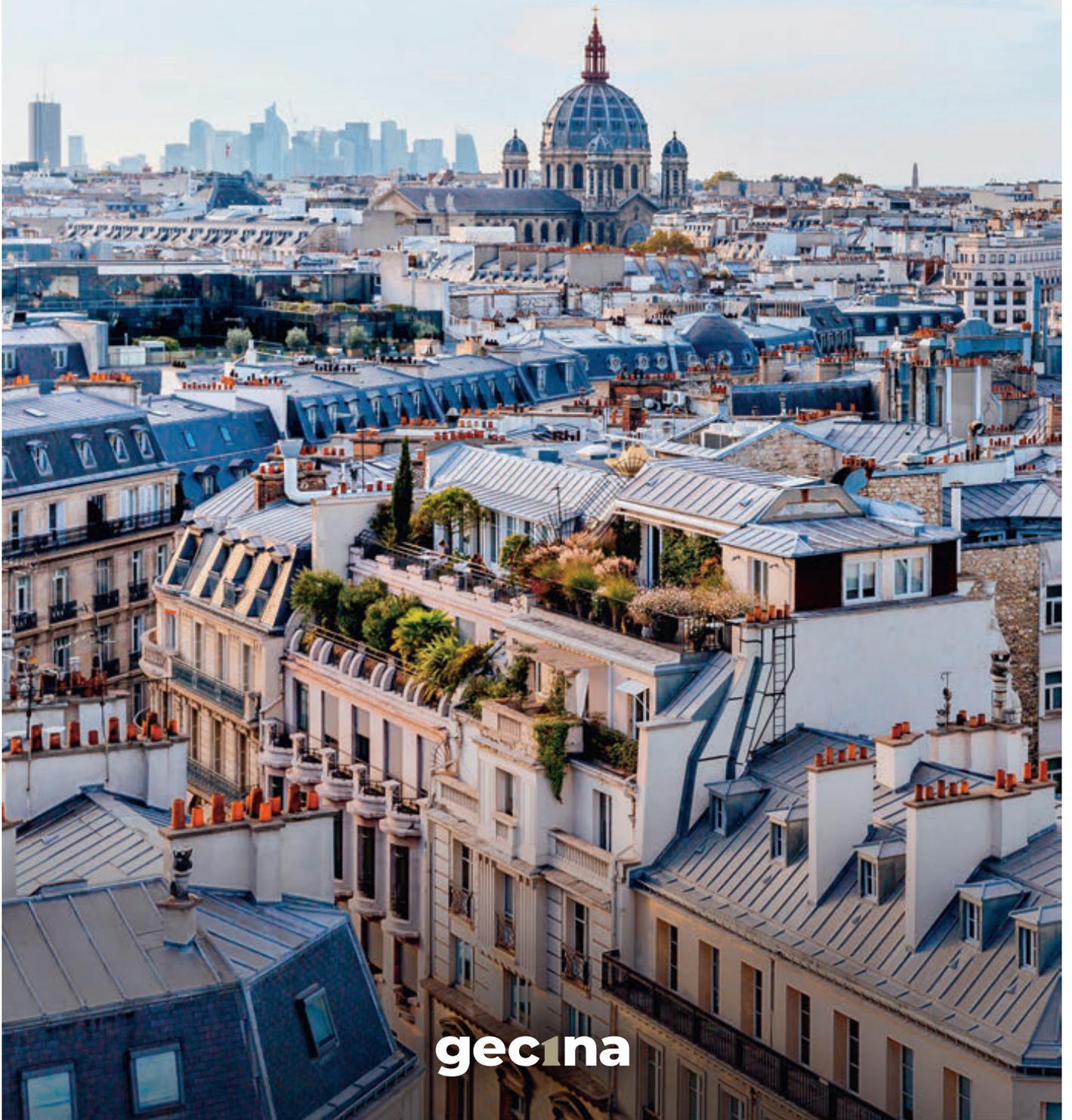




PRIME SPACES, CENTRAL HUBS CREATING VALUE*

Rapport Intégré 2024



gecna



Sommaire

L'édito de Beñat Ortega	2
1. Au cœur de la ville, une stratégie agile et tournée vers l'avenir	7
Hello Paris : animer le cœur battant de la ville	8
Ça bouge ! Montrer la voie de l'action climatique	10
S'adapter à l'évolution des marchés : pionniers sur les solutions immobilières	11
Paris : un marché d'investissement résilient pour les actifs prime	12
Plus proactif, plus agile : relever les défis d'un marché en constante évolution	13
Modèle d'affaires	14
2. Mettre en œuvre la stratégie	17
Yourplace, FEAT : faire de l'immobilier une expérience	18
Agir au quotidien, innover pour demain : les atouts d'une approche globale de décarbonation	22
Ville d'Avray : un projet géothermique innovant	24
Transformer et développer nos actifs	26
Immobilier stratégique : une vision « long terme » des cessions et acquisitions	30
3. Promouvoir une culture de l'impact	33
Trois questions à Jérôme Brunel	34
Renforcer l'alignement stratégique et l'expertise du Conseil d'administration	35
Les comités : favoriser les synergies au sein de la Gouvernance	38
Rémunération des mandataires sociaux : aligner les performances sur la responsabilité	39
Fondation d'entreprise Gecina : promouvoir une culture de la solidarité et de l'impact sociétal	40
Collaborer avec les parties prenantes pour construire l'avenir	42
Le Comité exécutif : guider l'avenir avec vision et détermination	44
Bâtir une expertise d'avenir : attirer et cultiver les talents	45
4. Performance	49
Indicateurs financiers et extra-financiers	50
Bilan et compte de résultat	52

1. Mondo, Paris 17

* Créer de la valeur : des espaces premium, au cœur de la ville

L'édito de Beñat Ortega

Directeur général



Chers actionnaires et partenaires,

Alors que 2024 s'achève, je suis particulièrement fier de revenir sur les grandes étapes et réalisations qui ont marqué l'année. Grâce à notre engagement pour l'excellence opérationnelle, le développement durable et l'innovation, nous avons atteint une performance remarquable sur l'ensemble de nos activités.

En 2024, nous avons obtenu de solides résultats opérationnels, avec une croissance des revenus locatifs bruts de + 6,3 % à périmètre constant, traduisant notre capacité à tirer parti de l'effet positif de l'indexation et à obtenir une réversion positive sur les nouveaux baux. Associé à une structure de coûts optimisée et à un coût de la dette tirée stable de 1,2 %, notre résultat récurrent net a atteint un niveau record de 6,42 euros par action, en nette augmentation sur un an.

Nos livraisons de projets majeurs ont renforcé la valeur de notre portefeuille, confirmant notre capacité à créer des espaces haut de gamme, entièrement équipés et durables, au cœur de zones centrales. Notre projet Mondo se distingue particulièrement. Situé au cœur du Quartier central d'affaires de Paris, cet immeuble de bureaux de 30 100 m² a été entièrement précommercialisé auprès de Publicis Groupe un an avant sa livraison, ce qui a permis de dégager des rendements élevés tout en nous alignant sur nos objectifs liés à la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) à l'horizon 2030. Notre projet Dareau, également livré à l'automne 2024, témoigne de notre savoir-faire dans la reconversion d'anciens actifs de bureaux, notamment en logements premium, entièrement équipés.

Notre discipline financière est inchangée. Le maintien d'un bilan solide et sain constitue la pierre angulaire de notre stratégie. Dans un contexte marqué par l'ajustement des valorisations qui a impacté l'ensemble du secteur ces dix-huit derniers mois, le portefeuille de Gecina a démontré sa résilience, et stabilisé sa valeur grâce à la croissance locative, à une gestion dynamique des actifs et à un contexte économique plus stable.

Depuis 2022, nous avons accéléré la rotation de notre portefeuille, en cédant des actifs matures avec une prime par rapport aux valeurs d'expertise et de faibles taux de capitalisation, afin de réinvestir dans des projets plus créateurs de valeur et à fort potentiel de développement. L'un des principaux faits marquants de l'année 2024 aura été la cession du portefeuille de logements étudiants pour 567 millions d'euros, soit une prime de 23 % par rapport aux expertises, nous permettant de recycler le capital au profit de nos initiatives stratégiques.

Nous avons lancé plusieurs développements emblématiques, notamment Mirabeau, un immeuble de bureaux situé en bordure de Seine, les Arches du Carreau, sur l'axe emblématique Paris-Neuilly-La Défense, que nous redéveloppons en un immeuble multiusages, et Quarter, face à la gare de Lyon, à Paris. Ces projets représentent un investissement total de 1,2 milliard d'euros, pour un loyer annuel supplémentaire de 60 millions d'euros à 70 millions d'euros d'ici à 2027-2028.

« L'année 2024 a été marquée par de grandes avancées sur nos différents projets, et je suis convaincu de la capacité de Gecina à maintenir sa trajectoire de croissance résiliente, d'excellence opérationnelle et de création de valeur. »

Le retour au bureau des salariés, après la période de transition post-Covid, a mis en lumière le besoin essentiel d'environnements de travail bien situés, modernes et collaboratifs. Aujourd'hui, les bureaux doivent être des espaces qui favorisent la créativité, la collaboration et le bien-être. Chez Gecina, nous nous engageons à développer des espaces qui répondent à ces besoins, afin d'améliorer la productivité et la satisfaction des salariés. Nos investissements dans les immeubles de bureaux durables et prime illustrent cette conviction. Nous veillons en outre à ce que nos immeubles restent attrayants et adaptés, dans un environnement de travail en perpétuelle mutation.

Parallèlement, nous continuons à optimiser nos actifs résidentiels, en améliorant les services et en créant des espaces de vie particulièrement attractifs pour les étudiants, les entreprises et les clients en quête d'un logement moderne dans Paris intra-muros, à proximité de leurs bureaux ou universités. Yourplace, notre offre de bureaux opérés, a également réalisé des résultats remarquables en 2024, confirmant la pertinence de notre approche innovante en matière de services.

L'année 2024 a été marquée par de grandes avancées sur nos différents projets, et je suis convaincu de la capacité de Gecina à maintenir sa trajectoire de croissance résiliente, d'excellence opérationnelle et de création de valeur. Notre réussite témoigne de l'engagement de nos équipes, de la confiance de nos partenaires et du soutien indéfectible de nos actionnaires.

Ensemble, nous continuerons à bâtir une entreprise résiliente, innovante et durable, parfaitement positionnée pour inscrire dans le temps sa réussite et sa croissance.

Gecina : un opérateur immobilier intégré de premier plan

Gecina exploite des lieux de vie et de travail innovants et durables. La foncière détient, gère et développe un portefeuille unique au cœur des zones centrales de la région parisienne, dont près des trois quarts se situent dans Paris intra-muros ou à Neuilly-sur-Seine.

Gecina en quelques dates

L'histoire de Gecina est celle de la transformation d'une foncière de premier plan, attachée à bâtir un patrimoine irréplicable, au service des nouveaux enjeux de la vie urbaine.



1959

Création du Groupement pour le financement de la construction (GFC), qui deviendra Gecina.

1997-2002

Nombreuses fusions et acquisitions de foncières dont Simco.

2008

Lancement de l'activité de résidences pour étudiants sous la marque Campuséa, qui deviendra YouFirst Campus.

2014

Changement actionnarial avec Crédit Agricole Assurances – Predica, Ivanhoé Cambridge et Norges Bank, qui impulsent un nouvel élan stratégique de création de valeur (Total return).

2017

Acquisition de la société Eurosic, renforçant la centralité du portefeuille de Gecina.



1963

Cotation de GFC à la Bourse de Paris.

2003

Adoption du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

2012-2013

Cession des patrimoines logistiques et d'hôtels.

2016

Cession du portefeuille de santé.

2023

Grâce à sa stratégie climat CANOP-2030 ambitieuse et à ses actions d'efficacité énergétique en 2022 et 2023, Gecina intègre l'indice CAC SBT 1.5 °C.



