

Assemblée générale ordinaire

Brochure de convocation

22 avril 2026, 15h00

Hôtel Kimpton St Honoré
20 rue Daunou
75002 Paris



gec1na

Sommaire

Le mot de Philippe Brassac	1
Gecina, un opérateur immobilier pleinement intégré	2
Notre contribution dans un monde en mutation	4
Créer de la valeur à chaque étape de la chaîne immobilière	6
Indicateurs financiers et extra-financiers	8
Bilan et compte de résultat	10
Exposé sommaire	12
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	21
Un Conseil centré sur la création de valeur	22
Aligner la rémunération sur la création de valeur à long terme	25
Tableau récapitulatif des autorisations financières	26
Ordre du jour	27
Rapport du Conseil d'administration et texte des projets de résolutions	28
Participer à l'Assemblée générale	39
Informations pratiques	43
Demande de documents	44

Comment participer à l'Assemblée générale ?

Retrouvez l'ensemble des modalités de participation à l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2026 en page 39.

CRÉDITS PHOTO : Getty Images/naibank, Javier Callejas, L'Autre Image, Myphotoagency/Farshid Momayez, V.Photographie

Conception et réalisation : **HAVAS** Paris.

Le mot de Philippe Brassac

Président du Conseil d'administration



Madame, Monsieur, Chers Actionnaires,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous convier à l'Assemblée générale ordinaire de Gecina qui se tiendra le mercredi 22 avril 2026, à 15 heures, à l'hôtel Kimpton St Honoré, 20 rue Daunou à Paris (2^e). Elle sera également retransmise en direct sur notre site Internet : www.gecina.fr.

Cet événement, moment privilégié d'échanges, sera l'occasion de revenir plus en détail sur l'année 2025, année de consolidation et de clarification pour Gecina, dans un marché immobilier de plus en plus marqué par la sélectivité, la discipline d'allocation du capital et le retour aux fondamentaux de long terme.

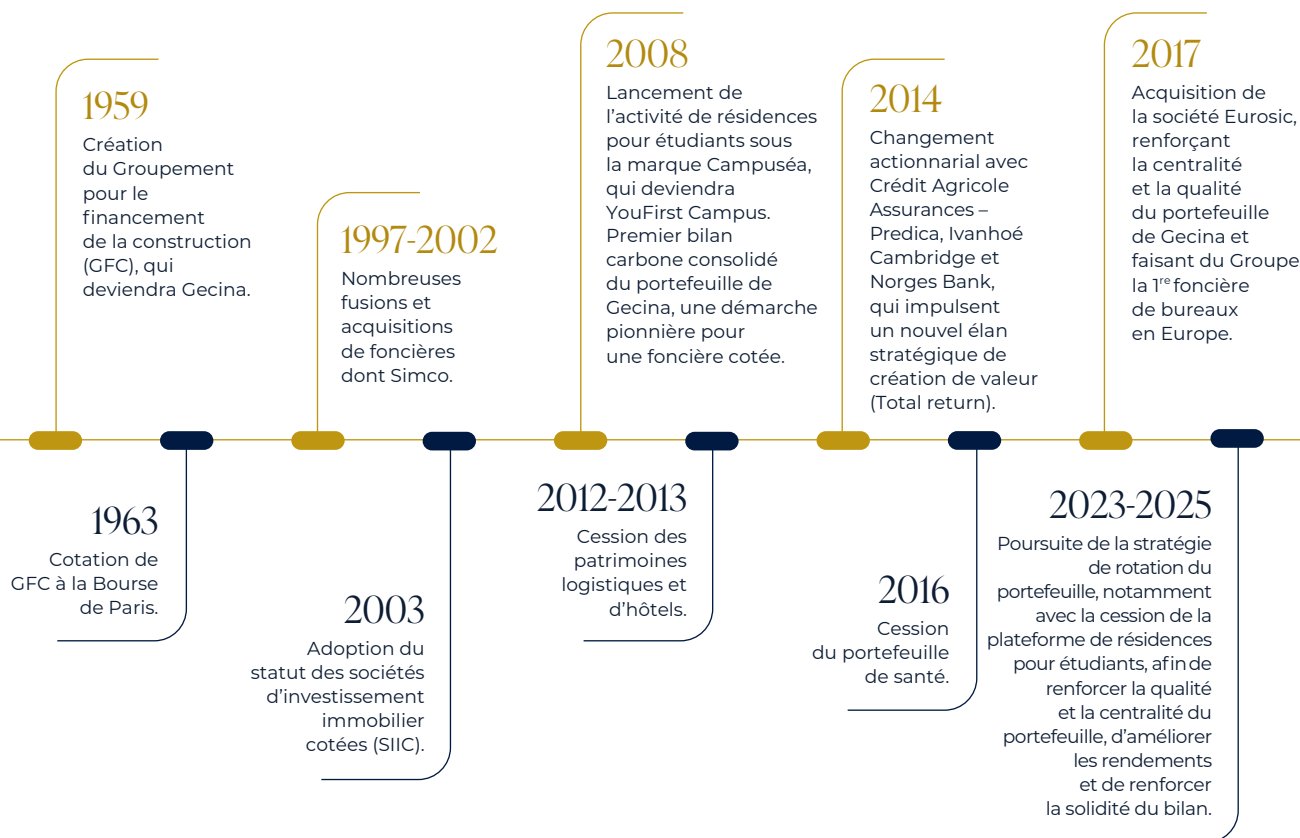
Nous sommes convaincus que la performance durable repose sur trois piliers : la qualité des actifs dans un marché toujours plus polarisé, la discipline d'exécution et une gouvernance solide. Tout au long de l'année, le Conseil est resté étroitement mobilisé sur l'allocation du capital, la gestion des risques et les priorités stratégiques, avec un cap constant : la création de valeur à long terme.

Cette Assemblée générale sera également pour vous l'occasion d'exprimer votre vote sur les résolutions soumises à votre approbation. J'espère que vous pourrez assister personnellement à ce rendez-vous, mais si tel n'était pas le cas, je vous rappelle que vous avez la possibilité de voter par correspondance ou par voie électronique, de vous faire représenter, ou de m'autoriser à voter en votre nom.

Vous trouverez d'ailleurs dans cette brochure toutes les informations pratiques relatives à cette Assemblée, notamment les modalités de participation et de vote, l'ordre du jour et une présentation détaillée des résolutions.

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

Gecina, un opérateur immobilier pleinement intégré



Nos chiffres clés

17,6 Md€

Valeur du patrimoine (84 % bureaux, 16 % résidentiel)

55 %

du portefeuille restructuré au cours des dix dernières années

713 M€

de revenus locatifs bruts

- 33 %

de consommation énergétique depuis 2019

A-/A3

notations

80 %

de notre portefeuille de bureaux à Paris ou Neuilly-sur-Seine (+ 25 pt sur 10 ans)

92 %

de surfaces « prime »

+ 26 %

de croissance du résultat récurrent net par action depuis 2021

- 63 %

d'émissions de carbone depuis 2019

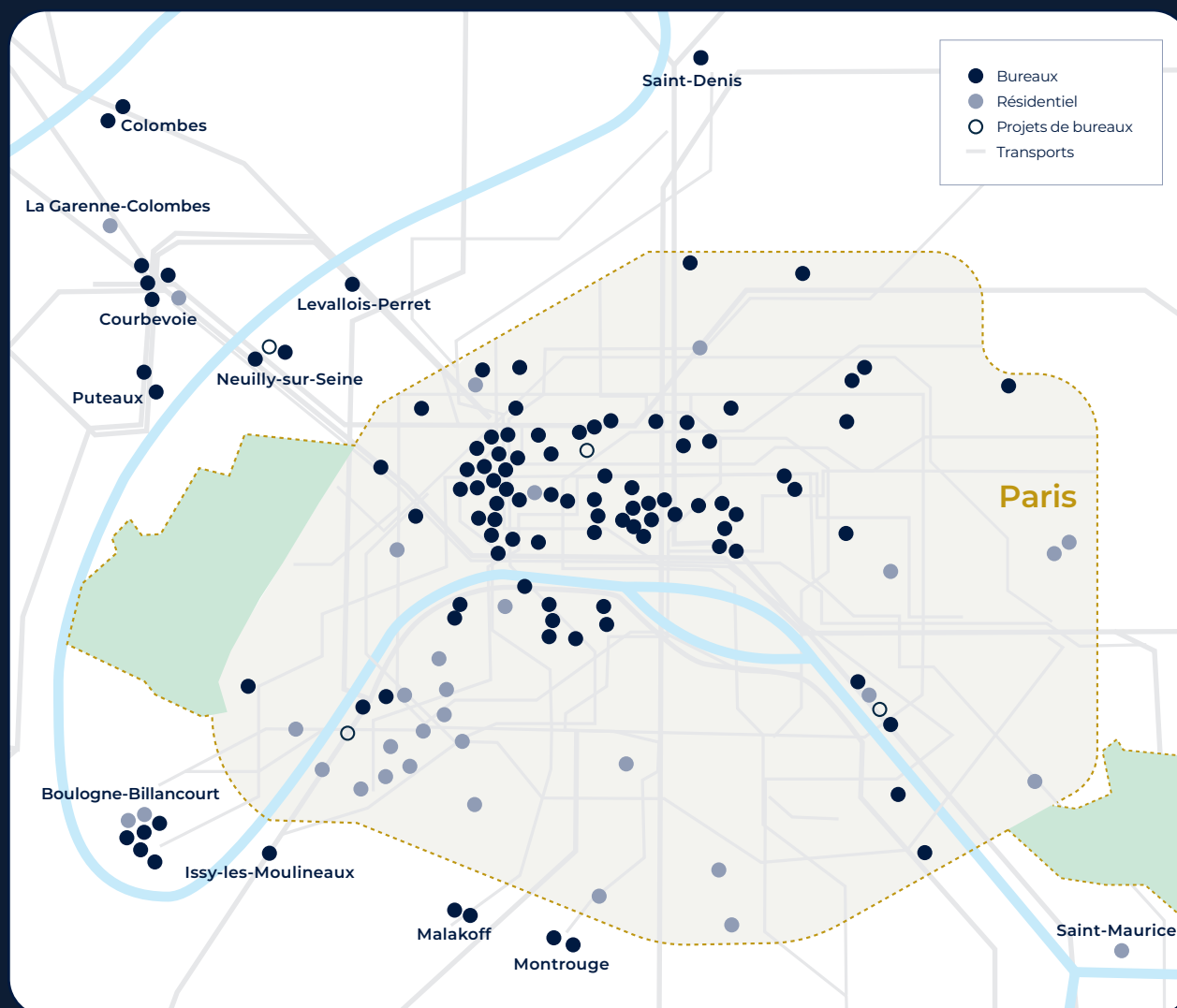
36,0 %

ratio LTV (droits inclus)

Paris, ville-monde : notre terrain de jeu

L'Île-de-France est à la fois le premier marché de bureaux de l'Union européenne et le moteur de l'économie française, portée par un art de vivre reconnu dans le monde entier. Sur seulement 1 % du territoire national, elle concentre 19 % de la population, 23 % des investissements directs étrangers entrants, 28 % des étudiants, 31 % du PIB national, 40 % des

dépenses de R&D et 88 % des sièges des entreprises du CAC 40. Cette densité économique et cette effervescence culturelle sont le terrain naturel de Gecina. 98 % de notre portefeuille est stratégiquement situé en Île-de-France, dont 80 % de nos actifs de bureaux dans les secteurs les plus recherchés : le centre de Paris et Neuilly.



Notre contribution dans un monde en mutation

Attractivité

Renforcer le positionnement du Grand Paris comme pôle mondial de premier plan

Paris est déjà une puissance économique majeure en Europe, et nous développons des actifs capables d'attirer davantage de capitaux et de talents internationaux, pour faire émerger de nouvelles idées et créer de la valeur.

- 5^e métropole mondiale par PIB (31 % du PIB français, contre 23 % pour Londres, au Royaume-Uni).
- 1 670 Mds€ de chiffre d'affaires cumulé pour les 500 plus grandes entreprises basées à Paris.

Faire de la centralité un levier d'équité et de performance

Les quartiers centraux, mixtes et très bien connectés du Grand Paris rassemblent activité, talents et opportunités. Nous concentrons nos efforts au cœur de l'économie régionale, dans un territoire porté par un art de vivre unique.

- L'Île-de-France dispose du 2^e réseau de transports publics au monde, avec 68 nouvelles gares du Grand Paris Express pour mieux relier les grands pôles.
- Le QCA parisien affiche 0,7 % de vacance pour les bureaux neufs ou restructurés.

Stimuler l'innovation et l'intelligence collective

L'immobilier parisien accueille l'un des écosystèmes d'innovation les plus dynamiques d'Europe. Avec des immeubles performants et flexibles, nous donnons les moyens à la recherche, à la créativité et à la coopération de rayonner à l'échelle mondiale.

- 63 % des start-up françaises de l'IA sont situées en Île-de-France (environ 500 entreprises).
- Paris est n°1 en Europe et 4^e au monde pour l'écosystème tech (Dealroom, 2025).



96/104 avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



Ibox, Paris 12



Les Terrasses, Ville d'Avray



Octant-Sextant, Levallois-Perret

Transition écologique

Régénérer les espaces urbains

La transformation, la restructuration et la requalification de sites existants sont un levier majeur pour construire une métropole durable et désirable, tout en limitant l'étalement urbain.

- 70 % des immeubles parisiens ont été construits avant 1975.
- 55 % des actifs de bureaux de Gecina ont été restructurés au cours des dix dernières années.

Renforcer la résilience des actifs immobiliers

Chaque opération de rénovation contribue à réduire les émissions et à maintenir l'immeuble durablement pertinent, performant et résilient, tout en renforçant en continu la qualité de notre portefeuille.

- Depuis 2019, la consommation d'énergie recule de 33 % et les émissions carbone de 63 % à l'échelle du portefeuille Gecina.
- D'ici à 2030, Paris pourrait connaître plus de 34 jours d'épisodes de chaleur extrême par an.

Lien social

Réinventer les lieux de travail comme le cœur productif de l'économie de services

Aujourd'hui, les bureaux sont le principal carrefour de la performance collective, de la coopération et du sens partagé.

- Les actifs parisiens passent en moyenne 3,7 jours par semaine au bureau, plus que dans toute autre ville-monde (+ 0,2 depuis 2024).
- 76 % des salariés placent le confort en tête de leurs attentes en matière de qualité des bureaux (Deskeo, 2024).

Renforcer la cohésion sociale et la vitalité urbaine

Nos immeubles sont au service du collectif, ils favorisent l'inclusion, la diversité et une vie de quartier dynamique.

