moyens, sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par offre publique d'achat ou d'échange, par la mise en place de stratégies optionnelles, l'utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociations, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par l'un quelconque de ces moyens).

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 170 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), hors frais d'acquisition, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée Générale et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée Générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée Cénérale.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil d'Administration, en cas d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital social ou les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster, le prix d'achat maximum susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action Gecina.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1300 952 268 euros.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en oeuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de toute autorité compétente, et toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire. Cette autorisation et donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour. Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.

RÉSOLUTION 19 - POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

Nous vous proposons de donner pouvoirs pour effectuer les formalités requises par la loi.

Dix-neuvième résolution

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

Participer à l'Assemblée Générale

Conformément à l'article R.22-10-28 du Code de commerce, la participation à l'Assemblée est subordonnée à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit au 20 avril 2021, à zéro heure, heure de Paris, soit :

- Pour les actionnaires au nominatif : dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, ou,
- Pour les actionnaires au porteur : dans les comptes de titres tenus par leur intermédiaire habilité qui en assure la gestion. Les intermédiaires habilités délivreront alors une attestation de participation établie au nom de l'actionnaire.

L'actionnaire pourra à tout moment céder tout ou partie de ses actions :

- si la cession intervenait avant le 20 avril 2021 à zéro heure, heure de Paris, le vote exprimé par correspondance, le pouvoir, la carte d'admission, éventuellement accompagnés d'une attestation de participation, seraient invalidés ou modifiés en conséquence, selon le cas.
- si la cession ou toute autre opération était réalisée après le 20 avril 2021 à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, elle ne serait pas prise en considération par la Société.

La société Gecina propose à ses actionnaires deux moyens pour participer et voter à l'Assemblée



Par Internet

En utilisant la plateforme de vote Votaccess Vous avez du 7 avril au 21 avril 2021, 15 h 00 pour exprimer votre vote

ou



Par courrier

En utilisant le formulaire de vote par courrier (suivre les instructions données en page 43) Vous avez jusqu'au 19 avril 2021, date limite de réception, pour retourner le formulaire

Vote par internet – plateforme Votaccess

Pour favoriser la participation à l'Assemblée, les actionnaires ont la possibilité de transmettre leurs instructions de vote, désigner ou révoquer un mandataire, par Internet, préalablement à l'Assemblée sur la plateforme Votaccess dans les conditions décrites ci-après :

Les titulaires d'actions au nominatif pur ou au nominatif administré qui souhaitent voter, désigner ou révoquer un mandataire, avant l'Assemblée, devront pour accéder au site dédié de l'Assemblée, se connecter au site OLIS-Actionnaire dont l'adresse est : https://www.nomi.olisnet.com en utilisant l'identifiant de connexion Internet rappelé sur le formulaire de vote. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront cliquer sur « Première connexion » puis suivre les instructions données à l'écran pour générer un mot de passe. Une fois connectés, ils devront cliquer sur le module « Vote par Internet » et seront redirigés sur la plateforme sécurisée Votaccess.

Les titulaires d'actions au porteur devront se renseigner

auprès de leur établissement teneur de compte pour savoir s'il est connecté ou non au site Votaccess et, le cas échéant, si cet accès est soumis à des conditions d'utilisation particulières. Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire au porteur est connecté au site Votaccess, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions Gecina et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Votaccess et voter, désigner ou révoquer un mandataire, .

Le site Votaccess sera ouvert du 7 avril 2021 à 10 h 00, au 21 avril 2021, veille de l'Assemblée à 15 h 00, heure de Paris.

Il est recommandé aux actionnaires disposant de leurs codes d'accès, de ne pas attendre les derniers jours pour exprimer leur mode de participation à l'Assemblée, afin d'éviter d'éventuels engorgements du site Internet.

Vote par correspondance – formulaire papier

Pour les actionnaires au nominatif: La Société adressera directement à tous les actionnaires au nominatif les formulaires de vote par correspondance.

Pour les actionnaires au porteur : l'actionnaire au porteur devra demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, un formulaire de vote par correspondance. Ledit formulaire de vote devra être accompagné d'une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire financier. Le formulaire

de vote sera également disponible sur le site Internet de la société Gecina www.gecina.fr, à la rubrique Assemblée Générale. Dans les deux cas, les votes par correspondance ne seront pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés parviennent au siège social de Gecina situé à l'adresse mentionnée ci-dessus, à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de l'Assemblée, soit au plus tard le lundi 19 avril 2021.

