

A woman with her hair in a ponytail, wearing a white button-down shirt with a 'youfirst Manager' logo, stands on a modern building terrace at night. The terrace has glass railings and a decorative wall with small lights. In the background, a modern building with large glass windows is visible. The overall scene is illuminated by warm, ambient lighting.

Affirmer la valeur de l'expérience

RAPPORT
INTÉGRÉ
2021

gec1na

Sommaire

- 01 Édito du Président
- 02 Notre patrimoine
- 03 L'essentiel de 2021
- 04 Conversation avec la Direction générale

CAMPUS PARIS LA DÉFENSE

159 CDG, NEUILLY-SUR-SEINE



I. Anticiper les tendances

- 08 2021, année de reprise économique
- 10 2021, année de métamorphoses
- 14 2021, année d'engagements
- 16 Faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables
- 20 Créer des lieux de vie durables au service de nos clients

II. Créer de la valeur responsable

- 24 L'impact, notre levier de création de valeur
- 28 Créer de la valeur avec et pour nos parties prenantes

III. Placer l'humain au centre

- 34 La connaissance, socle de l'expérience client dans nos lieux de vie
- 36 La connaissance, socle de notre collectif
- 38 Pour une vision long terme, une gouvernance engagée
- 43 Un collectif mobilisé autour d'une vision ambitieuse
- 44 Face à de fortes incertitudes, un dispositif de maîtrise des risques renforcé
- 46 Notre performance boursière, nos notations financières et extra-financières
- 47 L'action Gecina, politique de distribution et actionnariat
- 48 Nos indicateurs financiers et extra-financiers
- 50 Bilan et compte de résultat
- 52 Notre histoire

COUVERTURE : CARRÉ MICHELET, PARIS LA DÉFENSE 159 CDG, NEUILLY-SUR-SEINE

« La gouvernance au service de nos clients, de nos actionnaires et de nos collaborateurs. »

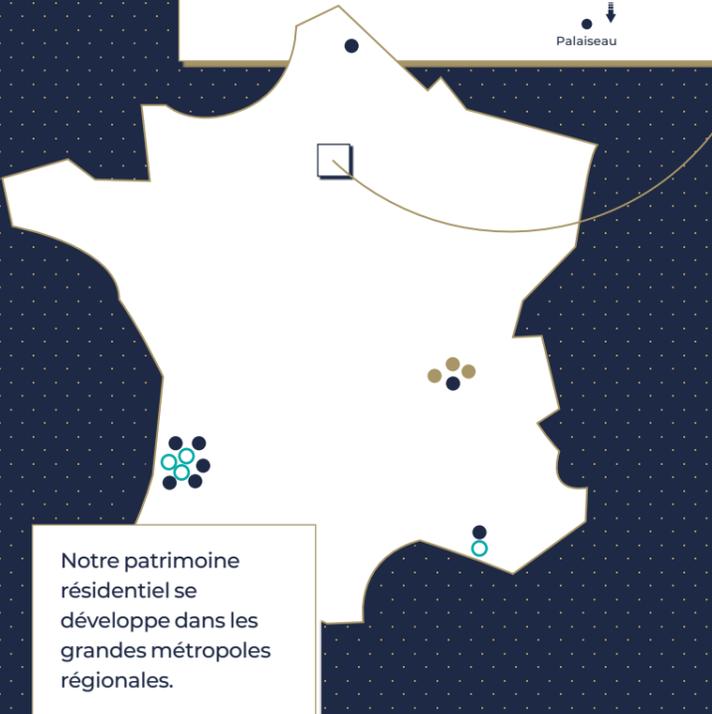


Jérôme Brunel
Président du Conseil d'administration

— Nos sociétés sont aujourd'hui confrontées à des transformations profondes et rapides. Par son histoire, par son champ d'activité, sa gouvernance, son management et l'action de ses collaborateurs, Gecina est un acteur engagé pour accompagner les mutations de la ville et des modes de vie. Aujourd'hui, pour poursuivre sa trajectoire dans un environnement instable, marqué par la crise sanitaire et des risques géopolitiques, le Groupe peut s'appuyer sur des atouts majeurs : centralité de ses actifs et éventail de son offre servicielle, qualité de ses clients, solidité financière et expertise de ses équipes.

— La gouvernance du Groupe, qui a continué de se renforcer ces dernières années, participe aussi largement à la dynamique de performance de l'entreprise et à la confiance qu'elle suscite. À l'issue d'une crise sanitaire dont les impacts sont profonds et multiples, nous commençons à percevoir les tendances d'évolution des besoins de nos clients. Les orientations stratégiques de Gecina lui permettent de s'adapter à ces dynamiques, mais pour autant, de nombreuses incertitudes demeurent. Pour être au rendez-vous des nouvelles attentes de nos clients et des usages futurs, nous avons donc plus que jamais besoin d'agilité et de rigueur. La création, en 2020, de nouveaux comités spécialisés du Conseil d'administration, le Comité RSE et le Comité Conformité et Éthique, est à cet égard un atout précieux qui nous a permis d'enrichir notre réflexion stratégique et d'améliorer nos pratiques de gestion.

— 2022 sera marquée par une évolution au sein de la Direction générale. Je salue le travail de grande qualité de Méka Brunel, dont le mandat s'achève, et qui, depuis sa nomination en 2017, a opéré une profonde transformation du Groupe. Aboutissement d'un processus de sélection rigoureux, la nomination de Beñat Ortega permettra à Gecina de consolider et d'approfondir sa stratégie. La culture de responsabilité sociétale, au cœur de l'ADN de notre Groupe, permettra de répondre non seulement aux évolutions réglementaires mais aussi aux attentes de l'ensemble des acteurs qui interagissent avec Gecina, clients, actionnaires, acteurs de la ville, et bien entendu aux aspirations de nos collaborateurs. —



Nos chiffres clés

1^{re} foncière de bureaux en Europe	100 000 clients
2030 Objectif de neutralité carbone	1^{er} parc résidentiel privé parisien
500 collaborateurs	20,1 Mds€ d'actifs

L'essentiel de 2021

CANOP-2030

Le lancement de CANOP-2030, Carbone Net Zéro Plan, marque notre forte accélération dans notre trajectoire bas carbone. Objectif affiché : zéro émission de gaz à effet de serre d'ici 2030. En prenant appui sur la performance des résultats obtenus depuis 2017, à savoir une réduction de 40% de ces émissions, nous réduisons de 20 ans notre objectif initial, qui visait la neutralité carbone pour 2050.

Dynamique locative

Plus de 180 000 m² loués, reloués ou renouvelés en 2021, soit +9% par rapport à 2019 : notre activité locative illustre la nette reprise économique. De plus, la stratégie menée auprès de nos clients avec YouFirst, renforcée par la qualité de notre patrimoine, porte ses fruits, puisque, sur l'année, 70% environ des transactions locatives sont réalisées avec eux.

100% Green Bonds

Fin mai, la décision a été votée par les porteurs d'obligations : 100% de notre encours obligataire a été transformé en encours vert, soit 5,6 milliards d'euros de *Green Bonds*. C'est une innovation qui fait de Gecina l'une des rares entreprises au monde à disposer d'un programme de financement obligataire intégralement vert, illustrant ainsi l'ambition de sa stratégie RSE.

Accélération du résidentiel

Notre investissement sur le résidentiel accélère, avec sept acquisitions de projets

représentant environ 700 logements. Elles rejoignent nos projets de restructuration, de densification et de valorisation du foncier, portant ainsi le pipeline résidentiel à près de 1 000 logements à livrer d'ici 2025.

YouFirst

Plusieurs lancements illustrent cette année le déploiement de notre marque relationnelle et servicielle YouFirst. Le résidentiel étudiant dispose désormais de son site Internet, YouFirst Campus et, depuis novembre, les clients finaux de nos immeubles de bureaux bénéficient de l'application YouFirst Bureau, qui intègre tous les services clés, ainsi que de la présence d'un YouFirst Manager qui veille à faciliter leur quotidien.

Beñat Ortega, nouveau Directeur général

Le 10 décembre 2021, le Conseil d'administration de Gecina a décidé à l'unanimité de nommer Beñat Ortega en qualité de Directeur général. Il succède à Méka Brunel, dont le mandat s'achève à l'issue de l'Assemblée générale du 21 avril 2022. Beñat Ortega, 41 ans, est diplômé de l'École Centrale Paris. Il a débuté son parcours au sein des équipes Bureaux du groupe coté Unibail-Rodamco avant de rejoindre le groupe Klépierre en 2012 pour diriger les activités opérationnelles.

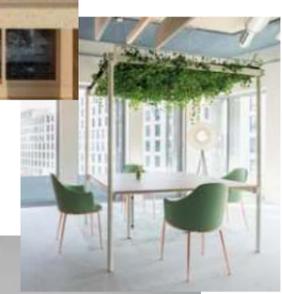
PARIS-LA DÉFENSE



WOOD'UP, PARIS 13



ANTHOS, BOULOGNE-BILLANCOURT



BEÑAT ORTEGA

« La véritable révolution que nous avons accomplie s'appelle YouFirst. »

Méka Brunel
Directrice générale



Quel regard posez-vous sur l'année 2021 ?

M. B. C'est l'année où nous avons commencé à engranger les fruits des transformations initiées dans toutes les dimensions de nos activités, qu'il s'agisse du digital, de la RSE, de nos process ou du verdissement de notre patrimoine. Malgré un contexte difficile, nous avons loué, reloué 180 000 mètres carrés en 2021, soit une progression de 9% par rapport à 2019. Les clients ont choisi les meilleures localisations et le niveau de loyer a progressé parce que nous offrons des immeubles avec des standards élevés, une vraie politique environnementale et une vraie qualité de service. Avant même leur livraison, deux de nos projets emblématiques, 11ve et Biopark, sont déjà précommercialisés à 87% pour le premier, à 100% pour le second. Nous avons aussi continué à améliorer la qualité de nos immeubles et enclenché des opérations de transformation de bureaux en logements, comme à Paris dans le 14^e arrondissement.

Ces transformations, vous les avez impulsées en 2017, quand vous avez pris la Direction générale de Gecina.

M. B. L'ambition était de dessiner une trajectoire en allant du court terme vers le long terme et en donnant un vrai tempo. Nous avons accéléré sur les grands sujets stratégiques : le résidentiel, la valorisation de nos immeubles de bureaux, la dimension servicielle avec notre marque YouFirst, la transformation culturelle de l'entreprise. Sur le résidentiel, notre pipeline de développement compte aujourd'hui près de 1 000 nouveaux logements à Bordeaux,

Marseille ou dans le Grand Paris et nous avons noué un partenariat avec Woodeum pour développer 1 000 logements en structure bois et bas carbone sur quatre ans. Sur le bureau, l'accélération a également été forte. Les efforts ont porté sur la qualité du patrimoine avec le souci constant de « tirer vers le haut » nos actifs, en améliorant leurs performances environnementales, grâce à des investissements importants et une approche industrielle de ces questions.

Et YouFirst ? L'idée de cette marque servicielle était très visionnaire dans l'univers de l'immobilier.

M. B. Nous avons été les premiers à croire à cette notion de « l'immobilier comme un service » (*real estate as a service*) et aujourd'hui les premières propositions concrètes de notre marque YouFirst sont là, par exemple dans le domaine de la restauration à travers notre partenariat avec Edenred ou avec notre application YouFirst Bureau et nos espaces clients YouFirst Residence et YouFirst Campus. C'est vraiment une révolution profonde et qui n'en est qu'à ses débuts puisque nous allons vers une mutualisation des services entre les immeubles.

Comment avez-vous embarqué les équipes Gecina dans ces transformations ?

M. B. D'abord en cassant les silos, y compris physiquement puisque le siège de Gecina a été réaménagé pour favoriser la convivialité, la circulation des idées et offrir un environnement de travail beaucoup plus ouvert et stimulant, à l'image de ce que nous proposons à nos clients. Nous avons aussi donné à tous les collaborateurs les mêmes outils de travail numériques pour que tous puissent avoir les moyens de fournir la performance attendue. Nous avons également travaillé à les sensibiliser aux questions environnementales, pour que la prise en compte de ces enjeux ne soit pas vécue comme une contrainte, mais soit réellement comprise. Cette pédagogie a porté ses fruits : en 2021, par exemple, les collaborateurs ont eux-mêmes proposé de porter de 10 euros à 100 euros la taxe carbone interne, qui permet de nourrir notre fonds carbone interne.

Cette implication des collaborateurs a-t-elle été nourrie par les engagements citoyens de l'entreprise ?

M. B. Certainement. C'est vrai en interne, avec une politique d'inclusion, un travail concret sur l'équité salariale, une féminisation des instances dirigeantes. C'est vrai aussi dans notre relation à la société au sens large. La Fondation Gecina est de plus en plus active, avec onze nouveaux projets d'associations soutenus par le Groupe et parrainés par nos collaborateurs en 2021. Dans le domaine du soutien au patrimoine, la Fondation a aidé

« L'ambition était de dessiner une trajectoire en allant du court terme vers le long terme et en donnant un vrai tempo. »

en 2021 au financement de six sites historiques en péril. Ces engagements ne s'arrêtent pas à notre Fondation, le Groupe prend lui aussi sa part. Notre engagement est tout à fait concret, tel ce bail dérogatoire signé avec le Café Joyeux pour installer un café-restaurant inclusif au pied de l'un de nos immeubles parisiens, en face de l'Olympia.

Et maintenant, quels sont les enjeux qui attendent Gecina ?

M. B. Dès 2023, le reporting financier et extra-financier des entreprises fera l'objet d'une communication unique, validée par les mêmes Commissaires aux Comptes. C'est un changement considérable et un sujet majeur pour l'avenir. —

Anticiper les tendances

Au-delà de la crise sanitaire, notre environnement se transforme de façon accélérée, les usages évoluent, les attentes s'expriment fortement, en faveur de modes de vie plus soutenables et d'approches plus inclusives. Si la ville et son centre restent des pôles d'attraction puissants pour les talents et les énergies, résidents, salariés, étudiants, privilégient les lieux où il fait bon vivre, des espaces connectés à leur quartier et au monde. C'est ce que nous offrons, jour après jour, avec un patrimoine constamment réinventé, qui conjugue centralité et rareté, qualité environnementale et servicielle.

I.

2021, année de reprise économique

La croissance économique a repris en 2021. L'année aura été marquée par une nette reprise économique (une croissance s'approchant de +7%), après un choc inédit en 2020 (contraction du PIB de -8%). La vigueur de cette reprise a largement dépassé les attentes initiales, constituant ainsi un socle encourageant facilitant la capacité des entreprises à se projeter vers l'avenir.



10-12 PLACE VENDÔME, PARIS 1



37 RUE LA BOÉTIE, PARIS 8

Les moteurs de la croissance que sont la consommation des ménages et l'investissement des entreprises sont favorablement orientés, revenant à leurs niveaux d'avant-crise, et ce, en partie grâce à des politiques économiques proactives lors de la crise sanitaire. En conséquence, le taux de chômage en France est de retour à son niveau d'avant-crise. Sans pour autant négliger certaines sources d'incertitudes et notamment celles liées à la propagation de variants de la Covid-19, la visibilité de la croissance économique s'est progressivement améliorée au cours de 2021, accompagnant

l'optimisme et la confiance des ménages et des entreprises.