- 2 salariés de bureau sur 3 fréquentent chaque jour les commerces et services à proximité, soutenant directement la vie de quartier.
- 54 % des emplois du Grand Paris sont accueillis dans des espaces de bureaux.



Quarter, Paris 12

Créer de la valeur à chaque étape de la chaîne immobilière

Depuis sa création, Gecina construit, transforme et exploite des actifs immobiliers essentiels, idéalement situés au cœur de la ville, en partenaire engagé et de long terme des entreprises, des résidents et des territoires. Nous proposons des bureaux performants parce qu'ils sont accessibles, flexibles et pensés pour attirer les talents. Nos immeubles résidentiels restent en phase avec les modes de vie contemporains car ils évoluent avec les attentes de leurs habitants. Dans une ville dense et ouverte sur le monde, nos lieux rassemblent travail, habitat, services et interactions sociales.



44 avenue des Champs-Élysées, Paris 8

Nous avons le devoir d'agir dans l'intérêt à la fois des investisseurs et de la société, en développant et en opérant des actifs qui comptent.

Notre conviction est simple : l'immobilier ne crée de valeur que lorsqu'il contribue positivement, sur les plans économique, social et environnemental. Il soutient la performance des entreprises et l'attractivité des talents, renforce la compétitivité des territoires pour attirer investissements, emplois et innovation, et accompagne la transition vers une société bas carbone, résiliente et cohésive.

Cette conviction se traduit par une stratégie claire : nous opérons un modèle intégré. Autrement dit, nous maîtrisons l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'allocation du capital à l'exploitation au quotidien.

Notre stratégie s'articule autour de trois principes simples et exigeants : Central/Prime/Green.

Central

- Central, c'est investir là où la demande est profonde, diversifiée et durable : des lieux caractérisés par leur accessibilité, la mixité des usages et une forte intensité économique. La centralité est le socle de **l'attractivité**.

Prime

- Prime, c'est la qualité d'usage : une exigence d'architecture et de conception, de flexibilité, de confort, de services et d'expérience utilisateur, qui crée l'envie de rester, de revenir et de recommander. Les actifs prime favorisent la **connexion** en encourageant l'interaction et la collaboration.

Green

- Green, c'est la performance environnementale et la résilience dans le temps. Nos actifs sont conçus pour répondre à l'évolution des contraintes réglementaires, énergétiques et climatiques, et rester pertinents durablement. Être Green, c'est agir concrètement pour **anticiper** l'avenir.

Ces trois piliers ne sont pas des attributs figés : ils se renforcent en continu au fil d'un cycle maîtrisé.

Acquérir

L'acquisition renforce la centralité et l'attractivité en concentrant le portefeuille sur des localisations aux fondamentaux solides et aux trajectoires de création de valeur crédibles. C'est ainsi que nous rehaussons, dans la durée, la valeur moyenne du portefeuille.

Arbitrer

Les cessions sont un outil de discipline : elles permettent de recycler le capital, de cristalliser la valeur une fois les actifs arrivés à maturité, et de renforcer la qualité ainsi que le profil de risque du portefeuille.

Repositionner

La restructuration est le cœur de la différenciation : transformer les actifs pour répondre aux attentes du marché en matière de qualité d'usage, tout en intégrant la décarbonation et l'adaptabilité.

L'exploitation rend la stratégie concrète : elle soutient la croissance des cash-flows (indexation, réversion positive des loyers, taux d'occupation durable), améliore l'expérience utilisateur et renforce la performance environnementale grâce au pilotage énergétique.

Exploiter

Ce cycle n'est pas seulement financier. C'est le moteur qui aligne stratégie, exécution et utilité. Il permet à Gecina de créer de la valeur durable pour des investisseurs en quête de rendements résilients, pour des clients exigeant qualité et services, et pour des villes confrontées au double défi de la compétitivité et de la transition. En somme, chez Gecina, la création de valeur repose sur un modèle intégré, appliqué avec sélectivité, intensité opérationnelle et conviction de long terme.

Indicateurs financiers et extra-financiers

En millions d'euros	Variation	31/12/2025	31/12/2024
REVENUS LOCATIFS BRUTS	+ 2,6 %	712,6	694,5
Bureaux	+ 5,2 %	596,3	566,7
Zones centrales	+ 8,8 %	381,0	350,4
● Paris QCA et 5/6/7	+ 21,1 %	256,0	211,4
● Paris Autres	- 10,9 %	108,1	121,3
● Neuilly-sur-Seine	- 3,7 %	17,0	17,6
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	+ 7,8 %	71,7	66,5
La Défense	+ 2,7 %	79,7	77,6
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 11,5 %	63,9	72,2
Résidentiel	- 9,0 %	116,3	127,8
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ PART DU GROUPE	+ 44,7 %	448,2	309,8
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	+ 4,2 %	494,5	474,4
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION EN EUROS	+ 4,2 %	6,68	6,42
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE ⁽²⁾	+ 1,4 %	17 624	17 377
Bureaux	+ 7,5 %	14 743	13 719
Zones centrales	+ 11,4 %	11 841	10 628
● Paris QCA et 5/6/7	+ 12,6 %	8 126	7 214
● Paris Autres	+ 9,1 %	2 959	2 712
● Neuilly-sur-Seine	+ 7,7 %	756	702
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	- 1,6 %	1 268	1 289
La Défense	- 10,5 %	793	886
Autres localisations (Péri-Défense, 1 ^{er} et 2 ^e couronnes et autres régions)	- 8,2 %	842	916
Résidentiel	- 21,4 %	2 846	3 621
Hôtel & Crédit-bail	- 8,1 %	34	37
RENDEMENT NET DU PATRIMOINE ⁽³⁾	- 3 pb	4,4%	4,4%
Données par action (en euros)	Variation	31/12/2025	31/12/2024
ANR EPRA de reconstitution (NRV) ⁽⁴⁾	+ 1,1 %	159,3	157,6
ANR EPRA DE CONTINUATION (NTA) ⁽⁴⁾	+ 0,9 %	144,1	142,8
ANR EPRA de liquidation (NDV) ⁽⁴⁾	+ 0,7 %	148,2	147,3
Dividende ⁽⁵⁾	+ 0,9 %	5,50	5,45
Nombre d'actions	Variation	31/12/2025	31/12/2024
Composant le capital social	+ 0,1 %	76 792 337	76 738 691
Hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 069 935	73 950 315
Dilué hors autocontrôle	+ 0,2 %	74 352 175	74 196 991
Moyen hors autocontrôle	+ 0,1 %	73 998 097	73 937 919
Performance extra-financière	Var N/N-1	31/12/2025	31/12/2024
Performance énergétique – en exploitation (en kWhcf/m ² /an)	- 2,0 %	148,5	151,5
Bas carbone : émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO ₂ par m ² par an, scope 1 + 2 + scope 3.13, selon le GHG Protocol) ⁽⁶⁾	- 7,1 %	7,5	8,0
Économie circulaire : cumul des tonnes de matériaux réemployés sur nos développements en curage ou en approvisionnement (tonnes)	n.a.	2 152	1 966
% d'actifs de bureaux 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 du document d'enregistrement universel 2025.

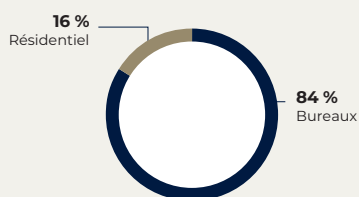
(3) Sur la base du périmètre constant 2025.

(4) Voir note 1.1.6 Actif Net Réévalué du document d'enregistrement universel 2025.

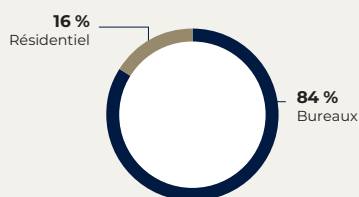
(5) Dividende 2025 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale 2026.

(6) Voir note 3.6.3 du document d'enregistrement universel 2025.

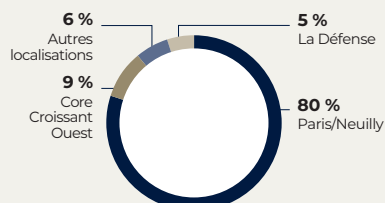
Valeur du patrimoine par activité



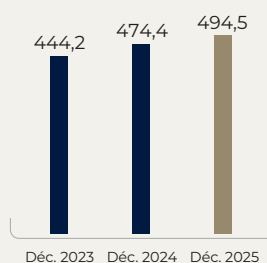
Répartition des loyers par activité



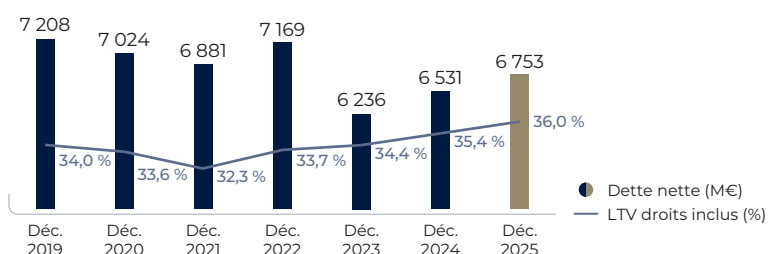
Répartition du patrimoine de bureaux par zone géographique



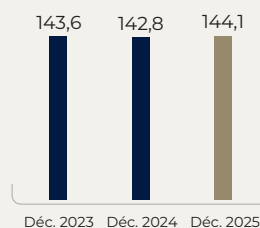
Résultat récurrent net - part du Groupe (en millions d'euros)



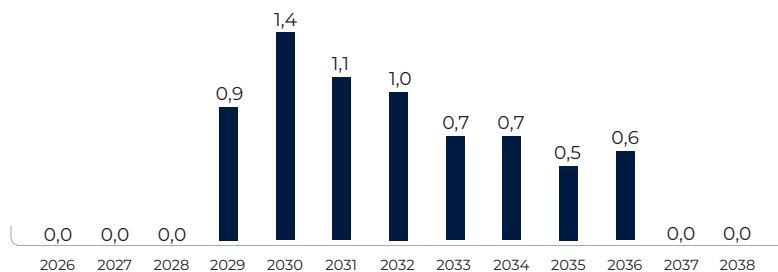
Ratio LTV



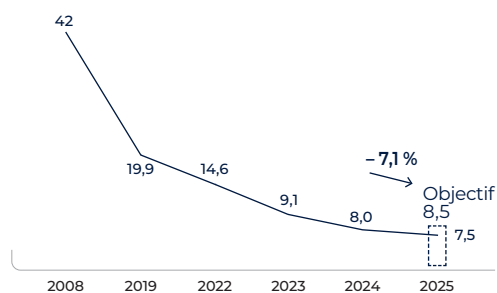
ANR EPRA de continuation (NTA) par action (en euros)



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

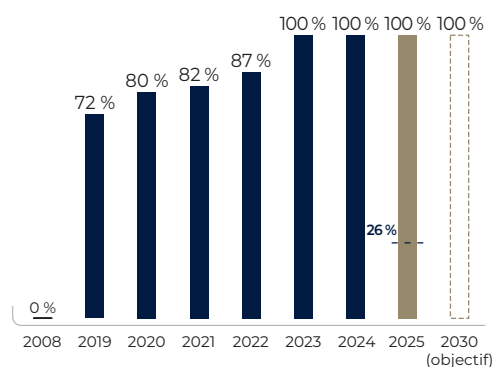


Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO₂e par m², scopes 1, 2 et 3,13 corrigées climat)



— Émissions de CO₂ en exploitation (kgCO₂e/m²) corrigées climat sur une base 10 ans (scopes 1, 2 et 3,13)

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



- - - Taux de certification des bureaux à Paris (source : Observatoire de l'Immobilier Durable (OID))

Bilan et compte de résultat

États financiers

Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+2,6 %
Charges locatives non refacturées	(51,7)	(55,8)	-7,3 %
Revenus locatifs nets	660,9	638,7	+3,5 %
Autres revenus nets	1,8	3,3	-45,6 %
Frais de structure récurrents	(73,1)	(76,3)	-4,3 %
Frais de structure non récurrents	(2,1)	0,0	
Excédent brut d'exploitation - EBITDA	587,6	565,7	+3,9 %
Variation de valeur des immeubles	(23,0)	(127,3)	-81,9 %
Résultat de cession	2,9	0,7	+332,4 %
Amortissements	(10,1)	(11,7)	-13,5 %
Dépréciations, provisions nettes et autres charges	2,6	(0,6)	n.a.
Résultat opérationnel	560,0	426,8	+31,2 %
Frais financiers nets récurrents	(93,9)	(90,5)	+3,8 %
Dépréciations à caractère financier	0,0	0,5	-99,9 %
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	4,0	0,0	n.a.
Variation de valeur des instruments financiers	(25,0)	(24,7)	+1,2 %
Quote-part de résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,2	3,3	-2,2 %
Quote-part de résultat net non récurrent des sociétés mises en équivalence	2,7	(2,8)	n.a.
Résultat avant impôts	451,0	312,6	+44,3 %
Impôts courants	(2,3)	(2,1)	+10,5 %
Impôts non courants	0,8	0,0	n.a.
Résultat net consolidé	449,5	310,5	+44,8 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,1)	(2,0)	+3,7 %
Intérêts minoritaires non récurrents	0,8	1,3	-37,4 %
Résultat net consolidé (part du Groupe)	448,2	309,8	+44,7 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾	494,5	474,4	+4,2 %
Nombre moyen d'actions sur la période	73 998 097	73 937 919	+0,1 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET - PART DU GROUPE ⁽¹⁾ PAR ACTION	6,68 €	6,42 €	+4,2 %

(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	31/12/2025	31/12/2024
Actifs non courants	17 363,4	16 602,4
Immeubles de placement	15 465,7	14 828,2
Immeubles en restructuration	1 354,3	1 212,0
Immeubles d'exploitation	79,5	80,6
Autres immobilisations corporelles	5,2	10,1
Écart d'acquisition	165,6	165,8
Autres immobilisations incorporelles	12,0	11,7
Créances financières sur crédit-bail	24,4	27,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	84,4	82,0
Autres immobilisations financières	33,2	35,9
Instruments financiers non courants	138,9	147,7
Actifs d'impôts différés	0,0	0,9
Actifs courants	651,8	1 315,5
Immeubles en vente	451,3	990,4
Clients et comptes rattachés	23,4	31,5
Autres créances	97,3	112,0
Instruments financiers actifs courants	1,9	2,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	77,9	179,0
TOTAL ACTIF	18 015,2	17 918,0