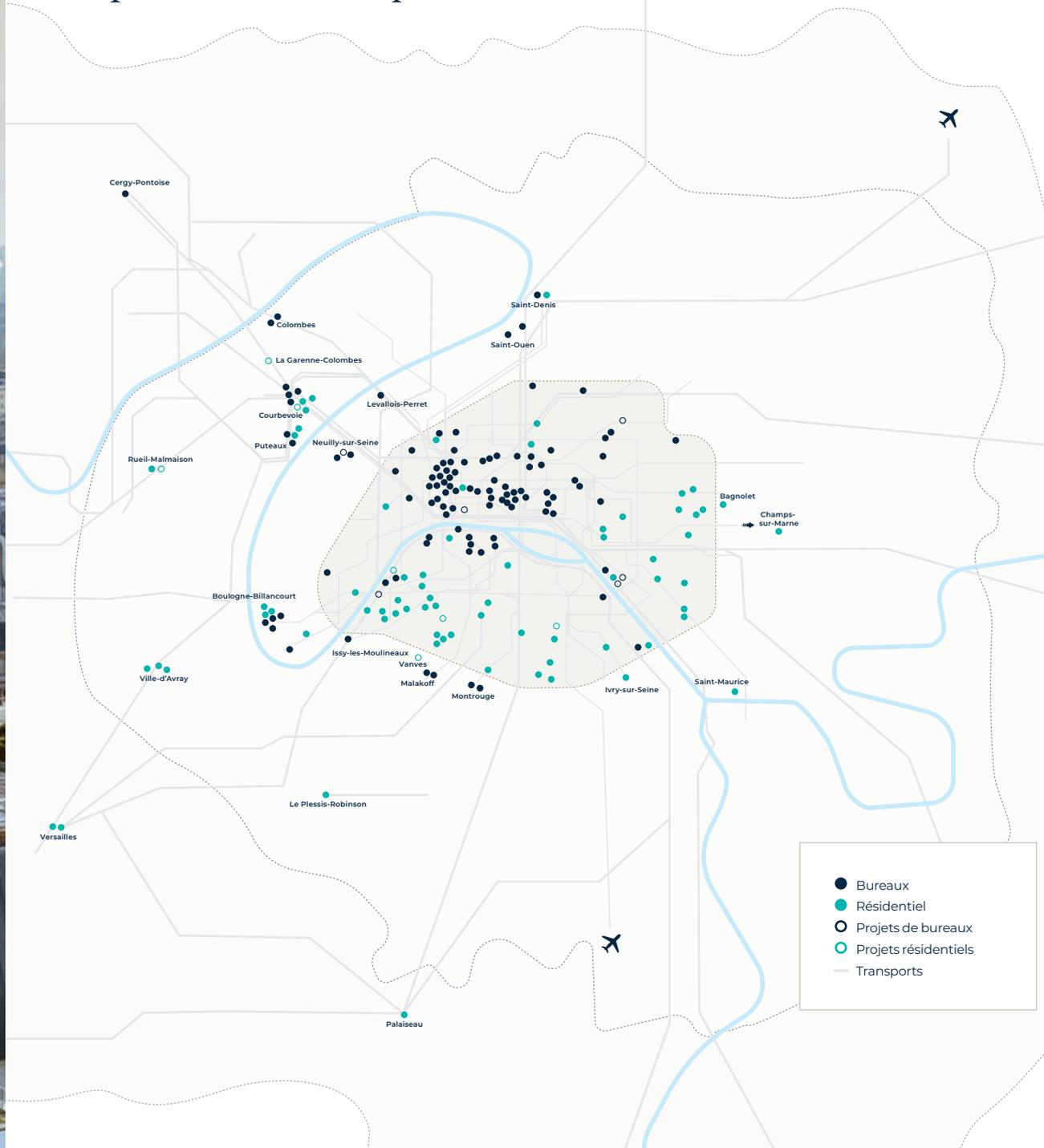
2



3

1. 8-10 rue Saint-Fiacre, Paris 2
2. 16 rue des Capucines, Paris 2
3. CANOP Solutions Day, 2024

Un portefeuille unique idéalement situé



Chiffres clés

87 %

du patrimoine de bureaux dans les zones centrales (Paris, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt)

17,4 Md€

Valeur du patrimoine

35,4 %

Loan-to-Value (droits inclus)

694 M€

de loyers bruts

6,42 €

Résultat récurrent net part du Groupe par action

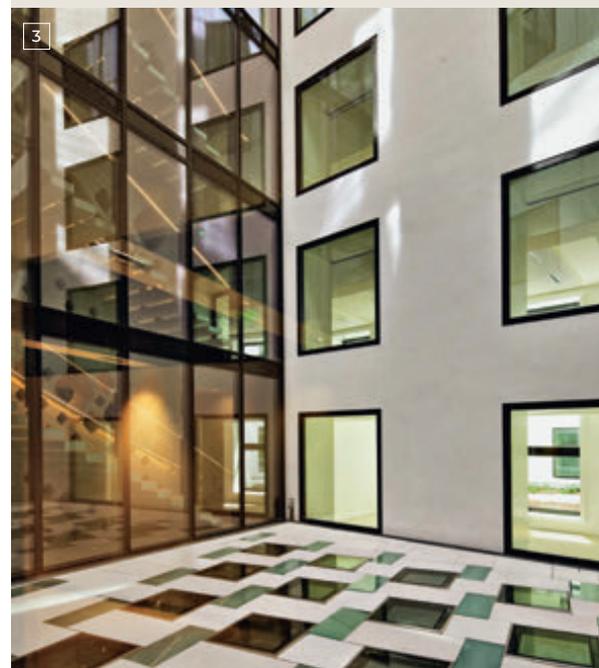




1 Au cœur de la ville, une stratégie agile et tournée vers l'avenir

En matière de bureaux
ou de résidentiel,
Gecina réinvente
l'immobilier. Sa stratégie :
développer des solutions
durables favorisant
la croissance, le collectif
et la flexibilité, grâce à des
investissements ambitieux.

1. 1 boulevard de la Madeleine, Paris 1
2. 16 rue des Capucines, Paris 2
3. 55 rue d'Amsterdam, Paris 8



Hello Paris : animer le cœur battant de la ville

En 2024, la stratégie de Gecina, axée sur la centralité, lui a permis de consolider son leadership, en contribuant à redéfinir les modes de vie urbains et en créant de la valeur dans la durée. Ses atouts ? Miser sur le charme et l'attractivité des lieux centraux, sans jamais cesser d'innover.

Une rareté persistante

Paris fait face à un manque d'offres de bureaux et de logements de qualité. Alors que la demande pour les immeubles de qualité situés dans les zones centrales reste particulièrement forte, cette rareté entraîne l'augmentation des valeurs immobilières et soutient la croissance des loyers. Par ailleurs, un grand nombre d'actifs souhaitent travailler et vivre dans un environnement dynamique, à Paris ou dans des zones centrales.

Une connectivité urbaine inégale

Gecina a concentré son portefeuille sur des immeubles situés dans les quartiers les plus dynamiques, près des principaux pôles de transport du centre de Paris, La Défense, Neuilly-sur-Seine ou Boulogne-Billancourt. Cette accessibilité exceptionnelle s'intègre dans l'un des systèmes de transport public les plus denses et multimodaux au monde, répondant aux attentes de locataires particulièrement attachés à conserver un mode de vie urbain.

Le développement durable comme pierre angulaire

Paris intra-muros bénéficie de réseaux de chaleur et de froid urbains, qui peuvent permettre de rendre l'immobilier plus efficace sur le plan environnemental. Les conceptions économes en énergie et les technologies de pointe qui leur sont associées contribuent également à réduire l'empreinte environnementale, pour aligner le patrimoine sur des objectifs ambitieux de décarbonation, améliorer la satisfaction des locataires et augmenter la valeur des actifs à long terme.

87 %

du patrimoine de bureaux dans les zones centrales

1

1. Icône, 32-34 rue Marbeuf, Paris 8
2. Citylights, Boulogne-Billancourt (92)
3. Live, Paris 16



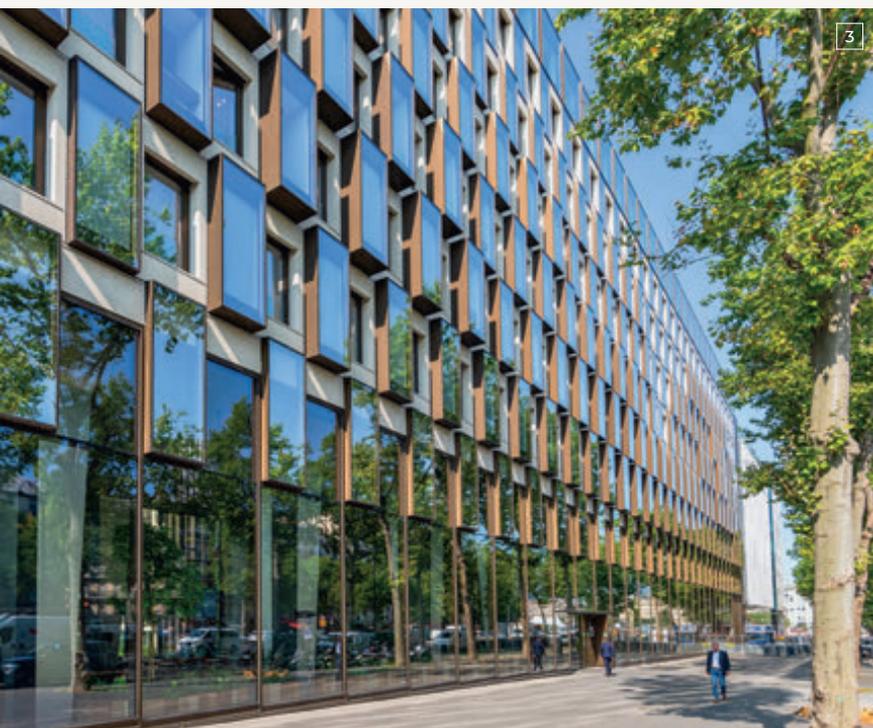
Icône : Un projet modèle

À quelques pas des Champs-Élysées, le projet Icône vise à moderniser l'immeuble tout en renouant avec la qualité architecturale de cet ancien showroom Citroën. Les travaux de rénovation amélioreront les performances environnementales de l'actif, ainsi que sa contribution à la productivité et au bien-être de ses occupants, avec des toits-terrasses spectaculaires offrant une vue unique sur le tout Paris.



Le « retour au bureau » : repenser les lieux de travail

Aujourd'hui, les bureaux ne sont pas seulement des espaces de travail, ils constituent des environnements propices aux échanges, à l'innovation, et à l'épanouissement des salariés. Gecina a pris une longueur d'avance dans cette transformation, en créant des lieux de travail inspirants, fonctionnels et tournés vers l'avenir.



« Nous concevons nos immeubles comme des lieux de vie, de destination et d'échanges. Nos bureaux ne sont plus seulement des espaces de travail, mais des environnements qui inspirent, connectent et stimulent la créativité. »

Valérie Britay, Directrice Générale Adjointe en charge du pôle Bureaux

« En se concentrant sur les actifs très demandés, dans des zones centrales, Gecina capte les rendements offerts par les loyers prime tout en s'adaptant à l'évolution des attentes des locataires et des investisseurs. »

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances

Le bureau réinventé : un lieu d'échanges

Plus qu'aucun autre lieu, les bureaux doivent permettre aux salariés de développer leurs compétences et favoriser la collaboration. Ils combinent des espaces de travail individuel et des espaces de projet collaboratif. Gecina conçoit des bureaux qui vont au-delà de la simple fonctionnalité, pour inspirer les salariés et améliorer leur expérience. Ainsi, l'intégration de services à haute valeur ajoutée tels que les espaces bien-être et les terrasses partagées permettent d'attirer et de retenir les meilleurs talents. L'approche de Gecina, centrée sur les clients, consiste à capitaliser sur les retours d'expérience pour créer des environnements de bureau intelligents et évolutifs. Ces espaces s'adaptent au gré des organisations, de manière à rester fonctionnels et attractifs au fil du temps.

Yourplace : l'avenir des espaces de travail flexibles

Yourplace redéfinit le concept de flexibilité avec des bureaux haut de gamme, entièrement équipés et opérés, idéalement situés, qui reflètent l'image de nos clients. En les déchargeant du quotidien de la gestion immobilière, Yourplace permet aux entreprises de se concentrer sur l'essentiel : leurs équipes, leurs clients, le développement de leurs activités.

Construire un collectif au-delà du lieu de travail

Les expériences d'exception se vivent au-delà des murs de nos immeubles. Gecina conçoit des espaces qui enrichissent les expériences et favorisent le collectif au bureau, stimulent la collaboration et le maintien de liens forts. FEAT – Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt en est l'une des illustrations les plus remarquables : Gecina a repensé quatre bâtiments emblématiques pour créer des pôles dynamiques mêlant créativité, culture et durabilité.

Ça bouge ! Montrer la voie de l'action climatique

De la modernisation des actifs à l'adoption des énergies renouvelables et de modèles de restructuration innovants, Gecina travaille en étroite collaboration avec ses clients. L'objectif ? Développer, ensemble, des initiatives opérationnelles qui optimisent l'efficacité énergétique, contribuent à la performance RSE des clients eux-mêmes et créent des lieux de travail plus durables.



Mondo : un exemple d'innovation durable

Conçu dans une approche responsable, cet immeuble de 30 100 m², livré en octobre 2024, comprend 2 700 m² d'espaces verts ainsi qu'une serre agricole de 770 m² sur les toits. Il intègre également 315 m² de panneaux solaires et un système de récupération des eaux de pluie pour alimenter les installations sanitaires.

Décarbonation des actifs urbains

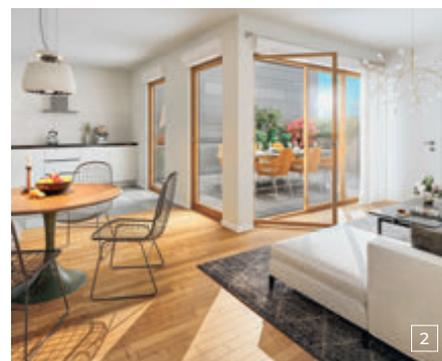
Une approche équilibrée entre réduction des émissions et investissements assure le respect des standards opérationnels tout en soutenant les objectifs climatiques. Pour anticiper les réglementations, Gecina adopte des solutions dépassant les normes du secteur. Ses projets de restructuration privilégient l'économie circulaire en conservant l'existant, en utilisant des matériaux renouvelables comme le bois et en intégrant la récupération d'eau de pluie et des panneaux solaires.

Efficacité énergétique

Gecina privilégie l'efficacité énergétique pour réduire les émissions de carbone sans compromettre le confort des occupants. En surveillant de près les performances des systèmes de chauffage, de climatisation et autres dispositifs d'énergie grâce aux milliers de capteurs installés sur ses immeubles, le Groupe aide ses clients à optimiser leurs consommations d'énergie et leurs émissions, démontrant ainsi que l'efficacité énergétique génère des bénéfices à la fois en matière d'environnement et de coûts. Notre système de gestion de l'énergie certifié ISO 50001 atteste de notre engagement à suivre les meilleures pratiques au quotidien.