L'inflation est de retour

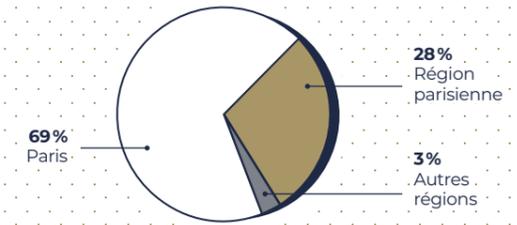
La reprise de l'économie s'accompagne également du retour de l'inflation, notamment du fait de la hausse des prix de l'énergie. Ce phénomène est cependant jugé temporaire, même si les économistes estiment que le niveau d'inflation devrait se stabiliser à l'avenir au-delà du niveau observé ces dernières années. L'inflation devrait ainsi, sans être une source de déséquilibre économique, favoriser la croissance des revenus

locatifs du Groupe par le canal de l'indexation des loyers.

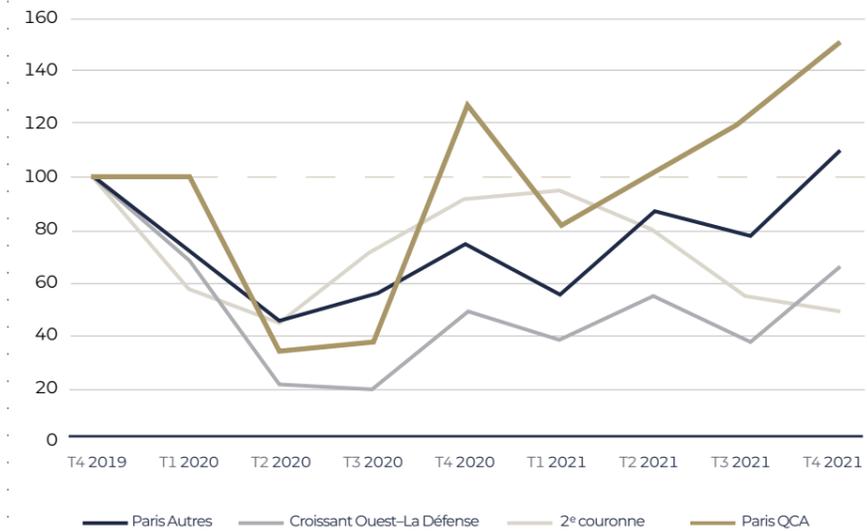
Un contexte encourageant pour l'immobilier de bureaux des zones centrales

Le rebond de l'activité économique observé en 2021, le retour de la confiance des ménages et des entreprises et le retour à un taux de chômage d'avant-crise sanitaire constituent un contexte favorable pour l'immobilier de bureaux. Avec une capacité accrue de se projeter dans l'avenir, les entreprises sont plus à même d'envisager sereinement leur stratégie immobilière sur le long terme. En conséquence, on observe dès le deuxième trimestre 2021 un fort rebond du volume de transactions locatives, notamment dans les zones les plus centrales, et plus particulièrement dans le QCA parisien, où le volume d'activité est remonté au-delà de son niveau d'avant-crise.

Un portefeuille largement exposé aux zones de centralité et de rareté ayant fait preuve de résilience



Reprise de la demande placée dans les zones les plus centrales de la Région parisienne (base 100)



- c.99%** Taux de collecte des loyers 2021
- 91,2%** Taux d'occupation financier moyen 2021
- 32,3%** LTV droits inclus
- 92%** du patrimoine de Gecina est core/core+ / trophy ou résidentiel
- 68%** du patrimoine de bureaux dans Paris intra-muros

Un appétit croissant pour l'immobilier de qualité dans les zones centrales privilégiées par Gecina

La reprise des transactions locatives, reflet du retour de la confiance des entreprises, marque cependant une nette polarisation en faveur de l'immobilier des zones centrales et des immeubles de meilleure qualité. Le choc sanitaire aura donc renforcé la préférence des locataires pour des immeubles vertueux, au service de leurs utilisateurs, en cœur de ville et à proximité des hubs de transports en commun (métro, RER et train notamment). Dans ce contexte,

l'immeuble ancré dans le présent et tourné vers l'avenir génère du bien-être et de la productivité, attire les talents, favorise le travail collaboratif, s'inscrit par sa connectivité dans une économie qui se digitalise, s'engage en faveur de l'environnement, souligne l'image de marque de son locataire et optimise l'accessibilité pour l'ensemble des parties prenantes en se situant au cœur des zones centrales. Ces tendances sont particulièrement favorables au patrimoine de Gecina, principalement situé sur les zones de centralité (75% dans Paris intra-muros et Neuilly-sur-Seine/Levallois), et à l'approche servicielle YouFirst.

La centralité, encore et toujours un facteur clé de succès, pour le logement aussi

Gecina privilégie pour le bureau le déploiement de son activité sur les zones centrales de la région parisienne et notamment à Paris intra-muros mais également près des principaux hubs de transport. Pour le logement, la centralité également s'inscrit dans l'ADN du Groupe avec un portefeuille concentré sur les zones urbaines denses, bénéficiant d'une forte dynamique économique et démographique, souffrant également d'un déficit de logements.

2021, année de métamorphoses

L'urgence climatique impose d'agir. Rapidement et avec cohérence. C'est ce que fait Gecina, en accélérant sa transformation et en embarquant ses équipes comme ses partenaires dans des initiatives innovantes qui touchent toutes les dimensions de son activité. **Tour d'horizon 2021.**

Avec CANOP-2030, la décarbonation accélère

Fort des succès des quatre dernières années, avec une réduction de 40% de ses émissions de carbone entre 2017 et 2021, le Groupe Gecina accélère sa trajectoire et vise zéro émission de gaz à effet de serre en exploitation dès 2030, grâce au plan CANOP-2030 (Carbone Net Zéro Plan).

Taxe carbone, en interne aussi

Pour stimuler l'innovation bas carbone chez ses collaborateurs, Gecina a structuré fin 2018 un fonds carbone interne, via l'application d'une taxe carbone interne, d'une valeur de 100 euros par tonne émise. Depuis la mise en place de cette taxe carbone, 18 projets ont été soutenus. Cette année, les soutiens ont notamment porté sur la production d'énergie renouvelable par géothermie et le test de réemploi de matériaux en façade.

ANTHOS, BOULOGNE-BILLANCOURT



BIG, pour un référentiel commun sur la biodiversité

Sous l'impulsion de Gecina, 16 acteurs de la ville et des territoires se mobilisent pour la préservation de la biodiversité. Lancé en novembre 2021, le programme de recherche appliquée et d'actions collectives BIG (*Biodiversity Impulsion Group*) est coordonné par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Objectif : développer un référentiel commun d'indicateurs et d'outils de mesure pour définir et améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers, de façon à éclairer le choix des maîtres d'ouvrage et des investisseurs et à mieux concilier les fonctions urbaines et écologiques des territoires.

7 RUE DE MADRID, PARIS 8



100%

des financements obligataires convertis en Green Bonds

Gecina est l'une des rares entreprises au monde à disposer d'un programme de financement obligataire en euros entièrement vert. Avec cette requalification, ce sont désormais, au global, 86% des 10 milliards d'euros de financements du Groupe qui intègrent une composante RSE.



Nicolas Dutreuil,
Directeur général adjoint
en charge des Finances



Sabine Goueta Desnault,
Directrice exécutive R&D,
Innovation et RSE

« Il y a urgence à agir et on ne peut plus le faire par petites touches. »

Pour Sabine Goueta Desnault et Nicolas Dutreuil, 2021 a vu converger très fortement le financier et l'extra-financier, alors que Gecina accélère ses efforts vers le zéro carbone.

Qu'est-ce qui fait avancer Gecina ?

N. D. Ce ne sont pas les contraintes réglementaires, sinon nous pourrions nous contenter de répondre à minima à ces obligations. Or Gecina est depuis longtemps en avance sur la réglementation. Nous avons une responsabilité en tant qu'acteur économique, dans une activité, l'immobilier, très émissive de CO₂ et de déchets, mais aussi très consommatrice d'énergie. Et puis l'attente est forte. Dans les discussions avec nos locataires, la performance énergétique de nos actifs arrive très vite sur la table. C'est un critère pour eux, mais aussi pour les investisseurs et les financeurs.

S. G. D. Aujourd'hui, nous accélérons encore le pas. Avec notre plan CANOP-2030, nous allons gagner 20 ans par rapport à notre objectif de neutralité carbone qui visait 2050 ! Gecina a été la première foncière à publier des indicateurs de biodiversité et elle est maintenant à l'origine d'un programme de recherche appliquée sur le sujet : le programme BIG (*Biodiversity Impulsion Group*).

2021 marque-t-elle un tournant en matière d'approche responsable ?

S. G. D. Absolument. Nous sortons de cette période où l'attention portée à l'environnement pouvait être un facteur différenciant. Aujourd'hui, « green is the new normal ». Il y a urgence à agir avec une approche globale et intégrée. On ne peut plus le faire par petites touches, à travers des opérations phares,

il faut innover, faire autrement. Les transformations sont profondes, à tous les niveaux, et nous cherchons sans cesse à améliorer la performance de nos actifs. La digitalisation va nous y aider. En mesurant nos impacts, nous pouvons les réduire, c'est ce que nous avons fait pour les émissions de CO₂ de nos chantiers. La télérelève nous permet de remonter en temps réel les consommations d'énergie de nos clients et de les sensibiliser à des surconsommations, par exemple. Et demain, le jumeau numérique pour améliorer et optimiser en temps réel l'exploitation de nos immeubles sur l'ensemble de leur cycle de vie.

N. D. Le travail de fond sur notre patrimoine nous a permis de structurer une approche responsable de nos financements tout à fait unique. En 2018, nous avons approché les banques pour mettre en place deux lignes bancaires responsables, pour 250 millions d'euros, c'était très innovant à l'époque. Aujourd'hui, c'est devenu une pratique de marché. Nous avons également converti en 2021 100% de notre dette obligataire en *Green Bonds*. C'est une première mondiale. Ce sont donc au total 86% des financements obligataires et bancaires du Groupe qui intègrent une composante RSE. Dans les deux cas, cela témoigne d'une approche long terme et d'une confiance dans notre capacité à gérer de façon dynamique nos immeubles. Les critères d'évaluation d'un immeuble « vert » ne sont pas statiques : ils vont évoluer dans le temps et c'est pour nous une façon de rester à la pointe de l'exigence. —

Logements, bureaux : préparer le futur

Le phénomène de métropolisation reste une tendance lourde et l'attrait pour la centralité se renforce, en matière d'immobilier de bureaux comme de logement. Alors que le secteur résidentiel confirme sa valeur, Gecina accélère sa stratégie de croissance avec près de 1 000 logements en cours de développement. Par ailleurs, son expertise concernant l'immobilier de bureaux, sa compréhension et son anticipation des besoins futurs placent la société immobilière en excellente position.

BEING, PARIS LA DÉFENSE



Quel avenir pour le bureau ?

Les résultats de l'enquête qualitative menée pour notre compte par Elabe auprès de grands dirigeants d'entreprises brossent les grandes lignes du bureau post-crise sanitaire. Premier enseignement, si la crise sanitaire a accéléré les tendances telles que le sens et la fonction accordés au travail ou l'horizontalisation de la société, elle a par ailleurs révélé l'importance du contact humain pour favoriser le travail collaboratif, nourrir la culture d'entreprise et assurer sa pérennité. La pandémie éclaire d'un jour nouveau la fonction de l'espace public de travail : il est le lieu de la rencontre, de l'échange spontané et de l'informel à la source de l'idée, du lien qui nourrit l'engagement et la créativité. Les attentes des dirigeants envers l'immobilier de bureaux s'orientent désormais autour de trois fonctions – c'en est fini de la commodité figée, place à l'espace d'expérience évolutif. À présent, le bureau doit être un lieu de vie qui remplit à la fois une fonction d'usage et de partage, dédié au travail en équipe, une fonction symbolique, d'expérience et de vitrine et, enfin, une fonction de séduction, au service de la marque employeur.

DOMAINE DE LA RONCE, VILLE-D'AVRAY



Logement : une accélération tangible

Près de 1 000 logements en cours de développement, qui seront exploités par notre filiale résidentielle Homya sous la marque YouFirst Residence. C'est, sur l'année 2021, la démonstration de notre volonté d'accélérer la croissance de notre activité résidentielle. Une stratégie porteuse de résilience, avec le retour des investisseurs institutionnels sur ce marché. Acquisition de sept projets de logements, opérations en cours de développement, densification d'immeubles existants et transformation de bureaux en logements : notre offre se développe résolument, avec en ligne de mire la livraison de résidences répondant aux exigences actuelles. Cette accélération s'était traduite, en 2020, par la signature d'un partenariat avec Nexity, visant à développer jusqu'à 4 000 nouveaux logements en quatre ans dans les zones tendues que sont Paris et sa région ainsi que les grandes métropoles régionales françaises. Depuis mai 2021, un nouveau partenariat est à l'œuvre, avec Woodeum. Son objectif : produire, en quatre ans, jusqu'à 1 000 logements en structure bois et bas carbone en Île-de-France et dans les grandes métropoles françaises. Outre la réponse apportée au besoin de logements locatifs, ce partenariat novateur permet de proposer des résidences à forte signature architecturale et au confort de vie dépassant les plus hauts standards réglementaires, plus sains et plus respectueux de l'environnement.

L'accélération de YouFirst : plus d'humain, plus de digitalisation, plus de services pour nos clients

La transformation digitale de nos sociétés et de nos économies s'accroît. Et avec elle, nos usages évoluent à grande vitesse. En 2021, le déploiement de YouFirst s'est accéléré et notre transformation se concrétise. Au centre de ce mouvement, la conviction qu'une approche relationnelle, basée sur l'humain, l'expérience et le digital, fait désormais toute la différence.

Avec le déploiement de l'application YouFirst Bureau, un cap déterminant a été franchi : désormais, les clients qui évoluent dans nos immeubles de bureaux disposent d'un lien unique avec leur lieu de vie. Conçue pour faciliter leur quotidien, l'application réunit un large panel de services clés. Accès à l'immeuble, réservation de salles de réunion, conciergerie digitale, livraison de colis, informations sur l'offre de transports ou sur la vie du quartier, l'intégralité des renseignements et services utiles est disponible à tout moment. Cette volonté de répondre aux nouveaux besoins des clients se manifeste également à travers le travail mené avec Edenred, qui vise à transformer l'expérience de la pause déjeuner en proposant la « cantine virtuelle ». À terme, les clients pourront bénéficier d'une offre de restauration élargie et ce, depuis leur bureau ou leur domicile, en réservant leur plat et en le réglant depuis leur application YouFirst Bureau en cours de déploiement.



SUNSIDE, PARIS LA DÉFENSE



159 CDG, NEUILLY-SUR-SEINE

La relation humaine, centrale

Au-delà de cette nouvelle offre digitale, les clients peuvent compter sur la présence d'un YouFirst Manager. Clé de voûte de la relation privilégiée que nous entendons nouer avec nos clients, le YouFirst Manager est là pour leur faciliter le quotidien. L'objectif : garantir à nos clients un parcours fluide dans nos lieux de vie. Cette approche relationnelle s'exprime également lors de moments forts : organisation d'événements pour célébrer la signature des baux, d'un *welcome day* lors de l'emménagement ou bien d'une journée d'accueil des nouveaux locataires. Sont aussi prévues des rencontres régulières avec les dirigeants et un interlocuteur spécifique est mis à la disposition de nos grands comptes.