Passif

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	10 577,8	10 522,3
Capital	575,9	575,5
Primes	3 316,5	3 312,8
Réserves consolidées	6 220,8	6 307,8
Résultat net consolidé	448,2	309,8
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	10 561,5	10 506,0
Participations ne donnant pas le contrôle	16,3	16,3
Passifs non courants	4 921,6	5 569,3
Dettes financières non courantes	4 742,0	5 315,7
Obligations locatives non courantes	49,3	49,6
Instruments financiers non courants	103,3	108,0
Provisions non courantes	26,9	96,0
Passifs courants	2 515,9	1 826,3
Dettes financières courantes	2 089,6	1 397,0
Dépôts de garantie	90,5	87,9
Fournisseurs et comptes rattachés	169,4	160,6
Dettes fiscales et sociales courantes	48,4	58,5
Autres dettes courantes	117,9	122,2
TOTAL PASSIF	18 015,2	17 918,0

Exposé sommaire

Faire la différence avec le bon produit immobilier

- La dynamique de « retour au bureau » se confirme semestre après semestre (vers une présence moyenne au bureau de quatre jours par semaine en 2026-2027, selon JLL). La baisse des transactions impliquant une réduction de surfaces illustre cela (35 % en 2025 vs 40 % en 2024 et 62 % en 2022 – Cushman & Wakefield), de même que la recherche de qualité dans un marché toujours plus sélectif, favorable aux actifs centraux, prime et performants sur le plan énergétique.
- Le Groupe s'attache à livrer des produits immobiliers pleinement alignés avec les attentes des entreprises, se basant sur les retours quotidiens de plus de 500 clients tertiaires afin d'ajuster son offre :
 - des immeubles « destination » destinés aux sièges sociaux, idéalement situés dans des zones centrales, à proximité des plus grands hubs de transport d'Île-de-France, offrant de grands plateaux horizontaux, des services premium et les meilleures performances environnementales. Au cours des dix dernières années, les surfaces de plus de 3 000 m² restructurées n'ont représenté qu'environ 15 % de l'offre totale ;
 - des espaces de travail entièrement gérés, destinés aux petites entreprises et aux équipes projet, pour des utilisateurs cherchant flexibilité, simplicité opérationnelle, confidentialité et la possibilité d'être « chez eux ». Ce segment représente 22,8 % de la demande placée, alors qu'il ne constitue que 5,9 % du stock existant.
- La capacité de Gecina à créer les immeubles que recherchent les utilisateurs constitue un avantage compétitif clé, soutenant sa capacité à surperformer dans la durée et illustrant son aptitude à anticiper et accompagner les grandes transformations du marché.

Un résultat net récurrent en croissance

En millions d'euros	31/12/2025	31/12/2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6 %
Revenus locatifs nets	660,9	638,7	+ 3,5 %
Autres produits nets	1,8	3,3	- 45,6 %
Frais de structure	(73,1)	(76,3)	- 4,3 %
Excédent brut d'exploitation – EBITDA	589,7	565,7	+ 4,2 %
Frais financiers nets	(93,9)	(90,5)	+ 3,8 %
Résultat récurrent brut	495,7	475,2	+ 4,3 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	3,2	3,3	- 2,2 %
Intérêts minoritaires récurrents	(2,1)	(2,0)	+ 3,7 %
Impôts récurrents	(2,3)	(2,1)	+ 10,5 %
Résultat net consolidé part du Groupe	448,2	309,8	+ 44,7 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾	494,5	474,4	+ 4,2 %
Résultat récurrent net part du Groupe ⁽¹⁾ par action (en euros)	6,68	6,42	+ 4,2 %

(1) EBITDA après déduction des charges financières nettes, de l'impôt récurrent, des intérêts minoritaires, incluant la quote part du résultat des sociétés mises en équivalence et retraité de certains éléments non récurrents.

- Le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 448,2 millions d'euros à fin décembre 2025, en hausse de + 44,7 % sur un an. Utilisé par l'ensemble des sociétés du secteur, le résultat récurrent net apparaît toutefois plus pertinent pour mesurer la capacité du Groupe à générer du résultat à partir de son activité courante.
- Le résultat récurrent net par action progresse de + 4,2 %, en ligne avec les objectifs, portant à + 26 % la hausse depuis 2021. Cette hausse illustre l'activation rigoureuse de l'ensemble des leviers de performance pour sécuriser une croissance de long terme.
- Une performance portée à la fois par la croissance des revenus et par un pilotage fin de toute la base de coûts :
 - revenus : un dynamisme soutenu (+ 2,6 % à périmètre courant, + 18,1 millions d'euros) porté par la croissance organique (+ 3,8 %, dont + 2,6 % d'indexation) et par la

croissance externe (développements (+ 30,3 millions d'euros) et acquisitions (+ 2,8 millions d'euros) compensant l'impact sur les revenus de la cession d'actifs matures (- 19,4 millions d'euros) et des actifs transférés au pipeline (- 19,2 millions d'euros)). Cette croissance reflète la solidité du portefeuille en termes d'emplacement et de qualité des actifs, ainsi que la capacité du Groupe à attirer et fidéliser ses clients et faire progresser ses loyers dans le temps, tout en menant une politique active de cessions et d'investissements ;

- une discipline de coûts durable : l'optimisation des charges immobilières contribue à l'amélioration de la marge locative (+ 80 pb vs fin 2024), tandis que les frais de structure restent strictement maîtrisés (- 4,3 %), améliorant notre ratio de coûts tout en maintenant des effectifs globalement stables et mieux alignés avec les

besoins de l'entreprise (asset management, développement, ingénierie, commercialisation, relation clients).

- Un coût de la dette toujours faible, avec des charges financières nettes globalement stables : la légère

hausse des charges financières brutes étant partiellement compensée par la montée en puissance des intérêts capitalisés liés au développement de quatre projets emblématiques.

Revenus en croissance, solide performance opérationnelle

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variation périmètre courant		Variation périmètre constant	
			en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2%	+ 29,6	+ 3,7%	+ 19,5
Résidentiel	116,3	127,8	- 9,0 %	- 11,5	+ 4,5%	+ 4,0
Total revenus locatifs bruts	712,6	694,5	+ 2,6%	+ 18,1	+ 3,8%	+ 23,5

Périmètre constant : loyers en hausse de + 3,8 %, confirmant la capacité à surperformer l'indexation

- Croissance solide des loyers à périmètre constant (+ 3,8 %, + 23,5 millions d'euros), soutenue par l'indexation (+ 2,6 %, + 16,3 millions d'euros), mais aussi par la capacité du Groupe à surperformer l'indexation grâce à la réversion locative (+ 0,6 %, + 3,6 millions d'euros), ainsi qu'à une meilleure occupation (occupation & autres : + 0,6 %, + 3,7 millions d'euros).
- Bureau (+ 3,7 %) :
 - l'indexation contribue à hauteur de + 2,9 %, malgré la décélération de l'ILAT (dernière publication autour de 0,0 %, après + 0,5 % en septembre, + 1,6 % en juin et + 2,7 % en mars 2025 ; pour rappel, l'ILAT s'applique à environ 90 % des baux bureaux) ;
 - la performance opérationnelle continue de dépasser l'indexation, notamment via une réversion positive soutenue à + 8 % en moyenne (contribution globale de la réversion : + 0,3 %). Elle reflète un mix favorable de hausses significatives de loyers dans les zones centrales (+ 29 % dans le QCA, soutenues par des renouvellements récents sur Vendôme, Matignon, Marceau, ainsi que par le déploiement des offres de bureaux opérés avec + 42 % de réversion), et des ajustements dans les autres localisations ;
 - l'amélioration de l'occupation renforce la dynamique, en particulier sur les actifs parisiens, où elle atteint des niveaux records. Cela fait plus que compenser l'impact

négatif de la vacance sur certains actifs dans les autres localisations (Colombes, Malakoff), où l'exposition du Groupe est désormais limitée.

- Résidentiel (+ 4,5 %) : au-delà de l'indexation (+ 1,3 %), la croissance sur douze mois est portée par une solide réversion locative (+ 13 % en moyenne à Paris) et par une amélioration de l'occupation, favorisée par la diversification de l'offre, incluant désormais des appartements meublés et serviciels au sein d'immeubles dotés d'espaces et services dédiés.

Périmètre courant : croissance des loyers de + 2,6 % (+ 18,1 millions d'euros)

- Forte croissance à périmètre constant (+ 3,8 %, + 23,5 millions d'euros), compensant largement l'impact lié aux actifs transférés dans le pipeline (- 19,2 millions d'euros) et aux cessions d'actifs résidentiels matures (y compris le portefeuille de logements étudiants ; impact total : - 19,4 millions d'euros). Cette dynamique est soutenue par l'impact en année pleine des livraisons récentes (Mondo, 35 Capucines et Montrouge en 2024 ; Icône et 27 Canal en 2025) et des acquisitions (« Hôtel Particulier » près de Saint-Lazare, finalisée le 23 juillet, et « Bloom » près de Gare de Lyon, finalisée le 16 décembre).
- Une démonstration claire de la capacité du portefeuille à générer une croissance locative durable tout en assurant la rotation et le repositionnement de ses actifs.

Bureaux : une performance commerciale solide sur l'ensemble des géographies

Revenus locatifs bruts – Bureaux <i>En millions d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	596,3	566,7	+ 5,2 %	+ 3,7 %
Zones Centrales	381,0	350,4	+ 8,8 %	+ 5,7 %
● Paris QCA & 5/6/7	256,0	211,4	+ 21,1 %	+ 7,5 %
● Paris Autres	108,1	121,3	- 10,9 %	+ 2,2 %
● Neuilly-sur-Seine	17,0	17,6	- 3,7 %	+ 4,9 %
Core Croissant Ouest	71,7	66,5	+ 7,8 %	+ 7,8 %
● Levallois	15,8	15,7	+ 1,0 %	+ 1,0 %
● Boucle Sud	55,9	50,8	+ 9,9 %	+ 9,9 %
La Défense	79,7	77,6	+ 2,7 %	+ 2,7 %
Autres localisations	63,9	72,2	- 11,5 %	- 9,3 %

- 150 000 m² de baux signés (près du double de 2024), tirés par une activité commerciale soutenue (visites, négociations, initiatives innovantes). Cette performance est ancrée dans des fondamentaux solides : (1) la surperformance des actifs prime, qui captent la demande des entreprises pour des espaces de travail de grande qualité, bien situés et performants sur le plan énergétique ; (2) l'exceptionnelle diversité de la base de clients à Paris, qui renforce la profondeur et la résilience de la demande à travers les cycles.
- Une performance répartie sur l'ensemble des zones géographiques :
 - zones centrales (Paris-Neuilly) : 83 000 m² (55 % du total), durée ferme moyenne de six ans, 61,5 millions d'euros de loyers annuels ;
 - Croissant Ouest/La Défense : 30 000 m² (20 %), durée ferme moyenne de sept ans, 14,3 millions d'euros de loyers annuels, y compris des extensions ou signatures avec des leaders mondiaux (industrie pharmaceutique à La Défense, Renault ou Mondelez, à Boulogne) ;
 - autres localisations : 38 000 m² (25 %), durée ferme moyenne de six ans, 9,9 millions d'euros de loyers annuels, incluant des signatures majeures à Puteaux et Colombes (PepsiCo, entreprises de la logistique et de la communication).
- Une visibilité renforcée sur le futur avec 86 millions d'euros de loyers annuels sécurisés, pour une durée ferme moyenne de six ans, et près de 50 % de renouvellements avec des locataires en place (sur des baux arrivant à échéance en 2025, 2026 et 2027), renforçant la résilience des revenus à moyen et long terme.
- Forte dynamique de précommercialisation : 27 Canal, largement précommercialisé avant sa livraison fin 2025 ; 162 Faubourg Saint-Honoré (QCA, en rénovation) : entièrement préloué avec + 87 % de réversion avant sa livraison 2026 ; Sources, Boulogne : 59 % précommercialisé (Mondelez, Opco).

- Les bureaux opérés gagnent en traction dans un segment de marché favorable où la demande excède l'offre : avec 13 000 m² désormais déployés (dont 10 000 m² signés en 2025), cette offre génère 12 millions d'euros de loyers annuels et surperforme les loyers de marché de + 40 % sans mesures d'accompagnement. Le déploiement se poursuit avec près de 20 000 m² attendus d'ici à fin 2027 et 40 actifs centraux identifiés, illustrant notre capacité à créer davantage de valeur par m² grâce à des solutions flexibles, de qualité et centrées sur les utilisateurs.

Logement : une stratégie de diversification des offres qui porte ses fruits

- Accélération forte de l'activité locative sur le portefeuille résidentiel (1 720 baux signés sur douze mois), avec un premier semestre équivalent à l'ensemble de l'année 2024 et un second semestre qui a représenté près de deux fois le volume de signatures du premier semestre et une réversion moyenne à Paris de + 13 %.
- Une démonstration claire de l'attractivité de nos nouvelles offres, qui répondent aux besoins des étudiants, jeunes actifs, entreprises et familles dans un contexte de sous-offre structurelle en logements de qualité (surface adaptée, design optimisé, meublés, serviciels). Notre approche multioffre (studios, appartements partagés, appartements familiaux non meublés), associée à des implantations proches des lieux de travail, d'étude et de vie sociale, avec une connectivité exceptionnelle, continue de nourrir cette dynamique.
- Transformation réussie du modèle opérationnel et des actifs, soutenue par le déploiement d'une plateforme digitale et de nouveaux services sur site (fitness, coworking, salles de réception, etc.) : cette offre servicielle (1 200 appartements) a déjà été déployée sur 12 actifs, représentant près de 70 % de la valeur du portefeuille résidentiel, et son développement se poursuivra en 2026.

Marge locative en forte hausse (+ 0,8 pt sur un an)

	Groupe	Bureaux	Résidentiel
Marge locative au 31/12/2024	92,0 %	94,7 %	79,7 %
Marge locative au 31/12/2025	92,7 %	94,9 %	81,8 %

- Forte progression de la marge locative à périmètre courant, portée par la contribution des grands actifs de bureaux livrés en 2024 et entièrement loués, soutenue par un taux d'occupation élevé sur ce portefeuille. Elle bénéficie également de l'optimisation de la structure des charges au sein du portefeuille de logements étudiants

(détenu jusqu'en juin 2025), ainsi que de l'amélioration de l'occupation sur le portefeuille résidentiel (à la fois grâce à la montée en puissance des actifs récemment livrés et à la location des appartements avec services du portefeuille existant) en plus de la poursuite de l'optimisation des coûts de maintenance.