Cap sur les énergies renouvelables

Gecina accélère sa transition vers les énergies propres en intégrant par exemple à son mix le biogaz et l'électricité verte. A chaque fois que c'est possible, le Groupe raccorde ses immeubles aux réseaux urbains de chauffage et de climatisation engagés dans des trajectoires de décarbonation. Il étudie en parallèle le déploiement de solutions de géothermie.



« L'efficacité énergétique guide nos décisions, de la conception à l'exploitation. Nos collaborateurs, clients et prestataires jouent un rôle actif dans cette transition. »

Marie Lalande, Directrice exécutive Ingénierie et RSE

1. Mondo, Paris 17
2. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)

S'adapter à l'évolution des marchés : pionniers sur les solutions immobilières

Dans un contexte immobilier en constante mutation, Gecina anticipe les tendances en s'adaptant à la dynamique du marché parisien. Pour créer de la valeur à long terme, le Groupe offre des solutions immobilières *prime* dans des actifs centraux facilement accessibles ainsi que des services en adéquation avec les attentes des locataires.

Des bureaux « clé en main »

Les locataires recherchent des espaces de bureaux personnalisables et entièrement opérés, en phase avec les nouvelles tendances du travail. Gecina propose des solutions flexibles intégrant des espaces de collaboration, tels que les agoras et business centers, qui offrent une gamme complète de services (salles de sport, cafétérias, services de conciergerie, rangement de vélos et casiers de colis connectés, etc.). Ces services expliquent le taux de satisfaction des utilisateurs de 89 % (source : enquête de satisfaction 2024, IFOP). Des solutions comme l'offre Yourplace vont plus loin en proposant des bureaux clés en main, compatibles avec des modes de travail hybrides. Les équipements et espaces partagés transforment les bureaux en lieux d'échanges, favorisant ainsi la création d'un collectif.

Apporter des solutions innovantes

Que ce soit en matière de bureaux ou de logement, Gecina conçoit des solutions immobilières originales qui répondent aux besoins de ses clients, actifs et urbains. Ces innovations mettent en œuvre le savoir-faire du Groupe et mobilisent l'écosystème de ses partenaires. Pour simplifier le quotidien de ses clients, le Groupe a par exemple digitalisé intégralement le parcours de location d'un appartement, de la réservation d'une visite, jusqu'à la signature du bail en ligne.

En 2024, Gecina démontre une solide performance dans l'ensemble de son portefeuille :

94,7 %

d'occupation des bureaux dans les zones prime, démontrant une demande soutenue

89 %

des utilisateurs de bureaux satisfaits, soulignant la pertinence des services proposés



Naviguer dans un paysage urbain en constante évolution

La priorité stratégique donnée à la performance de nos actifs, en particulier dans Paris et les zones centrales, nous assure des taux d'occupation élevés, traduisant l'intérêt toujours croissant des locataires pour l'accessibilité, la durabilité et la proximité avec des quartiers très animés. D'autres quartiers d'affaires situés dans des secteurs clés d'Île-de-France, comme La Défense ou Boulogne-Billancourt, conservent leur résilience, alliant accessibilité et attractivité économique.



1

« Face à une demande accrue de flexibilité, de services et de centralité, nous réinventons l'expérience locative à travers nos offres de solutions résidentielles. »

Pierre-Emmanuel Bandioli, Directeur exécutif Résidentiel

1. 7 rue de Madrid, Paris 8

Paris : un marché d'investissement résilient pour les actifs prime

En 2024, le marché de l'investissement a confirmé les atouts de Paris : une offre de transports publics unique, une vie de quartier animée et un marché locatif en expansion.

Tirer parti de la polarisation

En Île-de-France, premier centre économique européen, Paris intra-muros a continué de dominer le marché des investissements en 2024. Les transactions ont majoritairement porté sur des actifs *prime* et bien situés, reflétant l'attractivité durable des zones centrales ainsi qu'une demande et un potentiel de croissance solides. Les investisseurs ont clairement montré leur préférence pour les immeubles qui combinent positionnement stratégique et conformité RSE.

Un alignement des actifs sur les attentes du marché

En phase avec les tendances du marché, le patrimoine de Gecina attire les investisseurs dans un contexte en constante évolution, preuve de la liquidité de ses actifs. *Prime*, situés dans les meilleures zones centrales et régulièrement rénovés pour répondre aux nouveaux usages, les actifs de Gecina offrent de solides performances et une grande adaptabilité. Les certifications environnementales exigeantes obtenues reflètent l'engagement du Groupe en matière de développement durable, à travers des systèmes économes en énergie et le respect de normes strictes, garantissant ainsi sa conformité aux réglementations actuelles et futures.



1



2

80 %

des investissements de bureaux en Île-de-France concentrés à Paris intra-muros (Source : BNPP-RE, France)



Une approche d'investissement disciplinée et stratégique

Le Groupe adopte une approche rigoureuse de sélection de ses actifs, en se focalisant sur les immeubles qui répondent à des critères stricts en termes d'usage et de potentiel de création de valeur, dans les localisations qu'il privilégie. Gecina veille ainsi à ce que ces acquisitions correspondent aux objectifs financiers et de développement durable du Groupe. La société veille en permanence pour identifier toute opportunité stratégique sur le marché qui concorde avec sa vision à long terme.

« Nos projets de développement sont conçus pour allier durabilité, flexibilité des espaces de travail et excellence des prestations et du design. »

Romain Veber, Directeur exécutif Investissements et Développement

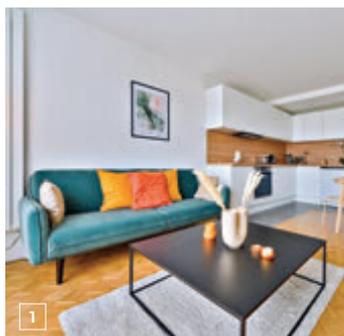
1. 24-26 rue Saint-Dominique, Paris 7
2. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

Plus proactif, plus agile : relever les défis d'un marché en constante évolution

Les incertitudes économiques, la volatilité des marchés et les enjeux environnementaux actuels exigent de la résilience, de l'adaptabilité et des stratégies proactives. En maintenant un équilibre stratégique, Gecina délivre des performances solides et crée de la valeur à long terme.

Gérer les risques financiers

La volatilité des marchés financiers reste un défi majeur, compte tenu des incertitudes géopolitiques et politiques et des fluctuations des taux d'intérêt. Le solide modèle économique de Gecina, fondé sur des actifs *prime* situés dans les zones centrales et conformes aux exigences RSE, s'appuie sur un bilan robuste lui permettant de financer ses projets en développement et de saisir les opportunités d'acquisition.



Relever les défis liés à la réglementation et au climat

Gecina anticipe et s'adapte en permanence à l'évolution des réglementations environnementales, afin de garantir sa conformité et de soutenir sa démarche de développement durable. Le recours à des technologies pour améliorer la performance énergétique combiné à la mise en place d'une collaboration étroite avec les clients et des mesures ciblées d'adaptation au changement climatique, avec la prise en compte des périodes de forte chaleur et du risque d'inondations, sont autant d'initiatives qui contribuent à renforcer la résilience du portefeuille. Ces efforts permettent au Groupe de s'aligner sur les impératifs environnementaux et les attentes des parties prenantes.



Anticiper les risques sur les marchés locatifs et de l'investissement

La confiance des investisseurs dans les bureaux *prime* se confirme, les entreprises privilégiant des actifs bien centraux, connectés et performants énergétiquement. Le retour des salariés dynamise la demande pour des espaces haut de gamme, dépassant le cadre fonctionnel. La gestion des actifs stratégiques de Gecina consiste à anticiper ces évolutions pour renforcer son positionnement sur le marché. Gecina prépare ainsi ses prochains défis locatifs en accompagnant ses clients, en identifiant de nouveaux locataires via un marketing proactif et en proposant une offre étendue de services et d'actifs *prime*.

1. Résidence Lecourbe, Paris 15
2. Biopark, Paris 13
3. 24-26 rue Saint-Dominique, Paris 7

Modèle d'affaires

TENDANCE >



Métropolisation

Attractivité confirmée des métropoles et densification



Intensification des usages

Besoin de modularité accrue des espaces de vie, mixité des usages pour créer des lieux de vie et hybridation des modèles de travail

NOS RESSOURCES



Humaines et intellectuelles

- ◆ 473 collaborateurs
- ◆ Intégration de toutes les expertises de la chaîne de création de valeur



Économiques

- ◆ Près de 1,7 million de m², soit 200 actifs
- ◆ 17,4 Mds€ d'actifs immobiliers prime, dans des zones centrales et performantes
- ◆ 6,5 Mds€ de dette nette
- ◆ Loan-to-Value (droits inclus) de 35,4 %
- ◆ 445 M€ d'investissements réalisés en 2024 principalement pour des opérations du pipeline (développement et restructurations)



Sociétales

- ◆ 100 % des surfaces de bureau en exploitation certifiées (HQE™ ou BREEAM)
- ◆ En bureau, 44 % des m² en restructuration en cours de labellisation WELL™ ou Osmoz®
- ◆ 75 % des m² en cours de restructuration visent le label BiodiverCity



Environnementales

- ◆ Déploiement de 77 task force : intervention sur site pendant 2 jours pour identifier les sources d'économie d'énergie
- ◆ + 800 actions d'efficacité énergétique sur deux ans pour améliorer la consommation d'énergie
- ◆ Recherche des plus hauts niveaux de certification sur nos projets en développement
- ◆ 100 % des actifs de Gecina couverts par un système de management de l'énergie certifié ISO 50001
- ◆ 80 % d'énergies renouvelables dans notre mix énergétique grâce à 54,6 % des immeubles connectés au réseau de chaleur urbain et 48,5 % des actifs de bureaux connectés à un réseau de climatisation bas carbone

PLUS D'INFORMATIONS sur nos actions de dialogue avec les parties prenantes : p. 42 et sur notre politique d'efficacité énergétique dans le chapitre 3.3.

NOTRE STRATÉGIE



Acquérir et vendre

- ◆ 0,8 Md€ de cessions d'actifs sécurisées en 2024

NOTRE STRATÉGIE

Centralité, rareté, effet de réseau du patrimoine



Une approche tournée vers la satisfaction client



Expertises intégrées

Nos engagements RSE

- ◆ Réduire drastiquement nos émissions de CO₂ en exploitation d'ici à 2030 : - 60 % d'émissions de CO₂ depuis 2019 dont - 12,3 % en 1 an
- ◆ Favoriser le réemploi à travers notre application interne La Boucle





Changement climatique

Réduire l'empreinte carbone des bâtiments et anticiper les effets du changement climatique



Transformer nos actifs

- ◆ **1,7 Md€ d'investissements engagés** sur notre pipeline d'ici 2027 (dont 574 M€ restant à décaisser)

Exceller dans la gestion opérationnelle

- ◆ **83 000 m²** commercialisés en 2024
- ◆ **100 %** des projets en développement livrés en 2024 loués

Optimiser la consommation d'énergie

- ◆ **- 31 %** de consommation énergétique sur notre patrimoine depuis 2019 et **- 4,2 %** sur un an sur le patrimoine géré directement



NOTRE CRÉATION DE VALEUR



Économiques

- ◆ **Pour nos clients**
Des espaces de travail au service de laproductivité et de la performance de nos clients
 - bureaux et logements flexibles offrant une large gamme de services
 - **c. 8 M€** économisés par nos clients depuis 2022 grâce à l'efficacité énergétique
- ◆ **Pour nos investisseurs**
 - dividende de **5,30 €** par action payé en 2024
 - résultat récurrent net par action 2024 de **6,42 €**, en hausse de **+ 6,7 %**
 - ANR EPRA de continuation (NTA) de **142,8 €** par action
 - contribution à la finance durable : à fin 2024, **100 %** des financements du Groupe intègrent une composante RSE



Sociétales

- ◆ **Pour nos clients**
Nos clients apprécient la qualité, la centralité et la proximité aux transports de nos immeubles (enquête clients et utilisateurs)
 - **99 % de nos actifs** situés à moins de 400 mètres d'un transport en commun
- ◆ **Pour nos collaborateurs**
 - **10,1 %** de la masse salariale affectée à l'intéressement, à la participation et à l'abondement en 2024
- ◆ **Pour les citoyens et les pouvoirs publics**
 - 3 500 emplois indirects environ générés par l'activité de Gecina
 - 218 événements organisés par nos YouFirst managers (+3 % vs 2023), qui ont rassemblé 7 700 collaborateurs de nos clients
 - Soutien de la Fondation à 9 partenaires pour près de 300 000 € dédiés à des projets identifiés



Environnementales

- ◆ **- 42 %** de CO₂/m² émis pour les projets de développement conçus en 7 ans
- ◆ **1 966 tonnes** de matériaux réemployées sur 14 projets en deux ans, soit 5 920 tonnes de CO₂ évitées
- ◆ **100 %** des déchets d'exploitation recyclés ou valorisés





2. Mettre en œuvre la stratégie

Dans un marché immobilier en constante évolution,

Gecina se distingue par sa capacité unique à concilier flexibilité, durabilité et engagement de ses parties prenantes. Fort de son excellence opérationnelle, de son efficacité énergétique et de son expertise en matière de restructuration urbaine, le Groupe conçoit des bureaux clés en main, propose des solutions de logement innovantes, développe des écosystèmes dynamiques et des projets adaptés aux nouveaux usages urbains.

