

**Conseil d'Administration
22 avril 2021**

**Réponses aux questions écrites reçues des
actionnaires en vue de l'Assemblée
Générale Ordinaire du 22 avril 2021**

➤ **Question de l'actionnaire GESTION 21 – M. Laurent Gauville (20 701 actions)**

Date : 13 avril 2021

« Monsieur le Président,

En application des articles L. 225-108, alinéa 3 et R. 225-84 du code de commerce, nous avons l'honneur de vous adresser par la présente la question écrite que GESTION 21 souhaite poser au Conseil et à la direction générale de Gecina durant l'Assemblée Générale du jeudi 22 avril 2021. Nous joignons à la présente l'attestation d'inscription en compte des actions au nom de GESTION 21.

Lors de l'assemblée générale du 22 avril 2021, vous soumettez aux votes un projet de résolutions prévoyant une option pour le paiement du dividende en actions, cinquième résolution de l'AGO. Nous considérons que l'approbation de cette résolution serait défavorable aux actionnaires au regard de la décote actuelle du titre. Notre question est donc la suivante :

Pourquoi le conseil d'administration propose une option pour le paiement du dividende en actions, alors que le titre décote fortement par rapport à son dernier actif net réévalué ? »

➤ **Réponse à la question de GESTION 21 :**

« Cette résolution usuelle est présentée chaque année comme un des outils à disposition de la Société. Comme vous l'avez remarqué la proposition de dividende présentée cette année à 5,30€/action est au même niveau qu'en 2020 et est prévue en numéraire.

Comme toujours nous prenons en compte l'ensemble des agrégats et des environnements des décisions que nous proposons afin de défendre au mieux l'intérêt des actionnaires.

➤ **Question de M. Alain Balesdent (27 actions)**

Date : 20 avril 2021 (reçue par mail)

« Monsieur le Président,

En ma qualité d'actionnaire au nominatif pur de Gecina, je vous prie de trouver une question écrite pour l'Assemblée Générale du 22 avril prochain.

Il a été répondu à une question écrite posée l'an dernier que notre Société avait obtenu du Pavillon Cambon un avoir pour organiser l'Assemblée Générale de 2021 au même endroit. Les conditions sanitaires en auront malheureusement décidé autrement. Cet avoir a-t-il une date limite d'exercice ? Pourra-t-il être utilisé pour l'Assemblée Générale organisée en 2022 ?

En vous remerciant de faire droit à ma demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération respectueuse ».

➤ **Réponse à la question de M. Alain Balesdent :**

Nous confirmons que l'avoir émis par le Pavillon Cambon pour la tenue de notre Assemblée Générale annuelle dans leurs locaux sera bien valable pour notre Assemblée Générale à tenir en 2022, en espérant que la crise sanitaire sera définitivement derrière nous.

➤ **Questions de M. Roger Tran Quang Ty (8 actions)**

Date : 12 avril 2021 (reçue par courrier le 20 avril 2021)

En résumé, le courrier reçu de M. Roger Tran Quang Ty, fait état d'interrogations autour des thèmes suivants :

- Tenue des AG à huis clos cette année encore
- Modalités d'inscription au club des actionnaires de Gecina
- Titres des foncières et PEA

➤ **Réponses aux interrogations de M. Roger Tran Quang Ty :**

- Tenue des AG à huis clos cette année encore

Nous souhaitons rappeler que Gecina est très attachée aux échanges avec les actionnaires de façon régulière et constante et en particulier lors de l'assemblée générale annuelle.

Nous regrettons que la crise sanitaire nous oblige à tenir cette année encore l'assemblée générale à huis clos, dans le respect de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée, et prorogée par le décret du 9 mars 2021. Nous aurions largement préféré que cette assemblée générale se déroule dans des conditions habituelles.

Les modalités de cette assemblée générale permettent cependant de maintenir un échange. En effet, vous pouvez suivre l'Assemblée Générale soit, directement depuis le site internet de Gecina, soit par téléphone.