Taux d'occupation élevé et durable, démontrant un positionnement de marché solide

Taux d'occupation financier moyen	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025
Bureaux	93,4 %	93,8 %	94,2 %	94,2 %	94,2 %
Zones centrales	94,6 %	95,8 %	96,2 %	96,6 %	96,7 %
● Paris QCA & 5/6/7	94,1 %	96,6 %	97,1 %	97,2 %	97,1 %
● Paris Autres	95,9 %	93,9 %	94,1 %	95,2 %	96,0 %
● Neuilly-sur-Seine	91,2 %	96,2 %	96,9 %	97,4 %	94,8 %
Core Croissant Ouest (Levallois et Boucle Sud)	88,5 %	89,6 %	89,7 %	88,6 %	89,4 %
La Défense	99,6 %	99,0 %	98,8 %	98,7 %	98,7 %
Autres localisations	86,8 %	81,7 %	82,9 %	82,0 %	80,9 %
Résidentiel	93,2 %	92,3 %	93,1 %	93,1 %	93,7 %
YouFirst Residence	94,0 %	91,8 %	93,0 %	93,0 %	93,7 %
YouFirst Campus	90,5 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %	94,6 %
TOTAL GROUPE	93,4 %	93,6 %	94,0 %	94,0 %	94,1 %

- Le taux d'occupation moyen progresse de + 70 pb (périmètre courant) depuis fin2024, confirmant une dynamique globale robuste (de 93,4 % à fin2024 à 94,1 % à fin2025), portée par :
 - portefeuille de bureaux : un niveau d'occupation élevé et résilient, reflétant la polarisation du marché, avec un niveau record de 97,1 % dans le QCA élargi (vs 94,6 % pour l'ensemble du marché sur cette géographie). Cette performance est soutenue par de nouveaux baux signés sur plusieurs actifs ainsi que sur des coques commerciales, et la contribution positive des livraisons 2024-2025, toutes précommercialisées (Mondo, 35 Capucines, Icône). Cela compense largement la hausse de vacance dans les « Autres localisations » où l'exposition du Groupe est limitée (Colombes, Malakoff) ;
 - portefeuille résidentiel : progression solide tout au long de l'année, la transformation du modèle étant désormais en phase d'exécution (des appartements plus petits, meublés et serviciels, idéalement situés dans des zones centrales). L'amélioration de l'occupation est également portée par la montée en puissance des actifs récemment livrés (Dareau, Ponthieu, Rueil Arsenal, Bordeaux Belvédère, La Garenne-Colombes).

Une convergence progressive vers le taux d'occupation normatif de cette classe d'actifs s'opère, avec un taux d'occupation spot de 96,4 % sur le résidentiel à périmètre constant.

Tour TI : préparer la prochaine étape

- Accord-cadre avec le locataire pour accompagner la fin de bail et sécuriser le revenu locatif (environ 40 millions d'euros par an) au travers d'un calendrier jalonné par une série de rendez-vous jusqu'à mi-2027.
- Programme de rénovation ciblé (environ 150 millions d'euros) capitalisant sur les fondamentaux de l'actif : emplacement prime près du hub de transports de La Défense, qualité architecturale et environnementale, efficacité des plateaux, luminosité naturelle. L'opération vise la création d'un immeuble prime multilocataire, articulé en trois blocs disposant chacun de sa base de services (sky lobby, business center, offres de restauration).
- Perspectives de marché favorables : une demande qui se concentre sur les espaces *prime*, et qui devrait être supérieure à l'offre disponible sur ce segment d'ici à fin2027.

Allocation du capital et stratégie de portefeuille en action

1,8 milliard d'euros de décisions de rotation d'actifs en 2025

- 0,8 milliard d'euros de cessions d'actifs résidentiels matures au premier semestre 2025, y compris le portefeuille de logements pour étudiants (26 actifs et une réserve foncière dans une métropole régionale), ainsi que la poursuite de nos programmes de ventes par lots (776 millions d'euros à un rendement net de 2,1 % pour le résidentiel traditionnel et de 3,9 % pour les résidences pour étudiants).
- 0,6 milliard d'euros réinvestis au second semestre 2025 dans l'acquisition de trois grands actifs de bureaux situés

dans des marchés structurellement sous-offreurs, à proximité immédiate de pôles de transport majeurs :

- Rocher-Vienne (Signature), offrant un rendement potentiel de 6,3 % après douze mois de rénovation ciblée ;
- Hôtel Particulier, destiné à être intégré avec Rocher-Vienne et l'actif 7 Madrid adjacent, pour former un hub tertiaire cohérent et riche en services ;
- Bloom, dans le quartier d'affaires établi de la Gare de Lyon, entièrement loué pour une durée moyenne ferme de huit ans et générant un loyer annuel de 8,9 millions d'euros (6,6 % de rendement).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 0,2 milliard d'euros déployés dans le pipeline de développement, pour repositionner quatre projets emblématiques de bureaux offrant de vastes plateaux très qualitatifs (une offre rare dans les sous-marchés les plus recherchés). Ces développements devraient être créateurs de valeur en termes d'ANR et de RRN, générant 80-90 millions d'euros de loyers annuels après livraison (du T4 2026 au T3 2027). Avec environ 430 millions d'euros de capex restant à investir, ils offrent un rendement moyen

attractif de 5,8 %, et un rendement des capex investis attendu entre 10 % et 11 %.

- 0,2 milliard d'euros supplémentaire de cessions d'actifs résidentiels matures sous promesse en décembre 2025 (Lourmel, Dumas, Bagnolet, Bordeaux Belvédère ainsi que de nouvelles ventes par lots), pour un rendement de 2,9 %. Ces cessions devraient être finalisées au T1 2026 et seront réinvesties dans les capex de développement créateurs de valeur.

Synthèse du pipeline de développements

Projets	Localisation	Date de livraison	Surface totale (en m ²)	Investissement total (en millions d'euros)	Déjà investis (en millions d'euros)	Reste à investir (en millions d'euros)	Rendement attendu (Yield on cost) (est.)	% Pré-comm.
Paris – Rocher (Signature)	Paris QCA	T4-26	24 900	377				
Paris – Quarter	Paris	T1-27	19 100	229				
Neuilly – Les Arches du Carreau	Croissant Ouest	T2-27	36 200	478				Discussions en cours
Paris – Mirabeau	Paris	T3-27	37 300	438				
Total bureaux			117 500	1 522	1 095	427	5,8 %	–
Total résidentiel			–	–	–	–	–	–
Total pipeline engagé			117 500	1 522	1 095	427	5,8 %	–
Contrôlé et certain bureaux			76 400	581	373	208	6,3 %	–
Contrôlé et certain résidentiel			4 200	29	0	29	4,8 %	–
Total contrôlé & certain			80 600	610	373	237	6,2 %	–
Total engagé + contrôlé et certain			198 100	2 132	1 468	664	5,9 %	–
Total contrôlé & probable			103 200	519	255	264	5,5 %	–
TOTAL PIPELINE			301 300	2 651	1 723	928	5,8 %	–

Performance sur l'ensemble du cycle (investissement, opérations de développement)

- 3,0 milliards d'euros de cessions sur cinq ans, à un taux de sortie moyen de 2,9 %, démontrant la forte capacité à tirer parti de la qualité et de la liquidité du portefeuille pour cristalliser la valeur et générer des plus-values (prime moyenne de 9 %, soit 229 millions d'euros au total). Cette performance illustre la capacité unique de Gecina à cibler les investisseurs même dans des environnements de marché complexes (en combinant appels d'offres ouverts et ventes de gré à gré), et à saisir les dynamiques de marché – qu'elles soient liées à l'appétit pour les actifs à rendement élevé, pour des bureaux core matures pendant les phases de forte compression des taux prime, ou plus récemment pour le résidentiel et les résidences pour étudiants. La taille moyenne des actifs de près de 75 millions d'euros (hors actifs de plus de 200 millions d'euros) est déterminante pour comprendre la liquidité et l'attractivité du portefeuille.

- 0,6 milliard d'euros d'acquisitions proactives, réalisées selon une discipline stricte, à un rendement moyen de 6,1 %, représentant plus de 10 % des loyers du portefeuille de bureaux à Paris-Neuilly. 67 % des surfaces sont déjà louées ou sous offre ferme six mois après l'acquisition. Cette performance est soutenue par :
 - une connaissance granulaire du marché locatif, permise par la densité du portefeuille de Gecina dans les zones centrales ;
 - un engagement continu avec les investisseurs pour sourcer les opportunités ;
 - la capacité à structurer des solutions agiles, y compris des *swaps* d'actifs par le passé ;
 - une capacité reconnue à exécuter des transactions avec fiabilité et rapidité.
- Une capacité unique à mener des projets de repositionnement complexes (2,8 milliards d'euros investis sur dix ans pour transformer 55 % du portefeuille de bureaux, dont 1,3 milliard d'euros sur la période 2021-2025), atteignant les meilleurs loyers de marché et générant une création de valeur moyenne de + 33 % (sur les 16 derniers projets livrés à Paris-Neuilly).

Une expertise unique qui génère de forts rendements et une qualité accrue du portefeuille

- Un cadre d'allocation du capital rigoureux, orientant les produits de cessions vers une phase de désendettement entre 2022 et 2024 afin de maintenir un ratio d'endettement soutenable et ouvrir un nouveau cycle d'investissement qui a permis de réaliser des acquisitions ciblées d'actifs à haut rendement et d'investir dans un pipeline de développement créateur de valeur (rendement à deux chiffres des capex investis).
- Au fil du temps, ce savoir-faire unique s'est traduit par une amélioration des rendements (sur la base d'un profil de risque amélioré) et par une amélioration significative de la qualité du portefeuille : une plus forte exposition sur les meilleures localisations (près de 80 % à Paris-Neuilly), davantage d'actifs prime (92 % des espaces de travail classés prime dans le portefeuille bureaux), et davantage de performance environnementale (100 % du patrimoine de bureaux en exploitation est certifié).

Des valeurs en hausse, portées par les zones centrales

Hausse de + 2.3 % de la valeur du portefeuille à périmètre constant

Répartition par segment En millions d'euros	Valeurs expertisées		Variation périm. constant ⁽¹⁾	Taux de capitalisation nets	
	31/12/2025	31/12/2024	12/2025 vs 12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux	14 743	13 719	+ 2,7 %	4,9 %	5,0 %
Zones Centrales	11 841	10 628	+ 4,6 %	4,1 %	4,2 %
• Paris QCA & 5/6/7	8 126	7 214	+ 5,5 %	3,9 %	4,0 %
• Paris Autres	2 959	2 712	+ 2,3 %	4,7 %	4,7 %
• Neuilly-sur-Seine	756	702	+ 2,1 %	4,8 %	4,7 %
Core Croissant Ouest (Levallois, Boucle Sud)	1 268	1 289	- 1,2 %	7,0 %	6,9 %
La Défense	793	886	- 4,8 %	8,2 %	7,7 %
Autres localisations (Péri-Défense, 1^{er} et 2^e couronnes, autres régions)	842	916	- 7,1 %	9,6 %	9,4 %
Résidentiel	2 846	3 621	- 0,1 %	3,6 %	3,3 %
Hôtel et crédit-bail	34	37	-	-	-
TOTAL GROUPE	17 624	17 377	+ 2,3 %	4,7 %	4,7 %

(1) Variation avant l'impact de l'augmentation du coût de transaction. Après ce changement, les valeurs augmentent de + 1,9 % (périmètre constant).

- Les valeurs du portefeuille progressent de + 2,3 % depuis fin 2024 à périmètre constant (hors évolution du taux des droits de mutation au premier semestre 2025), portant la valeur totale du portefeuille à 17,6 milliards d'euros. Cette évolution reflète à la fois les tendances sous-jacentes positives en termes de valorisation et l'impact de la stratégie d'investissement active du Groupe :
 - effet rendement légèrement positif, soutenu par les premiers signaux d'une réouverture du marché de l'investissement pour les grandes transactions de bureaux dans les emplacements prime parisiens (hausse de + 54 % des volumes globaux d'investissement vs 2024). La décompression des taux continue de ralentir dans les autres zones où l'activité reste plus modérée ;
 - effet loyer toujours porteur, en particulier dans les zones centrales. Les anticipations de croissance locative soutiennent les valeurs à Paris et Neuilly, tandis que les dynamiques restent plus contrastées dans les zones secondaires où les valeurs locatives poursuivent leur ajustement.
- Valeurs en hausse de + 3,0 % depuis le point bas, confirmant la tendance haussière continue observée chaque semestre depuis fin 2023 – portée par les progressions enregistrées à Paris et à Neuilly, qui continuent de compenser les ajustements encore en cours dans les autres localisations compte tenu du faible volume d'investissement et de l'ajustement des loyers pour sécuriser l'occupation.

ANR EPRA (NTA) en hausse de + 0,9 % vs fin 2024, à 144,1 euros par action

- ANR EPRA (NTA) en hausse de + 1,3 euro par action depuis le 31 décembre 2024, pour atteindre 144,1 euros, sous l'effet notamment de la croissance des valeurs du portefeuille sur un an, à périmètre constant. Cette hausse a été en partie compensée par l'impact non récurrent lié à la modification du taux des droits de mutation (déjà comptabilisé au premier semestre 2025), dans un contexte où les projets du pipeline ne sont pas encore suffisamment avancés

pour que la création de valeur soit matérialisée, et où le plein effet des acquisitions récentes n'est pas encore totalement capturé :

- dividende versé en 2025 : – 5,45 euros ;
- résultat récurrent net : + 6,68 euros ;
- valeur du portefeuille : + 2,2 euros ;
- autres (incluant IFRS 16 et changement des droits de mutation) : – 2,2 euros.

Actif net réévalué

	31/12/2025		
	EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	EPRA NTA (Net Tangible Asset Value)	EPRA NDV (Net Disposal Value)
Capitaux propres IFRS – Part du Groupe	10 561,5	10 561,5	10 561,5
Créance des actionnaires	–	–	–
Inclut/Exclut			
Effet de l'exercice des stock-options	–	–	–
ANR dilué	10 561,5	10 561,5	10 561,5
Inclut			
Réévaluation des immeubles de placement	177,6	177,6	177,6
Réévaluation des immeubles en restructuration	–	–	–
Réévaluation des autres actifs non courants	–	–	–
Réévaluation des contrats de crédit-bail	0,7	0,7	0,7
Réévaluation des stocks	–	–	–
ANR dilué à la juste valeur	10 739,8	10 739,8	10 739,8
Exclut			
Impôts différés	–	–	x
Juste valeur des instruments financiers	(37,5)	(37,5)	x
Goodwill résultant des impôts différés	–	–	–
Goodwill inscrit au bilan	x	(165,6)	(165,6)
Actifs incorporels	x	(12,0)	x
Inclut			
Juste valeur des dettes ⁽¹⁾	x	x	447,8
Réévaluation des actifs incorporels	–	x	x
Droits de mutation	1 145,7	188,2	x
ANR	11 848,0	10 712,9	11 022,1
Nombre d'actions totalement dilué	74 352 175	74 352 175	74 352 175
ANR par action	159,3 €	144,1 €	148,2 €

(1) La dette à taux fixe a fait l'objet d'une mise à la juste valeur sur la base de la courbe des taux au 31 décembre 2025.