Vote par procuration – formulaire papier

VOTE PAR PROCURATION

Les actionnaires souhaitant être représentés devront :

Pour les actionnaires au nominatif : renvoyer à la Société selon les modalités décrites ci-dessous, le formulaire de vote par procuration qui leur sera adressé avec la convocation.

Pour les actionnaires au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres, un formulaire de vote par procuration. Ce formulaire de vote par procuration sera également disponible sur le site internet de la société https://www.gecina.fr/fr/investisseurs/assemblees-generales.

Conformément aux dispositions de l'article R.22-10-24 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes:

L'actionnaire enverra en pièce jointe d'un e-mail à l'adresse titres&bourse@gecina.fr une copie numérisée du formulaire signé de vote par procuration précisant ses nom, prénom, adresse et son identifiant nominatif ou joindre l'attestation de participation pour les actionnaires au porteur, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué. Les copies numérisées de formulaires de vote par procuration non signées ne seront pas prises en compte.

Seules les notifications de désignation ou révocation

de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée.

Afin que les désignations ou révocations de mandat par voie électronique puissent être prises en compte, les notifications devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'Assemblée, soit le mercredi 21 avril 2021, à 15 heures, heure de Paris.

Les formulaires de procuration sous forme papier, dûment remplis et signés, doivent parvenir au siège social de Gecina à l'adresse mentionnée ci-dessus au plus tard le 21 avril 2021. Dans le contexte sanitaire actuel, nous vous encourageons à privilégier le courrier électronique comme mode de communication.

La révocation de son mandataire par un actionnaire devra être faite dans les mêmes formes que la nomination, par écrit ou par voie électronique selon le cas. Le formulaire devra préciser la mention « Changement de mandataire » et être parvenu à la Société au plus tard le mercredi 21 avril 2021, à 15 heures, heure de Paris. Dans le contexte sanitaire actuel, nous vous encourageons à privilégier le courrier électronique comme mode de communication.

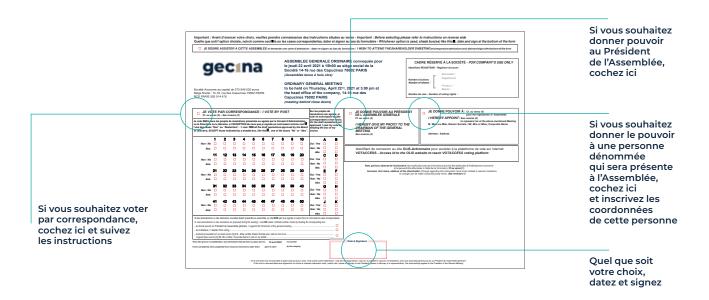
L'actionnaire ayant déjà exprimé son vote par correspondance ou envoyé un pouvoir ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée.

Le mandat donné pour l'Assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

COMMENT REMPLIR VOTRE FORMULAIRE

En retournant votre formulaire papier, vous pouvez choisir entre l'une des options suivantes :

- Voter par correspondance aux résolutions;
- Donner pouvoir au Président de l'Assemblée;



Avant de retourner le formulaire,

- Vérifiez vos coordonnées et les informations portées sur le formulaire de vote (modifiez-les si nécessaire);
- Datez et signez le formulaire quel que soit votre choix;
- Retournez le formulaire dans l'enveloppe-T.

Faculté de poser des questions écrites

Tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites au Conseil d'Administration à compter de la publication du présent avis jusqu'au deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée, soit le 20 avril 2021 inclus.

Ces questions doivent être envoyées, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à Gecina, Président du Conseil d'Administration, 16 rue des Capucines, 75084 Paris Cedex 02, ou à l'adresse électronique suivante : titres&bourse@gecina.fr, et être accompagnées, pour les actionnaires au nominatif, d'une attestation d'inscription en compte et pour les actionnaires au porteur, d'une attestation d'inscription dans les comptes de titres au porteur

tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier.

Conformément à la réglementation, une réponse commune pourra être apportée à ces questions dès lors qu'elles ont le même contenu.

Les réponses aux questions écrites pourront être publiées directement sur le site Internet de la Société, à l'adresse suivante : http://www.gecina.fr.

