

## GEcina

Société anonyme au capital de 575 942 527,50 €  
Siège social : 14-16 rue des Capucines, 75002 Paris.  
592 014 476 R.C.S. Paris.

---

### **RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF A L'AUGMENTATION DU CAPITAL DE GEcina DECIDEE LE 23 JUILLET 2025**

---

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous informer qu'il a été fait usage par le Conseil d'administration de la délégation de compétence conférée par la 27<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de Gecina (ci-après la « Société ») du 17 avril 2025 relative à l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers. Cette opération est mise en œuvre dans le cadre des décisions prises afin de favoriser la souscription d'actions de la société par les salariés.

**a) Rappel des principaux termes de la délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par la 27<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025**

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte du 17 avril 2025, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, a, dans sa 27<sup>ème</sup> résolution, délégué au Conseil d'administration pour une durée de 26 mois, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour décider l'augmentation du capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 0,5 % du capital social, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne salarial.

**b) Décision du Conseil d'administration du 23 juillet 2025**

Le Conseil d'administration de la Société du 23 juillet 2025 faisant usage de la délégation de compétence conférée par la 27<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale du 17 avril 2025 a décidé :

- d'approuver le principe d'une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux adhérents du plan d'épargne groupe de la Société, en faisant usage de la délégation que lui a accordée l'assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) des actionnaires de la Société le 17 avril 2025 dans sa vingt-septième résolution, dans la limite d'un montant nominal maximal de 0,5 % du capital social,

- que le prix de souscription des actions qui pourraient être ainsi émises sera, conformément à l'article L. 3332-18 du Code du travail au moins égal à 90% de la moyenne des premiers cours précédant la date de la décision fixant l'ouverture de la période de souscription,
- de subdéléguer au Directeur Général les pouvoirs nécessaires à l'effet d'accomplir toutes opérations et formalités en vue de la réalisation de cette augmentation de capital.

**c) Décision du Directeur Général du 4 septembre 2025**

Le Directeur Général, Monsieur Beñat Ortega, faisant usage de la délégation de pouvoir qui lui a été conférée par décision du Conseil d'administration du 23 juillet 2025 a décidé :

- de procéder à une augmentation de capital de la Société réservée aux adhérents du plan d'épargne groupe de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant nominal maximal de 0,5 % du capital social et sous réserve des limites fixées par la loi s'agissant des versements pouvant être effectués par les salariés concernés et par la Société ;
- que lesdites actions seront émises à un prix égal à 90% de la moyenne des premiers cours de bourse de l'action Gecina lors des 20 séances de bourse précédant la date des présentes, soit 77,54 euros par action ; compte-tenu de la valeur nominale de 7,50 euros par action, la prime d'émission sera de 70,04 euros par action ;
- que les actions nouvelles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;
- que les souscriptions seront réalisées directement en actions par les bénéficiaires, adhérents à un plan d'épargne salariale et les actions souscrites seront indisponibles pendant une durée de 5 ans ;
- que la période de souscription sera ouverte à compter du 8 septembre 2025 (inclus) et jusqu'au 18 septembre 2025 (inclus) ;
- que la libération des actions souscrites devra intervenir dès la souscription par versement d'espèces ;

et a rappelé que :

- conformément à la loi, l'augmentation de capital ne sera réalisée qu'à concurrence du montant des actions effectivement souscrites, sans qu'aucun minimum ne soit requis ;
- la fixation du nombre d'actions nouvelles qui seront émises pour répondre aux demandes de souscription et l'émission des actions nouvelles correspondantes seront constatées dans une décision ultérieure à la clôture de la période de souscription.

Le Directeur Général rendra compte au Conseil d'administration de l'utilisation faite de cette délégation dans les conditions prévues par cette dernière.

**d) Modalités de l'augmentation de capital réservée**

Il est précisé que, conformément à l'article 4 du règlement du plan d'épargne groupe, le total des versements volontaires effectués au cours d'une même année ne peut excéder le quart de la rémunération annuelle d'un salarié ou du revenu professionnel imposé à l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente.

**e) Incidence de l'augmentation de capital réservée sur la situation de l'actionnaire**

***Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres consolidés***

A titre indicatif, l'incidence de l'émission d'actions sur la quote-part des capitaux propres par action (sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2025) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres consolidés (en euros)
Avant émission des actions provenant de l'augmentation de capital	135,70 €
Après émission de 53 646 actions provenant de l'augmentation de capital réservée aux salariés	135,66 €

***Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres sociaux***

A titre indicatif, l'incidence de l'émission d'actions sur la quote-part des capitaux propres par action (sur la base des capitaux propres sociaux au 30 juin 2025) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres sociaux (en euros)
Avant émission des actions provenant de l'augmentation de capital	65,37 €
Après émission d'un total de 53 646 actions provenant de l'augmentation de capital	65,37 €

***Incidence de l'émission sur la participation de l'actionnaire***

A titre indicatif, l'incidence de l'émission d'actions sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'augmentation de capital réservée et ne souscrivant pas à celle-ci (sur la base du nombre d'actions composant le capital au 30 juin 2025, soit 76 738 691 actions) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant émission des actions provenant de l'augmentation de capital	1 %
Après émission de 53 646 actions provenant de l'augmentation de capital	0,9993 %

**f) Incidence théorique de l'augmentation de capital réservée sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société**

	Valeur boursière (en euros / action)
Avant émission des actions provenant de l'augmentation de capital - (cours au 09/10/2025)	81,350 €
Après émission de 53 646 actions provenant de l'augmentation de capital	81,347 €
Incidence	(0,003) €

**g) Pour rappel : Évolution du capital et de la situation nette**

En milliers d'euros	Capital	Primes d'émission, de fusion et de conversion	Écarts de réévaluation	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions	Résultat	Subventions	Capitaux propres	Distribution de dividendes
<b>31/12/2022</b>	<b>574 674</b>	<b>3 304 609</b>	<b>119 077</b>	<b>1 066 689</b>	-	<b>5 065 049</b>	<b>288 894</b>	<b>219</b>	<b>5 354 161</b>	
Augmentations de capital (salariés)	358	3 706		36		4 100			4 099	
Virements de postes			(58)			(58)			(58)	
Autres variations				(102 363)		(102 363)		(69)	(102 432)	391 315
Affectation du résultat 2022							(288 894)		(288 894)	
Résultat 2023							288 070		288 070	
<b>31/12/2023</b>	<b>575 031</b>	<b>3 308 315</b>	<b>119 019</b>	<b>964 361</b>	-	<b>4 966 727</b>	<b>288 070</b>	<b>150</b>	<b>5 254 946</b>	
Augmentations de capital (salariés)	509	5 268		51		5 828			5 828	
Virements de postes			(58)	58		0			0	
Autres variations				(103 478)		(103 478)		(61)	(103 478)	391 548
Affectation du résultat 2023							(288 070)		(288 070)	
Résultat 2024							357 326		357 326	
<b>31/12/2024</b>	<b>575 540</b>	<b>3 313 583</b>	<b>118 962</b>	<b>860 992</b>	-	<b>4 869 076</b>	<b>357 326</b>	<b>89</b>	<b>5 226 492</b>	

Le présent rapport, ainsi que le rapport complémentaire des commissaires aux comptes de la Société, seront tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et seront portés à la connaissance des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.

Fait à Paris, le 10 février 2026

**Le Conseil d'administration**