

## GECINA

Société Anonyme au capital de 573 949 530 €  
Siège social : 14-16, rue des Capucines – 75002 PARIS - FRANCE  
592 014 476 RCS PARIS  
(« **Gecina** » ou la « **Société** »)

### **RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES PORTEURS DES OBLIGATIONS SUIVANTES**

Obligations pour un montant de 200 200 000 € au taux de 2,875%  
et venant à échéance le 30 mai 2023,  
Code ISIN : FR0011502814, Code Commun : 93723040

Obligations pour un montant de 500 000 000 € au taux de 1,625%  
et venant à échéance le 14 mars 2030,  
Code ISIN : FR0013322989, Code Commun : 179146894

Obligations pour un montant de 700 000 000 € au taux de 1,375%  
et venant à échéance le 26 janvier 2028,  
Code ISIN : FR0013284205, Code Commun : 168954522

Obligations pour un montant de 500 000 000 € au taux de 2,00%  
et venant à échéance le 30 juin 2032,  
Code ISIN : FR0013266368, Code Commun : 164173518

Obligations pour un montant de 700 000 000 € au taux de 1,375%  
et venant à échéance le 30 juin 2027,  
Code ISIN : FR0013266350, Code Commun : 164171965

Obligations pour un montant de 500 000 000 € au taux de Euribor 3 mois + 0,38%  
et venant à échéance le 30 juin 2022,  
Code ISIN : FR0013266343, Code Commun : 164163377

Obligations pour un montant de 500 000 000 € au taux de 1,00%  
et venant à échéance le 30 janvier 2029,  
Code ISIN : FR0013205069, Code Commun : 149760482

Obligations pour un montant de 377 800 000 € au taux de 2,00%  
et venant à échéance le 17 juin 2024,  
Code ISIN : FR0012790327, Code Commun : 124687977

Obligations pour un montant de 500 000 000 € au taux de 1,50%  
et venant à échéance le 20 janvier 2025,  
Code ISIN : FR0012448025, Code Commun : 116970155

Obligations pour un montant de 700 000 000 € au taux de 1,625% l'an  
et venant à échéance le 29 mai 2034,  
Code ISIN : FR0013422227, Code Commun : 200437721

Obligations pour un montant de 125 000 000 € au taux de 3,051%  
et venant à échéance le 16 janvier 2023,  
Code ISIN : FR0012383842, Code Commun : 115379399

Obligations pour un montant de 100 000 000 € au taux de 3,00%  
et venant à échéance le 6 novembre 2023,

Code ISIN : FR0013048196, Code Commun : 131793391

Obligations pour un montant de 50 000 000 € au taux de 2,75%  
et venant à échéance le 6 novembre 2022,

Code ISIN : FR0013048204, Code Commun : 131793405

Obligations pour un montant de 50 000 000 € au taux de 3,30%  
et venant à échéance le 13 juillet 2021,

Code ISIN : FR0012031599, Code Commun : 108650583

Obligations pour un montant de 100 000 000 € au taux de 3,00%  
et venant à échéance le 1er juin 2026,

Code ISIN : FR0013064573, Code Commun : 132791414

**(ensemble les « Obligations », et chacune une « Souche d'Obligations »)**

Mesdames et Messieurs les porteurs d'Obligations,

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-65, I du Code de commerce, nous vous avons réunis en assemblées générales afin de vous présenter le projet de requalification de l'ensemble des émissions obligataires de Gecina (la « **Société** » ou « **Gecina** ») en émissions obligataires vertes (*green bonds*). Dans ce cadre, Gecina envisage d'allouer un montant équivalent au produit d'émission de toutes les Souches d'Obligations au financement ou au refinancement d'un portefeuille d'actifs verts satisfaisants des critères décrits dans le *Green Bond Framework* de la Société disponible sur le site internet de la Société ([accessible ici](#)) (l'« **Allocation de l'Equivalent du Produit d'Emission** »), et ainsi de soumettre à votre approbation l'Allocation de l'Equivalent du Produit d'Emission.

Le Conseil d'administration a ainsi décidé que l'ordre du jour suivant serait soumis à l'approbation des assemblées générales des porteurs d'Obligations (les **Porteurs**) :

- Approbation de l'Allocation de l'Equivalent du Produit d'Emission ;
- Dépôt au siège social de la Société de la feuille de présence, des pouvoirs des Porteurs votant par procuration et du procès-verbal de l'Assemblée Générale des Porteurs ; et
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le détail des résolutions (les **Résolutions**) sur lesquelles les Porteurs de chaque Souche d'Obligations sont invités à se prononcer lors des assemblées générales qui se dérouleront le 6 mai 2021 figure à l'article 4 de l'avis de convocation en date du 14 avril 2021.

