

Être actionnaire gec1na

#JUN 2023

Accompagner

Gecina participe à la rénovation des statues de la Place de la Concorde

_Page 7

Participer

Gecina remporte le Prix spécial des relations actionnaires du Revenu

_Page 8

Découvrir

L'immeuble Mondo : une restructuration d'envergure

_Page 5



Mondo, Paris 17

Partager

“

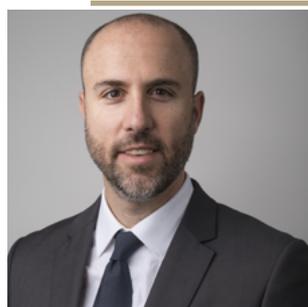
Le Conseil d'administration et les équipes de Gecina se joignent à nous pour vous remercier de la confiance et du soutien que vous témoignez à notre société

”

Jérôme BRUNEL



Jérôme BRUNEL
Président du Conseil
d'administration



Beñat ORTEGA
Directeur général

Chers Actionnaires,

C'est avec grand plaisir que nous vous présentons une nouvelle édition de votre Lettre aux actionnaires !

En parcourant ces quelques pages, vous pourrez notamment découvrir Mondo, un actif de bureaux en cours de redéveloppement dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, une restructuration d'envergure emblématique de la politique de création de valeur de Gecina !

Vous retrouverez également un résumé de notre Assemblée générale du 20 avril dernier.

Ce rendez-vous incontournable nous a permis d'échanger avec vous, sur la performance opérationnelle et financière de Gecina enregistrée en 2022 ainsi que sur les temps forts qui ont marqué l'année, et bien sûr revenir plus en détail sur les perspectives et la stratégie du Groupe.

Le Conseil d'administration et les équipes de Gecina se joignent d'ailleurs à nous pour vous remercier de la confiance et du soutien que vous témoignez à notre société.

Vous découvrirez aussi plus en détails le plan de sobriété que nous avons mis en place pour accélérer encore notre trajectoire de décarbonation – un plan ambitieux qui va au-delà des recommandations gouvernementales, un article sur la visite privée des Archives nationales organisée avec la Fondation Gecina et à laquelle une cinquantaine d'actionnaires ont participé, un zoom sur notre Activité au 31 mars 2023, nos dernières signatures locatives, et d'autres sujets encore...

Nous espérons que vous aurez plaisir à parcourir cette nouvelle Lettre aux actionnaires !

Pour information, nous communiquerons nos résultats semestriels 2023 le 19 juillet prochain, nous vous donnons donc rendez-vous après bourse pour la publication du communiqué de presse. Ce sera

également l'occasion de revenir plus en détails sur les faits marquants du premier semestre, notamment en matière de commercialisations et de cessions.

Enfin, au nom de l'ensemble des équipes de Gecina, nous vous souhaitons, ainsi qu'à celles et ceux qui vous sont chers, de passer un bel été !

"Mondo, une restructuration d'envergure emblématique de la politique de création de valeur de Gecina !"

Beñat ORTEGA

Entretien avec Beñat Ortega, Directeur général

Vous avez été nommé Directeur général il y a un an, pouvez-vous retracer votre parcours en quelques mots ?

J'ai en effet été nommé Directeur général de Gecina à l'issue de l'Assemblée générale 2022.

Diplômé de l'École Centrale Paris, je bénéficie d'une vingtaine d'années d'expérience au sein de foncières cotées. J'ai travaillé 9 ans au sein des équipes Bureaux du groupe coté Unibail-Rodamco. J'ai ensuite rejoint en 2012 le groupe Klépierre où j'ai dirigé les activités opérationnelles et joué un rôle clé dans la transformation de cette société, notamment au travers du recentrage du portefeuille de centres commerciaux et d'une stratégie ambitieuse de création de valeur et de croissance du cash-flow.

En rejoignant Gecina, c'est cette double expertise – marché des bureaux et managériale dont une connaissance fine des expériences clients – que je mets au service du Groupe, avec pour objectif de poursuivre et amplifier la dynamique de croissance et de création de valeur pour les actionnaires et l'ensemble des parties prenantes.