Une plateforme de financement robuste face aux cycles

Ratios	Covenant	31/12/2025
LTV – Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 60 %	38,3 %
ICR – Excédent brut d'exploitation/frais financiers nets	> 2,0x	6,3x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25 %	–
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	> 6,0 Mds€	17,6 Mds€

Une structure financière solide et saine

- Un excellent profil de crédit, avec une notation (A-/A3) réitérée pour la huitième année de suite, reflétant la capacité du Groupe à générer des flux de trésorerie réguliers et une gestion disciplinée de ses investissements et de ses financements. Cette notation permet d'accéder à des conditions de financement plus compétitives (écart moyen vs BBB+ de l'ordre de 30 pb en conditions normales).
- Un des meilleurs ratios d'endettement du secteur (36,0 % droits inclus, ramené à 35,2 % après la réalisation des cessions sécurisées à fin 2025, quasi stable par rapport à l'an dernier). L'EPRA LTV de Gecina enregistre un écart de près de 660 pb en dessous de la moyenne des EPRA LTV de ses pairs en Europe continentale au 30 juin.
- Une dette nette globalement stable à 6,8 milliards d'euros (+ 0,2 milliard d'euros), soutenue par une maturité moyenne longue de 6,2 ans.
- Liquidité abondante avec 4,4 milliards d'euros de lignes de crédit non tirées et de liquidités disponibles, offrant une flexibilité de financement forte à court, moyen et long terme, et couvrant l'intégralité des échéances obligataires jusqu'en 2029.

Profil de couverture robuste et de grande qualité

- 485 millions d'euros de juste valeur de la dette à taux fixe et des instruments financiers à fin 2025, témoignant de la qualité de la stratégie de couverture (à la fois par volume

élevé de dette couverte et par le taux attractif auquel elle est couverte).

- Ce montant représente 7,2 % de notre dette nette, contre 3,3 % en moyenne pour nos pairs d'Europe continentale, garantissant une forte visibilité sur les coûts de financement futurs.
- Coût moyen de la dette faible (1,6 % au total, 1,3 % sur la dette tirée), sécurisé par anticipation avant la remontée des taux, et protégé sur des maturités longues.

Réussite de l'émission 2025, confirmant la confiance du marché dans la qualité de la signature

- Émission obligataire verte de 500 millions d'euros sur dix ans, réalisée en juillet 2025, à un spread très attractif de 85 pb au-dessus du *midswap* dix ans, avec un coupon de 3,375 %, proche du taux de l'OAT française pour la même maturité.
- Forte demande des investisseurs, avec une émission souscrite à hauteur de 7x par un ensemble large et diversifié de partenaires financiers
- Renforcement de la visibilité financière du fait de cette opération et consolidation du profil de crédit du Groupe via une optimisation proactive de l'échéancier de remboursement, incluant le rachat anticipé d'une partie des maturités 2027 et 2028.

Performance environnementale

Objectifs 2025 atteints

- Poursuite de la stratégie en trois piliers :
 - réduire : programmes d'efficacité énergétique au niveau des actifs, incluant des audits sur site, des plans d'action adaptés et un renforcement des partenariats avec les locataires ;
 - décarboner : 80 % d'énergie renouvelable approvisionnée via des contrats d'électricité verte, des réseaux urbains de chaleur et de climatisation et des solutions de biogaz ;
 - transformer : critères RSE intégrés dans les décisions de capex ciblées, et un pipeline de développement à faible consommation d'énergie et bas carbone, améliorant la qualité globale du patrimoine.
- Objectifs 2025 dépassés en énergie et carbone :
 - réduction de 33 % de la consommation d'énergie depuis 2019 (148,5 kWh/m²/an contre un objectif initial de 150 kWh/m²/an) ;

- réduction de 63 % des émissions de carbone depuis 2019 (7,5 kgCO₂/m²/an contre l'objectif 2025 de 8,5 kgCO₂/m²/an) ;
- 100 % des immeubles de bureaux certifiés, à la fois en exploitation et en développement.

Des objectifs RSE rehaussés pour 2030

- Portefeuille en exploitation :
 - objectif de réduction des émissions carbone : < 5,5 kgCO₂/m²/an (soit – 75 % par rapport à 2019), avec un plan de compensation des émissions résiduelles ;
 - objectif de performance énergétique : 130 kWh/m²/an (soit – 41 % par rapport à 2019) ;
 - 100 % des actifs de bureaux certifiés, avec amélioration continue des niveaux de certification.
- Actifs en développement :
 - zéro carbone net à la livraison ;
 - objectif de performance énergétique : 65 kWh/m²/an ;
 - obtention de certifications les plus ambitieuses et à des niveaux les plus élevés.

Guidance, perspectives et dividende

Guidance 2026 : un résultat récurrent net par action attendu entre 6,70 euros et 6,75 euros

- Macroéconomie : faible indexation (effet retard lié au ralentissement de l'inflation), dans un contexte où l'économie française verrait sa croissance se consolider, soutenue par la demande domestique et l'investissement, et un climat des affaires qui s'améliorerait (dernier indice PMI repassé en zone d'expansion).
- Commercialisation : confirmation de la préférence des utilisateurs pour les immeubles prime, bien connectés, de haute qualité et riches en services, quels que soient les sous-marchés. Ce mouvement accentue la polarisation du marché et soutient la hausse des loyers à Paris, renforcée par l'essor de nos modèles d'immobilier opéré et serviciel.
- Revenus : croissance organique reflétant le contexte d'indexation, la dynamique de réversion et la hausse temporaire de la vacance dans des marchés en transition ; effet en année pleine des livraisons 2025 (Icône, 27 Canal) et des acquisitions récentes (Hôtel Particulier : 5,6 millions d'euros de loyers par an depuis juillet ; Bloom : 8,9 millions d'euros depuis décembre 2025) ; impact des cessions réalisées en 2025 et des cessions supplémentaires attendues début 2026 (trois actifs résidentiels matures, environ 214 millions d'euros à 2,9 %).
- Discipline sur les coûts : contrôle strict des charges immobilières et des frais de structure. Les frais financiers devraient rester globalement stables, soutenus par une politique de couverture robuste et un mix équilibré entre frais financiers bruts et intérêts capitalisés, dans un contexte où les livraisons de projets en développement de 2024-2025 sont compensées par la montée en charge de nouveaux projets.
- Résultat récurrent net – part du Groupe par action attendu en hausse de + 0,2 % à + 1,0 %, entre 6,70 euros et 6,75 euros.

Perspectives à moyen terme : vers un nouveau cycle de croissance

- 2027 – Se préparer : reprise progressive de l'indexation, capacité continue à capter la réversion dans les localisations centrales, impact semestriel du départ d'Engie de la tour T1 (40 millions d'euros de loyers annuels) progressivement compensé par la contribution locative des quatre actifs phares livrés entre fin 2026 et T3 2027 (80-90 millions d'euros de loyers annuels une fois loués). Près de 85 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs), début de la baisse des intérêts capitalisés avec l'accélération des livraisons du pipeline.

- 2028 – Libérer la croissance : contexte de normalisation de l'indexation et de l'occupation ; pleine contribution des quatre actifs livrés en 2026-2027, commercialisation progressive de la tour T1 sur vingt-quatre mois dans un marché de La Défense caractérisé par une faible disponibilité de grands plateaux de qualité et serviciels. Près de 70 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs).
- 2029 – Accélérer : poursuite de la croissance sur la base d'une indexation normalisée, soutenue par la reconstitution potentielle du pipeline et la montée en puissance de la contribution locative de la tour T1 (environ 30 millions d'euros de loyers annuels une fois entièrement louée). Près de 58 % de la dette reste couverte aux conditions 2025 (toutes choses égales par ailleurs).
- Frais de structure : gestion rigoureuse des coûts et réallocation ciblée des ressources vers l'asset management, la commercialisation, l'ingénierie et l'expérience client.

Dividende : capacité à soutenir la distribution dans le temps et à la faire croître graduellement

- Dividende de 5,50 euros par action, versé entièrement en numéraire, en hausse pour la deuxième année consécutive (+ 5 centimes d'euro, + 1 %), reflétant un taux de distribution soutenable de 82 %, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale des actionnaires.
- Calendrier :
 - acompte sur dividende : 2,75 euros, versé le 12 mars 2026 (date de détachement : 10 mars, date d'enregistrement : 11 mars) ;
 - solde : 2,75 euros versé le 9 juillet 2026 (détachement : 7 juillet ; enregistrement : 8 juillet).
- Rendement attractif d'environ 7 % (sur la base du cours actuel), soutenu par un modèle d'activité résilient et capable de traverser les cycles, permettant de maintenir la politique de distribution tout en offrant un potentiel de croissance du dividende. Cette solidité repose sur une génération de trésorerie régulière, portée par le développement actif des revenus, une gestion rigoureuse des coûts (immobiliers et structure) et une stratégie de financement conçue pour assurer une robustesse de long terme.
- La croissance future des revenus locatifs donne de la visibilité sur la progression du RRN/action à moyen terme. Dans ce contexte, nous prévoyons une croissance graduelle du dividende de la société pour les années à venir (2026-2030).

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Les résultats financiers présentés ci-après sont conformes aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ils concernent les seuls résultats de la société Gecina SA et sont à distinguer des résultats consolidés du groupe Gecina présentés ci-avant dans l'exposé sommaire relatif à l'exercice 2025.

	2021	2022	2023	2024	2025
I – Capital en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	574 296	574 674	575 031	575 540	575 943
Nombre des actions ordinaires existantes	76 572 850	76 623 192	76 670 861	76 738 691	76 792 337
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations, attribution d'actions de performance et levées d'options de souscription	152 169	173 383	221 453	246 676	282 240
II – Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	94 776	95 685	84 037	99 764	105 316
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	211 848	508 487	896 381	499 503	348 778
Impôts sur les bénéfices	759	84	52	(284)	29
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	164 706	288 894	288 070	357 326	477 433
Résultat distribué	405 836	406 103	406 356	391 548	403 342
III – Résultat par action (en euros)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	2,78	6,64	11,69	6,51	4,54
Résultat après impôt, dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2,15	3,77	3,76	4,66	6,22
Dividende net global revenant à chaque action	5,30	5,30	5,30	5,45	5,50 ⁽¹⁾
IV – Personnel					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	272	271	260	260	267
Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	29 583	29 686	28 622	30 820	29 015
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (en milliers d'euros)	15 737	14 730	16 981	16 440	16 465

(1) Dividende de 5,50 euros par action au titre de l'exercice 2025 soumis à l'approbation par l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Un Conseil centré sur la création de valeur



Philippe Brassac
Président du Conseil
d'administration,
Administrateur
indépendant



Beñat Ortega
Directeur général,
Administrateur



Jérôme Brunel
Administrateur
indépendant



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



David Petrie
Représentant
permanent d'Ivanhoé
Cambridge Inc.,
Administrateur



Ouma Sananikone
Administratrice



Jacques Stern
Administrateur
indépendant

L'actualité du Conseil en 2025

En 2025, le Conseil s'est réuni régulièrement pour examiner la stratégie, les investissements, le financement et les risques, avec l'appui de cinq comités spécialisés et de deux séminaires stratégiques hors les murs. Il a aussi organisé des dîners thématiques avec des experts externes sur les risques géopolitiques et l'intelligence artificielle, afin d'affûter sa lecture des grandes tendances qui transforment l'environnement de Gecina. Ces formats complètent l'agenda classique du Conseil et favorisent des échanges plus ouverts et plus prospectifs entre administrateurs et équipe de direction.

La composition du Conseil

Le Conseil d'administration de Gecina réunit 12 administrateurs, rassemblant des expertises solides en immobilier, finance, énergie, technologie et ESG. Il est composé à 50 % de femmes et à 67 % d'administrateurs indépendants. L'âge moyen est de 60 ans et l'ancienneté moyenne de 6,8 ans, assurant un équilibre entre renouvellement et continuité. La présence d'administrateurs représentant des actionnaires de long terme ancre également les décisions dans une logique de création de valeur durable.

Alignement avec les meilleures pratiques de gouvernance

Le fonctionnement du Conseil est pleinement aligné sur le Code Afep-Medef : séparation claire des fonctions de Président et de Directeur général, majorité d'administrateurs indépendants, et cinq comités spécialisés. Les travaux s'appuient sur des formations régulières, sur des dispositifs robustes de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que sur un processus structuré d'évaluation et de préparation des successions. Cet ensemble garantit une gouvernance transparente et responsable, centrée sur l'intérêt social de Gecina dans la durée.