A toutes fins utiles, un enregistrement de l'Assemblée sera également disponible sur le site Internet de Gecina dès à présent.

Enfin, vous pourrez, au cours de l'Assemblée, poser des questions à l'aide du bouton « poser votre question » qui sera disponible sur le lecteur vidéo dès l'ouverture de la séance sur le site Internet de Gecina.

- Modalités d'inscription au club des actionnaires individuels de Gecina

Le Club des actionnaires de Gecina a été créé en avril 2018, il est donc encore assez récent.

A ce jour, tout actionnaire individuel de Gecina peut devenir membre du club des actionnaires s'il détient au moins :

- 25 actions au nominatif administré ou au porteur (justificatif de détention), ou,
 - 10 actions au nominatif pur.
-
- Titres des foncières et PEA

Depuis le 21 octobre 2011, il n'est plus possible de placer dans un plan d'épargne en actions (PEA) des titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

A notre connaissance il n'est pas prévu par le gouvernement de revoir cette règle même si cette demande de réintégration est relayée régulièrement via la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF).

➤ **Questions de M. Patrick Albert (3 881 actions)**

Date : 20 avril 2021 (reçue par mail)

- **Question :**

« Comment expliquez-vous que le rapport entre les rémunérations des 10 % plus élevées sur les 10 % les moins élevées continuent à s'accroître ? Il était de 5,57 en 2017, il est de 7,85 en 2020.

Est-ce que l'ensemble des salariés ne contribuent pas aux résultats de Gecina et ne devraient pas bénéficier des fruits de ceux-ci ? »

- **Réponse à la question de M. Patrick Albert**

L'écart que vous indiquez dans votre question n'est pas représentatif de l'organisation de la société puisque beaucoup de cadres dirigeants ont été remplacés progressivement en cours d'année 2017, avec un impact partiel sur les rémunérations de l'année compte tenu des dates d'entrée progressive des nouveaux arrivants. En 2016, ce ratio était de 6,40 et de 6,84 en 2018.

Entre-temps la taille du patrimoine a augmenté de 50%.

Par ailleurs, compte tenu des transformations nécessaires chez Gecina, des compétences nouvelles dans des domaines essentiels tels que la RSE, l'Innovation, audit et risques, compliance, la Technique délaissée un temps et le résidentiel ont été recrutées, ce qui manquait à l'évolution réelle de la Société.

L'ensemble et chacun à son niveau et à sa manière a contribué aux performances de Gecina et notamment à sa résilience au cours de ces dernières années et en particulier en 2020.

- **Question :**

« Il est indiqué en page 137 du rapport annuel que face à la crise sanitaire vous avez développé la généralisation du travail à distance.

Concrètement, est-ce que cela s'est fait dans le cadre d'un accord avec les instances représentatives du personnel comme cela se pratique dans la plupart des entreprises du secteur ? Sinon, pour quelles raisons ?

D'une manière générale comment voyez-vous l'impact de cette forme de travail sur l'activité bureaux de Gecina ? »

- **Réponse à la question de M. Patrick Albert**

- 1- Compte tenu du contexte sanitaire et des décisions gouvernementales, Gecina a mis en place les mesures permettant la poursuite de l'activité tout en assurant la santé et la sécurité de ses collaborateurs. Il est à noter que les décisions d'investissements en matériel informatique et en logiciels performants depuis 2017, nous ont permis d'être opérationnel très rapidement dans ce cadre, grâce également à la mobilisation de l'ensemble de nos équipes faisant face aux incertitudes nombreuses de cette période ; en suivant au plus près les recommandations du gouvernement et en consultant régulièrement le CSE afin de mettre en place les protocoles sanitaires internes les plus adéquats.

