

Compte-rendu de l'Assemblée générale ordinaire

22 avril 2026, 15h00

Hôtel Kimpton St Honoré
20 rue Daunou
75002 Paris



gec1na

Sommaire

Introduction.....	3
Ordre du jour	4
Présentations de l'Assemblée générale	5
Réponses aux questions des actionnaires	7
Présentation des résolutions.....	9
Résultat des votes.....	10
Composition du Conseil d'administration	11
Composition des Comités	12

Introduction

L'Assemblée générale ordinaire s'est réunie le 22 avril 2026, à 15h00, à l'Hôtel Kimpton St Honoré, 20 rue Daunou à Paris (75002), sous la présidence de Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration.

La société Ivanhoé Cambridge Inc. et la société Predica ont été désignées en qualité de

scrutateurs et M. Glenn Domingues, Secrétaire du Conseil d'administration de Gecina, a été désigné en qualité de secrétaire de l'Assemblée générale.

Le quorum définitif était de 80,27 %.



Ordre du jour

L'Assemblée générale s'est tenue sous la forme ordinaire. L'ordre du jour était le suivant :

- 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

Présentations de l'Assemblée générale

Au cours de la séance, les présentations suivantes ont été faites aux actionnaires :

Intervention du Président du Conseil

Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration, a rappelé que l'environnement du secteur immobilier demeure marqué par des facteurs de volatilité et de sélectivité accrue, sous l'effet notamment d'un choc des taux d'intérêt, des incertitudes macroéconomiques persistantes et des interrogations liées aux évolutions technologiques, en particulier au déploiement de l'intelligence artificielle. Il a souligné que ces éléments se traduisent par une décote sectorielle généralisée, qui ne remet pas en cause la qualité intrinsèque des acteurs les mieux positionnés.

Dans ce contexte, il a mis en exergue le positionnement de Gecina sur des actifs de bureaux majoritairement situés dans les zones les plus centrales et répondant aux standards les plus élevés en matière de qualité, de durabilité et de performance environnementale, en adéquation avec l'évolution des attentes des entreprises clientes.

Il a enfin rappelé la régularité des performances opérationnelles et financières du Groupe, illustrée par la progression du résultat récurrent net par action et par celle du dividende, porté à 5,50 euros par action, avant de saluer l'engagement constant des équipes, qui constitue un facteur déterminant de la solidité et des perspectives de développement de Gecina.

Réponse stratégique et opérationnelle

Beñat Ortega, Directeur général, a présenté, en synthèse, les réponses stratégiques et opérationnelles mises en œuvre par le Groupe dans un contexte marqué par la remontée des taux d'intérêt et par l'évolution des usages de l'immobilier tertiaire. Il a rappelé que la stratégie de Gecina s'articule autour de trois axes structurants – centralité, qualité des actifs (« prime ») et performance environnementale – qui guident l'ensemble des décisions d'investissement, d'arbitrage et de développement.

Il a souligné la transformation continue du portefeuille, résultant d'une politique disciplinée de cessions et d'acquisitions, permettant de concentrer les actifs dans les zones les plus centrales de Paris et de Neuilly, tout en renforçant la qualité architecturale, servicielle et environnementale des immeubles.

Il a notamment mis en avant l'expertise du Groupe en matière de redéveloppement complexe et la capacité à créer durablement de la valeur dans des marchés caractérisés par une offre contrainte.

Le Directeur général a également présenté le déploiement des offres servicielles, tant dans les

bureaux que dans le résidentiel, ainsi que les avancées significatives du Groupe en matière de performance énergétique, de décarbonation et de responsabilité sociétale, en avance sur les objectifs fixés. Il a précisé que l'intelligence artificielle est progressivement intégrée comme un outil d'aide à la décision et d'amélioration de la performance opérationnelle.

Enfin, il a exposé les perspectives du Groupe, marquées par une croissance attendue du résultat récurrent net par action, le maintien d'une politique de distribution soutenable, et la préparation d'un nouveau cycle de croissance reposant sur la livraison de projets majeurs et le repositionnement d'actifs structurants, offrant une visibilité accrue sur la création de valeur et la capacité de distribution à moyen terme.