Mirabeau, Paris 15

50%/50%

Répartition
femmes-hommes

12

Nombre
d'administrateurs

6,8 ans

Ancienneté moyenne

8 (67%)

Administrateurs
indépendants

60 ans

Âge moyen

97%

Taux de présence

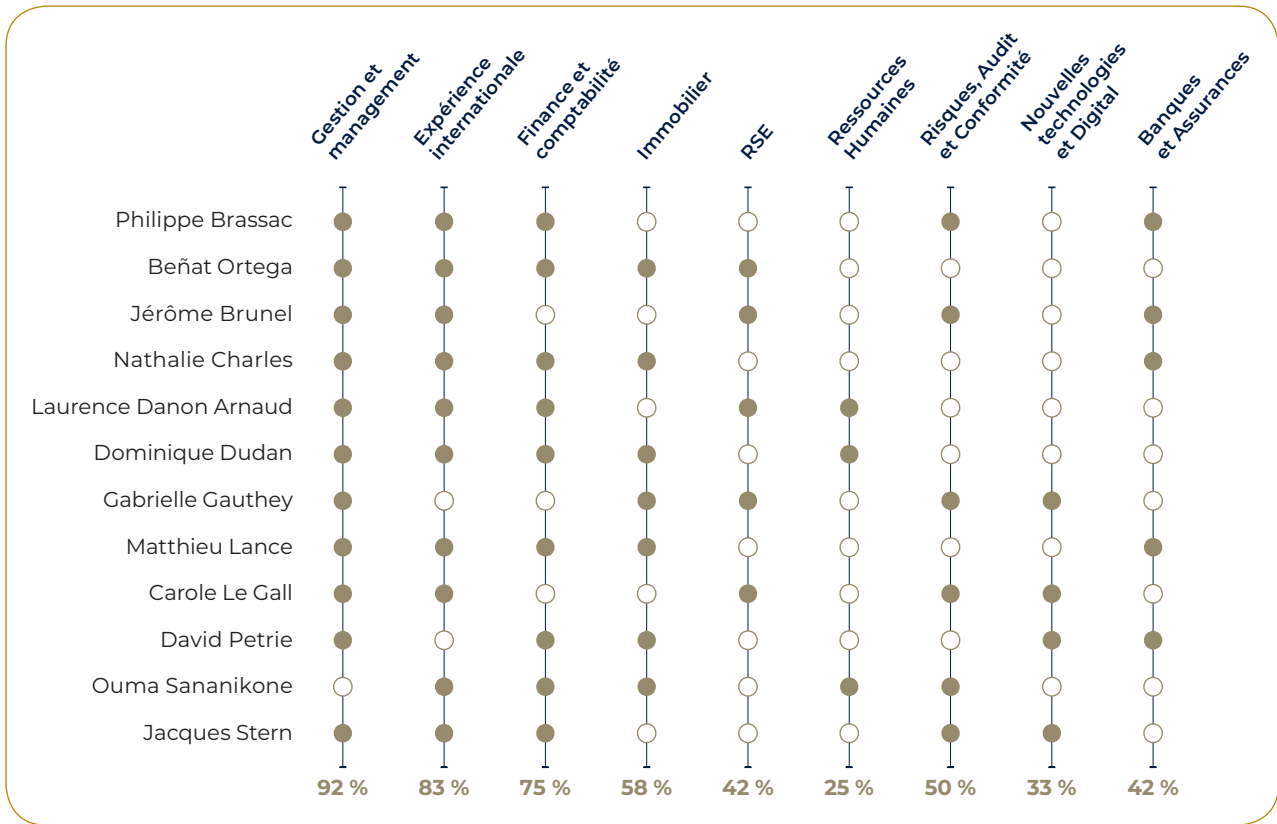
4 ans

Durée du mandat



48 rue Montmartre, Paris 2

Un Conseil aux expertises complémentaires



Profil de chaque administrateur

	Âge	Genre	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	Ancienneté au Conseil (années)	Taux de présence individuel	Membre d'un ou plusieurs comités
ADMINISTRATEURS											
Philippe Brassac, Président	66	H	Française	100	1	Oui	2025	AG 2029	1	100 %	✘
Beñat Ortega, Directeur général	45	H	Française	5 500	0	Non	2023	AG 2027	3	100 %	✘
Jérôme Brunel	71	H	Française	100	0	Oui	2020	AG 2028	6	100 %	✔
Nathalie Charles	59	F	Française	292	1	Oui	2024	AG 2028	2	100 %	✔
Laurence Danon Arnaud	69	F	Française	403	2	Oui	2017	AG 2029	9	100 %	✔
Dominique Dudan	71	F	Française	643	2	Oui	2015	AG 2027	11	100 %	✔
Gabrielle Gauthey	63	F	Française	300	2	Oui	2018	AG 2026	8	100 %	✔
Ivanhoé Cambridge Inc., représenté par David Petrie	53	H	Canadienne	11 575 623 (Ivanhoé Cambridge Concert)	0	Non	2016	AG 2029	10	100 %	✔
Carole Le Gall	55	F	Française	291	1	Oui	2022	AG 2026	4	100 %	✔
Predica, représenté par Matthieu Lance	57	H	Française	9 750 092	3	Non	2002	AG 2027	23	67 %	✔
Ouma Sananikone	67	F	Américaine	500	2	Non	2024	AG 2028	1	100 %	✔
Jacques Stern	61	H	Française	2 950	0	Oui	2022	AG 2026	4	100 %	✔

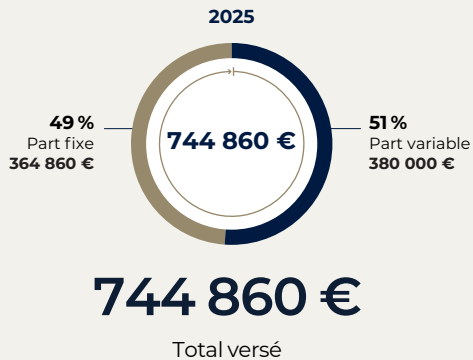
H : homme. F : femme.

Aligner la rémunération sur la création de valeur à long terme

Les administrateurs sont rémunérés au titre de leur contribution effective aux travaux du Conseil et de ses comités, dans le cadre de l'enveloppe globale approuvée par l'Assemblée générale. Le Président perçoit une rémunération 100 % fixe, tandis que la rémunération du Directeur général est principalement indexée sur la performance, au regard d'indicateurs financiers et ESG. Cela garantit un alignement étroit avec la stratégie de Gecina, ses ambitions climatiques et la création de valeur dans la durée.

Rémunération des administrateurs en 2025

Enveloppe annuelle globale autorisée par l'Assemblée générale : 900 000 €.



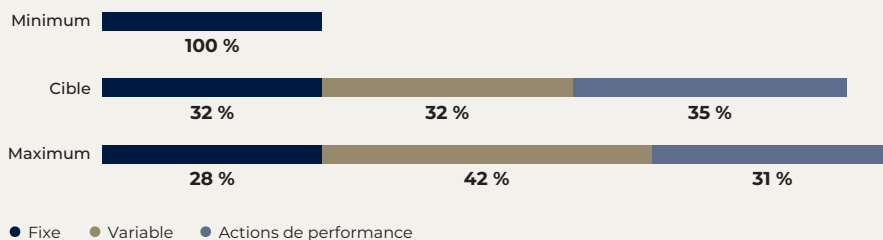
Rémunération du Président

La rémunération du Président du Conseil d'administration comprend uniquement une part fixe et des avantages en nature (véhicule de fonction).

300 000 €

Rémunération fixe 2025

Rémunération du Directeur général en 2025



La rémunération 2025 du Directeur général de Gecina comprend un fixe de 700 000 euros, un variable annuel avec une cible à 100 % du fixe (700 000 euros) et un plafond à 150 % (1 050 000 euros), ainsi qu'un plan d'actions de performance représentant 110 % du fixe (770 000 euros). La politique de rémunération a été approuvée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 et est détaillée au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2025.

Tableau récapitulatif des autorisations financières

Nature de l'opération	Date de l'Assemblée générale	Résolutions	Durée maximale	Expiration	Montant maximum autorisé ⁽¹⁾	Utilisation des autorisations au cours de l'exercice 2025
Émission avec droit préférentiel de souscription						
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance	17 avril 2025	21 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	280 M€	Néant
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes	17 avril 2025	26 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	100 M€	Néant
Émission sans droit préférentiel de souscription						
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance dans le cadre d'une offre au public	17 avril 2025	22 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	57 M€	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en cas d'offre publique d'échange initiée par la société	17 avril 2025	23 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	57 M€ ⁽²⁾	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature	17 avril 2025	25 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	10 % du capital social ajusté	Néant
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne entreprise	17 avril 2025	27 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	0,5 % du capital social	53 646 actions émises en octobre 2025
Actions de performance	17 avril 2025	28 ^e résolution	38 mois	17 juin 2028	0,5 % du capital social	En 2025, trois plans ont permis l'octroi de : Actions consenties aux dirigeants mandataires sociaux : 0,2 % du capital social <ul style="list-style-type: none"> ● 90 000 actions à émettre le 13 février 2028 ● 5 400 actions à émettre le 13 février 2028 ● 23 500 actions à émettre le 17 avril 2028
Émission avec ou sans droit préférentiel de souscription						
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital	17 avril 2025	24 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	15 % de l'émission initiale	Néant
Rachat d'actions						
Opérations de rachat d'actions	17 avril 2025	17 ^e résolution	18 mois	17 octobre 2026	10 % du capital social ajusté dont 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe ⁽³⁾	En 2025, dans le cadre du contrat de liquidité 2 256 517 actions ont été acquises au cours moyen de 87,59 euros et 2 289 017 actions ont été cédées au cours moyen de 87,73 euros
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues	17 avril 2025	29 ^e résolution	26 mois	17 juin 2027	10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

(1) Montant maximum global autorisé au titre des 21^e, 22^e, 23^e, 24^e, 26^e et 27^e résolutions : 280 millions d'euros.

(1) Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance : 1 milliard d'euros.

(1) Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social.

Ordre du jour

- 1** Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025.
- 2** Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025.
- 3** Affectation du résultat 2025, distribution du dividende.
- 4** Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026 ; délégation de pouvoirs au Conseil d'administration.
- 5** Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.
- 6** Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2025.
- 7** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025.
- 8** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025.
- 9** Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours, ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Beñat Ortega, Directeur général.
- 10** Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026.
- 11** Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026.
- 12** Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026.
- 13** Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice.
- 14** Renouvellement du mandat de Carole Le Gall en qualité d'administratrice.
- 15** Renouvellement du mandat de Jacques Stern en qualité d'administrateur.
- 16** Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.
- 17** Pouvoirs pour les formalités.

Rapport du Conseil d'administration et **texte** des projets de résolutions

Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées

Résolutions 1 et 2 – **Approbation des comptes de l'exercice 2025**

Les comptes sociaux de Gecina ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport annuel de l'exercice 2025.

Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux de Gecina (première résolution) qui font ressortir un bénéfice net de 477 433 342,16 euros, et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) qui font ressortir un bénéfice net part du Groupe de 448 202 milliers d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se soldant par un bénéfice net de 477 433 342,16 euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'Assemblée générale approuve le montant global des dépenses et charges visées par les dispositions de l'article 39-4 dudit Code et qui s'élève à 74 676 euros au titre de l'exercice écoulé, lesquelles ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 74 676 euros.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion du Conseil d'administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se soldant par un bénéfice net part du Groupe de 448 202 milliers d'euros, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Résolution 3 – **Affectation du résultat**

L'exercice clos le 31 décembre 2025 fait ressortir un bénéfice distribuable de 477 433 342,16 euros composé du résultat bénéficiaire de l'exercice 2025.

Nous vous proposons de distribuer un dividende par action de 5,50 euros représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2025, un montant total de 422 357 853,50 euros prélevé sur le bénéfice distribuable et d'inscrire en report à nouveau le solde soit 55 075 488,66 euros.

Un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2025, a été décidé par le Conseil d'administration le 10 février 2026, pour un montant de 2,75 euros par action ouvrant droit au dividende et versé le 12 mars 2026.

Le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 euros par action, serait mis en paiement le 9 juillet 2026.

Il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

- 2022 : 406 102 917,60 euros ;
- 2023 : 406 355 563,30 euros ;
- 2024 : 418 225 865,95 euros.

Troisième résolution

(Affectation du résultat 2025, distribution du dividende)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que les comptes arrêtés au 31 décembre 2025 et approuvés par la présente Assemblée font ressortir un bénéfice de l'exercice de 477 433 342,16 euros décide de procéder à la distribution d'un dividende par action de 5,50 euros, prélevé sur les bénéfices exonérés au titre du régime SIIC, représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2025, un montant total de 422 357 853,50 euros prélevé sur le bénéfice distribuable et d'inscrire en report à nouveau le solde soit 55 075 488,66 euros.

Le montant total de la distribution visée ci-dessus est calculé sur le fondement du nombre d'actions ouvrant droit à dividende au 31 décembre 2025, soit 76 792 337 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1^{er} janvier 2026 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions autodétenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Compte tenu du versement d'un acompte sur dividende le 12 mars 2026, au titre de l'exercice 2025, pour un montant de 2,75 euros par action ouvrant droit au dividende

conformément à la décision du Conseil d'administration du 10 février 2026, le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 euros par action sera détaché de l'action le 7 juillet 2026 pour une mise en paiement en numéraire, le 9 juillet 2026.

L'Assemblée générale précise que dès lors que l'intégralité des dividendes a été prélevée sur les bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, la totalité des revenus distribués dans le cadre de la présente résolution est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France et en l'état actuel de la législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique ou, sur option, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, sans possibilité de bénéficier de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2^o du Code général des impôts.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercice	Distribution globale (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2 ^o du CGI) (en euros)	Dividende par action (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2 ^o du CGI) (en euros)
2022	406 102 917,60	5,30
2023	406 355 563,30	5,30
2024	418 225 865,95	5,45

Résolution 4 – Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration

Au titre de cette résolution, il vous est proposé, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acomptes sur dividende au titre de 2026, d'accorder, pour chacun de ces acomptes, une option entre le paiement soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société.

Le prix des actions sera fixé par le Conseil d'administration et devra être au moins égal à 90 % de la moyenne des cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse précédant la décision de distribution. Les actions donneront

droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission. Si le montant de l'acompte ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration fixera le délai pendant lequel les actionnaires pourront demander le paiement en actions, ce délai ne pouvant excéder trois mois.

Quatrième résolution

(Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026 – Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et constatant que le capital est entièrement libéré, décide, pour le cas où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2026, d'accorder pour chacun de ces acomptes une option entre le paiement, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société, conformément à l'article 23 des statuts de la société et aux articles L. 232-12, L. 232-13 et L. 232-18 et suivants du Code de commerce.

Pour chaque acompte sur dividende qui pourrait être décidé, chaque actionnaire pourra opter pour le paiement en numéraire ou pour le paiement en actions uniquement pour la totalité du montant dudit acompte sur dividende lui revenant.

Par délégation de l'Assemblée générale, le prix d'émission de chaque action remise en paiement du ou des acompte(s) du dividende sera fixé par le Conseil d'administration et conformément à l'article L. 232-19 du Code de commerce, devra être égal au minimum à un prix correspondant à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés sur Euronext Paris lors des 20 séances de Bourse ayant précédé le jour de la décision de distribution de l'acompte sur dividende par le Conseil d'administration diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondie au centime d'euro immédiatement supérieur. Les actions ainsi émises porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

Les souscriptions devront porter sur un nombre entier d'actions. Si le montant de l'acompte sur dividende pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire recevra le nombre d'actions immédiatement inférieur, complété d'une soulte en espèces.

Le Conseil d'administration fixera le délai pendant lequel, à compter de sa décision de mise en distribution d'un acompte sur dividende, les actionnaires pourront demander le paiement de cet acompte en actions (qui ne pourra toutefois pas être supérieur à trois mois) et fixera la date de livraison des actions.