Qu'est-ce qui vous a le plus marqué lors de votre prise de fonction ?

Dès le premier jour, j'ai souhaité aller à la rencontre de l'ensemble des employés et ce qui m'a le plus marqué c'est l'enthousiasme des équipes, leur très haut niveau d'expertise et leur engagement. Des équipes soudées, fières des réalisations du Groupe ! Ce sentiment d'appartenance est une grande force !

Bien sûr, j'ai aussi découvert le patrimoine de Gecina, un patrimoine épatant, exceptionnel tant par la qualité de ses actifs que par leur localisation ! Les immeubles en cours de redéveloppement, tels que Mondo ou Icône, tous les deux dans le Quartier cental des affaires parisien, sont aussi des projets emblématiques, reflet du savoir-faire et de l'excellence du Groupe en matière de sobriété énergétique, de responsabilité environnementale, de qualité de lieux de vie et d'expérience client.



Beñat ORTEGA
Directeur général

“Ce qui m’a le plus marqué c’est l’enthousiasme des équipes de Gecina, leur très haut niveau d’expertise et leur engagement ! “

... Et maintenant ?

Dans un monde où les disruptions sont la norme, à nous d'être encore plus agiles, encore plus dynamiques et d'exceller, en matière de coûts comme de revenus, dans l'exécution de nos projets.

Ce que je demande à mes équipes, c'est donc de chercher toujours à optimiser leurs démarches dans l'intérêt de la performance du Groupe.

Nous devons aujourd'hui faire preuve d'humilité et d'agilité mais la solidité de notre structure financière, la qualité de notre patrimoine et nos équipes sont des atouts de poids dans un contexte incertain.

Analyser



3 questions à

Nicolas DUTREUIL

Directeur général adjoint en charge des Finances

Gecina a affiché lors de la publication de son Activité au 30 mars 2023 une forte croissance des loyers, comment s'explique cette dynamique ?

Sur le premier trimestre, les loyers sont en effet en hausse de +7,3% à périmètre constant. Cette dynamique s'explique par 3 grandes composantes : d'une part la contribution croissante de l'indexation des loyers (à +4,2%) qui se matérialise au fur et à mesure des dates d'anniversaires de signature des baux, d'autre part par la hausse du taux d'occupation sur un an de +280 pb à maintenant près de 95%, illustrant la forte demande pour des actifs de bureaux dans les zones centrales où l'offre est rare et l'amélioration des process de commercialisation sur le logement, et enfin la réversion locative capturée significative de +30% sur le bureau à Paris et de +11% sur le logement.

La croissance des loyers a également été portée par la contribution nette positive du pipeline de +4 M€ traduisant les effets des livraisons d'actifs intégralement loués, Ilve dans Paris QCA et 157 CDG à Neuilly notamment.

Enfin, depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 32 000 m², représentant près de 17 M€ de loyers faciaux. Cette dynamique s'inscrit dans la continuité de 2022, avec une surperformance notable des zones les plus centrales.

Gecina a réaffirmé, à l'occasion de sa publication trimestrielle, la solidité de son passif dans un contexte pourtant incertain, comment se traduit-elle ?

Gecina a en effet confirmé sa solidité financière au premier trimestre avec plusieurs financements levés ou renouvelés, confirmant un bon accès à la liquidité bancaire et obligataire. Ces financements intègrent notamment 175 M€ de lignes de crédits responsables levées ou renouvelées sur le trimestre avec une durée moyenne de 7 ans et une marge comparable aux lignes précédentes.

Notre structure de couverture de la dette reste élevée à hauteur de 90% en moyenne jusqu'en 2025 (80% jusqu'en 2028).

Cette structure du passif reste donc adaptée et robuste dans le contexte de remontée des taux, assurant une bonne visibilité à moyen terme, et se trouve renforcée par les cessions qui s'élèvent à 1 milliard d'euros depuis le début de l'année 2023.

Quelles sont donc les perspectives du Groupe pour 2023 ?