L'expérience YouFirst en ligne

Refonte complète du site YouFirst Campus, mise à disposition d'espaces client sur les sites YouFirst Residence et YouFirst Campus : nos résidents bénéficient eux aussi d'une expérience toujours plus fluide. Des sites et des espaces client qui, outre les éléments pratiques disponibles en permanence – bail, compte, paiement en ligne... –, font la part belle à la vie quotidienne : actualités des campus et résidences, numéros utiles, coordonnées des YouFirst Managers. Les résidents peuvent aussi y formuler leurs questions et signaler d'éventuels problèmes. Derrière ces sites, le travail transversal des équipes de Gecina est à l'œuvre. La transformation s'incarne ici tout particulièrement : via la digitalisation des volets administratifs et commerciaux, le temps gagné est réinvesti dans la relation de proximité nouée avec nos résidents, premier critère de leur satisfaction.

2021, année d'engagements

C'est parce que nous avons la conviction de pouvoir être Utiles Ensemble que nous menons diverses actions tournées vers les autres, vers la protection de notre environnement et du patrimoine. Tour d'horizon de nos engagements clés qui ont ponctué 2021.

Loger en urgence

Fin 2019, nous avons répondu positivement à l'appel du gouvernement afin de proposer des places d'hébergement d'urgence. Ainsi, entre novembre 2019 et mai 2021, notre site de la rue Dareau, dans le 14^e arrondissement de Paris, a été adapté pour accueillir des familles et des femmes sortant de maternité. Avec sa capacité de 200 places, cette structure exploitée par France Horizon était le plus grand centre d'hébergement d'urgence parisien créé à partir du patrimoine d'un bailleur privé. Cette initiative a été plusieurs fois citée en exemple dans la presse par les pouvoirs publics.

Ouvrir les portes de notre patrimoine pour soutenir les initiatives solidaires

Depuis le mois de juin, nous accueillons le café-restaurant inclusif Café Joyeux dans notre immeuble du 1 boulevard de la Madeleine, à Paris. Pour ce local de 430 m², nous avons conclu un bail dérogatoire avec l'entreprise solidaire, née en 2017 de la volonté de changer le regard porté sur les personnes en situation de handicap en favorisant leur inclusion. Café Joyeux a pu ainsi poursuivre son développement et employer 15 nouveaux équipiers. Et, à Neuilly, notre immeuble YouFirst Collaborative accueille gracieusement les équipes de l'association Chemins d'Avenirs, qui mentore les jeunes habitants des territoires en créant un écosystème dédié à leur réussite.

CONVENTION ANNUELLE GECINA, PARIS 9



Contribuer au logement des jeunes soignants

Faciliter l'accès au logement des personnels infirmiers à l'issue de leur formation, c'est l'objectif que nous poursuivons à travers la convention signée avec l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris. Notre engagement : proposer 70 logements au sein de nos résidences YouFirst Campus, idéalement situées à proximité d'hôpitaux et très bien desservies. Une manière de contribuer à l'attractivité de l'AP-HP et de l'aider à faire face à ses besoins de recrutements.

Vendredi solidaire

En septembre dernier et pour la 5^e année consécutive, tous nos collaborateurs ont mis une journée de leur temps de travail au service des 26 associations partenaires de la Fondation Gecina.

DAREAU, PARIS 14



VENDREDI SOLIDAIRE 2021

Onze nouveaux projets soutenus par la Fondation Gecina

Cette année, 11 nouveaux projets d'associations soutenus par nos collaborateurs ont reçu l'aval de la Fondation Gecina. Ils interviennent sur de nombreux champs : aide aux personnes en situation de handicap (Fondation des Amis de l'Atelier, La maison perchée), projet de tiers-lieu solidaire (Le Club des Six), médiation autour du sport et du handisport (HOPE), végétalisation, ferme urbaine (Happyculteur, Zone Sensible), projets agroforestiers (Fondation GoodPlanet), lutte contre les déchets en bord de rivières (ANPER-TOS), traitement des déchets de chantier (RéaVie), pouponnière à fleurs (Li'Ô – Halage) ou encore coliving inclusif (Fratries).



VENDREDI SOLIDAIRE 2021

Valoriser six sites du patrimoine francilien

Poursuivant notre partenariat avec la Fondation du Patrimoine, nous avons cette année contribué à la préservation de six sites historiques : Le centre pédiatrique des Côtes de Loges-en-Josas, le Pavillon Balsan à Suresnes, l'ancienne abbaye royale Saint-Séverin de Château-Landon, les anciennes écuries de Richelieu à Gennevilliers, la Bibliothèque du Lycée Charlemagne et le Pavillon des reptiles du Jardin des Plantes à Paris.

Héberger des femmes réfugiées

Répondant à l'appel lancé par la Fondation des Femmes, nous avons identifié sept logements au sein de nos résidences YouFirst Campus de la Région parisienne pour assurer un accueil digne à sept femmes réfugiées afghanes. Nous mettons à leur disposition ces lieux de vie, l'accueil et l'hébergement d'urgence sont gérés par deux associations luttant pour les droits des femmes. Pourvoir Féministe et l'Association de Soutien de la Fondation des Femmes.

Près de 200 doses de vaccin administrées dans nos locaux

Pour faciliter la démarche de vaccination de l'ensemble de nos collaborateurs volontaires, nous avons organisé la venue d'infirmiers dans nos locaux deux fois par semaine. Ce dispositif a répondu avec succès à l'extension de la stratégie vaccinale et à la demande de nos collaborateurs.

200

places d'hébergement d'urgence créées sur notre patrimoine

400 500 €

engagés par la Fondation Gecina

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

Notre raison d'être : « faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables » est le socle de nos orientations stratégiques. Pour passer de la raison d'être à la raison d'agir, nous avons pris plusieurs engagements, articulés autour de cinq dimensions qui couvrent la performance financière et extra-financière de notre activité, nos clients, nos collaborateurs,

et notre impact sociétal. Pour chaque engagement, nous nous fixons des objectifs clairs et nous construisons les indicateurs qui permettront de les mettre en œuvre dans la durée. Ce cadre est cohérent avec plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis au niveau mondial par l'Organisation des Nations Unies.

1.

SOCIÉTÉ

Mixité des usages
Favoriser la mixité des usages et l'ouverture sur les quartiers dans lesquels nos immeubles se situent

Mixité sociale
Favoriser un vivre-ensemble inclusif



2.

ENVIRONNEMENT

Bas carbone
Atteindre la neutralité carbone en exploitation en 2030

Biodiversité
Faire certifier tous nos développements et évaluer la performance biodiversité de tout le patrimoine en exploitation

Économie circulaire
Développer l'économie circulaire et le réemploi de matériaux (entrants et sortants)



3.

CLIENTS

Satisfaction clients
Développer la satisfaction de nos clients

Simplification
Simplifier les démarches de nos clients

Bien-vivre
Contribuer à la santé, au confort et au bien-vivre de nos clients



4.

PERFORMANCE

Moyens d'agir
Donner les moyens financiers et techniques d'agir sur l'ensemble des dimensions de notre raison d'être

Financements responsables
Avoir une structure financière responsable



5.

COLLABORATEURS

Responsabilisation
Responsabiliser nos collaborateurs

Modes de travail
Favoriser le travail collaboratif et la transversalité

Égalité professionnelle
Renforcer les engagements et résultats en matière de parité et d'égalité salariale



Transformation digitale et culturelle



Un modèle en pleine transformation

L'année 2021 est venue confirmer la pertinence de la transformation culturelle et digitale que nous menons. En plaçant résolument le client au centre de notre modèle, en faisant de l'expérience vécue par l'ensemble des utilisateurs de nos lieux de vie une valeur fondamentale de nos actifs, nous nourrissons notre socle stratégique d'une vision transverse solide et durable. Proposer des lieux de centralité, garantir des lieux de vie responsables, durables, performants, cibler des opportunités à haut potentiel et céder des actifs qui ne répondent plus à nos ambitions : l'activation de nos quatre piliers vise à offrir à tous nos clients une expérience marquante, soulignée par une relation humaine renforcée.

Accompagner

L'utilisateur, centre de nos attentions

La qualité de notre relation client et le développement de services à haute valeur ajoutée conservent leur place centrale au sein de notre modèle. L'accompagnement de nos clients s'appuie sur une meilleure connaissance, une anticipation plus fine de leurs attentes et sur une relation toujours plus étroite, rendues possibles par le déploiement de plus en plus tangible de notre marque relationnelle et servicielle YouFirst. Une approche qui nous garantit, en outre, de répondre aux attentes émergentes de nos clients concernant l'immobilier durable, tout en favorisant les performances RSE et opérationnelles de notre patrimoine.

16 RUE DES CAPUCINES, PARIS 2



16 RUE DES CAPUCINES, PARIS 2



20,1 Mds€
de valeur du patrimoine (+3% à périmètre constant)

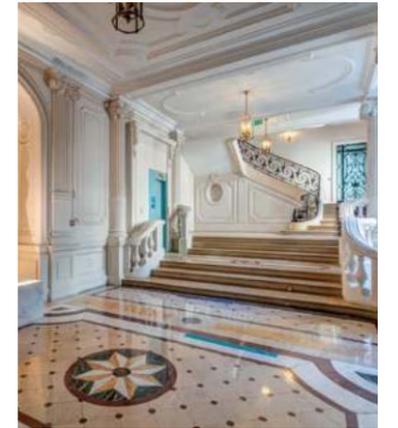
Acquérir

Des opportunités d'investissement à fort potentiel

7 projets
résidentiels acquis

Renforcer notre présence sur les zones les plus centrales, capter de nouvelles opportunités d'extraction de valeur : ces deux objectifs motivent notre politique d'investissement. Nous faisons croître la taille de notre portefeuille

résidentiel, que ce soit en Région parisienne ou dans les principales métropoles régionales françaises. Saisissant les opportunités à fort potentiel, nous nous concentrons sur la recherche de centralité, tendance structurante sur le bureau comme sur le logement. Et, dans la droite ligne de notre plan CANOP-2030, la performance RSE de nos projets d'acquisition est évaluée afin de répondre à nos critères d'exigence.



10-12 PLACE VENDÔME, PARIS 1

Transformer



L1VE, PARIS 16

4 Mds€
de projets engagés, à engager ou probables

Des immeubles responsables, sources de durabilité

Les enjeux liés à la métropolisation et au défi climatique nous imposent d'impulser la transformation de la ville. Avec notre pipeline de projets de bureaux en restructuration le plus important au cœur de Paris, avec d'ambitieux projets de logements, nous répondons aux attentes des utilisateurs d'immobilier urbain en leur apportant une centralité désirable et des lieux de vie propices au bien-être comme à la performance, qu'elle soit économique ou sanitaire. Responsables, flexibles, durables : nos lieux de vie reflètent l'ambition de neutralité carbone que nous appliquons à notre patrimoine avec notre plan CANOP-2030.

Vendre

Notre patrimoine, constamment réinventé

Nous sommes particulièrement présents sur le marché en matière de cessions d'actifs matures ou non stratégiques. Cela, pour optimiser l'allocation de notre capital et renforcer le positionnement de notre patrimoine dans les zones les plus centrales. En adoptant cette exigence de rotation, nous sommes sans cesse en posture de réinvention de notre patrimoine et impulsions de fait une dynamique vertueuse à notre stratégie. Nous veillons ainsi constamment à nous saisir des opportunités de création de valeur en cédant les actifs à même de générer de la plus-value. Nos cessions participent à la qualité de notre bilan, qui nous met en position de saisir les opportunités créatrices de valeur.



21-23 RUE JULES-FERRY, PARIS 11

512 M€
d'actifs cédés en 2021

GUERSANT, PARIS 17

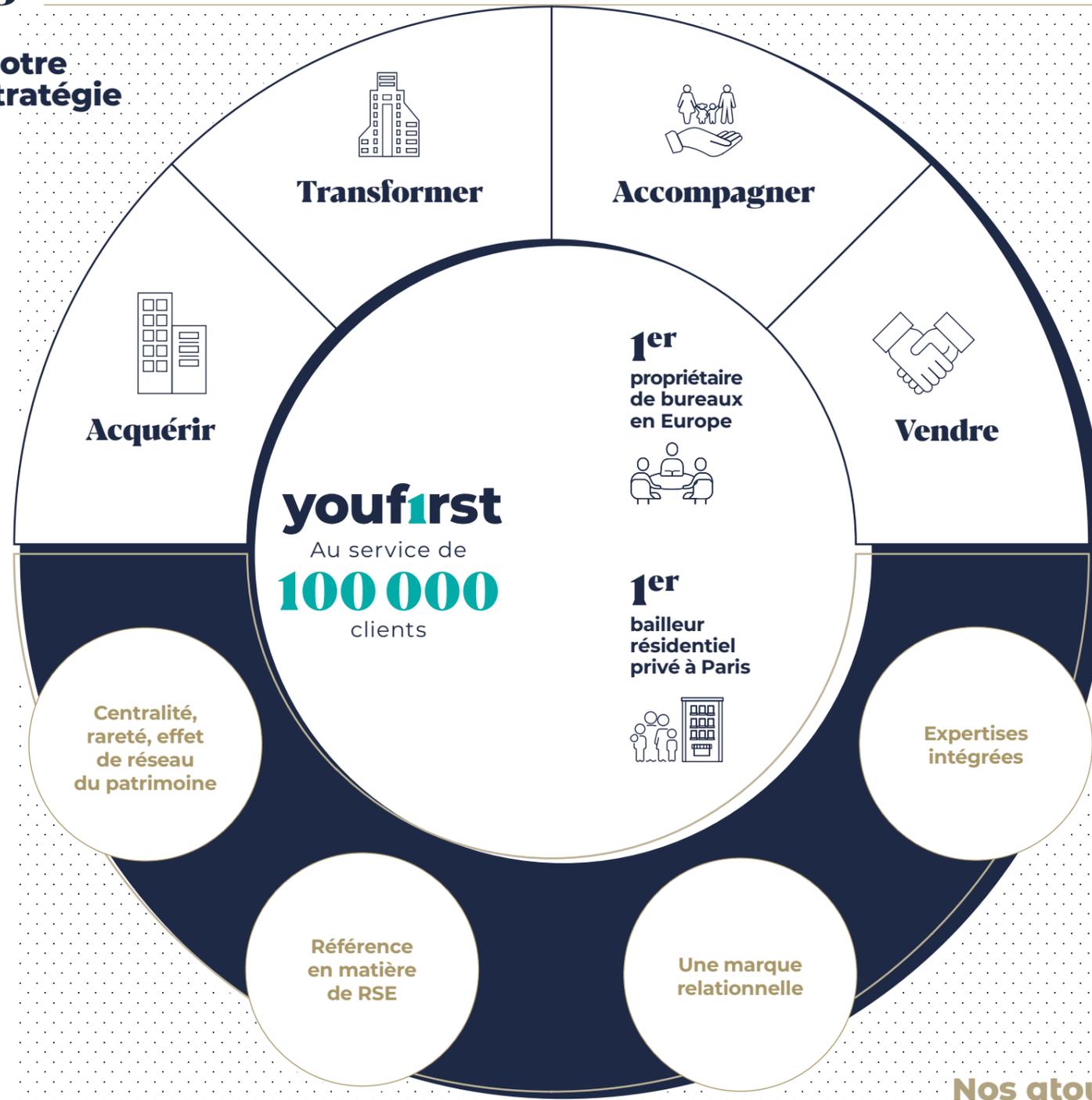


Créer des lieux de vie durables au service de nos clients

Nos ressources

 <p>Humaines</p> <ul style="list-style-type: none"> • 500 collaborateurs • Expertises intégrées 	 <p>Sociétales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 82% des surfaces de bureau certifiées HQETTM Exploitation • 191000 m² de surface labellisée ou en cours de labellisation WELLTM • 327000 m² de surface labellisée ou en cours de labellisation BiodiverCity[®] Construction et 156000 m² en cours de labellisation en exploitation (BiodiverCity[®] Life)
 <p>Intellectuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expertise d'un acteur intégré (Investissement, gestion locative, gestion du patrimoine) 	 <p>Environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 projets de décarbonation portés par les collaborateurs soutenus par notre fonds carbone interne depuis trois ans • Des AMO réemploi sur chaque projet • 100% des immeubles dont le processus d'amélioration continue de la performance énergétique est certifié ISO 50001
 <p>Produits</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20,1 Mds€ de patrimoine • Près de 2 millions de m² 	 <p>Économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6,9 Mds€ de dette nette • LTV⁽¹⁾ droits inclus de 32,3% • 351 M€ d'investissements <p><small>(1) Loan to value.</small></p>