L'Assemblée générale décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation, dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment, pour :

- effectuer toutes opérations liées ou consécutives à l'exercice de l'option ;
- en cas d'augmentation de capital, suspendre l'exercice du droit d'obtenir le paiement d'un acompte sur dividende en actions pendant un délai ne pouvant excéder trois mois ;
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime y afférent, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;
- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital ;
- modifier les statuts de la société en conséquence ;
- et plus généralement, procéder à toutes les formalités légales et réglementaires et accomplir toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des actions émises en vertu de la présente résolution.

Résolution 5 – Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Au cours de l'exercice 2025, aucune convention, ni aucun engagement n'ont été soumis au Conseil d'administration. Il vous est demandé d'en prendre acte. Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées figure au paragraphe 10.2.2.3 du document d'enregistrement universel 2025.

Cinquième résolution

(Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et prend acte des termes dudit rapport spécial et du fait qu'aucune convention, non déjà soumise au vote de l'Assemblée générale, n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

Rémunération des mandataires sociaux

Résolution 6 – Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société en 2025

Il vous est demandé d'approuver les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux de la société pour l'exercice 2025 décrites au paragraphe 4.2.1 du document d'enregistrement universel 2025.

Les éléments de rémunération soumis à approbation au titre de l'exercice 2025 ont été établis conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025, sans modification de ses principes.

Si l'Assemblée générale du 22 avril 2026 n'approuvait pas cette résolution, le Conseil d'administration devrait soumettre une politique de rémunération révisée, tenant compte du vote des actionnaires, à l'approbation de la prochaine Assemblée générale de la société. Le versement de la somme allouée aux administrateurs pour l'exercice en cours en application du premier alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce serait alors suspendu jusqu'à l'approbation de la politique de rémunération révisée. Si l'Assemblée générale n'approuvait pas le projet de résolution présentant la politique de rémunération révisée, la somme suspendue ne pourrait être versée, et les mêmes effets que ceux associés à la désapprobation du projet de résolution s'appliqueraient.

Sixième résolution

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux en 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Résolutions 7, 8 et 9 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et des avantages versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 au Président du Conseil d'administration et au Directeur général

Il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre dudit exercice à chaque dirigeant mandataire social de la société.

Ces éléments qu'il vous est demandé d'approuver, en ce qui concerne Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration

jusqu'au 17 avril 2025 (septième résolution), Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025 (huitième résolution) et Beñat Ortega, Directeur général (neuvième résolution), sont décrits en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.1 et repris en synthèse ci-après :

1. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025 (septième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	300 000	89 773	Prorata temporis jusqu'au 17 avril 2025.
Rémunération variable annuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	Non significatif	Non significatif	M. Jérôme Brunel a bénéficié d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a bénéficié d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Jérôme Brunel n'a pas bénéficié de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

2. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025 (huitième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	–	175 000	Prorata temporis à partir du 1 ^{er} juin 2025.
Rémunération variable annuelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	–	n.a.	M. Philippe Brassac n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas d'actions de performance.
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	–	n.a.	Le Président du Conseil d'administration ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	–	2 880	M. Philippe Brassac bénéficie d'un véhicule de fonction.
Indemnité de départ	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	–	n.a.	M. Philippe Brassac ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

3. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Beñat Ortega, Directeur général (neuvième résolution)

Éléments de rémunération	Montants attribués ou valorisation comptable (en euros)		Présentation
	2024	2025	
Rémunération fixe	700 000	700 000	Rémunération fixe validée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025.
Rémunération variable annuelle	910 000	910 000	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité d'atteindre jusqu'à 150 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentent 60 % de la rémunération variable cible (voir le détail de ces critères ci-après) et les critères qualitatifs en représentent 40 %. Ces derniers portent sur la rentabilité et la productivité, la stratégie de création de valeur et la politique RSE.
Rémunération variable pluriannuelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega n'a bénéficié d'aucune option de souscription d'actions au cours de l'exercice 2025.
Attribution d'actions de performance	769 860	769 860	Le Conseil d'administration a attribué 23 400 actions de performance à M. Beñat Ortega en 2024 et 23 500 actions en 2025. Ces attributions sont soumises à des conditions de performance exigeantes et à une condition de présence. Les caractéristiques sont décrites et détaillées au présent chapitre. La valorisation comptable consolidée des actions de performance attribuées ressort à 597 264 euros pour 2024 et 749 160 euros pour 2025, selon la norme IFRS 2 (étalement de la valorisation sur la période d'acquisition).
Rémunération en raison d'un mandat d'administrateur	n.a.	n.a.	Le Directeur général ne perçoit pas de rémunération en raison d'un mandat d'administrateur au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	6 336	6 336	M. Beñat Ortega bénéficie d'une voiture de fonction.
Indemnité de départ	-	-	Voir section 4.2.2.4
Indemnité de non-concurrence	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucune indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	n.a.	n.a.	M. Beñat Ortega ne bénéficie d'aucun régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Septième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Huitième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Neuvième résolution

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Beñat Ortega, Directeur général)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 à Beñat Ortega, Directeur général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Résolutions 10, 11 et 12 – Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026

Il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026. Cette politique est décrite et détaillée au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.2.

La politique de rémunération applicable à l'exercice 2026 s'inscrit dans la continuité de celle approuvée par l'Assemblée générale du 17 avril 2025 et exécutée au titre de l'exercice 2025. Elle maintient les principes de transparence, de performance et d'alignement durable des intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires.

Trois résolutions vous sont présentées respectivement pour les membres du Conseil d'administration (dixième résolution), le Président du Conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif (onzième résolution), et le Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif (douzième résolution). Les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Compte tenu de la nature de leurs fonctions, les rémunérations respectives des membres du Conseil d'administration, du Président du Conseil d'administration et du Directeur général comportent des éléments différents qui sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Dixième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Onzième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Douzième résolution

(Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-8, II du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur général au titre de l'exercice 2026, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, section 4.2.

Gouvernance

Résolution 13 – Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice

Le mandat d'administratrice de Gabrielle Gauthey arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Gabrielle Gauthey continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'administration de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies, dans l'innovation et dans l'énergie.

Gabrielle Gauthey continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de Gabrielle Gauthey figure ci-dessous :



Gabrielle Gauthey

Administratrice indépendante
Présidente du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale
Membre du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
63 ans	Française	AG du 18/04/2018	AGO 2026	300

Gabrielle Gauthey est représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes.

Elle est ancienne élève de l'École Polytechnique et diplômée Télécom ParisTech et de l'École des mines de Paris, ingénieur général des Mines, elle est titulaire d'un DEA en analyse économique.

La nomination de Gabrielle Gauthey fait, notamment, bénéficier le Conseil de son expertise en matière d'investissements dans l'immobilier, dans les nouvelles technologies et l'innovation et dans l'énergie et le climat.

Gabrielle Gauthey a été, de février 2015 à mars 2018, Directrice des Investissements, membre du Comité de direction de l'Établissement Public et du groupe Caisse des Dépôts. Elle a été Senior Vice President of Carbon Neutrality Businesses chez Total, et est désormais en charge des affaires européennes de la compagnie.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Représentante du Président-directeur général de TotalEnergies auprès des institutions de l'Union européenne et Directrice des Affaires Publiques européennes (société cotée)

Membre du Conseil de surveillance de Radiall

Membre du Conseil d'administration de Claranova (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Inetum

Treizième résolution

(Renouvellement du mandat de Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, renouvelle le mandat d'administratrice de Gabrielle Gauthey pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Résolution 14 – Renouvellement du mandat de Carole Le Gall en qualité d'administratrice

Le mandat d'administratrice de Carole Le Gall arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026.

Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Carole Le Gall continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'administration de ses compétences dans les domaines de la RSE, des risques, de la conformité et du management.

Carole Le Gall continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de Carole Le Gall figure ci-dessous :



Carole Le Gall

Administratrice indépendante
Membre du Comité Conformité et Éthique
Membre du Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
55 ans	Française	AG du 21/04/2022	AGO 2026	291

Carole Le Gall est administratrice de SPIE SA, membre de ses comités d'audit et comité RSE. Elle est présidente de Fit Energy Advisor.

Après un début de carrière au service du développement économique local pour le compte de l'Etat, puis d'une collectivité locale, elle a rejoint l'Ademe pour développer les marchés de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables. Elle a ensuite dirigé et développé pendant six ans le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), tiers de confiance pour l'innovation dans le bâtiment, avant de rejoindre Engie en 2015, en charge du marketing de solution de rénovation des bâtiments puis Directrice générale de la Business Unit France réseaux, Présidente de la CPCU et de Climespace (devenue Fraîcheur de Paris) et Directrice générale adjointe d'Engie Solutions.

De 2021 à 2025 elle est nommée Sustainable & Climate Senior, Vice President de TotalEnergies. Elle anime et déploie les outils de pilotage du développement durable et de réduction des émissions de gaz à effet de serre mis en œuvre par la stratégie de transition énergétique du groupe, à l'échelle mondiale.

Carole Le Gall est ingénieure générale du Corps des Mines et titulaire d'un Master of Science du Massachusetts Institute of Technology (MIT).

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Présidente de Fit Energy Advisor SAS
 Administratrice de SPIE (société cotée)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Administratrice d'Engie ES (Energie Services) et mandats divers dans des filiales de ce groupe, dont Présidente de CPCU et de Climespace
 Censeur de Gecina
 Sustainable & Climate Senior Vice President de TotalEnergies (société cotée)

Quatorzième résolution

(Renouvellement du mandat de Carole Le Gall en qualité d'administratrice)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, renouvelle le mandat d'administratrice de Carole Le Gall pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Résolution 15 – Renouvellement du mandat de Jacques Stern en qualité d'administrateur

Le mandat d'administrateur de Jacques Stern arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 22 avril 2026. Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Jacques Stern continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil de ses fortes compétences financières et de son expérience de la transformation digitale et de la gouvernance de sociétés cotées.

Jacques Stern continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

La biographie de Jacques Stern figure ci-dessous :



Jacques Stern

Administrateur indépendant
Président du Comité d'Audit et des Risques
Membre du Comité Stratégique et d'Investissement

Âge	Nationalité	Première nomination	Échéance du mandat	Nombre d'actions détenues
61 ans	Française	CA du 21/04/2022	AGO 2026	2 950

Jacques Stern est Président de Shift4 International & Global Blue depuis juillet 2025, à la suite de l'acquisition de Global Blue. Entre 2015 et 2025, il a été Directeur Général de Global Blue, société Suisse cotée sur le New York Stock Exchange.

Il a près de trente ans d'expérience au sein de grandes entreprises internationales.

Il a débuté sa carrière chez PricewaterhouseCoopers en 1988 en tant qu'auditeur puis a rejoint le groupe Accor en 1992, où il a occupé différents postes de direction, dont celui de Directeur financier et Directeur général délégué. Entre 2010 et 2015, il a été Président-directeur général d'Edenred.

Jacques Stern est titulaire d'un diplôme de commerce de l'École Supérieure de Commerce de Lille.

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Président de Shift4 International & Global Blue
 Président de Global Blue Japan
 Administrateur de Myhotels SA
 Administrateur de Voyage Privé SA

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES ET ÉCHUS

Vice-président de Unibail Rodamco Westfield (société cotée)
 Censeur de Gecina
 Administrateur de Perkbox Ltd
Sociétés du groupe Global Blue AG :
 Président et CEO de Global Blue AG (société cotée suisse)
 Président de GB Venture
 Président de ZigZag Global Ltd
 Administrateur de Global Blue SA
 Administrateur de Global Blue Russia

Quinzième résolution

(Renouvellement du mandat de Jacques Stern en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, renouvelle le mandat d'administrateur de Jacques Stern pour une durée de quatre années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Rachat d'actions

Résolution 16 – Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société

Au titre de la seizième résolution il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société.

Cette autorisation ne serait pas utilisable en période d'offre publique sur le capital de la société.

- Prix d'achat maximum : 145 euros par action.
- Nombre total maximum d'actions : 10 % du capital social.
- Durée de la validité de la délégation : dix-huit mois.

Seizième résolution

(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen no 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, à acheter ou faire acheter des actions de la société en vue :

- de la mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions de la société dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-56 et suivants et L. 225-177 et suivants du Code de commerce (ou de tout plan similaire) ; ou
- de l'attribution ou de la cession d'actions aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou de la mise en œuvre de tout plan d'épargne salariale d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi (notamment les articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail) ; ou
- de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ; ou
- de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ; ou
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés ; ou
- de la remise d'actions (à titre d'échange, de paiement ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ; ou
- de l'animation du marché de l'action Gecina notamment pour en favoriser la liquidité, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers, et conclu avec un prestataire de services d'investissement dans le respect de la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers (telle que modifiée le cas échéant).

Ce programme est également destiné à permettre à la société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment afin de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- à la date de chaque rachat, le nombre total d'actions acheté par la société depuis le début du programme de rachat (y compris celles faisant l'objet dudit rachat) n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la société, à cette date, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale, soit, à titre indicatif, 7 679 233 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 792 337 actions au 31 décembre 2025, étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5 % du capital social et (ii) conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action Gecina dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions prises en compte pour le calcul de la limite de 10 % prévue ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation ;
- le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit, directement ou indirectement, ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la société à la date considérée.

Dans les limites autorisées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment, et par tous moyens, sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, par offre publique d'achat ou d'échange, par la mise en place de stratégies optionnelles, l'utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré ou par remise d'actions consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par l'un quelconque de ces moyens).

Ces opérations pourront être effectuées à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées, étant entendu qu'en cas de dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société, le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par une Assemblée générale des actionnaires de la société, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'une offre publique visant les titres de la société et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 145 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie), hors frais d'acquisition, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée générale et non aux opérations à terme conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente Assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale délègue au Conseil d'administration, en cas d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur le capital social ou les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster, le prix d'achat maximum susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action Gecina.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à 1113 488 785 euros.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités, pour réaliser le programme de rachat, et notamment pour passer tout ordre de Bourse, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ou autres droits donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente, et toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Cette autorisation est donnée pour une période de dix-huit mois à compter de ce jour.

Cette autorisation prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société.

Résolution 17 – Pouvoirs pour les formalités

Nous vous proposons de donner pouvoirs pour effectuer les formalités requises par la loi.

Dix-septième résolution (Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

Participer à l'Assemblée générale

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister personnellement à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix ou d'y voter par correspondance.

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, la participation à l'Assemblée est subordonnée à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit au 15 avril 2026, à zéro heure, heure de Paris, soit :

- **pour les actionnaires au nominatif** : dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société Uptevia ; ou,
- **pour les actionnaires au porteur** : dans les comptes de titres tenus par leur intermédiaire habilité qui en assure

la gestion. Les intermédiaires habilités délivreront alors une attestation de participation établie au nom de l'actionnaire, annexée au formulaire unique de vote.

