

Assemblée générale du 22 avril 2026

Réponses du Conseil d'administration du 22 avril 2026 aux questions écrites des actionnaires

Nombre de pages (y compris celle-ci) : 3 pages

Questions de Luc Guinefort

Question 1 :

À la page 20 de la brochure de convocation, il est fait mention du départ d'ENGIE de la Tour T1 (représentant un loyer annuel de 40 000 000 €). Il est également indiqué que la contribution locative de cette même Tour T1 s'élèverait à environ 30 000 000 € une fois celle-ci entièrement relouée.

Par ailleurs, dans la section relative aux perspectives, vous envisagez une contribution de 40 à 80 millions d'euros provenant des nouveaux loyers (Pipeline).

Pourriez-vous nous préciser si cette fourchette de 40 à 80 millions d'euros inclut déjà la contribution annuelle de 30 millions d'euros attendue de la Tour T1 ?

Réponse du Conseil d'administration :

Les 80 à 90 M€ de loyers annuels attendus des 4 projets en développement n'incluent pas les 30 M€ attendus de la tour T1 une fois intégralement recommercialisée.

Question 2 :

Concernant la rémunération du Directeur Général, page 32 de la brochure de convocation, l'écart entre le cours de bourse et l'Actif Net Réévalué (ANR) par action atteint désormais un niveau disproportionné par rapport aux sociétés comparables (foncières allemandes et françaises).

Sa rémunération globale, d'environ 2 379 000 d'euros, ne devrait-elle pas tenir compte de cette décote persistante ? Cette dernière semble en effet traduire une inefficacité de la politique d'information et de communication financière.

Réponse du Conseil d'administration :

Le Conseil d'administration relève d'abord que la Société affiche des résultats solides, avec une progression du résultat récurrent net par action de +26% depuis 2021 et la hausse du dividende proposé à 5,50 € par action.

Le Conseil relève également que Gecina dispose de fondamentaux robustes, avec un bilan sain, une discipline financière maintenue et un patrimoine de grande qualité, concentré sur les actifs les plus centraux et les plus recherchés, dont les valeurs sont restées résilientes, comme en témoigne l'ANR de votre Société.

Le sujet de la décote entre le cours de bourse et l'ANR par action doit, dans ce contexte, être apprécié à la lumière d'un contexte sectoriel plus large, qui affecte l'ensemble de l'immobilier de bureaux coté en Europe, notamment un choc de taux.

En termes de décote par rapport à l'ANR, la décote du titre (de l'ordre de 48 %) s'inscrit, en effet, dans la même tendance que celle observée pour d'autres pairs du bureau prime en Europe continentale (Colonial, - 44%) ou au Royaume-Uni (Derwent London, - 49 %).

À titre complémentaire, les principales foncières résidentielles allemandes présentent elles aussi, sur la base de leurs derniers actifs nets publiés et des cours récents, des niveaux de décote marqués, de l'ordre de 53 % pour Vonovia et de 58 % pour LEG.

Dans ce contexte, il ne serait pas exact de réduire l'écart entre le cours de bourse et l'ANR par action à la seule politique d'information et de communication financière de la Société.

S'agissant de la rémunération variable annuelle relative à la direction générale, les indicateurs quantitatifs retenus sont directement alignés sur les principaux agrégats de performance suivis et communiqués par la société. La rémunération de long terme obéit à la même logique d'exigence, avec des critères essentiellement déterminés en comparaison avec d'autres acteurs du secteur. Le critère boursier (TSR) n'a pas été atteint sur le plan 2023-2026, conduisant à une réduction significative du nombre d'actions acquises en 2026, soit 9 924 actions, contre les 16 540 actions initialement attribuées en 2023.

Le Conseil d'administration considère ainsi que la politique de rémunération du Directeur général demeure équilibrée, rigoureuse et correctement alignée avec la performance de l'entreprise, y compris dans sa dimension boursière. Elle est par ailleurs positionnée de manière prudente par rapport aux pairs.

Question 3 :

La vente du magnifique immeuble "L.V.M.H." sur les Champs-Élysées vous semble-t-elle avoir été une erreur ?

Réponse du Conseil d'administration :

Le caractère emblématique d'un actif ne suffit pas, à lui seul, à apprécier la pertinence d'un arbitrage. Celle-ci s'évalue au regard du prix obtenu, du profil de rendement, des perspectives de création de valeur pour les actionnaires et des opportunités de réemploi du capital.

La vente du 101 Champs-Élysées, finalisée en juin 2023 à un taux inférieur à 2,1 %, s'inscrivait dans une stratégie assumée d'optimisation de l'allocation du capital. Dans un contexte de remontée brutale des taux d'intérêts, la logique poursuivie était claire : conforter encore la solidité de la structure financière du Groupe en le désendettant avant de rouvrir un nouveau cycle d'investissement (sur des actifs de bureaux parisiens dont les rendements sont supérieurs à 6 %), tout en sécurisant le financement d'un pipeline localisé essentiellement à Paris et à Neuilly-sur-Seine, porteur de croissance et de création de valeur (rendement moyen supérieur à 10 % des capex investis dans le pipeline).