Notre stratégie



Notre création de valeur

 <p>Sociétale</p> <ul style="list-style-type: none"> • 99% de nos actifs situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun • 75% des immeubles de bureaux de Gecina contribuent davantage à la productivité de leurs occupants qu'un immeuble standard • 3500 emplois indirects environ générés par l'activité de Gecina 	 <p>Customer lifetime value</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de l'application YouFirst Bureau avec un déploiement sur 360000 m² dès 2022 • Lancement des espaces client YouFirst Residence et YouFirst Campus • Nouveau site Internet YouFirst Campus • 70% des surfaces en transition locative ont été renouvelées ou relouées avec des clients existants
 <p>Économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Résultat récurrent net par action de 5,32 € • ANR EPRA de continuation (NTA) de 176,3 € par action • 613,3 M€ de loyers bruts 	 <p>Environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> • - 61% de CO₂/m² depuis 2008 • - 42% de CO₂/m² émis pour les projets de développements conçus en cinq ans • 400000 m² de surfaces végétalisées sur les immeubles en exploitation, l'équivalent de 57 terrains de football • 198 tonnes de matériaux réemployés en 2021 sur nos chantiers • 100% des déchets d'exploitation recyclés ou valorisés

Tendances



Métropolisation



Évolution des usages



Urgence climatique



Créer de la valeur responsable

Notre raison d'être est de faire partager des expériences humaines au cœur de nos lieux de vie durables. Cette mission devient tangible avec une marque servicielle incarnée au sein de nos immeubles de bureaux, de logements et de nos résidences pour étudiants. Créatrice de valeur, elle prend aussi vie grâce à nos engagements RSE, partagés avec nos parties prenantes. Passant du dialogue à l'action, nous accélérons le pas et nous embarquons notre écosystème, notamment pour faire face ensemble au défi de l'urgence climatique.

II.

16 RUE DES CAPUCINES, PARIS 2

LIVE, PARIS 16

L'impact, notre levier de création de valeur

En tant qu'acteur intégré, ancré dans les territoires, nous créons de la valeur économique, sociétale, environnementale, à chacune des étapes de notre chaîne de compétences et du cycle de vie de nos immeubles.



101 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES, PARIS 8



RÉSIDENCE PARIS NATION, PARIS 12



16 RUE DES CAPUCINES, PARIS 2

Pour accompagner l'évolution des grandes tendances à l'œuvre, nous comptons sur l'expertise de nos équipes et sur nos quatre grands piliers de création de valeur : accompagner, transformer, acquérir et vendre. Notre métier s'articule donc autour de ces quatre phases qui mobilisent chacune des ressources humaines, intellectuelles et économiques, et dont les performances financières comme extra-financières créent de la valeur. La centralité et la rareté de notre patrimoine, notre performance RSE et notre marque relationnelle sont autant de facteurs clés qui vont nous permettre d'exécuter notre stratégie de rendement global.

Notre ambition : avoir un impact positif pour l'ensemble de nos parties prenantes

Pour concrétiser cet objectif, l'integrated thinking nous aide à définir et à exécuter notre

business model en positionnant toujours notre performance RSE comme un levier de performance économique et financière. Les indicateurs de performance extra-financiers sont d'ailleurs intégrés par exemple dans nos projets de développement, nos engagements de travaux ou encore dans la gestion opérationnelle de notre patrimoine,

facteurs de création de valeur. Cette approche globale et les performances enregistrées depuis 2008 ont fait de Gecina un acteur reconnu par les analystes spécialisés, avec notamment l'obtention de 93/100 au Global Real Estate Sustainability Benchmark, ainsi que du meilleur niveau de score au MSCI (AAA).

Accompagner

Valeur économique

- 1 755 000 m² d'immeubles en exploitation, de bureaux ou de logements
- Plus de 200 M€ d'investissements identifiés pour améliorer la qualité des bâtiments selon les standards YouFirst (végétalisation, rénovation des parties communes et des parties privatives au cours de la rotation des locataires), et pour capter un potentiel de réversion sur le résidentiel
- 92 M€ de capex de maintenance en 2021 pour convertir nos bureaux et nos logements aux meilleurs standards du marché
- Optimisation des performances opérationnelles à terme portée par le déploiement de la digitalisation des process

Valeur sociétale

- 75% de nos immeubles de bureaux contribuent davantage à la productivité de leurs occupants qu'un immeuble standard (méthode VIBEO), + 5 points par rapport à 2020
- Déploiement des YouFirst Managers, lancement de l'application YouFirst Bureau, lancement du site YouFirst Campus, déploiement des espaces client YouFirst Campus et YouFirst Residence, qui incarnent notre stratégie B2B2C en intégrant plus d'humain, de digital et des services clés pour nos clients
- Systématisation progressive de l'approche responsable dans la politique d'achat globale du Groupe et déploiement d'une charte d'achats responsables
- 100% de nos loyers sont éligibles au titre de la taxonomie européenne

613,3 M€
de loyers bruts en 2021

1 755 000 m²
de patrimoine
en exploitation

100 000
clients

82%
des surfaces de bureau sont
certifiées HQE Exploitation
ou BREEAM In-Use alors
que 30% des surfaces de
bureau sont certifiées
(source OID)

Valeur environnementale

- -61% d'émissions de gaz à effet de serre soit, -7% par an entre 2008 et 2021
- 156 000 m² en cours de labellisation biodiversité en exploitation (BiodiverCity® Life)
- Score moyen de contribution à la biodiversité de nos actifs Bureau et Résidentiel avec un espace végétalisé selon notre référentiel exigeant : 12,8/20
- 18 projets soutenus par le fonds carbone interne dont 5 en 2021 (géothermie, test de réemploi de matériaux de façade, simulations énergétiques dynamiques pour tracer la trajectoire vers la neutralité carbone d'ici 2030 d'immeubles en exploitation)
- 100% des déchets d'exploitation recyclés ou valorisés

21-23 RUE JULES-FERRY, PARIS 11



7 RUE DE MADRID, PARIS 8

Transformer

Valeur économique

- Programme de redéveloppements ambitieux pour rendre nos actifs « best in class » : 26 projets livrés depuis 2017, 18 dans le pipeline engagé et 12 dans le pipeline contrôlé et certain. 100% des nouvelles livraisons certifiées (HQE/BREEAM), et 82 % sur le portefeuille de bureaux
- Rendement attendu de l'investissement estimé sur le pipeline de 5,1%, contre 2,9% pour le taux prime moyen pondéré à fin 2021
- Potentiel locatif supplémentaire de 120 à 130 millions d'euros IFRS sur le périmètre engagé, à engager ou récemment livré (vs loyers à fin 2021)
- 67% de précommercialisations sur les projets de bureaux engagés livrés en 2022 et 2023
- 57 000 m² livrés entre 2020 et 2021, plus de 167 000 m² attendus entre 2022 et 2025

IBOX, PARIS 12



VILLE-L'ÉVÊQUE, PARIS 8



Valeur environnementale

- Une moyenne visée de 63 kWh/m²/an pour nos projets en développement, soit 3 fois moins que la consommation moyenne d'un bureau en France
- 6 certifications et labels visés : HQE Bâtiment durable Excellent ou Exceptionnel, LEED Gold ou Platinum, BiodiverCity®, BBKA Rénovation, WELL et WiredScore.
- Restructuration plutôt que démolition-reconstruction à neuf afin de limiter l'impact environnemental des travaux
- Réemploi de 198 tonnes de matériaux sur les projets en développement en cours et livrés dans l'année, soit l'équivalent de 740 tonnes de CO₂ évitées
- Nouveaux projets de restructuration labellisés BBKA

4 Mds€
de projets engagés,
à engager ou probables

YoC 5,1%
Rendement estimé

132 M€
de création de valeur
sur les actifs livrés
en 2020 et 2021

63
kWh/m²/an visé pour
les projets en moyenne

avec des émissions de carbone inférieures de 42% à celles des projets lancés 5 ans plus tôt

- 97% de nos capex sont éligibles au titre de la taxonomie européenne

Valeur sociétale

- 100% des actifs en développement labellisés WELL Building Standard™ au niveau Argent a minima
- Avec notre objectif de neutralité carbone sur l'exploitation d'ici à 2030, nous contribuons et nous prolongeons l'ambition de la Ville de Paris, qui vise -50% d'émissions de CO₂
- Transformation de bureaux en logements engagée, et développement de nouveaux logements dans les zones tendues en déficit de logements locatifs
- Des actions d'urbanisme transitoire : 200 places mises à la disposition de familles et de femmes sortant de maternité dans un immeuble à Paris en attente de restructuration, en partenariat avec l'association France Horizon

Acquérir

Valeur économique

- 7 programmes de VEFA achetés en 2021 portant à près de 1 000 le nombre de nouveaux logements devant être livrés d'ici 2025
- Croissance embarquée supérieure à 15% des loyers 2021 du résidentiel

Valeur environnementale

- Des actifs à fort potentiel de transformation responsable
- Des actifs dans les zones les plus centrales afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail et à l'étalement urbain
- Création d'un outil d'évaluation de la performance RSE actuelle et potentielle utilisé lors de l'étude

des acquisitions envisagées

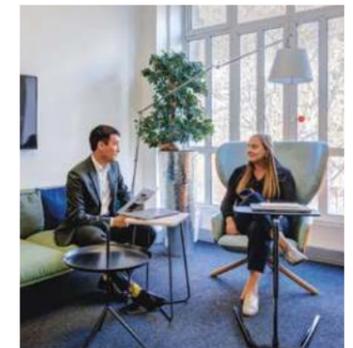
- 2 partenariats de copromotion avec Nexity et Woodeum, les deux promoteurs les plus engagés dans la construction bas carbone selon le palmarès BBKA 2021

et à la proptech (Fifth Wall) depuis 2019

- Acquisition de 7 projets résidentiels qui représentent environ 700 logements afin de proposer un parcours résidentiel étendu pour les classes moyennes

Valeur sociétale

- Acquisitions sur des territoires en transformation durable, comme l'axe Porte Maillot-Étoile
- Retrait du marché d'immeubles énergivores peu vertueux en vue d'une transformation responsable
- Renforcement de notre réseau d'immeubles pour créer une offre complète de services à l'échelle du territoire
- 22 M€ dans des fonds d'investissement dédiés à la ville bas carbone (Paris Fonds Vert)



JULES-FERRY, PARIS 11

Vendre

92%
des cessions de bureaux
réalisées en 2021
en dehors de Paris



QUAI 33, PUTEAUX

Valeur économique

- 512 M€ de cessions réalisées dans des zones secondaires avec une prime de l'ordre de +9% sur les valeurs à fin 2020
- Avec un taux de privation moyen de l'ordre de 3,2%, réemploi du capital au travers du pipeline (avec un rendement attendu supérieur à 5%)
- Contribution au renforcement de la solidité du bilan du Groupe avec un LTV maintenant à 32,3% droits inclus (vs 40,0% fin 2017)
- Grâce à la cession d'actifs non stratégiques, renforcement de l'exposition de notre portefeuille de bureaux aux zones les plus centrales : de 55% (3,5 Mds€) au cœur de Paris fin 2014, à 68% (11 Mds€) fin 2021 et 75% (12 Mds€) avec Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret

Valeur environnementale

- Cession d'actifs sur lesquels la valeur environnementale a déjà été optimisée (10,9 kgCO₂/m²/an en moyenne contre 16,2 kgCO₂/m²/an pour notre patrimoine)
- Cessions conduisant à nous renforcer dans les zones les plus denses et les mieux desservies, ce qui contribue à limiter les émissions de gaz à effet de serre dues aux trajets domicile-travail et à éviter l'étalement urbain

Valeur sociétale

- Contribution à la rénovation énergétique avec la cession d'immeubles performants en RSE à des acteurs qui n'ont pas notre savoir-faire de transformation responsable

Créer de la valeur avec et pour nos parties prenantes

L'écoute de nos parties prenantes est pleinement intégrée à l'élaboration de notre stratégie. Contribuant à notre amélioration continue, cette démarche passe à la vitesse supérieure avec la mise en œuvre d'actions communes.

Passer du dialogue à l'action

Devant la complexité des enjeux actuels, et particulièrement face à l'urgence climatique, notre réussite ne peut être que collective. C'est la raison pour laquelle nous mettons en œuvre des dispositifs capables d'embarquer nos parties prenantes. Notre plan CANOP-2030 est une illustration de cette mobilisation de l'ensemble de nos parties prenantes. Pour nos collaborateurs, par exemple, nous avons instauré une taxe carbone interne qui s'applique aux émissions de CO₂ de nos directions opérationnelles. Elle vient alimenter un fonds carbone interne destiné à soutenir des actions bas carbone proposées par nos collaborateurs. Par ailleurs, un critère de performance environnementale fait désormais partie du plan de rémunération long terme. Enfin, la RSE est pleinement intégrée à chacun des métiers, grâce à un processus d'acculturation, de formation, de responsabilisation et d'outillage de l'ensemble de nos collaborateurs.

Motiver la performance environnementale

Nous tenons aussi à entraîner nos partenaires fournisseurs dans le sillage de notre démarche de performance environnementale. Par le biais de notre charte d'achats responsables, nous les incitons et les épaulons afin qu'ils mettent tout en œuvre pour assurer la durabilité de leurs produits et services.

Atteindre ensemble la neutralité carbone

Aujourd'hui, environ la moitié des émissions de CO₂ de notre patrimoine en exploitation sont issues de la consommation énergétique de nos clients. Ces derniers, comme leurs salariés, partagent notre sensibilité face au changement climatique : la performance environnementale de leurs lieux de travail leur est essentielle. Pour atteindre notre ambition de neutralité carbone portée par notre plan CANOP-2030, nous développons des solutions d'accompagnement de nos clients. L'objectif : les aider à réduire leur consommation d'énergie et à augmenter leur part de renouvelable. Avec nos partenaires et dans le cadre de notre marque relationnelle et servicielle YouFirst, nous souhaitons faciliter leur démarche grâce à plusieurs outils : la mise en place d'un bail vert, qui incite nos clients à l'amélioration de leur consommation ; la proposition d'offres d'énergie verte ; mais aussi le déploiement d'animations et d'ateliers pour améliorer usages et consommations.

tagent notre sensibilité face au changement climatique : la performance environnementale de leurs lieux de travail leur est essentielle. Pour atteindre notre ambition de neutralité carbone portée par notre plan CANOP-2030, nous développons des solutions d'accompagnement de nos clients. L'objectif : les aider à réduire leur consommation d'énergie et à augmenter leur part de renouvelable. Avec nos partenaires et dans le cadre de notre marque relationnelle et servicielle YouFirst, nous souhaitons faciliter leur démarche grâce à plusieurs outils : la mise en place d'un bail vert, qui incite nos clients à l'amélioration de leur consommation ; la proposition d'offres d'énergie verte ; mais aussi le déploiement d'animations et d'ateliers pour améliorer usages et consommations.