Ainsi le télétravail a été généralisé autant que faire se peut pour tous les métiers télétravaillables. Cependant, certains métiers tels que Gardiens d'immeubles, commercialisateurs, travaux... ne peuvent pas être télétravaillés. Permettez-moi de saluer l'énergie et l'engagement de l'ensemble de nos collaborateurs et en particulier ceux qui devaient être sur le terrain par obligation lors du premier confinement, nos collègues que nous avons valorisé en leur octroyant une prime de 1000€ net à la sortie du premier confinement.

Les négociations sur les modalités d'organisation du travail relèvent bien entendu des instances représentatives et doivent tenir compte de l'équité de traitement de l'ensemble des collaborateurs.

- 2- La crise sanitaire que nous vivons depuis un an était évidemment inattendue, mais elle a agi comme un accélérateur de tendances lourdes que nous anticipions déjà auparavant, renforçant la valeur de 1- la centralité 2- l'approche servicielle et 3- les révolutions digitales et environnementales.

Les activités de Gecina ont fait preuve d'une forte résilience lors de l'exercice 2020 comme vous avez pu le constater lors de la présentation de l'activité du Groupe aujourd'hui, notamment au travers d'un taux de collecte locative de l'ordre de 99%.

Elle a également permis de renforcer notre conviction en matière de résidentiel comme complément des bureaux. Si le télétravail continuera d'exister, les besoins de bureaux de qualité, vertueux et adaptables permettant d'être des lieux conviviaux et de partage est plus que jamais ressenti. La complémentarité de ces deux classes d'actif représentant les « lieux de vie » est une évidence.

- **Question :**

« Alors que les anciennes directions de Gecina voulaient se retirer du secteur résidentiel et prônaient que le marché boursier souhaitait des sociétés investies sur un seul secteur, l'actuelle Direction Générale a décidé de revenir sur le secteur résidentiel. La crise sanitaire vient confirmer d'une part que cette stratégie est judicieuse et d'autre part conforter les interventions des représentants des salariés qui ont toujours voulu maintenir un secteur résidentiel fort.

L'année dernière était actée la filialisation du portefeuille résidentiel à travers la société Gec25. Il est indiqué qu'ainsi « Gecina est donc en ordre de marche pour avancer sur sa stratégie résidentielle, ... ».

En dehors de l'acquisition d'une résidence le 30 juin 2020 et du partenariat avec Nexity signé le 1er octobre, où en est le développement du secteur résidentiel tant du point de vue de ce partenariat ou d'autres axes de développement ?

Y-a-t-il déjà des projections sur les impacts de la crise sanitaire sur les deux secteurs d'activité de Gecina ? »

- **Réponse à la question de M. Patrick Albert**

Je vous remercie de votre commentaire sur le caractère judicieux de cette décision. La filialisation de ce portefeuille est une étape essentielle dans le développement futur de cette entité et les ambitions que nous avons à cet égard.

De nombreux institutionnels sont également aujourd'hui très friands d'opportunités d'investissements sur le logement.

Souhaitant accélérer le développement de ce secteur, nous avons signé le 1^{er} octobre dernier un accord historique avec Nexity, afin de développer pour le compte de notre filiale résidentielle Homya (nouvelle dénomination sociale de la filiale Résidentiel) 4 000 logements sur les 4 prochaines années.

Comme la presse s'en est fait l'écho, la construction de logements est un vrai enjeu dans notre pays. Malheureusement, la nature des décisions qui doivent être obtenues pour construire du logement ne permet pas un développement rapide et accéléré de ce domaine. Il en est de même de la transformation des bureaux en logements.

A noter que nous poursuivons également la revalorisation de notre portefeuille existant afin de l'amener aux meilleurs standards et d'y déployer les meilleures qualités de services innovants.