1. Icône, Paris 8
2. 37-39 rue Dareau, Paris 14
3. 49-51 rue Saint-Dominique, Paris 7



Yourplace, FEAT : faire de l'immobilier une expérience

Alors que les modes de travail évoluent et que la demande de flexibilité s'accroît, Gecina ouvre la voie de la transformation du secteur de l'immobilier, en proposant des solutions innovantes qui réinventent l'expérience au bureau.

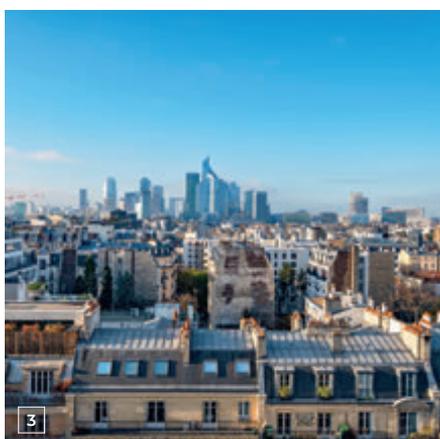
Avec Yourplace, Gecina propose un modèle flexible de bureaux « clés en main » entièrement gérés et personnalisables, avec des services intégrés qui facilitent le quotidien. Situés principalement dans l'hypercentre de Paris, ces espaces, mêlant qualité architecturale et haut niveau de prestations, sont conçus pour stimuler la productivité et offrir une autre expérience du bureau. Dans un contexte de guerre des talents et de retour au présentiel, FEAT transforme les espaces de travail en écosystèmes dynamiques ouverts sur la ville, centrés sur le collectif, la collaboration, l'intégration culturelle, l'animation des quartiers et l'engagement des locataires.



1



2



3

1. Quarter, Paris 12
2. Adamas, Courbevoie (92)
3. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
4. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

89 %
des utilisateurs satisfaits grâce à une plus grande flexibilité et aux services proposés sur leur lieu de travail

c. 7 000 m²
de bureaux Yourplace déjà signés dans Paris QCA à fin 2024



yourplace : révolutionner les espaces de travail

Yourplace est une solution agile conçue pour répondre aux besoins de flexibilité des entreprises dans un environnement de travail hybride. Ce modèle « *plug-and-play* » de bureaux opérés dans les zones *prime* leur permet de se concentrer sur l'essentiel : leurs équipes, leurs clients et leur croissance. Les locataires disposent de bureaux privatifs, d'espaces collaboratifs et de salons adaptés à la réflexion comme au travail au calme, avec des outils optimisant l'espace et la consommation d'énergie. Ces solutions favorisent économies, durabilité et fluidité des opérations.

Au cœur de l'offre Yourplace, la personnalisation permet aux entreprises d'adapter leurs espaces tout en bénéficiant d'installations partagées pour réduire les coûts. En proposant ces solutions « clés en main » sur son patrimoine, Gecina améliore la satisfaction des locataires et optimise chaque mètre carré, renforçant ainsi la valeur et l'occupation de ses immeubles.

« Cette opportunité nous a permis de trouver un équilibre entre rapidité de prise de possession des lieux, qualité des aménagements, transparence sur les coûts et possibilité d'ajuster le dispositif en cours de route. »

Stéphane Tubiana, associé principal, Roland Berger





Encourager l'innovation et l'excellence

Yourplace et FEAT sont au cœur de la stratégie de Gecina tournée vers l'excellence opérationnelle. En associant flexibilité, personnalisation et interaction avec le territoire, Gecina redéfinit les espaces de bureaux pour répondre aux besoins évolutifs des entreprises et attirer les talents. Ces initiatives démontrent la capacité de Gecina à innover, optimiser et apporter de la valeur aux locataires, tout en garantissant la performance à long terme de son portefeuille.



1. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)
2. Soirée lancement FEAT, octobre 2024
3. Botanic, Boulogne-Billancourt (92)
4. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)

4 actifs emblématiques

Citylights, Sources, Horizons et Botanic



12

événements culturels par an

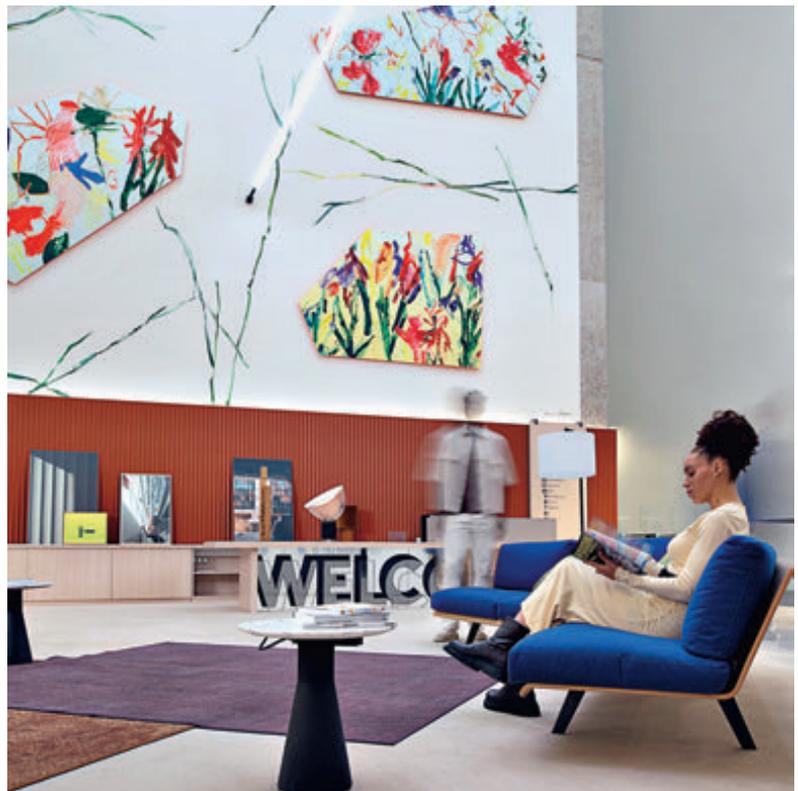


FEAT : animer les immeubles grâce au collectif

À Boulogne-Billancourt, FEAT va au-delà de la conception du bureau traditionnel pour créer des écosystèmes dynamiques qui intègrent le travail, la culture et le collectif. En concevant des programmes centrés sur la collaboration et le collectif, Gecina transforme les espaces de travail en lieux d'échanges. Des événements tels que des expositions d'art, des ateliers de bien-être ou des sessions de networking professionnel contribuent à créer des liens durables entre les personnes. Des ateliers culinaires locaux et des performances artistiques enrichissent leur expérience, en associant la vie du quartier au quotidien du bureau.

Les locataires peuvent ainsi accéder aux installations et équipements des bâtiments accueillant le concept FEAT, tels que les auditoriums, espaces de fitness et business centers, et ainsi réduire leurs coûts individuels. Ces ressources partagées encouragent l'échange et donnent aux locataires un sentiment d'appartenance à un collectif plus vaste.

Grâce à FEAT, Gecina réinvente l'expérience au bureau à l'heure d'un retour au présentiel qui se confirme, mais crée également des lieux de travail plus connectés en phase avec les attentes des jeunes générations. Cette approche qui vise à permettre aux entreprises d'attirer et de retenir les talents, renforce l'attractivité du patrimoine de Gecina tout en instaurant des relations de long terme avec les locataires.



« FEAT trouve le juste équilibre entre expérience individuelle et dynamique collective, deux dimensions qui donnent envie de revenir sur site. »

Fadi Boustany, Directeur d'établissement, Michelin

Agir au quotidien, innover pour demain : les atouts d'une approche globale de décarbonation

En investissant dans des solutions sur mesure et une gestion proactive des consommations énergétiques, Gecina allie démarche innovante, confort des locataires et maîtrise des coûts. Avec un objectif face à un marché de l'énergie fluctuant : préserver son excellence opérationnelle.

- 31 %

de réduction de la consommation d'énergie depuis 2019

77

task forces déployées sur notre patrimoine en exploitation depuis 2022

7

Poursuivre les projets de transformation

Le projet de Ville d'Avray allie géothermie de faible profondeur et optimisation par intelligence artificielle pour un stockage saisonnier de l'énergie, réduisant ainsi émissions et coûts énergétiques. Première initiative de cette ampleur sur un site occupé avec une infrastructure existante, il illustre l'approche innovante de Gecina en matière de durabilité. Ces efforts s'accompagnent de rénovations globales et d'actions ciblées sur certains actifs. Aujourd'hui, moins de 2 % des appartements de Gecina affichent un DPE F ou G, avec l'objectif de tomber à 0 % d'ici 2030, affirmant ainsi son engagement pour un immobilier plus durable.

Intégrer le développement durable à tous les niveaux

Chez Gecina, le développement durable guide les opérations quotidiennes. La certification ISO 50001 atteste d'une gestion rigoureuse de l'énergie, tandis que les bilans carbone permettent d'évaluer et de réduire l'empreinte des actifs. Pour aller plus loin, l'intéressement des salariés est aligné sur ces objectifs : 30 % de la rémunération variable des dirigeants repose sur des critères RSE, et les bonus des équipes intègrent des objectifs environnementaux, renforçant responsabilité et engagement. En intégrant ces principes à tous les niveaux, Gecina aligne son organisation sur ses ambitions climatiques pour maximiser l'impact de ses actions.

Le dialogue avec les locataires, pierre angulaire de l'efficacité

Les clauses de bail vert et un dialogue actif sur l'utilisation de l'énergie permettent d'aligner les locataires sur des objectifs communs, favorisant ainsi une pleine coopération. Des programmes innovants, tels que la fermeture ciblée d'immeubles pendant les périodes de faible occupation (par exemple les JO 2024), ont permis d'économiser 150 MWh, soit l'équivalent de l'éclairage d'un grand stade de football pendant 20 à 25 matchs. Gecina déploie aussi régulièrement sur site des task forces dédiées pendant 48 heures, afin d'analyser et d'ajuster le paramétrage des équipements les plus énergivores. Gecina contribue ainsi à optimiser la consommation d'énergie tout en préservant le confort et la sécurité des clients, à renforcer leur sensibilisation et leur engagement, et à promouvoir une progression collective vers l'atteinte des objectifs de décarbonation.



« Avec près des deux tiers de nos immeubles parisiens connectés aux réseaux de chaleur et près de la moitié au réseau de froid urbain, Gecina est parfaitement positionné pour tirer parti des avancées en matière de décarbonation de l'énergie urbaine. »

Marie Lalande, Directrice exécutive Ingénierie et RSE

Innover pour un avenir durable et bas carbone

Soutenir la transformation et l'excellence opérationnelle

La stratégie d'innovation de Gecina intègre le développement durable et des technologies pour réduire son empreinte carbone et améliorer son efficacité opérationnelle à tous les niveaux :

- ◆ **Déploiement de la géothermie** : en partenariat avec Accenta et Idex, des systèmes géothermiques seront installés dans neuf immeubles résidentiels (40 000 m²), ce qui permettra de diminuer les émissions de CO₂ de 86 % et d'éviter d'émettre jusqu'à 1 800 tonnes de CO₂ par an par rapport aux systèmes de gaz traditionnels. Le dispositif sera entièrement opérationnel d'ici 2027.
- ◆ **Un écosystème en pleine expansion** :
 - 120 solutions innovantes retenues et classées en 2024, dont 15 expérimentations en cours.
 - L'engagement des salariés a été favorisé par des initiatives telles le « CANOP Solutions Day », durant lequel les collaborateurs ont pu étudier diverses stratégies de décarbonation aux côtés de partenaires externes.
- ◆ **Processus structuré** :
 - Les besoins opérationnels en carbone sont qualifiés et associés à des solutions innovantes.
 - Les solutions sont analysées chaque mois lors du « Comité numérique et Innovation », en vue de leur déploiement dans le cadre de projets reproductibles à plus grande échelle.



Exploiter les technologies au service du développement durable et de l'efficacité

Gecina utilise des outils numériques avancés pour simplifier ses opérations, améliorer les services apportés aux locataires et assurer sa conformité de la conception, à la construction et l'exploitation des immeubles :

- ◆ **Outil de conformité centralisé** : une plateforme permettant de suivre les risques immeubles, garantissant le respect des réglementations et la sécurité des occupants.
- ◆ **Système d'assistance basé sur l'IA** : un chatbot capable de qualifier les demandes techniques, alimenté par l'IA pour fournir une première réponse sur les demandes et apprendre continuellement en vue d'améliorer la qualité du service apporté.
- ◆ **Automatisation des processus métiers** : optimisation basée sur l'IA des interactions des clients avec les agents conversationnels pour améliorer les flux de travail opérationnels et l'efficacité.

1. Octant-Sextant, Levallois-Perret (92)
2. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)
3. Signature partenariat Gecina, Idex et Accenta, septembre 2024

Ville d'Avray : un projet géothermique innovant

Le projet géothermique de Gecina à Ville-d'Avray marque déjà une étape pionnière dans le développement durable des espaces urbains. Il démontre l'engagement du Groupe en matière d'innovation et d'excellence technique. Développée en collaboration avec Idex et Accenta, cette initiative novatrice redéfinit la gestion de l'énergie en combinant le stockage de chaleur via la géothermie avec des systèmes d'IA avancés pour établir de nouvelles normes en matière d'efficacité, de durabilité et de bien-être des locataires.