Performance opérationnelle et financière en 2025

Nicolas Dutreuil, Directeur général adjoint en charge des Finances, a présenté l'activité opérationnelle et financière du Groupe au titre de l'exercice 2025, en revenant sur la dynamique locative, les résultats financiers et la structure du bilan. Il a souligné la forte activité commerciale de l'année, marquée, notamment, par la signature de plus de 150 000 m² de bureaux à des niveaux de loyers en hausse, traduisant la pertinence du positionnement stratégique du Groupe et offrant une visibilité accrue sur les revenus futurs.

Cette performance s'est traduite par une croissance des loyers à périmètre constant, une progression du résultat récurrent net, portée par la maîtrise des charges et une gestion financière rigoureuse. Il a également commenté l'évolution du patrimoine, caractérisée par une reprise progressive des valeurs à périmètre constant et une hiérarchisation marquée en faveur des actifs les plus centraux, se traduisant par une légère progression de l'actif net réévalué.

Enfin, il a rappelé la solidité de la structure financière du Groupe, illustrée par un endettement maîtrisé, une liquidité élevée, une notation de crédit de premier plan et un coût moyen de la dette historiquement bas, résultant d'une politique de financement anticipative et prudente.

Rapports des Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes de la société ont présenté leurs rapports à l'Assemblée générale portant sur :

- le contrôle des comptes annuels et consolidés ;
- la distribution envisagée d'un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2025 ;

- les conventions réglementées ;
- l'augmentation de capital réservée aux salariés ;

Les Commissaires aux Comptes n'ont pas formulé d'observations particulières dans leurs rapports et ont émis une certification sans réserve des comptes annuels et consolidés de la société.

Concernant les comptes annuels, ils précisent qu'une observation d'ordre technique, non spécifique à Gecina et ne remettant pas en cause leur opinion, sera portée au rapport. Celle-ci porte sur une modification du plan comptable général.

Say on pay

Les éléments de rémunération des mandataires sociaux au titre de 2025 ainsi que les éléments de

la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026 tels qu'ils figurent au chapitre 4.2 du Document d'enregistrement universel 2025 de la société et dans la brochure de convocation, ont été présentés au travers d'une vidéo diffusée en séance.

Présentation des résolutions

M. Glenn Domingues, Secrétaire de l'Assemblée, a présenté un résumé des résolutions soumises au vote des actionnaires.

Réponses aux questions des actionnaires

La société a reçu des questions écrites de la part de trois actionnaires.

En résumé, ces questions écrites ont porté, notamment, sur les perspectives locatives de développement, sur la rémunération du directeur général, sur la politique d'arbitrage du portefeuille, sur le calendrier de versement du dividende, sur certains contentieux en cours et sur l'organisation de la société.

Il a été indiqué, comme cela avait été annoncé dans l'avis de convocation, que l'intégralité des questions ainsi que les réponses apportées par le Conseil d'administration ont été mises en ligne en amont de l'Assemblée générale, sur le site Internet de la société, dans la rubrique « Assemblées générales – Questions écrites », que les actionnaires sont invités à consulter.

Puis quelques actionnaires ont posé des questions en séance ou via le chat intégré au Webcast de l'Assemblée générale. En résumé, ces échanges ont essentiellement porté sur :

- **La persistance de la baisse du cours de bourse malgré l'amélioration des performances opérationnelles et financières de la société**

Il a été rappelé que l'évolution du cours de bourse reflète principalement des facteurs exogènes, notamment le niveau des taux d'intérêt et les dynamiques de marchés financiers, marquées par une allocation accrue vers les valeurs technologiques, sans remettre en cause la qualité des fondamentaux du Groupe.

Il a été souligné, par ailleurs, que la transformation liée à l'intelligence artificielle devrait renforcer, à terme, la demande pour des actifs tertiaires premium, au cœur du positionnement de Gecina.