ADAMAS, PARIS LA DÉFENSE



Citoyens

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Ville inclusive, accessible aux classes moyennes, offre résidentielle locative de qualité
- Ville répondant aux différents usages des citoyens/urbains à proximité de là où ils vivent, travaillent, se divertissent
- Ancrage local des marques ou des sociétés

NOS ACTIONS

- Développement de l'activité résidentielle via notre filiale avec plus de 1 000 logements en cours de développement dans les grandes métropoles françaises
- Près de 6 000 logements dans Paris intra-muros et en Région parisienne ciblant les classes moyennes
- 1 immeuble de bureaux en cours de transformation en logements

Pouvoirs publics

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Contribution à la transition énergétique et à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation de la biodiversité et du patrimoine, à l'attractivité du territoire et au renouvellement urbain
- Paiement d'impôts, taxes et cotisations
- Création d'emplois locaux



NOS ACTIONS

- -61% de CO₂/m² depuis 2008
- 400 000 m² de surfaces végétalisées en pleine terre
- 100 M€ d'impôts, taxes et cotisations payés
- 3 500 emplois indirects environ

Influenceurs, communautés locales, associations et ONG

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Optimisation des impacts locaux
- Développement des impacts sociétaux
- Réduction de l'empreinte environnementale

NOS ACTIONS

- 6,5 M€ dépensés dans le cadre de la Fondation d'entreprise depuis 2008 avec des partenaires locaux, dont 3 M€ avec la Fondation du Patrimoine
- 200 places proposées en hébergement d'urgence
- Accueil du Café Joyeux au 1 boulevard de la Madeleine



Yann Bucaille-Lanrezac, Cofondateur de Café Joyeux

« L'installation d'un Café Joyeux au 1 boulevard de la Madeleine, une des plus belles adresses parisiennes, est une grande chance pour notre entreprise solidaire et pour la mission d'inclusion que nous portons. »

Clients

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Qualité du patrimoine : centralité, confort, performant en RSE, services disponibles, innovation
- Qualité du service client et continuité de la relation client
- Logement de qualité au cœur de la ville



159 CDG, NEUILLY-SUR-SEINE

NOS ACTIONS

- Taux de vacance faible reflétant la satisfaction de nos clients
- Marque relationnelle YouFirst pour 100 000 utilisateurs
- Déploiement des preuves de la marque et de l'offre servicielle

Collaborateurs

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Développement professionnel par les compétences, employabilité
- Bien-être au travail et égalité professionnelle femmes-hommes
- Rémunération stimulante

NOS ACTIONS

- 18,8 h de formation par collaborateur
- 95/100 à l'index d'égalité professionnelle femmes-hommes
- 15% de la masse salariale dédiée à la participation/intéressement et à l'abondement
- Signature d'un nouvel accord social sur le Bien-Vivre Ensemble avec les représentants syndicaux



16 RUE DES CAPUCINES, PARIS 2

Fournisseurs



BIOPARK, PARIS 13

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Clarté des cahiers des charges et du processus de sélection
- Rémunération et relation équilibrée
- Coconstruction de logiques partenariales

NOS ACTIONS

- Généralisation des appels d'offres
- 35 jours de délai de règlement à réception de facture
- Mise en place d'une charte d'achats responsables

Investisseurs et prêteurs

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Mise en œuvre de la stratégie financière et extra-financière
- Respect des principes de gouvernement d'entreprise, transparence financière
- Performance financière, extra-financière et boursière

NOS ACTIONS

- Rendement global immobilier (croissance de l'ANR NTA dividende rattaché) = +7% en 2021
- Conformité Code AFEP-MEDEF
- Dividende de 5,30 € par action en 2021
- Déploiement d'un espace actionnaire en ligne à destination des investisseurs au nominatif pur
- 5,6 Mds€ d'encours obligataires convertis en *Green Bonds*
- 100% de nos revenus et 97% de nos dépenses d'investissement capitalisées (capex) sont éligibles à la taxonomie européenne

Agences de notation et analystes

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Respect des équilibres financiers, transparence
- Exhaustivité et comparabilité de l'information financière et extra-financière
- Disponibilité du management

NOS ACTIONS

- Standard & Poor's (A-perspective stable) et Moody's (A3 perspective stable)
- Un des acteurs les plus avancés en RSE selon les analystes (93/100 au classement GRESB, notation AAA par MSCI, soit le plus haut niveau)
- 90% des recommandations des analystes sont à l'achat ou neutres
- Médaille d'or de l'EPRA pour la qualité de notre reporting financier et extra-financier
- Rapport intégré suivant les lignes directrices du cadre pour le Reporting Intégré établi par l'International Integrated Reporting Council (IIRC) maintenant intégré à la Value Reporting Foundation

Pairs, concurrents et associations professionnelles

NOS ATTENTES PARTAGÉES

- Opportunités d'acquisitions et de cessions
- Participation aux débats publics et à la construction de l'image du secteur
- Application des référentiels sectoriels, échange de bonnes pratiques

NOS ACTIONS

- Membre actif de la Fédération des entreprises immobilières (ex-FSIF), d'IDHEAL et de la Fondation Palladio
- Membre fondateur du « Booster du réemploi » des matériaux
- Lancement du Biodiversity Impulsion Group (BIG) pour créer un référentiel commun sur l'impact de l'immobilier sur la biodiversité



45-47 RUE SAINT-DOMINIQUE, PARIS 7



Guillaume Charlin,
Directeur général
du BCG en France

« **BCG a pris un engagement net-zero à l'horizon 2030, et s'engage pour la biodiversité. Nos collaborateurs sont d'ailleurs devenus ambitieux pour le confort et la performance environnementale de leurs espaces de travail et des services sur site. L'immeuble Iive développé par Gecina répond parfaitement à cette ambition.** »



Loïs Moulas,
Directeur général
de l'Observatoire
de l'Immobilier Durable

« **Sous l'impulsion de Gecina, nous avons réussi à réunir 16 acteurs de premier plan de la ville et des territoires autour de l'enjeu de la préservation de la biodiversité au sein de BIG. Ensemble, nous participons à accélérer la transition écologique du secteur immobilier.** »



📍 SUNSIDE, PARIS LA DÉFENSE



Placer l'humain au centre

La connaissance est le socle et la clé de notre futur. Elle nourrit la proposition de valeur que nous faisons à nos clients. Elle se déploie grâce aux qualités des femmes et des hommes de Gecina, qui savent s'en saisir pour imaginer et proposer des services construits sur la relation humaine, la proximité et l'écoute. Pour que ce cercle vertueux se poursuive, nous investissons fortement dans le développement des expertises de nos équipes, autour des sujets d'aujourd'hui et de demain. Nous veillons aussi à maintenir, avec les équipes dirigeantes du Groupe, une réflexion commune sur nos enjeux et sur notre vision à long terme.

III.

📍 CAMPUS PARIS-PORTE D'IVRY, IVRY-SUR-SEINE

La connaissance, socle de l'expérience client dans nos lieux de vie

Anticiper les attentes, porter de l'attention aux usages : pour accompagner et écouter nos clients – habitants, étudiants, salariés –, nous plaçons la connaissance au centre de notre démarche. Une connaissance que nous transformons en qualité de service et en relation durable.



JULES-FERRY, PARIS 11



CAMPUS BORDEAUX-BASSIN À FLOT

Le déploiement de YouFirst, qui implique une approche client renouvelée, s'est notamment traduit par un ensemble d'outils structurants qui nous permettent à la fois d'engager une relation directe avec nos clients, mais aussi de mieux connaître leurs usages et d'anticiper leurs attentes. Outre cette dimension servicielle, nous prenons appui sur la connaissance fine de nos clients et sur nos outils digitaux pour développer un lien solide, faisant la part belle à la dimension humaine de la relation.

Des échanges plus fluides et plus personnalisés avec nos clients habitants et les étudiants qui vivent dans nos immeubles

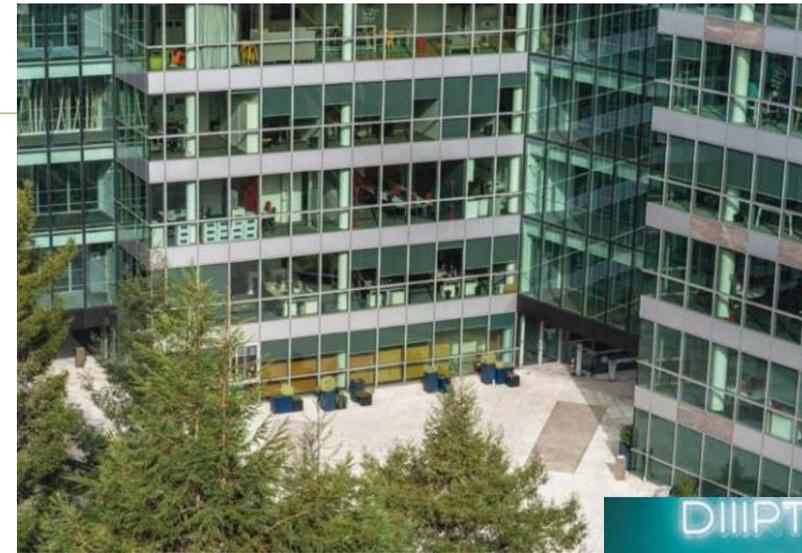
Nos clients habitants et étudiants disposent d'espaces en ligne facilitant leurs démarches quotidiennes : demande de réservation, accès à leurs documents, paiement en ligne,

traitement de leurs demandes, etc. Ainsi, en 2021, la mise en ligne du nouveau site YouFirst Campus a permis d'agréger une nouvelle chaîne de système d'information et de commercialisation pour le bénéfice de nos clients. D'une part, ces outils digitaux garantissent à nos clients une très grande réactivité à toutes les étapes de leur location grâce au traitement et au suivi centralisés de leurs demandes. D'autre part, l'analyse de ces données fait progresser notre capacité d'anticipation et d'innovation pour notre offre servicielle. Enfin, la simplification

des démarches qui bénéficie à nos clients vaut également en interne pour nos équipes, qui gagnent du temps et peuvent davantage se mobiliser sur la dimension relationnelle.

Une relation de proximité renouvelée avec nos clients

Nos clients YouFirst Campus et YouFirst Residence bénéficient eux aussi d'une plus grande fluidité dans leurs échanges avec nos équipes, grâce à la mise en place d'un espace client dédié. Pour faciliter leurs démarches au quotidien, ils y retrouvent l'intégralité de leur historique, documents administratifs et autres informations clés sur leur résidence. Forts de cette centralisation et de cette digitalisation des données comme des process, nous sommes en capacité de répondre rapidement à leurs demandes, de mettre en place un suivi toujours plus performant.



PORTES DE LA DÉFENSE, COLOMBES

12
immeubles numérisés



CAMPUS PARIS-PORTE D'IVRY, IVRY-SUR-SEINE

RÉSIDENCE PARIS NATION, PARIS 12



Des interlocuteurs entièrement dédiés à nos clients grands comptes

Notre capacité à créer de la valeur passe aussi par la qualité de la relation. Pour cette raison, nous avons structuré une nouvelle approche, spécifiquement conçue autour des attentes de nos clients grands comptes. Chacun d'entre eux est en lien direct avec un Key Account Manager, partenaire privilégié et point d'entrée unique, quelle que soit la problématique rencontrée. Nos Key Account Managers, fins connaisseurs du cœur de métier de nos clients, leur apportent toute notre expertise à travers un accompagnement sur mesure et garantissent une proposition de services constamment proactive et ajustée à leurs besoins.

Un jumeau numérique pour une meilleure connaissance de notre patrimoine

Le besoin croissant d'un pilotage en temps réel de nos immeubles, rendu possible par l'accélération de notre stratégie d'IoT, nous conduit à franchir une nouvelle étape dans la digitalisation de notre patrimoine avec le lancement d'une démarche de création de jumeaux numériques de nos immeubles. Le « jumeau numérique », c'est la réplique virtuelle de nos immeubles, de leurs volumes, de leurs équipements techniques, qui produisent des données qu'il faut exploiter et valoriser. Cette démarche nous permettra d'améliorer la gestion de nos lieux de vie et d'optimiser leur performance énergétique comme nos projets de rénovation au service de nos clients.

La connaissance, socle de notre collectif

Alors que la transformation s'accélère, l'accompagnement de notre collectif se fait toujours plus concret. Mobiliser et structurer les compétences, consolider le tournant digital tout en étant attentif au bien-vivre ensemble : notre ambition demeure au service d'un collectif engagé, possible grâce à l'épanouissement de chacun.

Incarner la vision de YouFirst

Notre contexte de transformation donne une importance majeure à la question des compétences : chacun doit être en mesure d'accueillir et de soutenir le changement. Après avoir évalué précisément les attendus pour chacun de nos métiers dans les années à venir et cartographié les besoins, nous sommes entrés dans la mise en œuvre concrète de notre nouveau référentiel de compétences. Prenant appui sur ce dernier, nous déployons un accompagnement sur mesure de nos collaborateurs, tout en garantissant une vision d'ensemble alignée sur nos objectifs. En 2021, nous avons notamment développé les formations liées à l'acquisition de la YouFirst Attitude : esprit client, esprit d'innovation, sens des responsabilités... Au total, ce sont huit *soft skills* que tous nos collaborateurs posséderont afin de faire vivre l'état d'esprit YouFirst et participer ainsi à notre différenciation.

Réussir la transition digitale

Le mouvement de digitalisation de nos process et services nécessite un accompagnement dédié. Ainsi, tous les collaborateurs concernés bénéficient de formations spécifiques, rythmées par un temps d'appropriation, un temps de formation à l'outil, puis un temps de retour d'expérience. Une approche de coconception est à l'œuvre, puisque chaque projet digital fait l'objet d'un partenariat entre la Direction des Systèmes d'Information et un référent métier. Un mode d'organisation très agile et « user centric », à l'image de ce que nous développons pour nos clients. Les ressources humaines sont elles aussi très engagées dans cette digitalisation : notre outil WorkDay en est l'illustration la plus récente. Réunissant 12 de nos process, simplifiant les échanges et l'accès aux données, il offre un précieux gain de productivité à nos collaborateurs. Sa mise en place, réalisée en 14 mois seulement, a d'ailleurs été récompensée par le 2^e prix aux Digital HR Awards, organisés par le cabinet Deloitte, dans la catégorie « Rapidité ».

95/100
à l'index de l'égalité salariale femmes-hommes

Bien vivre, ensemble

En décembre 2021, nous avons signé avec les représentants syndicaux notre accord sur le Bien-Vivre Ensemble. Un engagement essentiel, qui rassemble les démarches menées autour de la santé organisationnelle de Gecina. Notre conviction : en veillant aux enjeux de santé, de sécurité et de « bien-être » individuel, nous pouvons viser la cohérence entre le développement de nos collaborateurs et celui de notre performance. Cette approche volontariste et ambitieuse qui nous anime a, par ailleurs, été distinguée : Gecina a reçu la médaille d'argent des Victoires des Leaders du Capital Humain, animées par Décideurs RH, dans la catégorie « Dialogue Social ». Cette récompense venait souligner la qualité du dialogue à l'œuvre, rendue possible grâce aux actions favorisant la proximité et l'échange continu avec les collaborateurs. Outre ce dialogue permanent, Gecina poursuit également avec détermination sa politique en faveur de l'égalité femmes-hommes et de l'inclusion. Pour la 5^e année consécutive, nous sommes en tête du palmarès du SBF 120 pour la féminisation des instances dirigeantes, et notre index d'égalité professionnelle progresse, atteignant 95/100. Les progrès vont plus loin, avec des actions ponctuelles menées pour créer un meilleur équilibre femmes/hommes dans nos métiers où l'un des deux genres s'avère surreprésenté.