L'innovation au cœur de la stratégie : transformer la gestion de l'énergie

Au cœur du projet, se trouve un système révolutionnaire de stockage de chaleur issue de la géothermie. En capturant et en stockant l'excès de chaleur pendant l'été pour le réutiliser en hiver, ce système garantit une alimentation en énergie efficace et constante tout au long de l'année. La technologie basée sur l'IA améliore le processus, en optimisant la distribution de la chaleur dans le bâtiment et en réduisant considérablement la dépendance aux sources d'énergie externes. Grâce à l'intégration de systèmes géothermiques dans les pompes à chaleur, la consommation d'énergie est réduite jusqu'à 50 % par rapport aux systèmes de chauffage traditionnels. Les technologies « smart » de construction de cette infrastructure complètent parfaitement ces fonctionnalités, optimisant ainsi l'efficacité et rationalisant les opérations.

40 000 m²

555 logements répartis sur 9 bâtiments

86 %

de réduction des émissions de CO₂

7

1. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)
2. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)
3. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)
4. Les Terrasses, Ville d'Avray (92)



Le développement durable au bénéfice des locataires

En permettant la transition du biogaz vers la géothermie, le projet devrait contribuer à diminuer les émissions de 86 %, soit près de 700 tonnes de CO₂ par an. Par rapport aux systèmes de gaz conventionnels, les économies sont encore plus importantes : jusqu'à 1 800 tonnes par an, soit une réduction moyenne des émissions de 3,5 tonnes de CO₂ par foyer. Les locataires bénéficient directement de ce système : cette innovation offrira des températures intérieures stables et une meilleure qualité de l'air, et un environnement de vie plus sain et confortable. Plus rentable, cette solution assurera une meilleure maîtrise des charges pour les clients, leur procurant ainsi des avantages environnementaux et économiques.



« Par son ampleur et son ambition de décarbonation, ce partenariat constitue une étape importante dans la transition énergétique des bâtiments en France. »

Jacques Ripoll, Directeur Général d'Accenta

Déployer l'innovation à plus grande échelle : un projet pour l'avenir

Gecina explore la possibilité d'adapter ce modèle à d'autres sites, notamment en zones urbaines à forte demande énergétique. Des partenariats avec les autorités locales et les fournisseurs d'énergie favoriseront son intégration aux réseaux existants, amplifiant son impact.

En déployant cette innovation à plus grande échelle, Gecina renforce son leadership en matière de développement durable et d'efficacité énergétique pour l'immobilier urbain. Ville-d'Avray illustre ainsi son expertise technique et le potentiel transformateur d'une vision audacieuse couplée à une technologie de pointe.



Transformer et développer nos actifs

Gecina réinvente l'immobilier grâce à son expertise, l'attention portée aux clients, et une vision à long terme. Tous les projets sont méticuleusement conçus pour faire face aux défis techniques, administratifs et urbains. Le Groupe veille à ce que chaque immeuble s'intègre parfaitement à son environnement, tout en répondant aux besoins en constante évolution des clients et de nos parties prenantes. Des projets emblématiques, tels que les Arches du Carreau, Mirabeau et Quarter, illustrent l'ambition de Gecina d'ouvrir la voie de la transformation du secteur immobilier, pour proposer des environnements de travail dynamiques, durables et hybrides.



Les Arches du Carreau : une transformation visionnaire

Ce projet illustre la capacité de Gecina à restructurer un site emblématique en conciliant excellence fonctionnelle et attractivité économique. Situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, il redéfinit le quartier avec une architecture durable et des espaces ouverts aux habitants, reliant le quartier d'affaires à des allées piétonnes et des espaces verts pour un cadre urbain moderne et dynamique.

S'étendant sur 36 300 m², il propose des espaces de travail hybride innovants et des équipements de pointe. Le développement durable est au cœur du projet, avec 4 300 m² de terrasses végétalisées, des matériaux bas carbone et des normes de construction sobres en énergie. Grâce à une collaboration étroite avec les autorités locales, Gecina a sécurisé la pleine propriété des lieux et intégré une halle gourmande de 1 350 m², renforçant l'attractivité des Arches du Carreau.



4 300 m²
d'espaces extérieurs végétalisés

65 kWh/m²/an
Une empreinte énergétique et carbone ambitieuse

Livraison en **2027**



1. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
2. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
3. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)





Quarter : un lieu emblématique offrant une grande connectivité

Quarter illustre l'expertise de Gecina qui mêle préservation du patrimoine et innovation. Situé près du puissant pôle de transports de la Gare de Lyon, dans le 12^e arrondissement de Paris, le projet respecte l'héritage architectural du site tout en intégrant un design de pointe. L'emblématique façade « tartan » de Dubuisson, en verre foncé et en aluminium, a été repensée avec un treillis blanc extrudé pour éclaircir la façade et améliorer les performances environnementales grâce à des pare-soleil intégrés. Cet espace de travail de 19 200 m² reflète l'évolution des demandes des locataires. Les superficies des plateaux varient de 400 à 1 000 m² et répondent aux besoins de petites et moyennes entreprises. Les espaces et services partagés, tels que les patios et les terrasses sur le toit avec vue panoramique sur Paris, d'une surface totale de 1 000 m², favorisent la collaboration et le sentiment d'appartenance à un collectif. Le projet Quarter promeut l'adaptabilité et l'inclusion, en proposant des configurations modulaires et des équipements partagés qui améliorent la satisfaction et la productivité des occupants. Cette vision s'inscrit dans l'engagement de Gecina à créer des lieux qui reflètent l'avenir du travail.

Un repositionnement stratégique pour répondre aux nouveaux besoins

Grâce à des projets tels que les Arches du Carreau, Quarter ou encore Mirabeau, Gecina démontre sa capacité à concevoir et développer des immeubles au cœur de la ville qui répondent aux divers besoins des locataires aujourd'hui, tout en anticipant les exigences de demain. Ces initiatives promeuvent la polyvalence, le développement durable et un design pensé pour les utilisateurs, avec l'optique de transformer les espaces urbains en pôles dynamiques d'innovation, de collaboration et au cœur des cultures urbaines.

Espaces de travail modulables allant de **400 à 1 000 m²**

Jardins et terrasses panoramiques sur les toits

Livraison prévue en **2027**



Mirabeau : Alliance entre design intemporel et performance moderne

Avec ses 37 300 m², Mirabeau se réinvente avec une façade audacieuse mêlant lignes géométriques et vitrages innovants pour optimiser l'énergie et le confort. Conçu pour maximiser la lumière naturelle avec une triple orientation, il propose des plateaux flexibles et modulables. Ses 1 085 m² de terrasses, dont un rooftop offrant une vue imprenable sur la Seine, en font un lieu unique.

Cette transformation incarne l'engagement de Gecina pour des bureaux décarbonés et durables. Certifié aux plus hauts standards environnementaux et raccordé à la géothermie, Mirabeau établit une nouvelle référence en matière de bureaux alliant performance et innovation.



1. Quarter, Paris 12
2. Quarter, Paris 12
3. Mirabeau, Paris 15

Immobilier stratégique : une vision « long terme » des cessions et acquisitions

Gecina s’est forgé une solide réputation quant à sa capacité à prendre des décisions stratégiques gagnantes dans l’acquisition et la cession d’actifs immobiliers. Guidé par sa recherche de création de valeur à long terme, le Groupe associe une expertise approfondie du marché, une vision innovante et des principes de développement durable pour affiner et faire évoluer son portefeuille. Cette approche garantit que le patrimoine de Gecina reste en phase avec les attentes du marché tout en offrant des retours optimaux aux clients et aux investisseurs.

Stratégie d’acquisition : anticipation et précision

Gecina s’appuie sur une compréhension approfondie des marchés parisiens pour identifier des emplacements à fort potentiel. L’optimisation du portefeuille repose sur l’acquisition d’actifs stratégiques et la cession de biens matures afin de recycler le capital. En repositionnant ses actifs, Gecina maximise leur valeur, développe des immeubles de qualité et génère un rendement via la croissance des loyers et la valorisation du capital. Chaque projet intègre l’optimisation des espaces, la fluidité de circulation, l’éclairage naturel et des matériaux haut de gamme pour améliorer l’expérience locataire. Des réalisations comme les Arches du Carreau démontrent son expertise en gestion de projets complexes, de la négociation locative à l’acquisition de périmètres de propriété cohérents sur le long terme.



1. 27 Canal, Paris 19
2. 7 rue de Madrid, Paris 8
3. Boétie, Paris 8
4. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
5. Boétie, Paris 8





9

projets dans le pipeline engagé garantissant une transformation durable et l'alignement de Gecina sur les besoins futurs du marché

0,8 Md€

de cessions réalisées ou sous promesse de vente démontrant l'efficacité de la stratégie de maximisation de valeur de Gecina

Le renouvellement du capital par le biais de cessions stratégiques renforce l'agilité du portefeuille et soutient les initiatives de croissance à long terme

7

Une stratégie proactive de rotation du capital

La stratégie de cession de Gecina s'inscrit dans une stratégie plus large de rotation du patrimoine. Le Groupe cède des actifs matures et déjà entièrement optimisés pour réinvestir dans des biens à plus fort potentiel de croissance. Cette approche rigoureuse permet à Gecina de préserver son agilité et de se concentrer sur les opportunités qui créeront durablement de la valeur. En s'engageant de manière proactive auprès d'investisseurs en recherche, Gecina adapte ses propositions aux attentes du marché tout en respectant rigoureusement ses critères de cession. Le produit de ces cessions permet de consolider notre bilan, de financer notre pipeline de bureaux et de résidences créateur de valeur, et de nous doter d'une marge de manœuvre supplémentaire pour financer des acquisitions opportunistes tout en conservant notre discipline d'investissement.



« Notre connaissance approfondie du marché et notre approche dynamique de la gestion d'actifs permettent à Gecina de créer de la valeur dans un environnement en mutation. »

Romain Veber, Directeur exécutif Investissements et Développement

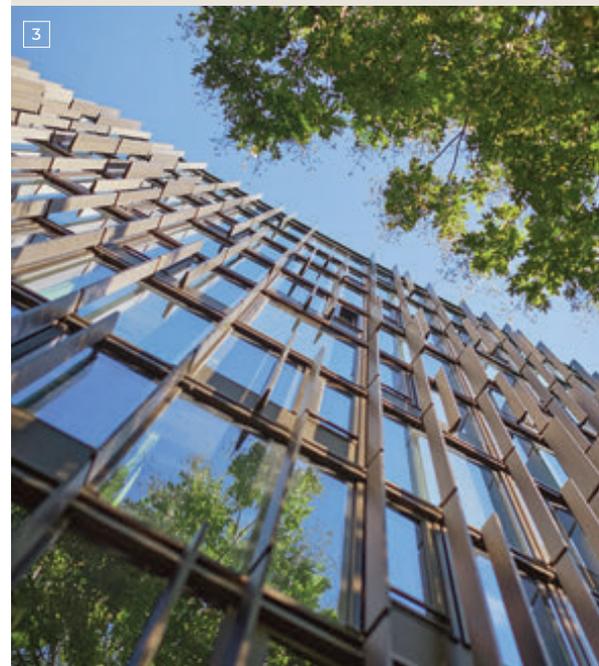




3. Promouvoir une culture de l'impact

La gouvernance de Gecina garantit l'alignement stratégique et l'agilité du Groupe, favorisant ainsi la création de valeur à long terme. Soutenu par l'engagement de ses parties prenantes et les initiatives sociétales de la Fondation d'entreprise Gecina, le Groupe œuvre en faveur du développement durable, de l'inclusion et de l'innovation, contribuant ainsi à bâtir un progrès partagé et à maximiser son impact collectif.

1. Live, Paris 16
2. 48 rue Montmartre, Paris 2
3. Be Issy, Issy-les-Moulineaux (92)



Trois questions à Jérôme Brunel

Président du Conseil d'administration de Gecina



ALORS QUE VOTRE MANDAT DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION TOUCHE À SA FIN, QUELS SONT LES FAITS MARQUANTS QUI ONT JALONNÉ LES QUATRE DERNIÈRES ANNÉES SELON VOUS ?

Au cours des quatre dernières années, la gouvernance a été la pierre angulaire de la réussite de Gecina. Nous avons renforcé notre Conseil d'administration avec l'arrivée de personnalités engagées, et dont les expertises variées, leur ont permis d'apporter un regard sur nos processus de prise de décision stratégique. La nomination de Beñat Ortega en tant que Directeur général a été un choix décisif, qui a permis d'insuffler une nouvelle dynamique à notre leadership, en faveur d'une culture de l'innovation et de la performance.

En outre, le client est resté au cœur de notre stratégie. Nous avons conçu des immeubles et des solutions sur mesure pour répondre à l'évolution des besoins de nos locataires, en intégrant des technologies de pointe pour améliorer leur expérience. Le développement durable a également été une priorité, comme l'illustre notre plan CANOP-2030. Nos efforts en la matière ont été reconnus par plusieurs certifications et distinctions, qui mettent en valeur notre engagement.

Enfin, nous sommes restés proactifs dans la gestion de notre portefeuille, en nous concentrant sur des projets à forte valeur ajoutée dans des zones centrales, tout en préservant la solidité de notre situation financière et la qualité de notre portefeuille de clients. Ces efforts combinés ont permis à Gecina de conforter son leadership sur le marché immobilier en se positionnant comme un acteur résilient, innovant et tourné vers l'avenir.