- **La signification des certifications environnementales des immeubles**

Il a été indiqué que les certifications environnementales des immeubles résultent d'audits indépendants menés par des instances réglementées et couvrant l'ensemble des critères RSE. Ces certifications constituent un atout commercial et financier majeur.

- **Le niveau de dividende, son évolution modérée et l'écart avec le résultat récurrent net par action projeté**

Il a été répondu que la politique de distribution du Groupe privilégie un niveau élevé et durable de

dividende, fondé sur la régularité des résultats, plutôt qu'une croissance ponctuelle plus élevée. Le dividende proposé s'inscrit dans une politique de distribution prudente, la différence avec le résultat récurrent net projeté permettant de préserver les capacités d'investissement et d'entretien du patrimoine.

- **La concurrence exercée par certains investisseurs étrangers sur les actifs prime**

Il a été rappelé que le marché immobilier de bureaux est fortement fragmenté et que la capacité de différenciation du Groupe repose principalement sur la qualité globale de ses immeubles, intégrant services, performance environnementale et attractivité pour les utilisateurs, au-delà de la seule dimension financière.

- **L'objectif de neutralité carbone du portefeuille**

Il a été répondu que la stratégie repose sur la réduction des consommations, la décarbonation progressive des sources d'énergie, notamment via les réseaux urbains, et la compensation des émissions résiduelles par des projets certifiés, permettant d'atteindre les objectifs fixés de manière progressive et maîtrisée.

- **Les impacts potentiels des différentes formes d'intelligence artificielle sur le modèle économique du Groupe**

Il a été indiqué que l'intelligence artificielle est susceptible de transformer les usages de l'immobilier tertiaire, en favorisant une concentration accrue des emplois à forte valeur ajoutée dans des immeubles premiums situés au cœur des principaux hubs de transport, ce qui correspond au positionnement stratégique de Gecina. Il a également été précisé que l'intelligence artificielle constitue un levier d'amélioration de la performance opérationnelle du Groupe, notamment dans le pilotage énergétique des immeubles, la maintenance prédictive et l'optimisation des processus internes, contribuant à une meilleure efficacité globale et à la création de valeur à long terme.

- **Le positionnement stratégique du Groupe au regard de la diversification sectorielle ou internationale et les prévisions d'investissement**

Il a été indiqué qu'il n'existe pas de modèle unique en matière de diversification et que la création de valeur repose avant tout sur l'expertise, le

leadership et la capacité à croître durablement sur des marchés ciblés. Il a été souligné que Paris constitue l'un des principaux hubs européens pour l'immobilier de bureaux et que le positionnement de Gecina sur ce marché offre un potentiel de développement significatif.

Il a, par ailleurs, été précisé que le Groupe est présent sur deux classes d'actifs, les bureaux et le résidentiel, et que sa stratégie vise à développer une offre intégrée et servicielle, fondée sur la qualité architecturale, le design, la performance durable et l'adaptation aux évolutions des usages, afin de générer une performance pérenne sur ses marchés de référence.

Concernant le budget d'investissements annoncé de 500 M€, il est précisé que ce montant correspond aux investissements prévus sur la période 2026-2027, principalement consacré à quatre projets structurants : Signature, Quarter, Mirabeau et Les Arches du Carreau à Neuilly.

- Le projet de restructuration de l'immeuble T1 à La Défense, sa commercialisation future et l'écart anticipé entre les loyers actuels et futurs

Il a été indiqué que la baisse attendue des loyers résulte principalement du fait que les loyers actuels ont bénéficié d'une indexation forte par le passé. Le marché de La Défense a souffert, comme l'ensemble de la périphérie, sur les niveaux de loyers qui ont été plutôt décroissants ces derniers temps créant un écart entre les loyers en place et les loyers potentiels envisagés à l'occasion des relocations.

Concernant la restructuration de l'immeuble, il est précisé que celle-ci vise à repositionner l'immeuble sur le segment des actifs prime, modernes, durables et serviciels. Il a été souligné que le contexte actuel du marché, marqué par une offre neuve limitée et une demande orientée vers les immeubles de meilleure qualité, constitue un facteur favorable.