Conformément à l'article L.225-108 du Code de commerce, la réponse à une question écrite sera réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figurera sur le site Internet de la Société dans une rubrique dédiée aux questions-réponses.

Documents mis à la disposition des actionnaires

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, tous les documents relatifs à la présente Assemblée seront tenus à la disposition des actionnaires, au siège social de la Société, dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Compte tenu du contexte de crise sanitaire lié à la pandémie de COVID-19, les actionnaires sont encouragés à privilégier la transmission des demandes de communication par voie électronique. Le rapport du Conseil d'Administration contenant l'exposé

des motifs des projets de résolutions ainsi que le tableau de synthèse relatant l'utilisation des dernières autorisations financières sont publiés sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : http://www.gecina.fr.

En outre, les informations et documents prévus à l'article R.22-10-23 du Code de commerce, seront publiés sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : http://www.gecina.fr, au plus tard à compter du 21e jour précédant l'Assemblée, soit le jeudi 1er avril 2021.

► Informations pratiques

Vous souhaitez vous informer sur l'Assemblée Générale de Gecina du 22 avril 2021 :

■ Par e-mail : <u>titres&bourse@gecina.fr</u>

■ Sur Internet : <u>www.gecina.fr</u>

Vous souhaitez voter par internet :

https://www.nomi.olisnet.com

Dates d'ouverture de la plateforme VOTACCESS :

Du 7 avril au 21 avril 2021 15 h 00, heure de Paris.

Date à retenir pour l'envoi des formulaires de vote :

19 avril 2021 – Date limite de réception des documents par la Société.

Règlement général sur la protection des données

Information sur le traitement par Gecina des données à caractère personnel de ses actionnaires

Gecina collecte et traite les données à caractère personnelles de ses actionnaires dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données 2016/679 du 27 avril 2016 (« RGPD ») et de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée (loi « Informatique et Libertés »).

L'ensemble des actionnaires de Gecina est concerné par ces traitements, que l'actionnaire soit une personne physique ou une personne morale. Dans ce dernier cas, des données personnelles de son représentant légal sont collectées.

I) Quelles données sont collectées?

Dans ce cadre, sont notamment collectées les données personnelles suivantes : nom, prénom, civilité, coordonnées de contact (notamment n° de téléphone, adresse postale et courriel), date et lieu de naissance, nombre d'actions détenues, pourcentage de capital et pourcentage de droits de votes, catégorie d'actionnaire (nominatif pur, nominatif administré, salarié du groupe Gecina...), coordonnées bancaires, informations fiscales...

Ces données personnelles sont directement collectées auprès de l'actionnaire mais Gecina est également susceptible d'être destinataire de données collectées auprès de l'actionnaire par un tiers (banque qui transmet à Gecina les données des particuliers actionnaires, par exemple).

II) Quelles sont les finalités de ces traitements de données personnelles ?

Ces données sont traitées afin d'assurer le suivi de la relation d'investissement avec Gecina.

L'objectif, pour Gecina est de connaître ses actionnaires, qu'ils soient nominatifs purs ou nominatifs administrés et de connaître l'évolution de son actionnariat.

Ces traitements de données permettent à Gecina de transmettre à ses actionnaires la documentation la concernant, qu'il s'agisse de la documentation légale, notamment les informations à adresser lors de la convocation aux assemblées générales, ou qu'il s'agisse de répondre à la demande d'un actionnaire.

Ils lui permettent aussi de gérer les relations avec ses actionnaires par l'envoi de lettres d'information ou l'invitation à des évènements.

Enfin, Gecina traite les données de ses actionnaires nominatifs purs pour leur permettre d'utiliser l'espace actionnaires et en assurer le bon fonctionnement et la sécurité.

III) Quelles sont les bases légales de ces traitements?

Gecina ne traite les données personnelles de ses actionnaires que dans les cas où la réglementation le permet.

Ces traitements ont pour bases légales, selon les cas :

- le respect des obligations légales ou réglementaires de Gecina, en sa qualité d'émetteur de titres d'une part, et de titres cotés en Bourse d'autre part;
- l'intérêt légitime de Gecina, notamment pour connaître

la composition de son actionnariat ou communiquer avec ses actionnaires;

• le consentement, lorsque l'actionnaire a demandé, au moyen d'un formulaire d'adhésion, à assister à des évènements Gecina, ou lorsqu'il a autorisé l'utilisation de son image.

IV) Quelle est la durée de conservation des données des actionnaires?