Question de Vanni Challier

Question :

Combien coûterait à GECINA, le paiement du demi-dividende, 15 jours après l'AG, début mai, comme dans de nombreuses sociétés cotées, au lieu du 9 juillet ?

Réponse du Conseil d'administration :

Le calendrier de versement du dividende n'est pas déterminé sur la base de son coût mais par le rythme d'encaissement de nos loyers. En effet, le principe de versements semestriels des dividendes permet d'aligner la distribution sur le rythme d'encaissement de nos loyers. Par ailleurs, avec un acompte payé début mars et le solde début juillet, c'est une pratique que l'on retrouve chez plusieurs de nos pairs mais aussi des entreprises du CAC40.

Questions de Cédric Dujardin

Question 1 :

En page 249 du DEU et concernant les provisions non courantes, « Autres litiges », il est fait rappel du contentieux qui oppose Gecina et Abanca en Espagne pour un montant de 70m€. Pouvez-vous nous donner plus d'information sur les actions engagées, leurs chances de succès, et le planning associé, depuis le paiement des 70m€ ?

Toujours sur cette même ligne, le montant des provisions non courantes s'élève désormais à 11,8m€ contre 10m€ (hors Abanca) l'an dernier sans qu'aucun détail ne soit communiqué sur la nature de ces provisions.

Pouvez-vous nous indiquer sur combien de contentieux ou litiges portent ces provisions, nous donner le montant du plus gros contentieux ou litige unitaire et comparer ces données à l'an dernier ?

Pouvez-vous nous confirmer que votre analyse et celle de vos conseils concernant ces litiges ou contentieux a également porté sur l'analyse du risque réputationnel et nous présenter les conclusions de ces analyses sous cet angle ?

Réponse du Conseil d'administration :

Le litige avec Abanca, engagé en 2015 à Madrid, porte sur des lettres d'engagement de garanties prétendument signées par un ancien dirigeant de Gecina. La somme de 70 millions d'euros, qui avait été intégralement provisionnée, a été réglée à Abanca en février 2025. Le 22 juillet 2025, le Tribunal suprême espagnol a confirmé la décision de la cour d'appel espagnole. Considérant que cette situation résulte d'agissements frauduleux, Gecina a engagé de nouvelles voies de recours contre la décision du Tribunal suprême espagnol et poursuit par ailleurs les actions engagées en France dans ce dossier.

S'agissant des chances de succès et du calendrier précis de ces procédures, il n'est pas possible, compte tenu de procédures en cours, de commenter publiquement davantage ces éléments sans risquer de porter atteinte aux intérêts du Groupe. Le Document d'enregistrement universel rappelle néanmoins que Gecina poursuit activement les actions engagées dans ce dossier.

Concernant les autres provisions non courantes figurant à la ligne « autres litiges », leur montant s'élève à 11,8 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Comme indiqué dans le Document d'enregistrement universel, ces provisions correspondent à divers contentieux en lien avec l'activité. Pour des raisons de confidentialité et de préservation des intérêts du Groupe, Gecina ne communique pas publiquement le nombre exact de dossiers concernés ni le montant du plus important d'entre eux pris isolément. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risque non provisionné dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat, la situation financière, ou, plus généralement la réputation du Groupe.

Question 2 :

J'avais posé l'an dernier une question relative à la cartographie du risque lié au Capital Humain que je souhaite suivre aujourd'hui.

Le ComEx ne comporte plus aucune fonction de Secrétariat Général, d'audit, ou même juridique depuis maintenant 2 ans. Pouvez-vous nous indiquer s'il s'agit d'un choix de la Société et nous en indiquer les raisons ou bien s'il s'agit d'une difficulté à attirer les talents ou promouvoir en interne ?

Réponse du Conseil d'administration :

Les évolutions évoquées s'inscrivent dans la volonté de maintenir un Comité exécutif resserré autour d'un nombre limité de fonctions. Elles n'ont nullement conduit à la disparition des fonctions concernées. Les responsabilités juridiques, d'audit ou encore de gouvernance sont essentielles et continuent d'être pleinement exercées au sein de l'entreprise. Elles sont directement rattachées au Directeur général et confiées à des collaborateurs expérimentés, disposant de l'expertise et de l'autorité nécessaires pour les exercer pleinement.

Elles font en outre l'objet d'un suivi au plus haut niveau de la gouvernance, notamment par le comité d'audit et des risques ainsi que par le comité conformité et éthique, dans le cadre des travaux du Conseil d'administration.