COMMENT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A-T-IL CONTRIBUÉ À RELEVER LES DÉFIS ASSOCIÉS À UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL EN CONSTANTE ÉVOLUTION ?

La force de notre modèle de gouvernance nous a permis de poursuivre notre trajectoire avec détermination dans un environnement marqué par l'incertitude et les transformations. Le Conseil d'administration a assuré une supervision rigoureuse et maintenu une vision stratégique à long terme tout en favorisant l'agilité opérationnelle.

Les séminaires stratégiques organisés tout au long de l'année ont été des moments clés de cohésion, durant lesquels administrateurs et directeurs exécutifs se sont réunis afin d'affiner notre approche et de s'assurer que nos décisions soient en phase avec les objectifs à long terme de Gecina.

Enfin, l'engagement du Conseil d'administration à stimuler l'innovation et à renforcer la solidité financière du Groupe a conforté notre capacité à produire des résultats dans la durée malgré une conjoncture complexe.

COMMENT VOYEZ-VOUS L'AVENIR ?

Gecina continuera de cibler ses efforts sur ses trois axes prioritaires que sont la résilience, le développement durable et la création de valeur. La capacité à trouver l'équilibre entre prudence et audace restera au cœur de son ADN. Gecina continuera de saisir les opportunités identifiées tout en gérant les risques avec rigueur.

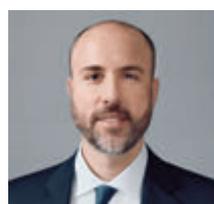
La force de notre Groupe réside dans ses collaborateurs, ses actifs et sa vision. Je suis convaincu que Gecina continuera à prospérer et à jouer un rôle de premier plan dans l'avenir de l'immobilier en région parisienne, en créant une valeur durable pour nos actionnaires et l'ensemble de nos parties prenantes, et en contribuant de manière significative à la transformation des espaces urbains.

Renforcer l'alignement stratégique et l'expertise du Conseil d'administration

En 2024, la gouvernance de Gecina a fait preuve d'agilité tout en renforçant sa capacité à guider le Groupe vers la création de valeur à long terme. L'année a été marquée par une mobilisation accrue sur le plan stratégique et un engagement renforcé en faveur de l'excellence opérationnelle.



Jérôme Brunel
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur



Nathalie Charles
Administratrice
indépendante



**Laurence
Danon Arnaud**
Administratrice
indépendante



Dominique Dudan
Administratrice
indépendante



Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



Matthieu Lance
Représentant
permanent de Predica,
Administrateur



Carole Le Gall
Administratrice
indépendante



Ouma Sananikone
Administratrice



Jacques Stern
Administrateur
indépendant



Stéphane Villemain
Représentant
permanent d'Ivanhoé
Cambridge Inc.,
Administrateur



1

55 % – 45 %

Répartition femmes/
hommes



Engagement et agilité

Pour renforcer l'alignement avec sa vision stratégique, le Conseil a augmenté la fréquence de ses ateliers stratégiques. Pour la première fois, deux séminaires stratégiques d'une journée ont été organisés, un par semestre, offrant la possibilité de réexaminer et d'affiner l'orientation du Groupe en réponse à l'évolution rapide des conditions du marché. Ces séminaires ont permis d'approfondir les discussions sur des sujets essentiels tels que les modèles de création de valeur, la performance climatique et les approches innovantes en matière de gestion d'actifs. Outre ces événements, des dîners réguliers ont permis au Conseil d'administration d'échanger sur des thématiques ciblées, parfois en présence d'experts externes. Cette approche structurée a permis au Conseil d'administration de rester proactif et bien informé.



2

S'adapter aux défis émergents

Le Conseil d'administration est resté concentré sur les priorités de la société, telles que les performances financières et extra-financières et la création de valeur, le développement durable, l'innovation dans un environnement en constante évolution, et l'anticipation des nouvelles réglementations dans une optique de conformité. Ces efforts soulignent l'engagement de Gecina à aligner ses pratiques de gouvernance sur ses valeurs de transparence, de responsabilité et de durabilité.

La composition du Conseil reflète la diversité des expériences et des expertises, nationales et internationales, qui sont nécessaires pour guider le Groupe dans la réalisation de ses objectifs stratégiques et répondre aux grandes priorités de Gecina.

11
Administrateurs

6,4 ans
Ancienneté moyenne

7
Administrateurs indépendants

4 ans
Durée du mandat

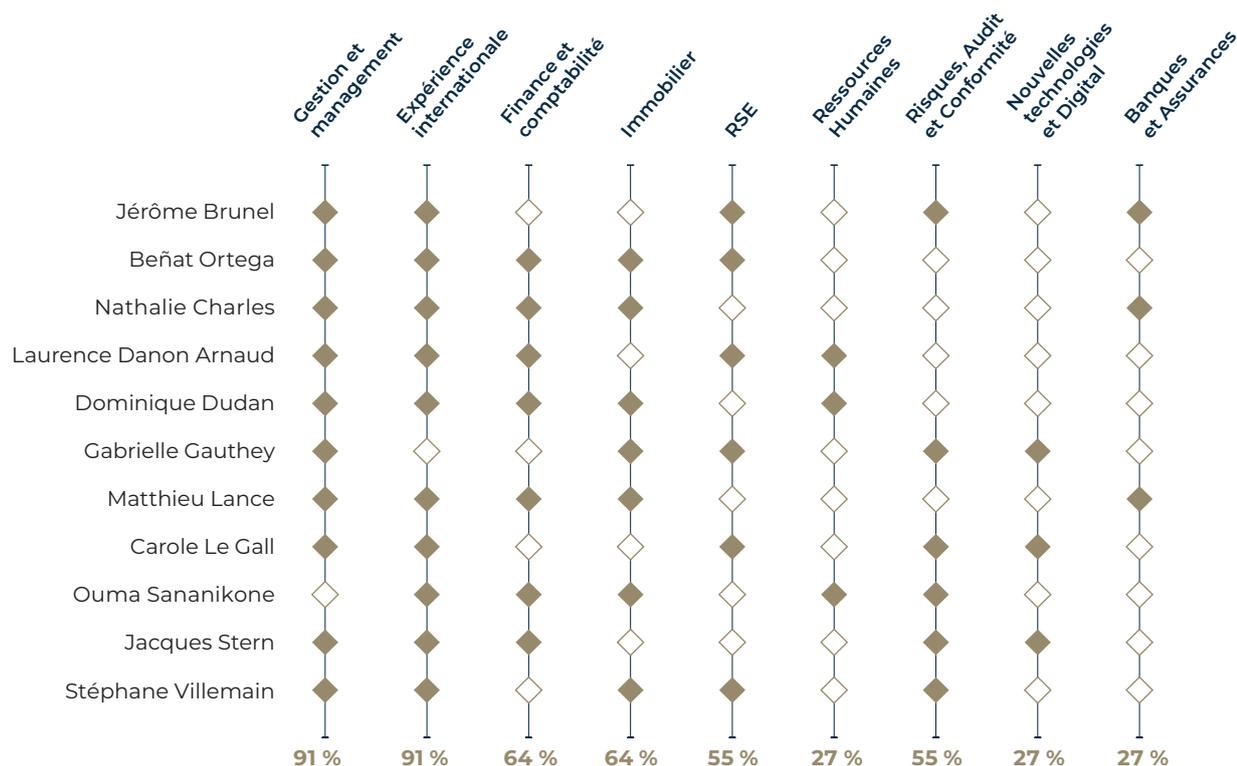
59 ans
Âge moyen

98 %
Taux de présence aux réunions du Conseil d'administration



1. 7 rue de Madrid, Paris 8
2. Citylights, Boulogne-Billancourt (92)

Des expertises complémentaires au service d'une vision commune



	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
ADMINISTRATEURS											
Jérôme Brunel, Président	70	H	Française	100	0	Oui	2020	AG 2028	5	100 %	✓
Beñat Ortega, Directeur général	44	H	Française	500	0	Non	2023	AG 2027	2	100 %	✗
Nathalie Charles	59	F	Française	292	1	Oui	2024	AG 2028	1	100 %	✓
Laurence Danon Arnaud	68	F	Française	403	2	Oui	2017	AG 2025	8	100 %	✓
Dominique Dudan	70	F	Française	643	2	Oui	2015	AG 2027	10	89 %	✓
Gabrielle Gauthey	62	F	Française	300	2	Oui	2018	AG 2026	7	100 %	✓
Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par Stéphane Villemain	42	H	Canadienne	11 575 623 (Concert Ivanhoé Cambridge)	0	Non	2016	AG 2025	9	100 %	✓
Predica, représentée par Matthieu Lance	56	H	Française	9 750 092	3	Non	2002	AG 2027	22	89 %	✓
Carole Le Gall	54	F	Française	291	0	Oui	2022	AG 2026	3	100 %	✓
Ouma Sananikone	66	F	Américaine	-	3	Non	2024	AG 2028	0	100 %	✓
Jacques Stern	60	H	Française	1 300	1	Oui	2022	AG 2026	3	100 %	✓

H : homme. F : femme.

Les comités : favoriser les synergies au sein de la Gouvernance

Les cinq comités de Gecina favorisent une gouvernance ciblée, soutenue par une collaboration croissante entre les comités qui contribue à améliorer l'alignement stratégique et la prise de décision sur des sujets essentiels tels que les questions ESG et la gestion des risques.



Journée de travail du Comex et Conseil d'administration de Gecina

Collaboration entre les comités

Les cinq comités de Gecina, à savoir le Comité Stratégique et d'Investissement, le Comité d'Audit et des Risques, le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, le Comité de Conformité et Éthique, et le Comité RSE, collaborent de plus en plus étroitement. Des sujets tels que la performance ESG et la cartographie des risques ont par exemple été abordés conjointement par le Comité de RSE et le Comité d'Audit et des Risques, garantissant ainsi un examen complet de ces sujets sous différents angles, améliorant la cohérence et l'efficacité du cadre de gouvernance.

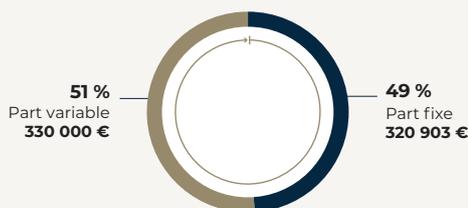
Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations	Comité Conformité et Éthique	Comité RSE
◆ 5 membres	◆ 6 membres	◆ 4 membres	◆ 3 membres	◆ 3 membres
◆ 60 % d'indépendants	◆ 67 % d'indépendants	◆ 75 % d'indépendants	◆ 100 % d'indépendants	◆ 67 % d'indépendants
◆ 7 réunions	◆ 5 réunions	◆ 7 réunions	◆ 6 réunions	◆ 4 réunions
◆ 97 % de taux de présence	◆ 97 % de taux de présence	◆ 100 % de taux de présence	◆ 100 % de taux de présence	◆ 100 % de taux de présence

Rémunération des mandataires sociaux : aligner les performances sur la responsabilité

Les membres du Conseil d'administration sont rémunérés en fonction de leur participation aux travaux du Conseil et de ses Comités, dans le cadre de l'enveloppe globale allouée par l'Assemblée Générale. Si la rémunération du Président du Conseil d'administration est constituée d'éléments fixes (rémunération fixe et avantages en nature), celle du Directeur général est alignée sur les performances financières et extra-financières du Groupe, garantissant ainsi une parfaite adéquation avec les objectifs stratégiques et de développement durable, et la création de valeur pour les actionnaires.

Rémunération des administrateurs en 2024

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



650 903 €

au total

Rémunération du Président

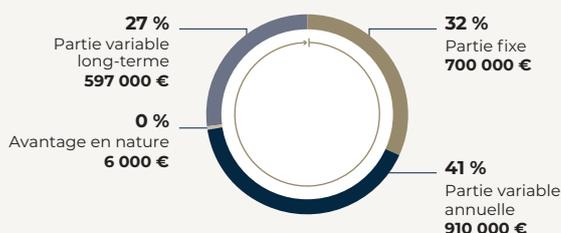
La rémunération du Président du Conseil d'administration est composée uniquement d'une rémunération fixe et d'avantages en nature (voiture de fonction).

300 000 €

Rémunération fixe 2024

Rémunération du Directeur général en 2024

Les éléments de la rémunération globale et des avantages en nature, versés pendant ou attribués au titre de 2024 à Beñat Ortega, Directeur général, ont été conformes à sa politique de rémunération, approuvée par l'Assemblée générale des actionnaires du 25 avril 2024. Ces éléments sont détaillés dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2024.



2 213 000 €

au total

Fondation d'entreprise Gecina : promouvoir une culture de la solidarité et de l'impact sociétal

À travers ses activités et l'engagement de ses salariés, la Fondation Gecina fait vivre les valeurs du Groupe en matière de développement durable, d'inclusion et d'enrichissement culturel. En 2024, elle a financé neuf associations pour une contribution totale de 300 000 euros, illustrant notre volonté d'agir en faveur du progrès social.

Engagement des salariés : une approche collaborative

La Fondation d'entreprise Gecina implique activement les salariés dans ses initiatives, afin de susciter une culture de solidarité autour d'un but commun. Les salariés sont encouragés à soutenir des projets, à les présenter au Conseil d'administration de la Fondation et à participer à la Journée solidaire annuelle. En donnant aux salariés les moyens de jouer un rôle actif, la Fondation crée un environnement collaboratif dans lequel chacun contribue à produire des bénéfices sociétaux qui sont riches de sens.