Les données des actionnaires de Gecina sont conservées pendant une durée limitée correspondant aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées, en conformité avec la réglementation en vigueur, et le respect des obligations légales, contractuelles, fiscales, sociales et pour la défense des intérêts légitimes du groupe Gecina.

Après l'expiration de ces délais, les données correspondantes sont effacées ou anonymisées, à condition qu'elles ne soient plus nécessaires au respect d'une obligation légale ou à la preuve d'un droit et/ou qu'il n'y ait plus d'intérêt légitime à leur conservation.

V) Quels sont les droits des actionnaires sur leurs données?

Conformément à la réglementation en matière de protection des données et dans les limites posées par la loi, chaque actionnaire dispose notamment :

- d'un droit d'accès à ses données, notamment pour vérifier leur exactitude et leur exhaustivité ;
- du droit d'obtenir une rectification de ses données;
- du droit d'obtenir l'effacement de ses données ;
- du droit de s'opposer ou de demander une limitation du traitement de ses données ;
- d'un droit à la portabilité des données qu'il a fournies à Gecina :
- du droit d'édicter des directives spécifiques ou générales sur le traitement de ses données après son décès.

Par ailleurs, pour les traitements de données fondés sur le consentement, l'actionnaire dispose, à tout moment du droit de retirer son consentement. Le retrait du consentement ne compromet pas la licéité du traitement fondé sur le consentement effectué avant ce retrait.

Un actionnaire peut exercer ses droits auprès du DPO de Gecina par mail à : <u>protectiondesdonnees@gecina.fr</u>, ou par courrier postal à l'attention de : DPO Gecina, 16 rue des Capucines 75084 PARIS cedex 02.

VI) Avec qui peuvent être partagées les données personnelles des actionnaires ?

Les données des actionnaires sont strictement confidentielles et ne peuvent être librement transférées à un tiers.

Certaines données peuvent toutefois être communiquées à des prestataires/sous-traitants de Gecina dans le cadre de la stricte mise en œuvre de ses traitements, et notamment de :

- la gestion des votes électroniques, lors des assemblées générales ;
- l'étude de l'actionnariat ;

- la gestion des documents requis par la réglementation ;
- des opérations de maintenance et d'administration des sites internet, les données collectées, via les formulaires en ligne, pouvant être transférées au prestataire intervenant dans ces opérations.

VII) Où se trouvent les données personnelles des actionnaires ?

Les données des actionnaires sont traitées, la plupart du temps, sur le territoire de l'Union européenne et ne sont, dans la mesure du possible, pas transférées vers des pays tiers. Cependant, dans l'hypothèse où, dans le cadre des traitements et des finalités mis en œuvre par Gecina, ces données seraient transférées vers des pays tiers, Gecina s'engage, en pareil cas, à prendre toutes les mesures adéquates et appropriées, conformément à la réglementation en matière de protection des données à caractère personnel,

de manière que le niveau de protection garanti par cette réglementation ne soit pas compromis.

VIII) Modification de la politique de protection des données personnelles

La politique de protection des données personnelles actuellement en vigueur reflète les standards de confidentialité actuels de Gecina, qui peuvent faire l'objet de modifications. Dans ce cas, Gecina publiera ces changements sur son site internet et aux endroits qu'elle jugera appropriés en fonction de leur objet et de leur importance.

IX) Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés Une réclamation peut être déposée auprès de la « Commission Nationale d'Informatique et des Libertés », autorité de régulation chargée de faire respecter la réglementation sur la protection des données à caractère personnel en France.

Formulaire de demande d'envoi de documents

Assemblée Générale Ordinaire du 22 av	vril 2021	
Je soussigné(e) :		
Nom:		
Prénom(s) :		
Domicile:		
demande l'envoi des documents et renseignements conce qu'ils sont visés par l'article R. 22-10-23 du Code de commerce.		e Ordinaire du 22 avril 2021 tels
Mode de diffusion souhaité :		
□ version électronique (e-mail) □ version papier		
Adresse e-mail à utiliser (si version électronique):		@
	Fait à	, le 2021
	Signature	

AVIS : Les actionnaires peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents relatifs à chacune des Assemblées Générales ultérieures.

Pour bénéficier de cette faculté, cochez la case $\hfill \Box$

16, rue des Capucines 75084 Paris Cedex 02 Tél. : +33 (1) 40 40 50 50 gecina.fr