Au regard de la performance opérationnelle affichée au premier trimestre 2023, nous avons confirmé notre objectif d'un résultat récurrent net part du Groupe attendu entre 5,80€ et 5,90€ par action en 2023, soit une hausse de +4,3% à +6,1%.

La très bonne tenue des marchés locatifs dans les zones centrales, où Gecina reste exposée ainsi que la dynamique positive sur les loyers, renforcée par la reprise progressive de l'indexation, confirment nos attentes pour cette année.

"Depuis le début de l'année, Gecina a loué, reloué ou renégocié plus de 32 000 m², représentant près de 17 M€ de loyers faciaux "

+
Découvrez le Document d'enregistrement universel 2022

L'immeuble Mondo : une restructuration d'envergure

Fin 2024, Gecina livrera l'immeuble Mondo situé au 145 rue de Courcelles au cœur du 17^{ème} arrondissement de Paris.

Cet actif en cours de restructuration est emblématique de la politique de création de valeur menée par le Groupe et de sa stratégie en matière de RSE.

Cet ensemble regroupe deux actifs situés rue Pierre Demours et rue de Courcelles, et proposera à ses futurs locataires 31 000 m² sur 7 niveaux, 3 000 m² de terrasses, patios, balcons, jardins et une serre agricole au cœur du Quartier central d'affaires parisien.

Mondo offrira des espaces de vie et de travail modulables et polyvalents incluant notamment un auditorium entouré de jardins, et également une large gamme de services YouFirst tels qu'une conciergerie, un grand *food court* et une salle de fitness. Cette restructuration d'envergure, menée avec l'agence AAA Béchu, a permis d'accroître la surface de l'immeuble et la création d'un grand patio et de plusieurs jardins.

Projet pilote de la mise en œuvre de la démarche d'économie circulaire de Gecina, ce projet devrait permettre d'éviter l'émission de plus de 250 tonnes de CO₂ grâce au développement du réemploi des matériaux

L'immeuble est également à l'avant-garde en termes de sobriété énergétique avec l'ambition de consommer 66 kWh d'énergie finale/m² et d'émettre 3,4 kgCO₂/m² en exploitation, soit 2,5 fois et 4 fois moins qu'un immeuble comparable, selon l'Observatoire de l'immobilier durable.

Il vise l'obtention des labels les plus exigeants : BiodiverCity, Well Gold, WiredScore, Leed Gold, BBKA (bâtiment bas carbone), HQE bâtiment durable.

[Cliquez ici pour en savoir plus sur cet immeuble](#)



Mondo, Paris 17



Mondo, Paris 17

Découvrir

Gecina a commercialisé dans le QCA parisien plusieurs immeubles emblématiques avec notamment :



- 3 Opéra : loué intégralement à un acteur financier de premier plan



- 44 Champs : intégralement commercialisé auprès d'un groupe joaillier

Niveaux de loyers proches des références prime sur le marché (autour de 1 000 €/m²)



- 16 Capucines : adresse du siège social de Gecina, dont les étages inférieurs ont été libérés afin d'accueillir le cabinet de conseil Roland Berger début janvier 2023



Gecina engagée en matière de sobriété énergétique

Gecina souhaite accélérer en matière de sobriété énergétique et ainsi contribuer aux exigences gouvernementales. Grâce à une équipe expérimentée et en collaboration avec ses fournisseurs et clients, Gecina a créé en juillet dernier une task force multidisciplinaire dédiée, pour élaborer une gestion plus sobre de ses actifs.

A partir d'une analyse approfondie, 50 immeubles de bureau et de résidentiel traditionnel ont déjà été analysés afin d'identifier des leviers permettant de suivre au quotidien et d'optimiser rapidement la consommation énergétique des immeubles par des actions telles que le décalage des périodes de chauffe, la baisse de la température de consigne de 21° à 19°, la modification des réglages d'éclairage des parking,...