YouFirst Académie

Notre nouveau référentiel de compétences, reflet de la vision de Gecina, trouve sa traduction concrète dans le socle de formations proposées aux collaborateurs et réunies sous la bannière de la YouFirst Académie.

En 2021, plusieurs thématiques de formation étaient mises à l'honneur, chacune en lien avec nos objectifs collectifs :

- La RSE, et particulièrement les questions de biodiversité et d'économie circulaire, en lien avec nos engagements forts de réduction de notre empreinte carbone.
- La conduite de projets, pour acquérir agilité et réflexe de transversalité.
- La prévention des risques psychosociaux, point saillant dans le contexte de crise sanitaire.
- Le RGPD et la cybersécurité, éléments incontournables au vu de la dynamique de digitalisation.

Et deux formations spécifiques vont être déployées : l'une dédiée aux connaissances nécessaires pour que les collaborateurs concernés s'approprient pleinement le « jumeau numérique » mis en œuvre sur nos immeubles. L'autre, orientée sur la maîtrise des évolutions réglementaires liées à la taxonomie, afin d'être en mesure d'évaluer leur impact sur nos activités et d'anticiper les évolutions.

CAMPUS MARSEILLE-LA MAJOR



BIOPARK, PARIS 13

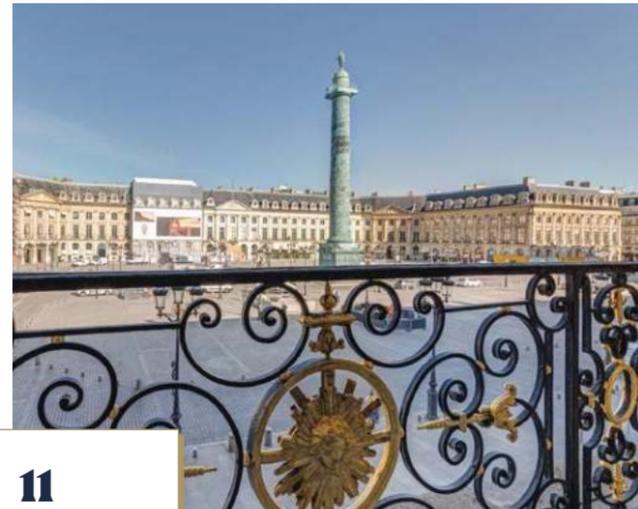


Christine Harné,
Directrice exécutive
Ressources Humaines

« Nous mettons toute notre énergie à faire de notre politique de ressources humaines l'incarnation de notre raison d'être : elle se doit d'être à la fois agile et porteuse d'une vision sur le temps long. Nous sommes attentifs à accompagner la transformation de notre collectif en prenant appui sur ces notions centrales : partage, expérience humaine, durabilité. »

Pour une vision long terme, une gouvernance engagée

La gouvernance du Groupe bénéficie d'un Conseil d'administration engagé, qui cultive la diversité des profils et des expertises, en prise avec les problématiques actuelles.



En 2021, la composition du Conseil d'administration est restée stable, permettant un engagement renforcé de chaque membre dans le déploiement de la stratégie de la Société. Les compétences variées, complémentaires et reconnues des administrateurs et leur forte assiduité aux réunions du Conseil d'administration et des Comités ont permis d'aborder avec rigueur et professionnalisme les enjeux majeurs de Gecina, et notamment de poursuivre la rationalisation du patrimoine, l'accélération de la digitalisation des métiers du Groupe, le déploiement de la marque servicielle YouFirst, le développement du pôle Résidentiel et un engagement RSE très fort se traduisant par des résultats concrets.

Des travaux aux impacts concrets

Durant cette année, deux comités créés en 2020, le Comité RSE et le Comité Conformité et Éthique, ont déployé leur pleine activité. Le Comité RSE s'est réuni trois fois pendant l'exercice, pour procéder à une revue des grandes thématiques de RSE et prendre part à l'élaboration de la politique RSE du Groupe. Quant au Comité Conformité et Éthique, il s'est réuni six fois dans l'année. Le Conseil d'administration, avec l'aide de ce Comité, a affirmé sa volonté forte d'adopter les meilleures pratiques de place en matière de lutte anticorruption et d'éthique. Concernant la lutte anticorruption, les travaux ont permis de cartographier les risques de corruption, de déployer différentes procédures (notamment des procédures Cadeaux

11
administrateurs

2
censeurs*

63 ans
Âge moyen

7 ans
Ancienneté moyenne

4 ans
Durée du mandat

64%
d'administrateurs indépendants

99%
Taux de présence

10-12 PLACE VENDÔME, PARIS 1

et Gestion des conflits d'intérêts) et de mettre en place une ligne d'alerte conforme aux recommandations de l'AFA. Ils se sont aussi traduits par une refonte complète de la charte éthique. Enfin, après un audit externe et un état des lieux, la politique RGPD a été redéfinie et une formation RGPD déployée auprès de tous les collaborateurs.

La montée en compétence des administrateurs

Les administrateurs ont par ailleurs, grâce à des formations dédiées, approfondi leur connaissance de deux sujets : la finance appliquée à l'immobilier et les questions d'anticorruption. Pour mieux appréhender la réalité concrète des activités de Gecina, ils ont pu visiter un panel d'actifs représentatifs du portefeuille existant et du pipeline, dans le bureau et dans le résidentiel. Enfin, une formation sur les sujets RSE leur sera dispensée en 2022.

* À l'exception de cette donnée qui tient compte de la nomination de M. Jacques Stern en qualité de censeur à compter du 17 février 2022, l'ensemble des informations présentées s'entendent à fin 2021.

50%

Répartition femmes/hommes (censeur inclus)



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 d'Ivanhoé Cambridge Inc., Administrateur

Gabrielle Gauthey
Administratrice indépendante



Claude Gendron
Administrateur

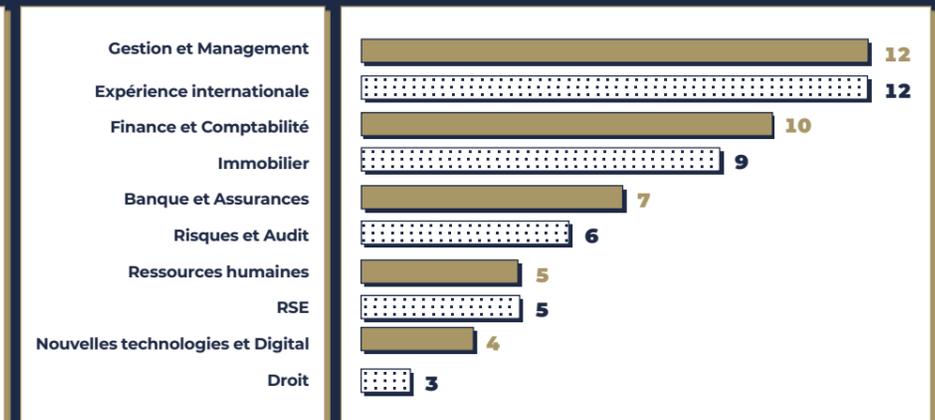
Jacques-Yves Nicol
Administrateur indépendant

Inès Reinmann Toper
Administratrice indépendante

Carole Le Gall
Censeur

Jacques Stern
Censeur (Nomination le 17 février 2022)

Domaines d'expertise des administrateurs et du censeur



Un Conseil d'administration diversifié et mobilisé

ADMINISTRATEURS	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 individuel au Conseil	Participation à un ou des Comités
JÉRÔME BRUNEL, PRÉSIDENT	67	H	Française	100	0	Oui	2020	AG 2024	2	100%	•
MÉKA BRUNEL, DIRECTRICE GÉNÉRALE	65	F	Française	40 425	1		2014	AG 2022	8	100%	•
BERNARD CARAYON	72	H	Française	291	0	Oui	2018	AG 2022	4	100%	•
LAURENCE DANON ARNAUD	65	F	Française	403	3	Oui	2017	AG 2025	5	100%	•
PREDICA, REPRÉSENTÉE PAR JEAN-JACQUES DUCHAMP	67	H	Française	9 992 644 (Predica) 420 (J-J. Duchamp)	2		2002	AG 2023	19	100%	•
DOMINIQUE DUDAN	67	F	Française	543	2	Oui	2015	AG 2023	7	100%	•
IVANHOÉ CAMBRIDGE INC., REPRÉSENTÉE PAR KARIM HABRA	46	H	Britannique	11 575 623 (Concert Ivanhoé Cambridge)	0		2016	AG 2025	6	100%	•
GABRIELLE GAUTHEY	59	F	Française	300	0	Oui	2018	AG 2022	4	100%	•
CLAUDE GENDRON	69	H	Canadienne	40	0		2014	AG 2024	8	100%	•
JACQUES-YVES NICOL	71	H	Française	291	0	Oui	2010	AG 2022	12	100%	•
INÈS REINMANN TOPER	64	F	Française	340	1	Oui	2012	AG 2024	10	100%	•
CENSEUR											
CAROLE LE GALL	51	F	Française	10	0	NC	2021	AG 2024	1	89%	•

H : homme.
F : femme.
NC : non concernée.

Auprès du Conseil d'administration, des comités spécialisés aux compétences variées. Les Comités remplissent auprès du Conseil d'administration une mission d'accompagnement et de recommandation.

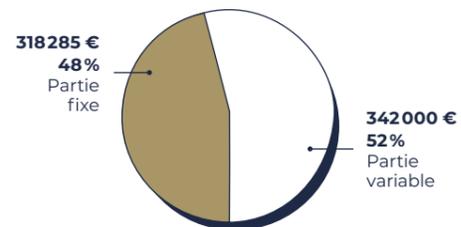
COMITÉS	Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Comité Conformité et Éthique	Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
COMPOSITION	4 membres dont 1 administrateur indépendant : – Ivanhoé Cambridge Inc., M. Karim Habra (Président) – M. Jérôme Brunel* – M ^{me} Méka Brunel – Predica, M. Jean-Jacques Duchamp	6 membres dont 4 administrateurs indépendants : – M ^{me} Gabrielle Gauthey* (Présidente) – M ^{me} Laurence Danon Arnaud* – M ^{me} Dominique Dudan* – M. Claude Gendron – Predica, M. Jean-Jacques Duchamp – M ^{me} Inès Reinmann Toper*	3 membres dont 2 administrateurs indépendants : – M ^{me} Dominique Dudan* (Présidente) – M ^{me} Gabrielle Gauthey* – M. Claude Gendron	3 membres tous indépendants : – M. Jacques-Yves Nicol* (Président) – M. Bernard Carayon* – M ^{me} Inès Reinmann Toper*	4 membres tous indépendants : Le censeur participe à ce Comité : – M. Bernard Carayon* (Président) – M. Jérôme Brunel* – M ^{me} Laurence Danon Arnaud* – M. Jacques-Yves Nicol* – M ^{me} Carole Le Gall (censeur)
NOMBRE DE RÉUNIONS EN 2021	7	7	7	6	3
TAUX DE PARTICIPATION GLOBAL	100%	93%	95%	100%	93%
PRINCIPALES FONCTIONS ET CONTRIBUTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Recommandations et avis sur la stratégie présentée et sa mise en œuvre Recommandations et avis sur les grands projets, les investissements et leurs impacts sur les comptes <p>En 2021, le CSI a notamment revu et fait des recommandations sur les comptes annuels et intermédiaires, le budget, les orientations stratégiques et le PMT, le plan de cession pluriannuel, et plusieurs dossiers d'investissements et de cession.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de l'information financière Examen du fonctionnement et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques Examen des engagements hors bilan significatifs <p>En 2021, le CAR a notamment revu et fait des recommandations sur les comptes annuels et intermédiaires, le budget, les expertises du patrimoine, les litiges, contentieux et provisions, les restitutions de l'Audit interne et de la Direction des risques, les restitutions du contrôle interne et analysé différents dossiers d'investissements sous l'angle des risques. Il a par ailleurs établi et présenté le processus de nomination des Commissaires aux Comptes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Examen des modalités de rémunération des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux Intervient en cas de renouvellement ou de sélection des nouveaux administrateurs et en cas de nomination des dirigeants mandataires sociaux Revoit le fonctionnement du Conseil et des Comités <p>En 2021, le CGNR a notamment revu et fait des recommandations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux, la succession de la Directrice générale, la recherche d'un administrateur, l'évaluation des travaux du Conseil d'administration et des Comités, la politique de diversité, la politique d'égalité professionnelle et salariale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Recommandations et avis sur l'ensemble des sujets relatifs à la conformité, à l'anticorruption et à l'éthique ainsi qu'à la protection des données à caractère personnel <p>En 2021, le CCE a notamment revu et fait des recommandations sur la refonte de la charte éthique du groupe, le déploiement du RGPD, les formations Anticorruption et RGPD pour tous les collaborateurs, la formation Anticorruption pour les membres du Conseil d'administration, certaines procédures internes, notamment d'un point de vue éthique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Recommandations et avis sur les engagements et les orientations du Groupe en matière de RSE, sur leur cohérence avec les attentes des parties prenantes et le suivi de leur déploiement <p>En 2021, le CRSE a notamment revu et fait des recommandations sur l'analyse de la performance RSE, la politique de labellisation et de certification du Résidentiel, l'état d'avancement du projet CANOP-2030, la stratégie innovation, les résultats des principaux classements extra-financiers, la préparation de la formation des administrateurs à la RSE.</p>

* Administrateurs indépendants.
Pour plus d'informations sur le fonctionnement, la composition et les travaux sur l'exercice 2021 du Conseil d'administration et des Comités, se reporter au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2021.

Une politique de rémunérations alignée sur la stratégie

Rémunération des administrateurs et du censeur en 2021

Enveloppe annuelle globale autorisée par l'Assemblée générale : 700 000 €



660 285 €
au total

Rémunération du Président

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

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

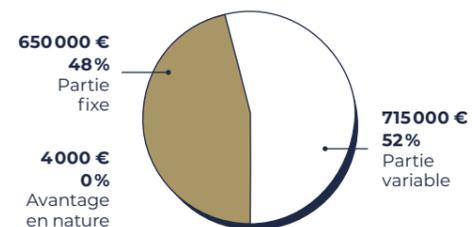
300 000 €
Rémunération fixe 2021

Rémunération de la Directrice générale

La politique de rémunération de la Directrice générale prévoit principalement :

- une rémunération fixe déterminée sur la base d'un benchmark portant sur un échantillon de 15 foncières européennes comparables et conforme aux recommandations du Code AFEP-MEDEF ;
- une rémunération variable soumise à des critères de performance précis, ambitieux et pertinents, adaptés à la stratégie de la Société et alignés sur les intérêts des différentes parties prenantes ;
- l'attribution d'actions de performance alignée avec la performance opérationnelle, boursière et environnementale.

La Directrice générale ne perçoit aucune rémunération liée à son mandat d'administratrice. Pour 2021, la Directrice générale n'a bénéficié d'aucune attribution d'actions de performance ni d'aucune rémunération exceptionnelle.