Protection de la nature : préserver les écosystèmes urbains et soutenir le développement durable

La Fondation d'entreprise Gecina promeut le respect de l'environnement en finançant des initiatives écologiques innovantes qui favorisent l'agriculture urbaine, la mobilité durable et l'éducation environnementale. Des projets tels que le Jardin du Piqueur et Études et Chantiers incarnent cette vision, tout en offrant des opportunités d'emploi inclusives. Ces programmes contribuent à améliorer la biodiversité urbaine, et impliquent également les salariés de Gecina dans des initiatives concrètes.





3

Logements destinés aux communautés défavorisées : favoriser la stabilité et soutenir la réinsertion

L'accès à un logement sûr et stable est un besoin fondamental auquel la Fondation d'entreprise Gecina s'emploie activement à répondre. Grâce à des partenariats avec des organisations telles que Solidarités Nouvelles pour le Logement et Agora pour l'Habitant, la Fondation soutient la réhabilitation de logements pour les populations vulnérables. Ces efforts facilitent également la réinsertion sociale, réduisant ainsi la précarité et favorisant la stabilité à long terme des personnes touchées.



4

Soutien des personnes en situation de handicap : promouvoir l'accessibilité et l'inclusion

La Fondation s'associe à des institutions telles que l'Opéra-Comique pour créer des performances culturelles adaptées aux personnes handicapées, garantissant ainsi un accès universel à l'art. Les ateliers de découverte de la Cité de l'architecture et du patrimoine permettent également d'atteindre des publics potentiellement éloignés, en faveur d'une meilleure appréciation de l'architecture et de la culture. En intégrant l'accessibilité à ses initiatives, la Fondation met en lumière l'importance de l'inclusion culturelle, en tant que vecteur d'enrichissement sociétal.

Promotion du patrimoine culturel : favoriser l'art et la créativité urbaine

Les collaborations avec des institutions prestigieuses comme le musée des Arts décoratifs et l'École nationale supérieure des beaux-arts illustrent l'engagement de la Fondation en faveur de l'émergence de nouveaux talents et à intégrer l'art dans les environnements urbains. La fresque murale Horizons Infinis commandée par la Fondation, et installée dans un immeuble de bureaux à Puteaux, illustre parfaitement la synergie entre architecture urbaine et expression artistique. Cette œuvre d'art à grande échelle contribue non seulement à enrichir le paysage urbain, mais reflète également la conviction de Gecina que l'art est une composante essentielle de la vie urbaine.

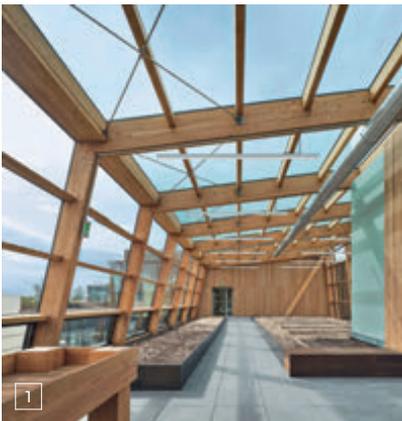


5

1. Vendredi solidaire 2024
2. 55 rue d'Amsterdam, Paris 8
3. Vendredi solidaire 2024
4. Vendredi solidaire 2024
5. Vendredi solidaire 2024

Collaborer avec les parties prenantes pour construire l'avenir

Les parties prenantes de Gecina sont au cœur de sa stratégie.
Grâce à l'écoute active et à la collaboration, le Groupe relève les défis actuels
en soutenant des actions collectives et des solutions durables.



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 des impôts, taxes et cotisations.
- ◆ Création d'emplois locaux.
- ◆ Dialogue guidé par des principes de transparence, d'intégrité et de probité.

Nos actions

- ◆ - 60 % de CO₂/m² depuis 2019.
- ◆ 145 tonnes de matériaux réemployés.
- ◆ Environ 100 M€ d'impôts, de taxes et de cotisations payés.
- ◆ 3 500 emplois indirects environ.
- ◆ Charte éthique incluant les principes d'une démarche d'affaires publiques responsable.

Citoyens

Nos attentes partagées

- ◆ Une ville durable et inclusive répondant aux différents usages des citoyens/urbains à proximité de là où ils vivent, travaillent, se divertissent.
- ◆ Offre résidentielle locative de qualité.
- ◆ Nature en ville.

Nos actions

- ◆ Près de 7 000 logements dans Paris intra-muros et en région parisienne.
- ◆ 1 immeuble de bureaux transformé en logements.
- ◆ Des espaces de travail conçus au cœur des nœuds de transports.



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.

Nos actions

- ◆ Taux de vacance faible reflétant la satisfaction de nos clients.
- ◆ Marque relationnelle YouFirst pour 100 000 utilisateurs.
- ◆ Déploiement de l'offre servicielle.



Communautés locales, associations, ONG et influenceurs

Nos attentes partagées

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

Nos actions

- ◆ Près de 10 M€ dépensés dans le cadre de la Fondation d'entreprise depuis 2008 avec des partenaires locaux.
- ◆ L'ensemble des salariés mobilisés dans le cadre d'une journée de solidarité annuelle.



1. Mondo, Paris 17
2. Sky 56, Lyon (69)
3. 44 avenue des Champs-Élysées, Paris 8
4. Vendredi solidaire 2024



Collaborateurs

Nos attentes partagées

- ◆ Développement professionnel par les compétences, les mobilités, l'employabilité.
- ◆ Bien-être au travail et égalité professionnelle femmes-hommes.
- ◆ Rémunération stimulante.

Nos actions

- ◆ c. 15 heures de formation ou d'accompagnement par collaborateur.
- ◆ 94/100 à l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes
- ◆ 26 mobilités internes.

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 sur dividende de 5,9 % en 2024.
- ◆ Conformité avec le Code AFEP-MEDEF.
- ◆ Dividende de 5,30 € par action payé en 2024.
- ◆ 100 % du passif est composé de lignes de crédit responsables et d'obligations vertes en 2024.
- ◆ Résultat récurrent net par action de 6,42 €.



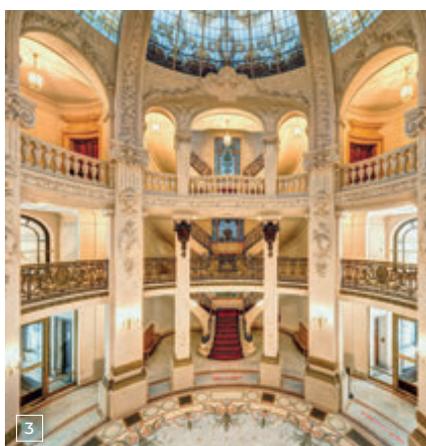
Fournisseurs

Nos attentes partagées

- ◆ Clarté des cahiers des charges et du processus de sélection.
- ◆ Rémunération et relation équilibrée.
- ◆ Co-construction 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 à laquelle 90 % des fournisseurs ont adhéré.



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 (1^{er} de son groupe de pairs au GRESB avec 95/100, notation AAA par MSCI).
- ◆ 85 % des recommandations des analystes sont à l'achat (80 %) ou neutres (5 %) à fin janvier 2025.
- ◆ Médaille d'or de la European Public Real Estate Association (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 (FEI), de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et de la Fondation Palladio.
- ◆ Membre fondateur du « Booster du réemploi » des matériaux.



1. Discours aux nouveaux arrivants, décembre 2024
2. Mondo, Paris 17
3. 3 place de l'Opéra, Paris 2
4. 162 rue du Faubourg Saint-Honoré, Paris 8
5. 37-39 rue Dareau, Paris 14

Le Comité exécutif : guider l'avenir avec vision et détermination

Dirigé par Beñat Ortega, Directeur général, le Comité exécutif de Gecina incarne un leadership dynamique, alliant vision stratégique et excellence opérationnelle.

Unis par un engagement commun, ses membres composent avec les défis et les opportunités du Groupe pour bâtir un avenir durable, soutenu par l'innovation.



Beñat Ortega
Directeur général



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



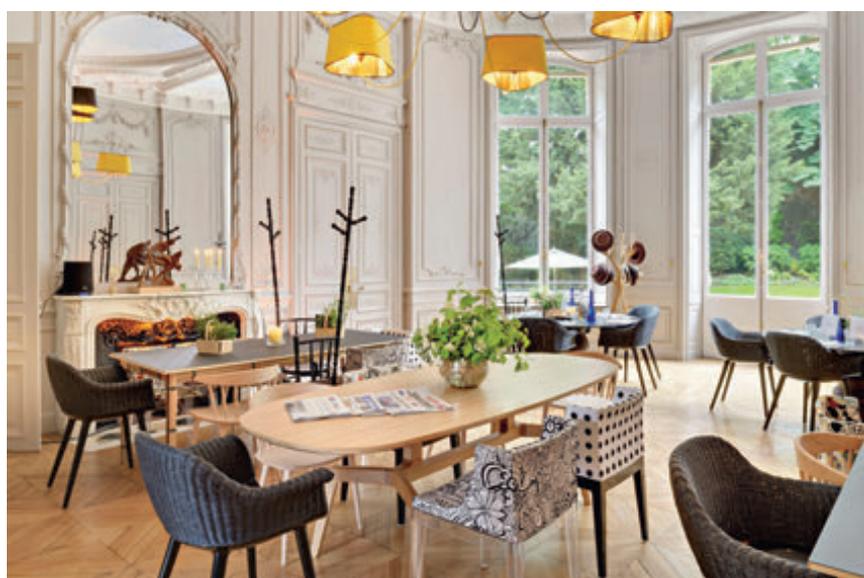
Christine Harné
Directrice exécutive
Ressources Humaines



Marie Lalande-Dauger
Directrice exécutive
Ingénierie et RSE



Romain Veber
Directeur exécutif
Investissements
et Développement



49-51 rue Saint-Dominique, Paris 7

Bâtir une expertise d'avenir : attirer et cultiver les talents

Gecina investit dans l'humain en soutenant l'évolution de ses équipes et le développement de leurs compétences. Avec une ambition forte : offrir un environnement de travail dynamique et inclusif, dans lequel chacun peut s'épanouir et innover.

Favoriser la croissance : développer les compétences, enrichir les parcours

Gecina a renforcé ses équipes d'ingénierie opérationnelle de 32 % entre 2023 et 2024 pour consolider la gestion des besoins techniques dans ses portefeuilles résidentiels et de bureaux (conformité, création de valeur, gestion de l'énergie). Le recrutement a porté sur des profils expérimentés, avec 2 à 15 années d'expérience dans les domaines technique et d'ingénierie. Soucieux de cultiver l'employabilité des jeunes talents, le Groupe embauche également une vingtaine d'alternants et de stagiaires chaque année.



1



2



3

Cultiver l'excellence : développer le leadership

En 2024, quatre *soft skills* essentiels ont été intégrées à l'évaluation annuelle : travail d'équipe, orientation client, créativité et agilité, et sens des responsabilités. Des parcours de carrière structurés offrent aux salariés l'opportunité d'explorer différents métiers de l'immobilier, avec un accompagnement vers des postes à responsabilité. La formation s'appuie sur un nouveau programme d'intégration, des modules en ligne, des ateliers pratiques, des exercices de présentation orale et un partage de connaissances internes. Près de 150 salariés ont ainsi été formés à la conformité et à la sécurité des actifs à travers des présentations, un atelier pratique sur site et un accompagnement dans la durée pour ancrer durablement ces compétences.

47

collaborateurs promus en 2024



1. Tour Horizons, Boulogne-Billancourt (92)
2. Sky 56, Lyon (69)
3. Citylights, Boulogne-Billancourt (92)

Soutenir la transformation digitale des RH

Gecina utilise la plateforme Workday pour centraliser les différents services RH. L'outil permet de rationaliser les activités de recrutement, d'intégration des collaborateurs et de suivi des performances. Les outils d'IA améliorent l'efficacité opérationnelle en automatisant des tâches telles que les publications d'offres d'emploi et le traitement des demandes des salariés. L'accessibilité numérique est une priorité, c'est pourquoi des applications mobiles sont proposées pour les demandes de congés et les parcours d'intégration, facilitant les démarches des salariés. Gecina parvient ainsi à responsabiliser ses effectifs grâce à l'innovation.

Diversité, inclusion et bien-être : une culture de solidarité et d'entraide sur le lieu de travail

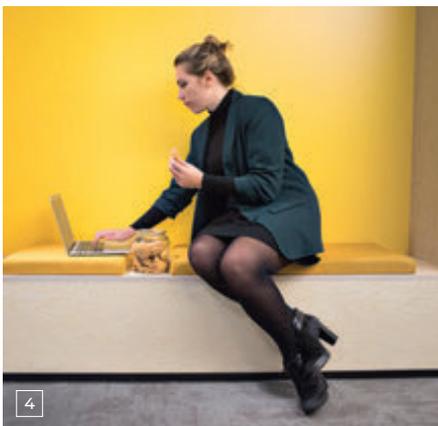
En 2024, le Groupe a renouvelé son accord sur le handicap, témoignant ainsi de sa capacité à poursuivre les efforts engagés et à maintenir ses orientations en faveur des collaborateurs en situation de handicap. Plus de 5 % des salariés ont un statut de travailleur handicapé, ce qui illustre l'engagement de Gecina à promouvoir l'inclusion. La parité femmes-hommes reste une priorité, avec un score de parité de 94/100 obtenu grâce aux efforts soutenus consentis depuis 10 ans. Gecina promeut une culture d'entraide grâce à des évaluations régulières, à la présence d'un psychologue dédié, et à des ateliers sur la non-discrimination et le télétravail. Ces initiatives contribuent à offrir un lieu de travail où les salariés se sentent valorisés et soutenus.