Les caractéristiques structurelles de l'immeuble permettent une transformation ciblée, centrée sur la performance environnementale et l'offre de services. Il est noté que quelques échanges ont été

engagés avec des prospects, sans engagement ferme à ce stade.

- Le pourcentage d'immeubles déjà compatibles avec les exigences du décret tertiaire à horizon 2030

Il a été indiqué que le portefeuille est d'ores et déjà en large partie (environ 70%) compatible avec les objectifs du décret tertiaire à horizon 2030 (réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins -40 % en 2030). Des plans d'actions ont été mis en place pour les immeubles du portefeuille qui ne sont pas encore conformes à ce décret et qui devront l'être d'ici 5 ans.

- L'opportunité de recourir à un programme de rachat d'actions

Il a été rappelé que la stratégie du Groupe repose sur l'utilisation du capital comme levier de développement et de croissance à long terme, considérant que le rachat d'actions ne constitue pas, à ce stade, une allocation optimale des ressources au regard du potentiel encore significatif de création de valeur sur les marchés.

Il a été précisé que les acquisitions réalisées s'inscrivent pleinement dans la stratégie de long terme du Groupe, avec un potentiel de création de valeur supérieur aux rendements initiaux observés, et que la comparaison entre rachat d'actions et investissements immobiliers doit être appréciée à structure financière constante.

Présentation des résolutions

L'Assemblée générale comportait 17 résolutions qui ont toutes été approuvées.

Comptes 2025, dividende 2025 et option pour le paiement d'acomptes sur dividende, au titre de 2026, en actions (résolutions 1 à 4)

Les comptes annuels et consolidés 2025 de la société ont été approuvés ainsi que le versement au titre de l'exercice 2025 d'un dividende par action de 5,50 euros. Un acompte de 2,75 euros par action a déjà été versé le 12 mars 2026. Le solde du dividende de 2,75 euros par action sera mis en paiement le 9 juillet 2026.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2026, l'Assemblée générale a autorisé le Conseil d'administration, pour chacun de ces acomptes, à proposer une option entre le paiement soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la société.

Conventions réglementées (résolution 5)

L'Assemblée générale a pris acte du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

Rémunérations (résolutions 6 à 12)

L'Assemblée générale a approuvé les informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice 2025 et a approuvé la

politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2026.

Renouvellement du mandat de trois administrateurs (résolutions 13 à 15)

Les mandats d'administrateurs de Gabrielle Gauthey, Carole Le Gall et Jacques Stern ont été renouvelés pour une durée de quatre années. Ils prendront fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Rachat d'actions (résolution 16)

L'Assemblée générale a renouvelé l'autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société, dans la limite de 10% des actions composant le capital social.

Cette autorisation est donnée pour une durée de 18 mois.

Pouvoirs pour les formalités (résolution 17)