Le plan de sobriété contenant des recommandations a été partagé à l'ensemble des locataires de nos immeubles de bureaux, pour aller plus vite et suivre les consommations des immeubles en temps réel, 100 % des immeubles de bureaux ont été équipés de sondes et 2300 ont été installées dans les logements. Celles-ci permettent ainsi de suivre « en direct » le comportement des immeubles et de réajuster au plus vite les besoins et de réguler la consommation.

Pour rappel, Gecina a entamé la décarbonation de son patrimoine dès 2008, ses actions ont dès lors permis de réduire de -65 % ses émissions carbone et de -30 % sa consommation énergétique depuis cette date.

Accompagner

Gecina participe à la rénovation des statues de la Place de la Concorde

Plus grande place de Paris, classée monument historique et inscrite au patrimoine de l'Unesco, la Place de la Concorde, retrouve petit à petit son lustre d'autrefois.

Gecina est fière de contribuer au projet de **restauration majeur des statues allégoriques des villes de Strasbourg et Lille** fortement altérées et noircies par la pollution et les intempéries. La dernière rénovation des statues datait de 1988.

Cette participation en tant que **mécène de la Fondation du patrimoine** garantit la restauration de la place de la Concorde à temps pour les Jeux Olympiques de 2024 et les travaux sur les statues seront terminés pour le défilé du 14 juillet !



Statue de la Place de la Concorde à Paris – Strasbourg de James Pradier

Visites des Archives nationales

En lien avec la Fondation du patrimoine, le 25 mai dernier **les actionnaires de Gecina ont eu le privilège de visiter les Archives nationales ainsi que l'Hôtel de Rohan et l'Hôtel de Soubise** actuellement en restauration et fermés au public.

Situées dans le quartier du Marais à Paris, les Archives nationales sont créées lors de la Révolution française. Elles ont pour mission de collecter, classer, inventorier, conserver, restaurer, communiquer et mettre en valeur les archives publiques provenant des administrations centrales de l'Etat, les archives des Notaires de Paris et des fonds privés d'intérêt national.



Hôtel de Rohan. le salon des Fables.

Depuis 2017 les Archives mènent un chantier d'envergure pour restaurer l'Hôtel de Rohan. L'Hôtel avait été sauvé de la démolition après 120 ans d'occupation par l'Imprimerie nationale, et a ensuite rejoint cet ensemble. Les Archives nationales héritent d'un palais délabré dont les intérieurs ont souffert de ce siècle industriel.

Gecina devient alors mécène à travers la Fondation du patrimoine afin de contribuer financièrement à la restitution au public de ces fabuleux salons des cardinaux fermés depuis 20 ans plus précisément le salon des Fables.

À partir de 2024, les espaces de visite de l'hôtel de Rohan offriront à l'admiration et à la curiosité de tous les bijoux décoratifs que constituent les salons ressuscités de l'ancienne Chancellerie d'Orléans.

Ces soutiens s'inscrivent dans la politique d'engagement de la Fondation d'entreprise de Gecina, dont l'un des quatre piliers est la valorisation du patrimoine.

Au cours des trois dernières années, la Fondation Gecina a soutenu pas moins de 12 sites en péril portés par la Fondation du patrimoine.

 **Utile Ensemble**

Participer

Gecina reçoit le trophée Innovation Team Best Practices 2023.

Décerné par le Club de Paris des Directeurs de l'Innovation, ce trophée remis le 8 juin aux équipes RSE de Gecina récompense des projets d'innovation exemplaires au service des individus et de la société.

Il salue ainsi l'ensemble des démarches et engagements pris par le Groupe afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone avec le projet CANOP-2030.



Equipe R&D, Innovation et RSE lors de la remise des Prix

Gecina reçoit le Prix de la meilleure opération obligataire de l'année 2022



Jérôme ENGELBRECHT Directeur Financement et Coporate Finance, Geoffroy QUACH Responsable Financement

Le 7 mars dernier, à l'occasion de sa conférence annuelle, Euronext a procédé à une remise de **Prix des opérations en bourse emblématiques de l'année 2022**. C'est ainsi que Gecina a eu l'honneur de recevoir le Prix de la meilleure opération obligataire, venant récompenser la cotation d'une obligation verte de 500 M€ en janvier 2022.