1 369 000 €
au total en 2021

En 2022, nous continuerons à nous aligner sur les meilleures pratiques du marché. Nos engagements et actions en matière de RSE auront eux aussi une traduction dans la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux. Cette évolution illustre, une fois de plus, l'implication au plus haut niveau de l'entreprise face au défi climatique. Elle est cohérente avec l'intégration en 2021 de critères de performance environnementale sur les plans de rémunération long terme et avec la mise en place d'objectifs individuels RSE liés à la rémunération variable de nos collaborateurs depuis 2019.

Un collectif mobilisé autour d'une vision ambitieuse

Autour de la Directrice générale du Groupe, les dix membres du Comité exécutif se sont mobilisés en 2021 pour définir les orientations stratégiques et les mettre en œuvre.



Méka Brunel
Administratrice
Directrice générale



Pierre-Emmanuel Bandioli
Directeur exécutif
Résidentiel



Valérie Britay
Directrice générale
adjointe en charge
du pôle Bureaux



Nicolas Dutreuil
Directeur général
adjoint en charge
des Finances



Sabine Goueta Desnault
Directrice exécutive
R&D, Innovation et RSE



Christine Harné
Directrice exécutive
Ressources Humaines



Julien Landfried
Directeur exécutif
Communication,
Affaires Publiques
et Marque



Cyril Mescheriakoff
Directeur exécutif
des Risques
et de l'Audit Interne



Elena Minardi
Directrice exécutive
Planification
Stratégique
et Partenariats



Romain Veber
Directeur exécutif
Investissements
et Développement



Frédéric Vern
Secrétaire général

45%
de femmes au Comex

Face à de fortes incertitudes, un dispositif de maîtrise des risques renforcé

Risques géopolitiques, crise sanitaire, inflation, évolutions des modes de vie et de travail : dans un contexte marqué par de multiples incertitudes, Gecina a encore renforcé en 2021 son dispositif de maîtrise des risques.

Un contexte de reprise économique forte mais un environnement incertain porteur de risques

Le contexte de reprise économique forte est marqué par de multiples incertitudes, en lien avec la crise sanitaire et le contexte économique et financier, notamment autour des taux d'intérêt. Des tensions sur l'approvisionnement et les prix des matières premières et de l'énergie, sur la main-d'œuvre et les recrutements du fait de la « guerre des talents » et sur le marché de l'assurance avec des évolutions très rapides. L'incertitude prévaut également quant à l'impact de l'évolution

des modes de vie sur le travail et l'immobilier tertiaire. Le risque cyber augmente, avec une montée des attaques en 2021, en partie en lien avec le développement du travail à distance. Le changement climatique reste un sujet majeur, sur lequel Gecina est engagée de longue date, et maintenant accompagné par les évolutions réglementaires récentes. Et l'arrivée prochaine de la taxonomie européenne annonce un fléchage des financements vers les activités dites « vertes ». Enfin, les risques géopolitiques et l'incertitude électorale en France marqueront l'année 2022.

159 CDG, NEUILLY-SUR-SEINE



Taux d'intérêt, anticiper les scénarios

Sur la base du niveau de dette projetée, le taux de couverture s'élève en moyenne à 72 % sur les sept prochaines années. La dette nominale nette de Gecina anticipée en 2022 est couverte jusqu'à 90 % en cas de hausse des taux d'intérêt. Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles et de la dette anticipée en 2022, une hausse des taux d'intérêt de 50 points de base entraînerait une charge financière supplémentaire d'environ 7,5 millions d'euros en 2022.

Un dispositif de maîtrise renforcé

Au niveau stratégique, la rotation du patrimoine tertiaire a renforcé la position de Gecina sur les zones de rareté et de centralité, moins exposées aux risques de vacance et de baisse du marché locatif. L'évolution vers un modèle hybride travail à distance/travail au bureau est également favorable aux actifs centraux de meilleure qualité du fait des enjeux de centralité, de guerre des talents et de RSE. L'approche servicielle portée par YouFirst et l'orientation client, nourrissent aussi la différenciation et l'attractivité pour les prospects. S'agissant des clients en place, l'exposition aux risques est réduite par : la diversification (sectorielle et entreprises), avec une base solide de grands groupes et un scoring Dun & Bradstreet moyen de 14/20, le dispositif de monitoring fin des impayés mis en place, et la durée des baux en cours qui limite la sensibilité à une variation des valeurs locatives de marché. S'agissant des risques financiers, le cadre de gestion du risque de taux, validé par le Comité d'Audit et



BE ISSY, ISSY-LES-MOULINEAUX

Cartographie des risques



- N° 1 Risques liés au financement : dette, Green Bonds et nouveaux financements
- N° 2 Risques liés au marché immobilier tertiaire : valeur des actifs, liquidité des actifs et niveau de loyer
- N° 3 Risques de vacance et de commercialisation
- N° 4 Risques d'impayés locatifs
- N° 5 Risques liés aux opérations de développement/construction
- N° 6 Risques liés à la conduite de la transformation
- N° 7 Risques immeubles
- N° 8 Risques de corruption
- N° 9 Risques liés à la RSE

des Risques de la Société, définit notamment des niveaux cibles de couverture et les instruments dérivés permettant cette couverture. Des « stresstests » des principaux indicateurs sont effectués régulièrement, ainsi que pour chaque décision d'investissements conséquente. Dans le cadre du verdissement de 100% de sa dette obligataire, aucune émission obligataire de Gecina ne prévoit l'indexation du coupon à des objectifs environnementaux. Les risques sont donc principalement réputationnels en cas de non-respect. Les engagements ambitieux du plan CANOP-2030 de neutralité carbone à l'horizon 2030 répondent à ce risque. Ils contribuent à la lutte contre le changement climatique et s'intègrent dans la trajectoire des objectifs de la taxonomie européenne.

Sur les autres sujets, la sécurité informatique du système informatique et des postes de travail a été renforcée, des formations en ligne ont renforcé la vigilance des collaborateurs, et des tests d'intrusion sont effectués régulièrement avec des experts. Concernant le risque sur les approvisionnements, Gecina possède la taille critique suffisante pour sécuriser des prix fermes définitifs et non révisables, et travaille avec des groupes de premier plan qui ont eux-mêmes sécurisé leur supply chain. Enfin, s'agissant des risques opérationnels, le dispositif de contrôle interne a été renforcé avec +40% de contrôles par la Direction des Risques en deux ans et le renforcement des contrôles managériaux. Évolution également accompagnée par la digitalisation et la refonte des processus impulsée par YouFirst.

Des risques maîtrisés pour Gecina

Dans ce contexte incertain, la stratégie et le dispositif de contrôle de Gecina permettent de maîtriser les risques : s'agissant des niveaux de loyers, comme de la valeur des actifs, la différenciation s'accroît entre Paris et la périphérie, en faveur du positionnement sur les zones de centralité et de rareté du portefeuille de Gecina. L'encassement est à des niveaux comparables à 2019. La durée moyenne résiduelle ferme des baux en cours s'établit à 4,0 ans au 31 décembre 2021. Les taux d'occupation financiers (TOF) sont conformes aux projections, et la dynamique commerciale est forte avec 180 000 m² commercialisés en 2021.

Notre performance boursière, nos notations financières et extra-financières

L'action Gecina, politique de distribution et actionnariat

Notation

STANDARD & POOR'S :
A-/perspective stable

MOODY'S :
A3/perspective stable

GRESB : 93/100

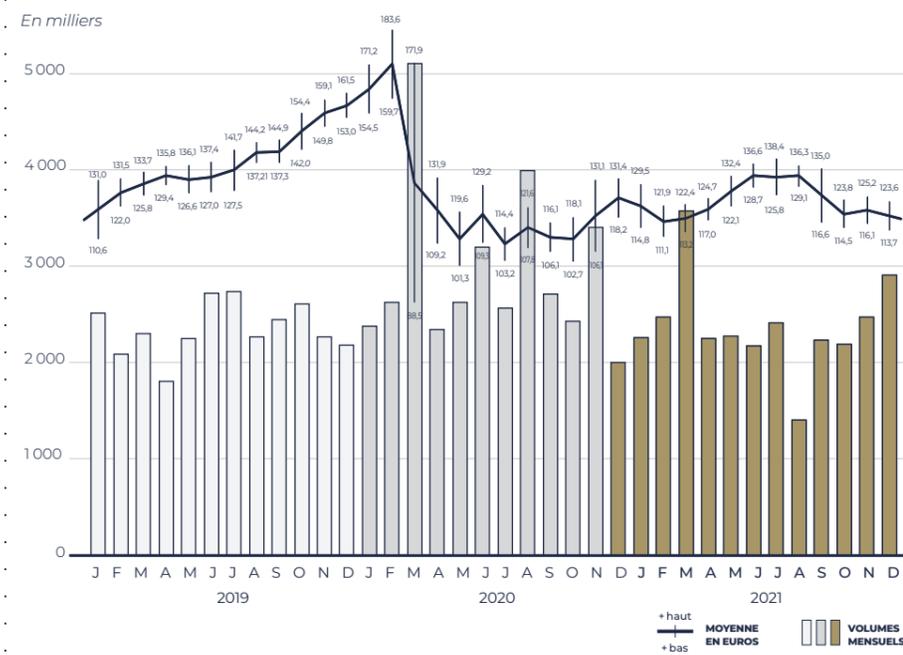
MSCI : AAA
(meilleure note possible)

SUSTAINALYTICS ESG RISK RATING :
10,7

ISS ESG : B-

CDP : A-

Évolution du cours de l'action et volume de titres échangés sur trois ans



Au cours de l'année 2021, le titre Gecina enregistre une baisse de -2,7%. Le nombre total de titres Gecina échangés entre le 4 janvier et le 31 décembre 2021 sur Euronext Paris s'élève à 28 634 672 (35 214 166 en 2020), avec une moyenne quotidienne de 110 987 titres (136 489 en 2020). Sur cette période, le titre a atteint au plus haut le cours de 138,35 euros et au plus bas, celui de 111,10 euros.

Parmi les différents indicateurs de mesure de création de valeur, Gecina a retenu la rentabilité totale pour l'actionnaire, appelée *Total Shareholder Return* (TSR). Cet indicateur constitue une mesure qui intègre à la fois la valorisation du titre et les revenus perçus sous forme de dividendes hors impôt, sur la base de la valeur de l'action au 31 décembre 2021. Par exemple, depuis le 1^{er} janvier 2017, le retour

total aux actionnaires offert par l'action Gecina (+17,3%) a surperformé celui de l'indice Euronext IEIF SIIC France (+10,7%) et celui de l'EPRA Europe (+3,9%). Au 31 décembre 2021 et sur une période de dix ans, le taux de rentabilité, ou *Total Shareholder Return* (TSR), s'élève à +200% pour les actions Gecina, contre +44,3% pour l'indice Euronext IEIF SIIC France dividendes réinvestis.

CODE ISIN : FR0010040865
• Mnémonique : GFC
• Code Bloomberg : GFC FP
• Code Reuters : GFCP.PA

MARCHÉ : EURONEXT PARIS - COMPARTIMENT A (LARGE CAP)
• PEA : Non éligible
• SRD : Éligible
• Classification sectorielle ICB : 35102030, Office REITs

PRINCIPAUX INDICES :
• CAC Next 20
• SBF 120
• Euronext 100
• CAC Large 60
• FTSE4Good
• STOXX Global ESG Leaders
• EPRA
• GPR 250
• IEIF REITs
• Euronext Vigeo Eiris

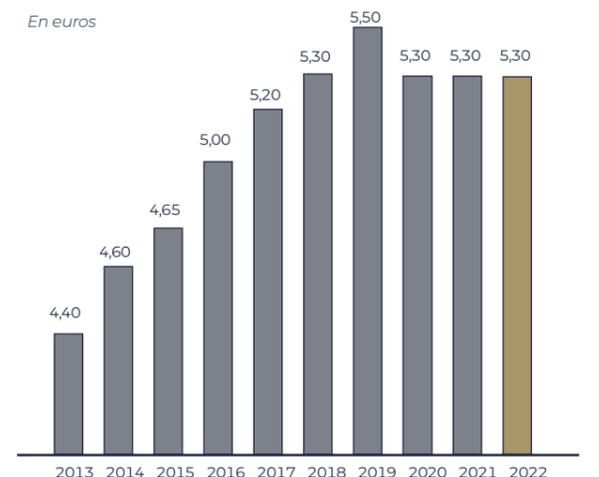
VALEUR NOMINALE
7,50 €

CAPITALISATION AU 31/12/2021
9,411 Mds€

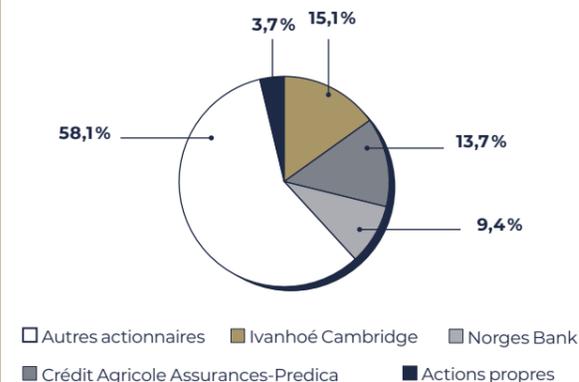
NOMBRE D' ACTIONS AU 31/12/2021
76572850

Une politique de distribution aux actionnaires attractive

En matière de distribution aux actionnaires, Gecina mène une politique attractive dans la durée. Au titre de 2021, c'est un dividende de 5,30 euros par action qui sera proposé à l'Assemblée générale du 21 avril 2022. La mise en paiement du dividende 2021 se traduira par le versement, le 3 mars 2022, d'un acompte de 2,65 euros, et par le paiement du solde de 2,65 euros le 6 juillet 2022.



Actionnariat au 31 décembre 2021



Déploiement d'un Espace actionnaire

Destiné à faciliter l'accès à l'information et participant à la transformation digitale de Gecina, l'Espace actionnaire permet aux investisseurs au nominatif pur d'accéder rapidement aux informations relatives à leur compte-titres et aux documents utiles au quotidien : portefeuille d'actions, relevés, avis de paiement, imprimés fiscaux, historique d'opérations, adhésion au Club des Actionnaires... Accessible à l'adresse espace-actionnaires.gecina.fr, cet espace contribue à maintenir la qualité de service et la relation durable que Gecina noue avec ses actionnaires individuels.