L'actionnaire pourra à tout moment céder tout ou partie de ses actions :

- si la cession intervenait avant le 15 avril 2026 à zéro heure, heure de Paris, le vote exprimé par correspondance, le pouvoir, la carte d'admission, éventuellement accompagnés d'une attestation de participation, seraient invalidés ou modifiés en conséquence, selon le cas ;
- si la cession ou toute autre opération était réalisée après le 15 avril 2026 à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, elle ne serait pas prise en considération par la société.

Pour participer et voter à l'Assemblée, Gecina propose à ses actionnaires



d'utiliser la plateforme de vote Votaccess (suivre les instructions données ci-après). Vous avez du 3 avril 2026, 10 h 00, au 21 avril 2026, 15 h 00, pour exprimer votre vote ou demander une carte d'admission.



de retourner le formulaire de vote par courrier (suivre les instructions données ci-après). La date limite de réception du formulaire est fixée au 18 avril 2026.

Participation ou vote par Internet – plateforme Votaccess

Pour favoriser la participation à l'Assemblée, les actionnaires ont la possibilité de transmettre leurs instructions de vote, désigner ou révoquer un mandataire, demander une carte d'admission, par Internet, préalablement à l'Assemblée sur la plateforme Votaccess dans les conditions décrites ci-après :

- **pour les actionnaires au nominatif pur** : ils pourront accéder au site de vote via leur Espace Actionnaire à l'adresse : <https://www.gecina.uptevia.com>

Les actionnaires au nominatif pur devront se connecter à leur Espace Actionnaire avec leurs codes d'accès habituels. Après s'être connecté à leur Espace Actionnaire, ils devront suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Votaccess et de pouvoir transmettre leurs instructions de vote, désigner ou révoquer un mandataire et demander une carte d'admission.

- **pour les actionnaires au nominatif administré** : ils pourront accéder au site de vote via le site VoteAG à l'adresse : <https://www.voteag.com>

Les actionnaires au nominatif administré devront se connecter à VoteAG avec les codes temporaires transmis sur le Formulaire unique de vote ou sur la convocation électronique. Une fois sur la page d'accueil du site, ils devront suivre les indications à l'écran afin d'accéder au site Votaccess et de pouvoir transmettre leurs instructions de vote, désigner ou révoquer un mandataire et demander une carte d'admission.

- **pour les actionnaires au porteur** : ils devront se renseigner auprès de leur établissement teneur de compte pour savoir s'il est connecté ou non au site Votaccess et, le cas échéant, si cet accès est soumis à des conditions d'utilisation particulières. Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire au porteur est connecté au site Votaccess, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite cliquer sur l'icône qui apparaît sur la ligne correspondant à ses actions Gecina et suivre les indications données à l'écran afin d'accéder au site Votaccess et voter, ou désigner ou révoquer un mandataire ou demander une carte d'admission.

Le site Votaccess sera ouvert du 3 avril 2026 à 10 h 00, au 21 avril 2026, veille de l'Assemblée à 15 h 00, heure de Paris.

Il est recommandé aux actionnaires disposant de leurs codes d'accès, de ne pas attendre les derniers jours pour exprimer leur mode de participation à l'Assemblée, afin d'éviter d'éventuels engorgements du site Internet.

Les notifications de désignations ou révocations de mandat faites via le site de vote Votaccess (ou par voie électronique) devront, pour être prises en compte, être réceptionnées au plus tard la veille de l'Assemblée, soit le 21 avril 2026, à 15 heures, heure de Paris.

Participation en personne à l'Assemblée

Les actionnaires souhaitant participer personnellement à l'Assemblée générale doivent demander une carte d'admission selon les modalités suivantes :

- **pour les actionnaires au nominatif** : l'actionnaire doit faire parvenir sa demande de carte d'admission soit auprès des services d'Uptevia – Assemblées générales – 90-110, esplanade du Général-de-Gaulle – 92931 Paris-La Défense Cedex, avant le 19 avril 2026 ; soit en faisant sa demande en ligne sur la plateforme sécurisée Votaccess.

L'actionnaire au nominatif qui n'aurait pas reçu sa carte d'admission pourra se présenter spontanément à l'Assemblée au guichet spécialement prévu à cet effet, muni d'une pièce d'identité ;

- **pour les actionnaires au porteur** : tout actionnaire au porteur peut demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, qu'une carte d'admission lui soit adressée. Cette carte d'admission suffit pour participer physiquement à l'Assemblée générale ; dans le cas où l'actionnaire au porteur n'aurait pas reçu à temps sa carte d'admission ou l'aurait égarée, il pourra se faire délivrer directement l'attestation de participation certifiant la détention de ces titres au 15 avril 2026 par ledit intermédiaire habilité et se présenter à l'Assemblée muni de cette attestation.

Les actionnaires sont informés que, pour cette Assemblée générale, l'heure limite pour l'émargement de la feuille de présence est fixée à l'ouverture des débats. En cas d'arrivée après la clôture de la feuille de présence, les actionnaires n'auront plus la possibilité de voter en séance.

Vote par correspondance – formulaire papier

Les actionnaires souhaitant voter par correspondance devront :

- **pour les actionnaires au nominatif** : envoyer un formulaire de vote par correspondance (qui sera directement adressé par la société Uptevia à tous les actionnaires au nominatif).
- **pour les actionnaires au porteur** : l'actionnaire au porteur devra demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres, un formulaire de vote par correspondance. Ledit formulaire de vote devra être renvoyé à l'intermédiaire financier habilité qui assure la gestion de son compte titre. L'intermédiaire devra ensuite transmettre

ledit formulaire de vote à la société Uptevia accompagné d'une attestation de participation. Le formulaire de vote sera également disponible sur le site Internet de la société Gecina www.gecina.fr, à la rubrique Assemblée générale.

Dans les deux cas, les votes par correspondance ne seront pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés parviennent à la société Uptevia à l'adresse mentionnée ci-dessus, à une date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de l'Assemblée, soit au plus tard le 18 avril 2026.

Vote par procuration – formulaire papier

Les actionnaires souhaitant être représentés devront :

- **pour les actionnaires au nominatif** : renvoyer à la société Uptevia selon les modalités décrites ci-dessous, le formulaire de vote par procuration qui leur sera adressé avec la convocation.
- **pour les actionnaires au porteur** : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres, un formulaire de vote par procuration. Ce formulaire de vote par procuration sera également disponible sur le site internet de la société www.gecina.fr, rubrique Assemblée générale.

Conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-24 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

L'actionnaire enverra en pièce jointe d'un e-mail à l'adresse : ct-mandataires-assemblees@uptevia.com une copie numérisée du formulaire signé de vote par procuration précisant ses nom, prénom, adresse et son identifiant nominatif ou joindre l'attestation de participation pour les actionnaires au porteur, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué. Les copies numérisées de formulaires de vote par procuration non signées ne seront pas prises en compte.

Seules les notifications de désignation ou révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée.

Les formulaires de procuration sous forme papier, dûment remplis et signés, doivent parvenir à la société Uptevia à l'adresse mentionnée ci-dessus au plus tard le 18 avril 2026.

La révocation de son mandataire par un actionnaire devra être faite dans les mêmes formes que la nomination, par écrit ou par voie électronique selon le cas.

Cette révocation de mandat devra être reçue par la société Uptevia, au plus tard le 21 avril 2026 à 15 heures, heure de Paris, en cas de révocation effectuée via le site Internet Votaccess ou par voie électronique ; ou au plus tard le 18 avril 2026, en cas de révocation effectuée par courrier postal.

L'actionnaire ayant déjà exprimé son vote par correspondance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée.

En application de ce qui précède, aucune conclusion ou révocation de mandats ne sera acceptée le jour de l'Assemblée Générale.

Le mandat donné pour l'Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Comment remplir votre formulaire

En retournant votre formulaire papier, vous pouvez choisir entre l'une des options suivantes :

- demander une carte d'admission ;
- voter par correspondance aux résolutions ;
- donner pouvoir au Président de l'Assemblée ;
- donner procuration à une personne de votre choix en indiquant ses nom et adresse.

Si vous souhaitez assister à l'Assemblée, cochez cette case

Si vous souhaitez voter par correspondance, cochez ici et suivez les instructions

Si vous souhaitez donner pouvoir au Président de l'Assemblée, cochez ici

Si vous souhaitez donner le pouvoir à une personne dénommée qui sera présente à l'Assemblée, cochez ici et inscrivez les coordonnées de cette personne

Quel que soit votre choix, datez et signez

Avant de retourner le formulaire,

- vérifiez vos coordonnées et les informations portées sur le formulaire de vote (modifiez-les si nécessaire) ;
- datez et signez le formulaire quel que soit votre choix ;
- retournez le formulaire dans l'enveloppe-T.

Faculté de poser des questions écrites

Tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites au Conseil d'administration jusqu'au quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée, soit le 16 avril 2026 inclus.

Ces questions doivent être envoyées, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à Gecina, Président du Conseil d'administration, 16, rue des Capucines, 75084 Paris Cedex 02, ou à l'adresse électronique suivante : actionnaire@gecina.fr, et être accompagnées, pour les actionnaires au nominatif, d'une attestation d'inscription en compte et pour les actionnaires au porteur, d'une attestation d'inscription dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier.

Conformément à la réglementation, une réponse commune pourra être apportée à ces questions dès lors qu'elles ont le même contenu.

Les réponses aux questions écrites seront publiées directement sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : www.gecina.fr.

Conformément à l'article L. 225-108 du Code de commerce, la réponse à une question écrite sera réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figurera sur le site Internet de la société dans une rubrique dédiée aux questions-réponses.

Documents mis à la disposition des actionnaires

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, tous les documents relatifs à la présente Assemblée seront tenus à la disposition des actionnaires, au siège social de la société, dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Le rapport du Conseil d'administration contenant l'exposé des motifs des projets de résolutions ainsi que le tableau de synthèse relatant l'utilisation des dernières autorisations

financières sont publiés sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : www.gecina.fr.

En outre, les informations et documents prévus à l'article R. 22-10-23 du Code de commerce, seront publiés sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : www.gecina.fr, au plus tard à compter du 21^e jour précédant l'Assemblée, soit le 1^{er} avril 2026.

Retransmission de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale sera retransmise en direct, dans son intégralité, sur le site Internet de la société : www.gecina.fr, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Son enregistrement sera consultable sur le site Internet de la société dans les conditions visées par l'article R. 22-10-29-1, 3^o du Code de commerce.

Informations pratiques



Tour Horizons, Boulogne-Billancourt

Pour le bon fonctionnement de l'Assemblée générale et permettre le bon déroulement des opérations de décompte des voix et la fixation du quorum, les actionnaires sont informés que les signatures de la feuille de présence seront closes à l'ouverture des débats. Par ailleurs, aucun cocktail ne sera proposé à l'issue de l'Assemblée.



Vote par Internet

Actionnaires au nominatif pur : accédez au site de vote via votre Espace Actionnaire à l'adresse : <https://www.gecina.uptevia.com>

Actionnaires au nominatif administré : accédez au site de vote via le site VoteAG à l'adresse : <https://www.voteag.com>

Actionnaires au porteur : contactez votre établissement teneur de compte

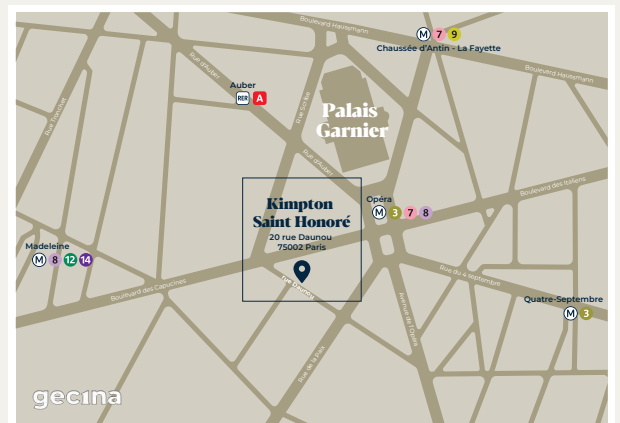
Date à retenir pour l'envoi des formulaires de vote

18 avril 2026 – Date limite de réception des documents par Uptevia

Dates d'ouverture de la plateforme Votaccess

du 3 avril 2026, 10 h 00 au 21 avril 2026, 15 h 00, heure de Paris

Plan d'accès



Hôtel Kimpton St Honoré

20 rue Daunou, 75002 Paris

Métro : Lignes 1 (Concorde), 3, 7, 8 (Opéra), 8, 12, 14 (Madeleine)

Bus : Lignes 20, 21, 27, 29, 32, 45, 66, 68, 95

RER : Ligne A (Auber)

Voiture : Plusieurs parkings souterrains proches



Contacts

Gecina

16 rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02

www.gecina.fr

Tél. : 01 40 40 50 79

E-mail : actionnaire@gecina.fr

Uptevia

Service Assemblées Générales
90-110 esplanade du Général de Gaulle
92931 Paris La Défense Cedex
Tél. : 0800 000 070

Demande de documents

Formulaire à retourner à :

Uptevia – Service Assemblées Générales

90-110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris-La Défense Cedex

Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2026

Je soussigné(e) :

Nom :

Prénom(s) :

Domicile :

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée générale ordinaire du 22 avril 2026 tels qu'ils sont visés par l'article R. 22-10-23 du Code de commerce.

Mode de diffusion souhaité :

Version électronique (e-mail) **Version papier**

Adresse e-mail à utiliser (**si version électronique**) :@.....

Avis

Les actionnaires peuvent, par une demande unique, obtenir l'envoi des documents relatifs à chacune des Assemblées générales ultérieures.

Pour bénéficier de cette faculté cochez la case :

Fait à, le 2026

Signature

Conformément à l'article R. 225-88 du Code de commerce, tout actionnaire peut, à compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour avant la réunion, demander à la société de lui envoyer les documents prévus aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, à moins que les documents ne soient publiés sur son site Internet.

Si vous souhaitez recevoir ces documents, vous voudrez bien nous retourner le présent formulaire. Nous vous les ferons parvenir (à l'exception de ceux qui étaient annexés au formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration ou de ceux déjà publiés sur le site internet de la société).

Tous renseignements concernant cette Assemblée peuvent être demandés à Uptevia – Service Assemblées Générales – 90-110 esplanade du Général de Gaulle – 92931 Paris La Défense Cedex.

Téléphone : 0 800 000 070 (numéro vert gratuit à partir des postes fixes et opérateurs nationaux depuis la France)/ +33 (0) 149378225 (depuis l'étranger).

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

gec1na