5

« Des espaces de travail soigneusement conçus restent essentiels pour favoriser la collaboration et l'innovation. »

Christine Harné, Directrice exécutive Ressources Humaines



4

- 4. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)
- 5. Botanic, Boulogne-Billancourt (92)
- 6. Les Arches du Carreau, Neuilly-sur-Seine (92)

Aligner la stratégie RH sur les objectifs ESG

Les politiques RH de Gecina intègrent de plus en plus d'objectifs ESG. L'évaluation de la performance des salariés et les programmes de participation au résultat intègrent désormais jusqu'à 25 % de critères extra-financiers, favorisant la responsabilisation des collaborateurs vis-à-vis des objectifs de développement durable. La formation continue sur les compétences en ingénierie et en RSE permet aux salariés de s'adapter à l'évolution des exigences du marché tout en renforçant le leadership de Gecina en matière de RSE.

95 %

des employés avec au moins un objectif RSE/innovation









4. Performance

En 2024, Gecina a une nouvelle fois réalisé des performances remarquables, en s'appuyant sur son expertise immobilière pour stimuler la croissance et l'innovation. En développant de nouvelles offres alignées sur la demande du marché, en faisant avancer des projets complexes et en accélérant le développement durable, nous créons de la valeur immédiate tout en sécurisant la croissance. Pour la troisième année consécutive, la croissance de notre résultat récurrent confirme une trajectoire résiliente, combinant excellence opérationnelle et vision à long terme.

1. 52 rue de Dunkerque, Paris 9
2. Sky 56, Lyon (69)
3. 31-35 boulevard des Capucines, Paris 2



Indicateurs financiers et extra-financiers

En millions d'euros	Variation	31/12/2024	31/12/2023
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 4,1 %	694,5	666,8
Bureaux	+ 6,1 %	566,7	534,0
Zones centrales	+ 7,8 %	416,9	386,8
◆ Paris Intra-muros	+ 9,1 %	332,7	304,9
◆ Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	+ 2,6 %	84,1	82,0
La Défense	+ 7,1 %	77,6	72,5
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 3,2 %	72,2	74,6
Résidentiel	- 3,8 %	127,8	132,9
RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 6,8 %	474,4	444,2
RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 6,7 %	6,42	6,01
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	+ 1,7 %	17 377	17 082
Bureaux	+ 1,8 %	13 719	13 476
Zones centrales	+ 3,2 %	11 917	11 548
◆ Paris Intra-muros	+ 4,7 %	9 925	9 481
◆ Core Croissant Ouest (Neuilly/Levallois, Boucle Sud)	- 3,7 %	1 991	2 067
La Défense	- 8,3 %	886	966
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 4,7 %	916	961
Résidentiel	+ 1,6 %	3 621	3 565
Hôtel & Crédit-bail	- 11,7 %	37	42
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	+ 15 pb	4,6 %	4,5 %

Données par action (en euros)	Variation	31/12/2024	31/12/2023
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	- 0,3 %	157,6	158,1
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁴⁾	- 0,5 %	142,8	143,6
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	- 1,9 %	147,3	150,1
Dividende ⁽⁵⁾	+ 2,8 %	5,45	5,30

Nombre d'actions	Variation	31/12/2024	31/12/2023
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 738 691	76 670 861
Hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 950 315	73 880 227
Dilué hors autocontrôle	+ 0,1 %	74 196 991	74 101 680
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 937 919	73 848 175

Performance extra-financière	Var. N/N-1	31/12/2024	31/12/2023
Performance énergétique – en exploitation (en kWh _{eff} /m ² /an)	- 2,4 %	151,5	155,2
Bas carbone : émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO ₂ e par m ² par an, scope 1 + 2 + scope 3.13, selon le GHG Protocol ⁽⁶⁾)	- 12,3 %	8,0	9,1
Économie circulaire : cumul des tonnes de matériaux réemployés sur nos développements en curage ou en approvisionnement (tonnes)	n.a.	1 966	1 821
% d'actifs de bureau certifiés HQE Exploitation/BREEAM In-Use	n.a.	100 %	100 %
Biodiversité : % de sites en exploitation avec un espace végétalisé qui ont évalué leur contribution à la biodiversité et qui appliquent des principes de gestion écologique	n.a.	100 %	100 %

(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 et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

(2) Voir note 1.5 Valorisation du patrimoine immobilier.

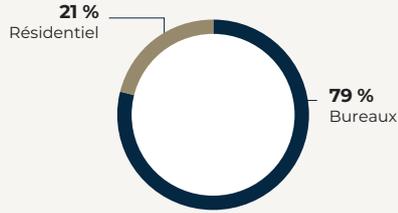
(3) Sur la base du périmètre constant 2024.

(4) Voir note 1.1.7 Actif Net Réévalué.

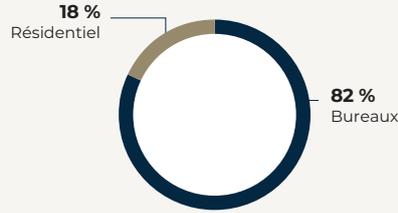
(5) Dividende 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2025.

(6) Voir note 3.3.3.

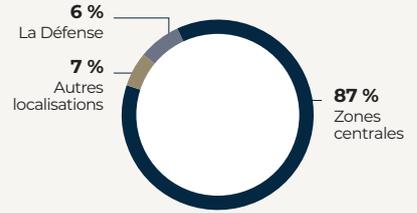
Valeur du patrimoine par activité



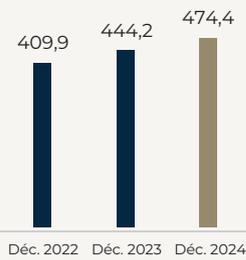
Répartition des loyers par activité



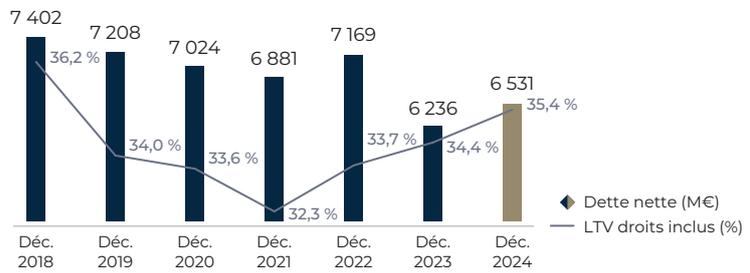
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



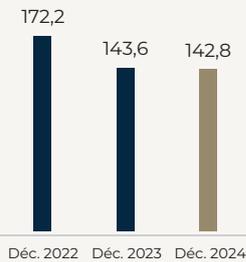
Résultat récurrent net - part du groupe (en millions d'euros)



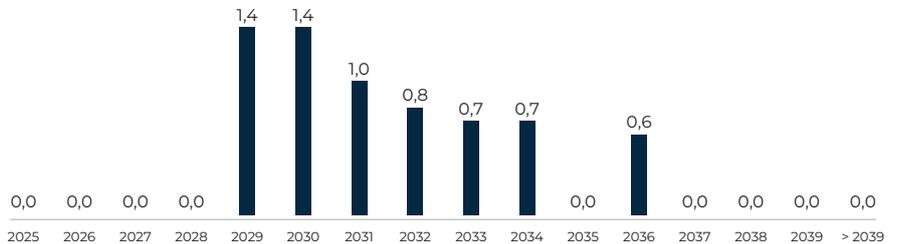
Ratio LTV



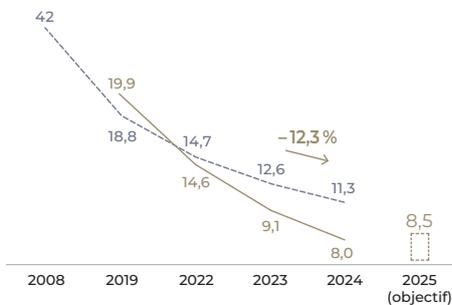
ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en euros)



Échéancier de la dette après prise en compte des lignes de crédit non tirées (en milliards d'euros)

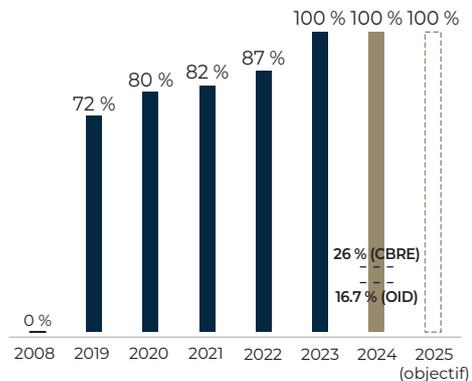


Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO₂e par m², scopes 1, 2 et 3,13 corrigées climat)



--- Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat année de référence 2008 (scopes 1, 2, 3,3 et 3,13 intégrant les émissions liées à l'approvisionnement et à la distribution d'énergie) - ancienne méthodologie
 — Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat sur une base 10 ans (scopes 1, 2, et 3,13 excluant les émissions liées à l'approvisionnement et à la distribution d'énergie) - nouvelle méthodologie

Part des surfaces des bureaux en exploitation qui sont certifiées HQE Exploitation ou BREEAM-in-use



--- Taux de certification des bureaux à Paris 2 sources :
 - - - 26 % (CBRE)
 - - - 16,7 % (OID)

Bilan

et compte de résultat

États financiers

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

<i>En millions d'euros</i>	Var. (%)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs bruts	+ 4,1 %	694,5	666,8
Revenus locatifs nets	+ 4,8 %	638,7	609,5
Autres revenus (nets)	- 0,5 %	3,3	3,4
Frais de structure	- 2,0 %	(76,3)	(77,9)
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	+ 5,7 %	565,7	535,0
Frais financiers nets	+ 0,6 %	(90,5)	(90,0)
Résultat récurrent brut	+ 6,8 %	475,2	445,1
Résultat net récurrent des sociétés mise en équivalence	+ 21,5 %	3,3	2,7
Intérêts minoritaires récurrents	+ 4,1 %	(2,0)	(2,0)
Impôts récurrents	+ 26,9 %	(2,1)	(1,6)
RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 6,8 %	474,4	444,2
Résultat de cessions d'actifs	n.a.	0,7	67,0
Variation de valeur des immeubles	n.a.	(127,3)	(2 186,4)
Amortissements et dépréciations	n.a.	(11,7)	(29,7)
Éléments non récurrents	n.a.	0,0	0,0
Variation de valeur des instruments financiers	n.a.	(24,7)	(66,2)
Autres	n.a.	(1,5)	(16,0)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE	n.a.	309,8	(1 787,2)

(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 et après retraitement de certains éléments de nature exceptionnelle.

Bilan consolidé

Actif

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Actifs non courants	16 602,4	17 174,9
Immeubles de placement	14 828,2	15 153,5
Immeubles en restructuration	1 212,0	1 398,4
Immeubles d'exploitation	80,6	81,8
Autres immobilisations corporelles	10,1	9,3
Ecart d'acquisition	165,8	165,8
Immobilisations incorporelles	11,7	12,8
Créances financières sur crédit-bail	27,6	32,8
Participations dans les sociétés mises en équivalence	82,0	86,7
Autres Immobilisations financières	35,9	51,2
Instruments financiers non courants	147,7	181,9
Actifs d'impôts différés	0,9	0,9
Actifs courants	1 315,5	473,9
Immeubles en vente	990,4	184,7
Clients et comptes rattachés	31,5	35,4
Autres créances	83,3	82,9
Charges constatées d'avance	28,7	23,6
Instruments financiers courants	2,6	3,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	179,0	143,7
TOTAL ACTIF	17 918,0	17 648,7

Passif

En millions d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	10 522,3	10 599,5
Capital	575,5	575,0
Primes	3 312,8	3 307,6
Réserves consolidées	6 307,8	8 487,3
Résultat net consolidé	309,8	(1 787,2)
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 506,0	10 582,7
Participations ne donnant pas le contrôle	16,3	16,7
Passifs non courants	5 569,3	6 051,0
Dettes financières non courantes	5 315,7	5 784,7
Obligations locatives non courantes	49,6	49,6
Instruments financiers non courants	108,0	123,9
Provisions non courantes	96,0	92,7
Passifs courants	1 826,3	998,3
Dettes financières courantes	1 397,0	599,6
Dépôts de garantie	87,9	86,4
Fournisseurs et comptes rattachés	160,6	185,6
Dettes fiscales et sociales courantes	58,5	58,0
Autres dettes courantes	122,2	68,7
TOTAL PASSIF	17 918,0	17 648,7

CRÉDITS PHOTO

Alexis Paoli, BMA Group, Chateaufort, Drone Press, Dumez, Élise Robaglia, Éric Laignel, Fernando Javier Urquijo, Getty Images/Alexander Spatari, Getty Images/Gary Yeowell, Jacques Pinault, Jean-Christophe Roy, Kreaction, L'Autre Image, Michel Denancé/Dubuisson Architecture, Myphotoagency/Emmanuel Thiot, Myphotoagency/Farshid Mornayez, Myphotoagency/François-Xavier de Carvalho, Maxime Revert, Patrick Lazic, PCA, Pierre Morel, Portail prospect, Thomas Lainé, Thierry Lewenberg-Sturm, V. Photographie, Vladimir Partalo.

CONCEPTION ET RÉALISATION : HAVAS Paris



e-accessibility

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 **ipedi**
r

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél. : +33 (0)1 40 40 50 50
gecina.fr

gec1na