Gecina remporte le Prix spécial des relations actionnaires du Revenu



Equipe de la Communication Financière

Jeudi 1^{er} décembre a eu lieu la remise des **Trophées des Relations Actionnaires 2022 du Revenu**. A cette occasion, la rédaction du journal a remis à l'équipe de la **Communication Financière** le **Prix spécial du Revenu des relations actionnaires** au sein de l'indice CAC Next 20.

Ce prix récompense l'ensemble de nos actions menées tout au long de l'année avec nos actionnaires, la relation de proximité instaurée par l'équipe des Relations Actionnaires mais aussi les services mis à leur disposition, tel que l'espace en ligne dédié ou encore les rencontres organisées dans le cadre du Club des Actionnaires. Ce prix spécial distingue Gecina sur la base de l'analyse multicritère mise au point par Le Revenu.

Participer

Retour sur l'Assemblée générale

Rendez-vous annuel des actionnaires, l'Assemblée générale du 20 avril dernier s'est tenue pour la première fois à l'Hôtel Kimpton St Honoré au 20 rue Daunou dans le 2^{ème} arrondissement de Paris.

Ce nouveau lieu, avec sa disposition plus cosy et confidentielle, a favorisé les échanges notamment lors de l'accueil café ou lors de la session de questions réponses avec le Président du Conseil, M. Jérôme Brunel, et le Directeur général, M. Beñat Ortega dont c'était la première participation. Les actionnaires, ont largement approuvé la totalité des résolutions, en particulier le versement au titre de l'exercice 2022 d'un dividende par action de 5,30 euros. Un acompte de 50%, soit 2,65 euros par action, a déjà été versé le 8 mars dernier.

Le solde du dividende de 2,65 euros par action sera détaché le 3 juillet 2023 pour une mise en paiement le 5 juillet 2023.

Le renouvellement des mandats d'administrateurs de M^{me} Dominique Dudan et de la société Predica représentée par M. Matthieu Lance, ainsi que la nomination de M. Beñat Ortega, en qualité d'administrateur ont été également entérinés. Ces mandats d'une durée de 4 années, prendront fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

[Consulter le replay de l'AG sur le site internet de Gecina](#)



Actionnaires au nominatif, adhérez à la e-convocation !

Si vous êtes inscrits au nominatif pur, adhérez à la e-convocation directement dans votre espace en ligne espace-actionnaires@gecina.fr, rubrique e-services.

Si vous êtes inscrits au nominatif administré, adressez un mail à l'adresse actionnaire@gecina.fr en précisant vos nom, prénom, adresse et email.

Vous recevrez votre convocation par mail avec les modalités de connexion à la plateforme sécurisée de vote Votaccess.

Participer

Actionnaires au nominatif administré, vous pouvez transférer vos actions !

Vous détenez des actions Gecina au nominatif administré, cette détention engendre potentiellement pour vous des coûts supplémentaires, par exemple des droits de garde majorés.

Parallèlement, vous recevez vos documents d'information en format papier, fonctionnement peu pratique et coûteux, ne correspondant pas non plus aux engagements du Groupe en matière de responsabilité environnementale.

Sachez que depuis le 4 mai 2020, à la suite à d'une décision de l'Assemblée générale du 23 avril 2020, il n'est plus obligatoire de détenir les actions Gecina au nominatif !

En effet, vous pouvez désormais demander la conversion de vos titres au porteur en vous rapprochant de votre intermédiaire financier ou les transférer (hors PEA) vers le nominatif pur en contactant directement le service Titres et Bourse de Gecina !

Espace Actionnaire

Gecina propose à ses actionnaires inscrits au nominatif pur d'accéder à un espace personnel en ligne qui regroupe l'ensemble des informations relatives à leur compte-titres ainsi qu'à des documents pratiques. Il permet également de retrouver l'ensemble des avis (relevés de compte, avis de virement, imprimés fiscaux) ou

d'adhérer à la e-convocation pour les Assemblées générales.