Nos indicateurs financiers et extra-financiers

En millions d'euros	Var (%)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	-6,8%	613,3	658,0
Bureaux	-8,1%	490,4	533,6
Paris Intra-muros	-2,4%	282,9	289,8
•Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	-1,9%	139,6	142,3
•Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	-1,9%	35,3	35,9
•Paris Autres	-3,1%	108,1	111,6
Croissant Ouest – La Défense	-11,0%	162,0	182,1
Autres Île-de-France	-35,6%	27,7	42,9
Régions/étranger	-4,7%	17,9	18,8
Résidentiel traditionnel	-0,5%	105,4	106,0
Résidences étudiants	-5,2%	17,5	18,4
RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE (1)	-6,8%	392,0	420,6
Valeur en bloc du patrimoine (2)	+1,8%	20 102	19 738
Bureaux	+1,0%	16 147	15 983
Paris Intra-muros	+5,2%	11 038	10 489
•Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+7,5%	6 274	5 837
•Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	+3,4%	1 698	1 642
•Paris Autres	+1,9%	3 067	3 010
Croissant Ouest – La Défense	-1,5%	4 349	4 416
Autres Île-de-France	-50,4%	299	604
Régions/étranger	-3,1%	460	475
Résidentiel	+6,5%	3 878	3 641
Hôtels et Crédit-bail	na	77	114
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE (3)	-8 pb	3,8%	3,9%

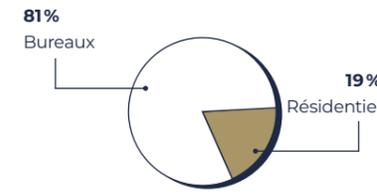
Données par actions (en euros)	Var (%)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat récurrent net – part du Groupe (1)	-7,0%	5,32	5,72
ANR EPRA de reconstitution (NRV) (4)	+3,4%	193,5	187,1
ANR EPRA de continuation (NTA) (4)	+3,7%	176,3	170,1
ANR EPRA de liquidation (NDV) (4)	+6,2%	173,0	163,0
Dividende net (5)	+0,0%	5,30	5,30

Nombre d'actions	Var (%)	31/12/2021	31/12/2020
Composant le capital social	+0,1%	76 572 850	76 526 604
Hors autocontrôle	+0,1%	73 714 032	73 619 699
Dilué hors autocontrôle	+0,1%	73 866 201	73 762 805
Moyen hors autocontrôle	+0,2%	73 681 782	73 559 730

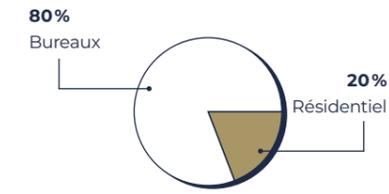
Taxonomie européenne (6) – Éligibilité	31/12/2021
Éligibilité des loyers bruts	100%
Éligibilité des capex	97%
Éligibilité des opex	na

Performance extra-financière	Var (%)	31/12/2021	31/12/2020
Bas carbone : émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO ₂ par m ² par an, scope 1 + 2 + 3 partiel)	-6,8%	16,2	17,4
Économie circulaire : cumul des tonnes de matériaux réemployés sur nos développements	na	198	262
Bien-vivre : surface (en m ²) des immeubles labellisés ou en cours de labellisation WELL™	+6,9%	191 182	178 837
Biodiversité : surface (en m ²) des immeubles labellisés ou en cours de labellisation BiodiverCity®	+7,1%	483 178	451 271
Certifications en exploitation : % des surfaces de bureau certifiées HQE™ Exploitation ou BREEAM In-Use	+2,5%	82%	80%

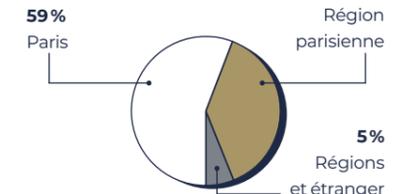
Valeur du patrimoine par activité



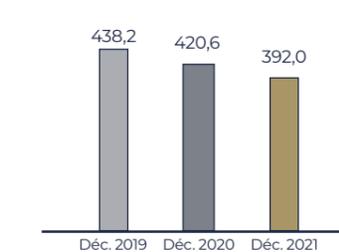
Répartition des loyers par activité



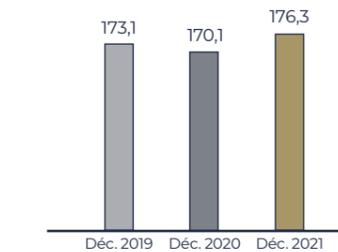
Répartition des loyers par zone géographique



Résultat récurrent net – part du Groupe (en millions d'euros)



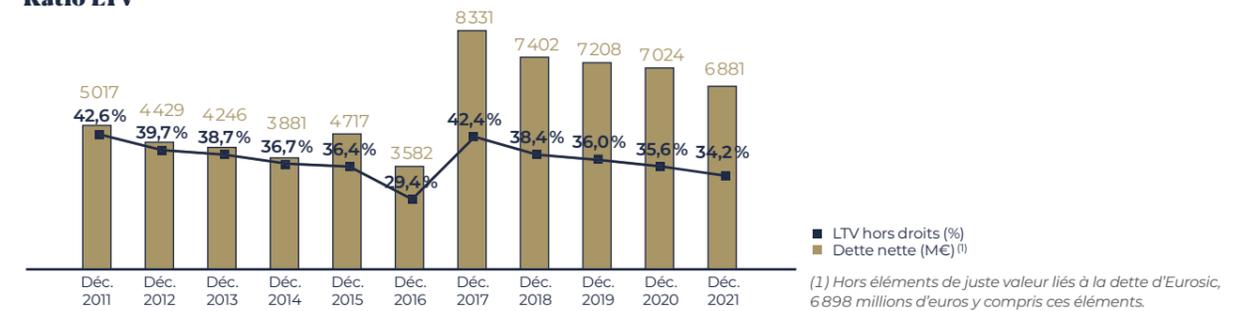
ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en euros)



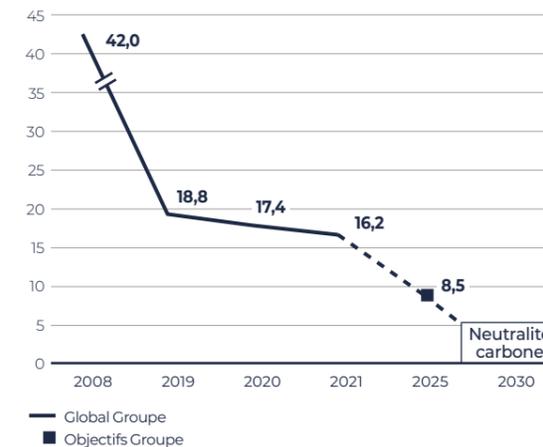
Échéancier des financements autorisés (en millions d'euros)



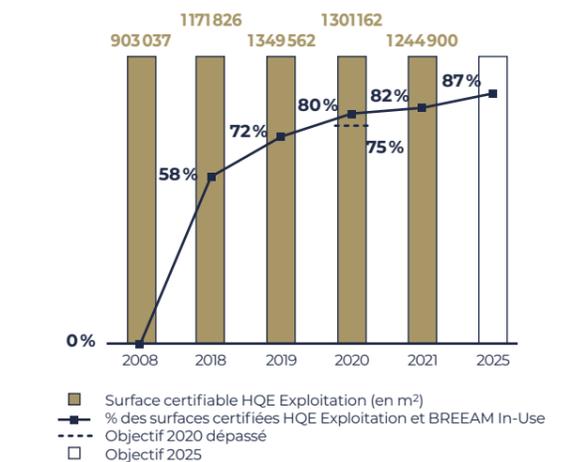
Ratio LTV



Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO₂ par m², scope 1 + 2 + 3 partiel corrigées climat)



Surfaces certifiées HQE Exploitation/ BREEAM In-Use – Bureaux



(1) Excédent brut d'exploitation déduction faite des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence. (2) Voir chapitre 1.3 Valorisation du patrimoine immobilier. (3) Sur la base du périmètre constant 2021. (4) Voir chapitre 1.5 Actif net réévalué. (5) Dividende 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2022. (6) Voir chapitre 3.4.4 La finance et la gouvernance verte. * Du document d'enregistrement universel 2021.

Bilan et compte de résultat

États financiers

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	Var (%)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs bruts	-6,8%	613,3	658,0
Revenus locatifs nets	-7,2%	549,7	592,4
Marge opérationnelle des autres activités	+76,9%	2,8	1,6
Services et autres produits (net)	-0,5%	4,3	4,4
Frais de structure	-2,1%	(80,5)	(82,2)
Excédent brut d'exploitation – récurrent	-7,7%	476,4	516,1
Frais financiers nets	-8,8%	(81,9)	(89,8)
Résultat récurrent brut	-7,5%	394,5	426,4
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	+18,1%	1,7	1,4
Intérêts minoritaires récurrents	+11,5%	(1,5)	(1,3)
Impôts récurrents	-53,4%	(2,7)	(5,9)
RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE (1)	-6,8%	392,0	420,6
Résultat de cession d'actifs	N/A	24,4	(4,3)
Variation de valeur des immeubles	N/A	460,4	(154,7)
Marge immobilière	N/A	0,6	(7,1)
Amortissements et dépréciations	N/A	(11,8)	(85,0)
Éléments non récurrents	N/A	0,0	3,5
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	N/A	11,4	(24,0)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	N/A	(31,7)	0,0
Autres	N/A	3,9	6,0(2)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)	N/A	849,3	155,1

(1) Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle. (2) Inclut l'impact du changement de méthode comptable sur les engagements de retraite.

Bilan consolidé

Actif

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Actifs non courants	20 039,8	19 504,5
Immeubles de placement	17 983,5	17 744,3
Immeubles en restructuration	1 545,0	1 256,8
Immeubles d'exploitation	78,9	81,1
Autres immobilisations corporelles	10,4	12,1
Écart d'acquisition	184,7	191,1
Immobilisations incorporelles	10,6	9,0
Créances financières sur crédit-bail	68,1	103,8
Immobilisations financières	47,8	24,6
Participation dans les sociétés mises en équivalence	57,7	54,4
Instruments financiers non courants	51,5	25,4
Actifs d'impôts différés	1,7	1,9
Actifs courants	399,2	745,1
Immeubles en vente	209,8	368,2
Stocks	0,0	3,8
Clients et comptes rattachés	44,0	56,4
Autres créances	113,0	124,6
Charges constatées d'avance	17,3	18,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15,1	174,1
TOTAL ACTIF	20 439,0	20 249,6

Passif

En millions d'euros	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres	12 983,2	12 503,6
Capital	574,3	573,9
Primes	3 300,0	3 295,5
Réserves consolidées	8 232,7	8 452,5
Résultat net consolidé	849,3	155,1
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	12 956,3	12 477,0
Participations ne donnant pas le contrôle	26,9	26,6
Passifs non courants	5 324,7	5 775,5
Dettes financières non courantes	5 169,2	5 611,4
Obligations locatives non courantes	50,6	50,7
Instruments financiers non courants	4,7	13,2
Passifs d'impôts différés	0,0	0,1
Provisions non courantes	100,3	100,1
Passifs courants	2 131,1	1 970,5
Dettes financières courantes	1 743,8	1 612,9
Dépôts de garantie	78,4	73,3
Fournisseurs et comptes rattachés	188,4	159,2
Dettes fiscales et sociales courantes	48,6	51,8
Autres dettes courantes	71,8	73,3
TOTAL PASSIF	20 439,0	20 249,6

Notre histoire

Depuis plus de 60 ans, nous agissons au cœur de la vie urbaine au service des villes et de leurs habitants.

2021

Lancement de CANOP-2030 : neutralité carbone en exploitation dès 2030.
Conversion en Green Bonds de 100% de la dette obligataire du Groupe.



INAUGURATION CAFÉ JOYEUX, PARIS 2

2020

Gecina révèle sa raison d'être.
Filialisation du portefeuille résidentiel.
Jérôme Brunel est nommé Président en remplacement de Bernard Carayon.



HORIZONS, BOULOGNE-BILLANCOURT

2019

Lancement et déploiement de YouFirst, la marque relationnelle client.

2018

Cession des actifs en province issus du patrimoine Eurosic.
Premiers contrats de crédit responsable indexés sur les performances extra-financières.



ANTHOS, BOULOGNE-BILLANCOURT

2017

Méka Brunel est nommée Directrice générale.
Acquisition de la société Eurosic.
Gecina, 1^{er} foncière de bureaux en Europe dans le classement GRESB et 2^e au niveau mondial dans celui de DJSI.
Reconnaissance des objectifs climat par SBT.

2016

Gecina dépose un projet d'offre publique sur Foncière de Paris, en concurrence avec l'offre initiée par la société Eurosic.
Eurosic acquiert Foncière de Paris.
Cession du portefeuille de Santé.

2015

Acquisition des tours T1&B et du siège historique du groupe PSA, avenue de la Grande-Armée, auprès d'Ivanhoé Cambridge.
Gecina, première foncière à être certifiée ISO 50001 par l'Afnor.

2014

Entrée au capital de Gecina du concert Ivanhoé Cambridge et Blackstone avec 22,98% du capital.
Cession du centre commercial Beaugrenelle.
Cession par Metrovacesa de l'intégralité de ses actions (26,74%) auprès d'investisseurs institutionnels, dont Blackstone et Ivanhoé Cambridge, Crédit Agricole Assurances et Norges Bank.

2013

Philippe Depoux est nommé Directeur général.
Cession du patrimoine d'hôtels.



16 MONTMARTRE, PARIS 9

2012

« Newside » est le premier immeuble triplement certifié (HQET[™], LEED[®] et BREEAM[®]).
Cession du patrimoine logistique.
Le « 96-104 » à Neuilly-sur-Seine est le premier immeuble labellisé BBC (bâtiment basse consommation).

2011

Bernard Michel est nommé Président-Directeur général.
Intégration dans l'indice STOXX Global ESG Leaders.

2010

Bernard Michel est nommé Président en remplacement de Joaquín Rivero.
Intégration dans les indices FTSE4Good et DJSI.

2009

Christophe Clamageran est nommé Directeur général.
Lancement d'une offre publique obligatoire sur Gecimed dont elle obtient 98,5% du capital.
Abandon définitif de l'accord de séparation.
Le « Mercure », premier immeuble certifié HQET[™] Exploitation.

2008

Lancement de la Fondation d'entreprise.
Lancement de « Campuséa », la marque de résidences étudiants.

2007

Signature d'un accord de séparation entre les actionnaires de Metrovacesa.
À l'issue de la première phase de cet accord de séparation, Metrovacesa ne détient plus que 27% de Gecina, M. Rivero 16% et M. Soler 15%.
Mise en place d'une cartographie énergie/carbone de l'ensemble du patrimoine.

2006

OPA sur Sofco qui devient Gecimed et acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé.

CRÉDITS PHOTO
Alexis Paoli, Myphotoagency/Farshid Momayez, Getty/images, Soxh Factory, Valérie Archeno, LAN architecture, Myphotoagency/Franck Ferville, CapitalCom Events, Charly Broyez, Sandrine Mulas, JLL France, Myphotoagency/Maxime Revert, Dumez, Géraldine Aresteanu, Myphotoagency/Anthony Berger, Viguier, Myphotoagency/Arthur Minot, Hugo Hébrard, Thierry Lewenberg-Sturm, Myphotoagency/Florian Beaupère, Javier Callejas, Thomas Laisné, Caslot Jean-Charles, Serge Arnal, Éric Laignel, Frédéric Berthet.

CONCEPTION ET RÉALISATION : HAVAS PARIS

2005

À l'issue d'une OPA, Metrovacesa détient 68,54% du capital de Gecina.
Joaquín Rivero est nommé Président de Gecina lors de l'Assemblée générale.
Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique.
Le « Cristallin » à Boulogne est le premier immeuble certifié HQET[™] Construction.

2003

Adoption du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).
Gecina absorbe Simco.
Gecina crée la fonction Gestion des risques et développement durable.



16 RUE DES CAPUCINES, PARIS 2

2002

Acquisition de la Foncière Simco qui avait précédemment acquis la Compagnie immobilière de la Plaine Monceau (fondée en 1878) et la Société des Immeubles de France (créée en 1879).

1999

Gecina absorbe Sefimeg (qui détient la société Fourmi Immobilière créée en 1879) puis Immobilière Batibail.

1998

GFC absorbe UIF et acquiert Foncière Vendôme. GFC devient Gecina.



LIVE, PARIS 16

1997

GFC acquiert Foncina.

1991

GFC absorbe GFII.

1963

Introduction à la Bourse de Paris de GFC.

1959

Création du Groupement pour le financement de la construction (GFC).



La version numérique de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO 14289-1. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce, à partir de n'importe quel support informatique. Enfin, il a été testé de manière exhaustive et validé par un expert non voyant.

Version e-accessible par ipedix

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

gec1na