Il est précisé que chaque Porteur est invité à se prononcer sur l'ordre du jour ci-dessus et notamment sur l'Allocation de l'Equivalent du Produit de l'Emission concernant la Souche d'Obligations qu'il détient uniquement. Les décisions des Porteurs d'une Souche d'Obligations sont indépendantes et ne sont pas liées aux décisions des Porteurs des autres Souches d'Obligations.

Ainsi, à l'issue de la réunion des assemblées générales, un montant correspondant à l'encours de l'ensemble des Souches d'Obligations dont les porteurs auront adopté les Résolutions sera alloué par la Société au financement ou au refinancement d'un portefeuille d'actifs verts satisfaisants des critères décrits dans son *Green Bond Framework*.

Ce rapport est mis à disposition des Porteurs de chaque Souche d'Obligations au siège social de la Société, sur le site internet de la Société ([accessible ici](#)) ainsi qu'auprès de l'agent centralisateur de l'opération, c'est-à-dire Société Générale Securities Services (l' « **Agent Centralisateur** ») (32 rue du Champ de Tir – CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3, France, auprès d'Elisabeth Bulteau, +33 2 51 85 65 93, [agobligataire.fr@socgen.com](mailto:agobligataire.fr@socgen.com)).

# PROJET DE REQUALIFICATION DU PORTEFEUILLE OBLIGATAIRE DE GECINA EN « GREEN BONDS »

## Introduction

Première foncière de bureaux en Europe, premier parc résidentiel privé parisien et premier acteur intégré français de résidences pour étudiants, Gecina a fait le choix d'une performance durable agissant ainsi au cœur de la vie urbaine, pour une ville plus inclusive, plus sobre et plus fluide. A fin décembre 2020, le patrimoine du Groupe s'élevait à 19,7 milliards d'euros, situé presque exclusivement en Ile-de-France.

Gecina déploie une stratégie claire en s'appuyant sur un patrimoine non duplicable, dont fait partie intégrante sa politique de responsabilité sociale et environnementale (« RSE ») sur le long-terme. Pour accompagner cette stratégie RSE globale de Gecina et de l'ensemble de ses filiales consolidées (le « Groupe ») et l'amélioration continue du portefeuille d'actifs et de sa performance environnementale, il est proposé de poursuivre l'intégration de cette dimension RSE dans la structure financière de Gecina en engageant le verdissement de l'ensemble de son portefeuille obligataire. Gecina propose ainsi aux porteurs d'Obligations de requalifier l'ensemble de ses émissions obligataires en émissions obligataires vertes (*green bonds*) (comme détaillé ci-après).

Cette opération est absolument sans impact sur toutes les autres caractéristiques des Obligations (conditions financières, taux, maturité, ...) ainsi que sur la notation de crédit de Gecina (A- chez S&P Global Ratings Europe Limited et A3 chez Moody's France S.A.S.).

## Principales caractéristiques de l'Allocation de l'Equivalent du Produit d'Emission

### 1. Motifs et buts de l'opération

La politique RSE de Gecina est globale au niveau du Groupe, inscrite dans son ADN depuis de nombreuses années. Gecina figure d'ailleurs parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence : GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP.

Gecina vient d'intégrer l'indice CAC40 ESG et de réaffirmer ses ambitions environnementales en avançant son objectif d'atteindre la neutralité carbone de 2050 à 2030, et a pour ambition de faire progresser les caractéristiques RSE de l'ensemble de son patrimoine pour tendre vers cet objectif global au niveau du Groupe.

Dans la continuité de ses engagements RSE, Gecina a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE. Cette transformation est déjà en cours sur les ressources financières bancaires avec 49% des lignes de crédit (en avril 2021) qui sont des lignes responsables. C'est la raison pour laquelle Gecina a décidé d'accélérer cet alignement et de s'engager dans la mise en place d'un **programme obligataire 100% vert** : Gecina a pour objectif d'émettre dans le futur des émissions obligataires vertes uniquement (*green bonds*), et de requalifier l'ensemble de ses émissions obligataires existantes en *green bonds*, en allouant à compter de la date d'adoption des résolutions par l'assemblée générale des porteurs d'Obligations, un montant équivalent au produit d'émission des Obligations au financement ou au refinancement d'un portefeuille d'actifs verts dits « éligibles » car satisfaisants aux critères environnementaux décrits dans le *Green Bond Framework* de la Société (disponible sur le site internet de la Société ([accessible ici](#))).