Résultat des votes

Résolution	Type	Voix					Voix	Etat Adoption	
		Pour	%	Contre	%	Abstention	Présents & Représentés		
1	Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2025	AGO	59 419 152	99,96%	20 905	0,04%	27 162	59 484 083	Adoptée
2	Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025	AGO	59 419 079	99,96%	20 883	0,04%	27 162	59 484 083	Adoptée
3	Affectation du résultat 2025, distribution du dividende	AGO	59 438 944	99,96%	23 686	0,04%	4 649	59 484 083	Adoptée
4	Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2026	AGO	59 224 053	99,60%	235 513	0,40%	7 785	59 484 083	Adoptée
5	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	AGO	59 314 353	99,85%	87 625	0,15%	65 212	59 484 083	Adoptée
6	Approbation de la rémunération globale 2025 des mandataires sociaux de la société	AGO	57 581 763	96,96%	1 803 955	3,04%	81 468	59 484 083	Adoptée
7	Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à M. Jérôme Brunel, Président du Conseil d'administration jusqu'au 17 avril 2025	AGO	58 745 158	99,06%	555 937	0,94%	166 117	59 484 083	Adoptée
8	Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à M. Philippe Brassac, Président du Conseil d'administration depuis le 17 avril 2025	AGO	59 212 676	99,83%	99 242	0,17%	155 209	59 484 083	Adoptée
9	Approbation des éléments de rémunération et des avantages versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 à M. Beñat Ortega, Directeur général	AGO	56 599 390	95,51%	2 663 394	4,49%	204 368	59 484 083	Adoptée
10	Approbation des éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026	AGO	59 124 788	99,49%	300 918	0,51%	41 426	59 484 083	Adoptée
11	Approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2026	AGO	59 207 838	99,83%	102 418	0,17%	156 876	59 484 083	Adoptée
12	Approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général au titre de l'exercice 2026	AGO	54 679 096	92,27%	4 581 779	7,73%	206 217	59 484 083	Adoptée
13	Renouvellement du mandat de Mme Gabrielle Gauthey en qualité d'administratrice	AGO	58 790 564	99,13%	516 948	0,87%	158 470	59 484 083	Adoptée
14	Renouvellement du mandat de Mme Carole Le Gall en qualité d'administratrice	AGO	59 132 726	99,72%	166 273	0,28%	166 994	59 484 083	Adoptée
15	Renouvellement du mandat de M. Jacques Stern en qualité d'administrateur	AGO	57 841 770	97,41%	1 538 570	2,59%	86 863	59 484 083	Adoptée
16	Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société	AGO	59 278 828	99,80%	116 516	0,20%	71 900	59 484 083	Adoptée
17	Pouvoirs pour les formalités	AGO	59 379 366	99,96%	26 572	0,04%	61 239	59 484 083	Adoptée

<p>Nombre d'actions disposant de droits de vote : 74 109 276</p> <p>Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance : 3 614</p> <p>Nombre de voix présentes, représentées ou ayant voté par correspondance : 59 484 083</p> <p>Quorum: 80,27 %</p>

Composition du Conseil d'administration

A l'issue de l'Assemblée générale, la composition du Conseil d'administration est inchangée. Celui-ci demeure composé des membres suivants :

12
membres

50/50
Parité
Femmes /
hommes

67 %
Administrateurs
indépendants



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



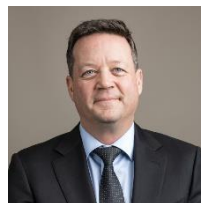
Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



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

Composition des Comités

Le Conseil d'administration a maintenu inchangée la composition des différents Comités du Conseil, à savoir :

Comité Stratégique et d'Investissement (CSI) :

5

membres

60 %

Administrateurs
indépendants

- **David Petrie (Ivanhoé Cambridge Inc.), Président du CSI**
- Jérôme Brunel*
- Nathalie Charles*
- Matthieu Lance (Predica)
- Jacques Stern*

Comité d'Audit et des Risques (CAR) :

6

membres

Président
indépendant

67 %

Administrateurs
indépendants

- **Jacques Stern*, Président du CAR**
- Jérôme Brunel*
- Laurence Danon Arnaud*
- Gabrielle Gauthey*
- Matthieu Lance (Predica)
- Ouma Sananikone

*Administrateurs indépendants

Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations (CGNR) :

5
membres

Présidente
indépendante

80 %
Administrateurs
indépendants

- **Dominique Dudan***, Présidente du CGNR
- Jérôme Brunel*
- Laurence Danon Arnaud*
- Gabrielle Gauthey*
- Ouma Sananikone

Comité Conformité et Ethique (CCE) :

3
membres

Présidente
indépendante

100 %
Administrateurs
indépendants

- **Nathalie Charles***, Présidente du CCE
- Dominique Dudan*
- Carole Le Gall*

Comité Responsabilité Sociétale et Environnementale (CRSE) :

3
membres

Présidente
indépendante

67 %
Administrateurs
indépendants

- **Gabrielle Gauthey***, Présidente du CRSE
- Carole Le Gall*
- David Petrie (Ivanhoé Cambridge Inc.)

*Administrateurs indépendants

16, rue des Capucines
75084 Paris Cedex 02
Tél.: +33 (0)1 40 40 50 50
gec1na.fr

gec1na