Accédez à votre espace en ligne : espace-actionnaires@gecina.fr



Scannez et découvrez

En cas de difficultés de connexion, contacter l'équipe Relations Actionnaires à l'adresse : titres&bourse@gecina.fr

Rejoignez le Club des Actionnaires !

Dédié aux actionnaires individuels, le Club des Actionnaires Gecina, vient renforcer la relation de proximité avec les investisseurs individuels.

Le Club des Actionnaires de Gecina est ouvert à tous les actionnaires détenant au moins 10 actions au nominatif pur ou 25 actions au nominatif administré ou au porteur (justificatif de détention). Destiné à renforcer la relation privilégiée entre le Groupe et ses actionnaires, le Club permet d'être informé des publications et des grands évènements

de l'année, de participer à des présentations à l'occasion de la parution des résultats de la société, d'assister à des rencontres en province, à des visites d'actifs ou à des visites en lien avec les partenariats de la Fondation d'entreprise. L'adhésion au Club est facultative et gratuite.

[Télécharger le formulaire d'adhésion](#)

Agenda Financier 2023

15 février 2023
Activité et résultats 2022⁽¹⁾

20 avril 2023
Assemblée générale des actionnaires

20 avril 2023
Activité au 31 mars 2023⁽¹⁾

19 juillet 2023
Activité et résultats du 1^{er} semestre 2023⁽¹⁾

18 octobre 2023
Activité au 30 septembre 2023⁽¹⁾

(1) Après clôture de Bourse

+

Pour recevoir nos prochaines communications

www.gecina.fr

Performer

L'action Gecina

Au 31 mai 2023

◆ NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

76 623 192

◆ CAPITALISATION BOURSIERE

7,337 Md€

◆ VALEUR NOMINALE

7,50 €

◆ CODE REUTERS

GFCP.PA

◆ CODE ISIN

FR0010040865

◆ CODE BLOOMBERG

GFC.FP

◆ COTATION

Euronext Paris
Compartment A
(large cap)

Admis au service à règlement différé (SRD)

Principaux Indices

SBF 120
CAC Next 20
CAC Large 60
FTSE4Good
STOXX Global ESG Leaders
EPRA
GPR 250
IEIF REITS
Euronext Vigeo Eiris
CAC® SBT 1.5° Index

Notation

◆ STANDARD & POOR'S

A- / perspective stable

◆ MOODY'S

A3 / perspective stable

BOURSE (au 31 mai 2023)

Evolution 2023 de l'action Gecina et des indices SBF120 et EPRA Eurozone

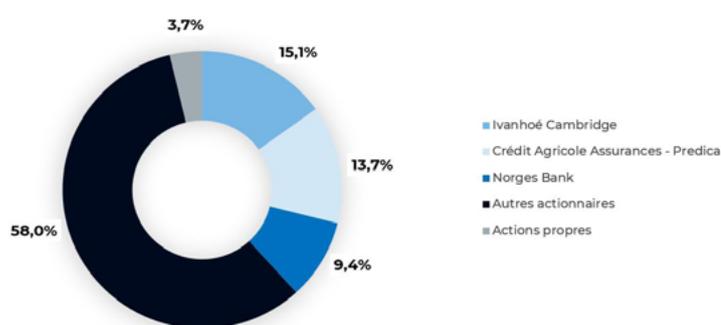


PERFORMANCES DIVIDENDES RÉINVESTIS (au 31 mai 2023)

	GEICINA	SBF 120	EPRA*Europe
2023	3,1 %	12,1 %	-13,4 %
1 mois	-5,1 %	-3,2 %	-10,4 %
6 mois	5,2 %	8,2 %	-15,1 %
5 ans	-19,2 %	44,7 %	-51,3 %
10 ans	56,2%	141,1 %	-27,3 %

*European Public Estate Association

ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2022)



CONTACTS

L'équipe des Relations Actionnaires de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement:

◆ Relatifs à la société

Tél. **0 800 800 976**

Mail actionnaire@gecina.fr

◆ Dans le cadre de la gestion des comptes au nominatif pur

Tél. + 33 (0) 1 40 40 65 47

Mail titres&bourse@gecina.fr