### 2. Avis d'un tiers expert et suivi des actifs dits « éligibles »

La Société a mis en place un *Green Bond Framework* contenant les critères d'éligibilité des actifs verts, préparé conformément aux standards de marché (*Green Bond Principles*) et intégrant les

objectifs clés du règlement européen sur la taxonomie « verte ». Dans ce cadre, la Société a mis en place un processus interne de sélection et de suivi des actifs dits « éligibles ».

Les critères d'éligibilité des actifs comprendront les certifications vertes (HQE, Breeam, Leed) ou de biodiversité, l'empreinte carbone et la consommation d'énergie des actifs verts dits « éligibles ». Tout actif, qu'il soit en exploitation, en rénovation ou en construction, pourra être considéré comme éligible s'il répond ou dépasse les critères exigeants fixés par le *Green Bond Framework* de la Société.

Dans ce contexte, un rapport d'un auditeur externe indépendant relatif à l'Allocation de l'Equivalent du Produit d'Emission sera mis à la disposition des porteurs d'Obligations sur le site internet de la Société une fois par an et indiquera le montant total des émissions obligataires vertes (*green bonds*) en circulation, la répartition du montant total alloué par catégorie de projet éligible, l'éventuelle part restante à allouer, investie en cash ou cash équivalent ainsi que les indicateurs clés de performance et les indicateurs d'impact du portefeuille d'actifs verts dits « éligibles ».

Conformément aux pratiques de marché en matière de *green bonds*, le *Green Bond Framework* de la Société a par ailleurs fait l'objet de l'avis d'un tiers expert (*Second Party Opinion*) fournie par ISS Corporate Solutions (disponible sur le site internet de la Société ([accessible ici](#))).

### 3. Facteurs de risque généralement applicables aux obligations vertes (*green bonds*)

Dans la mesure où il n'existe actuellement ni de définition établie (juridique, réglementaire ou autre), ni de consensus sur le marché, quant à ce qui constitue un projet "vert" ou un projet labellisé comme équivalent, un projet inclus dans le portefeuille d'actifs verts dits « éligibles » (tel que décrit plus en détail dans le *Green Bond Framework* de la Société) pourrait ne pas répondre à l'un ou à l'ensemble des objectifs de performance "verts" ou d'autres objectifs labellisés de manière équivalente.

Bien que la Société ait l'intention d'allouer, à compter de la date d'approbation des résolutions par les assemblées générales concernées, l'équivalent du produit de l'émission des Obligations concernées de façon conforme en substance à ce qui est décrit dans les résolutions, les projets inclus dans le portefeuille d'actifs verts dits « éligibles » pourraient ne pas être mis en œuvre d'une façon conforme en substance et/ou selon un quelconque échéancier à ce qui est prévu dans le *Green Bond Framework* de la Société. De même, il n'est pas certain que certains projets inclus dans le portefeuille d'actifs verts dits « éligibles » seront achevés, ou qu'ils seront achevés dans un délai déterminé, ou encore que les résultats ou l'issue (liés ou non à l'aspect environnemental) seront conformes aux attentes ou aux prévisions initiales de la Société. Un tel événement ou manquement de la Société ne constituera pas un cas d'exigibilité anticipée tel que défini dans les Modalités des Obligations.

\*\*\*

Pour plus d'informations, nous vous invitons à prendre connaissance des documents énumérés au sein de l'avis de convocation en date du 14 avril 2021 et notamment du texte des projets de résolutions de l'assemblée générale, du *Green Bond Framework* de la Société (disponible sur le site internet de la Société ([accessible ici](#))), de la *Second Party Opinion* fournie par ISS Corporate Solutions relative au *Green Bond Framework* de la Société (disponible sur le site internet de la Société ([accessible ici](#))), du rapport du vérificateur indépendant sur les *Green Bonds* fourni par EY relatif à l'Allocation de l'Equivalent du Produit d'Emission et de la présentation du projet à l'attention des investisseurs, mis à votre disposition au siège social de la Société, sur le site internet de la Société ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) ainsi qu'auprès de l'Agent Centralisateur, c'est-à-dire Société Générale Securities Services (32 rue du Champ de Tir – CS 30812, 44308 Nantes Cedex 3, France auprès d'Elisabeth Bulteau, +33 2 51 85 65 93, [agobligataire.fr@socgen.com](mailto:agobligataire.fr@socgen.com)).

Le Conseil d'administration