- **Question :**

« Pourriez-vous donner des explications sur l'évolution importante de certains postes de résultat ? : »

	2020	2019
Charges sur immeubles		
Autres charges	(5 515)	(904)
Récupérations diverses	41 126	50 144
Frais de structures		
Frais de gestion nets	(35 995)	(30 817)

- **Réponse à la question de M. Patrick Albert**

1/ **Le poste autres charges** inclut les provisions liées au risque locatif qui est de 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 0,8 million d'euros au 31 décembre 2019) et se rapportant pour l'essentiel à des preneurs en difficulté dans le contexte de crise sanitaire.

2/ **Le poste récupérations diverses** incluait au 31 décembre 2019 les honoraires de gestion locative et technique facturés pour 6,8 millions d'euros ; à compter du 1^{er} janvier 2020, ces refacturations sont incluses dans les frais de structure.

3/ **Les frais de gestion nets** incluent certains frais non récurrents tels que les frais de filialisation du résidentiel. Retraité de ces éléments, les frais de gestion nets sont en baisse de 7% entre 2019 et 2020.

- **Question :**

« Quels sont les critères des lignes bancaires pouvant être considéré comme « responsables » et de l'encours obligatoire dit « vert » ? Quelles seraient les conséquences s'ils n'étaient pas atteints ? »

- **Réponse à la question de M. Patrick Albert**

Commençons par les lignes bancaires responsables. Généralement, les lignes de crédit bancaires voient leur taux d'intérêt fluctuer selon des critères financiers, comme le LTV par exemple. Pour être considérée comme « responsable », une ligne bancaire doit en plus intégrer l'atteinte ou non d'objectifs extra-financiers pour le calcul de son taux d'intérêt. Si Gecina atteint ces objectifs extra-financiers, alors le taux du crédit diminue. A l'inverse, si la performance RSE de Gecina se dégrade, alors le taux de la ligne de crédit augmentera.

Ces objectifs extra-financiers sont ambitieux et portent sur des indicateurs clés pour apprécier la stratégie RSE de Gecina, comme la réduction des émissions de carbone du patrimoine, le pourcentage de surfaces avec une certification environnementale, la réduction de consommation d'énergie des actifs ou encore la notation extra-financière du Groupe.

A ce jour, 49% des lignes de crédit du Groupe sont qualifiées de responsables, ce chiffre ayant été atteint en tout juste 3 ans depuis la première ligne responsable du Groupe.

Concernant les encours obligataires dits « verts », Gecina a annoncé le 14 avril, dans le prolongement de son plan CANOP-2030 (Carbon Net Zero Plan) qui vise à atteindre la neutralité carbone de son patrimoine en exploitation dès 2030, son souhait de transformer la totalité de ses emprunts obligataires en Green Bonds. Cette requalification en Green Bonds n'est pas encore effective, elle doit préalablement être validée par les porteurs des obligations lors des Assemblées Générales des porteurs, qui se tiendront le 6 mai prochain sur première convocation.

Pour être requalifiés en Green Bonds, ces emprunts obligataires doivent être alloués vers un montant équivalent d'actifs satisfaisants à des critères environnementaux décrits dans le Green Bond Framework de Gecina, disponible sur son site internet. La conséquence pour Gecina, si ce montant équivalent d'actifs venait à ne pas être atteint, serait que certaines obligations pourraient ne plus être considérées comme vertes. Néanmoins, cela n'entraînerait pas un cas de remboursement anticipé obligatoire ou un cas de défaut pour ces emprunts (en ligne avec le fonctionnement habituel des Green Bonds). Cela aurait principalement un impact sur la réputation de Gecina. C'est pour cela que Gecina mettra en œuvre l'ensemble des actions nécessaires afin que les critères d'éligibilité des actifs soient parfaitement respectés en améliorant continuellement la performance environnementale de l'ensemble de son patrimoine. Au 31 décembre 2020, le volume d'actifs de Gecina satisfaisants aux critères environnementaux au Green Bond Framework s'élevait à 10,1 milliards d'euros à comparer à un encours d'obligations de 5,6 milliards d'euros.