

Assemblée
Générale
Ordinaire

gec1na

**Brochure
de
convocation**

**17 avril 2019
à 15 heures**

Pavillon
Cambon
46 rue Cambon
75001 Paris



Sommaire

1.	Le mot du Président	p. 3
2.	Chiffres et graphiques clés	p. 4
3.	Exposé sommaire	p. 5
4.	Résultats financiers sociaux des cinq derniers exercices	p. 11
5.	Gouvernance et Conseil d'Administration	p. 12
6.	Tableau récapitulatif des autorisations financières	p. 16
7.	Ordre du jour	p. 18
8.	Rapport du Conseil d'Administration et texte des projets de résolutions.....	p. 19
9.	Participer à l'Assemblée Générale	p. 32
10.	Informations pratiques	p. 35
11.	Règlement général sur la protection des données.....	p. 36
12.	Formulaire de demande d'envoi de documents.....	p. 38

Le mot du Président



*"Je serai très honoré de vous rencontrer
et d'échanger avec vous à
l'Assemblée Générale"*

**Madame, Monsieur,
Chers Actionnaires,**

J'ai le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale Ordinaire de Gecina qui se tiendra le mercredi 17 avril 2019 à 15 heures au Pavillon Cambon, 46 rue Cambon, 75001 Paris.

Cette Assemblée Générale sera l'occasion d'échanger avec vous, tant sur l'excellente performance opérationnelle et financière enregistrée en 2018 que sur les temps forts qui ont marqué l'année, et aussi de revenir plus en détail sur les perspectives et la stratégie de Gecina.

Ce 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 cette Assemblée Générale, 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, l'ordre du jour et une présentation détaillée des résolutions.

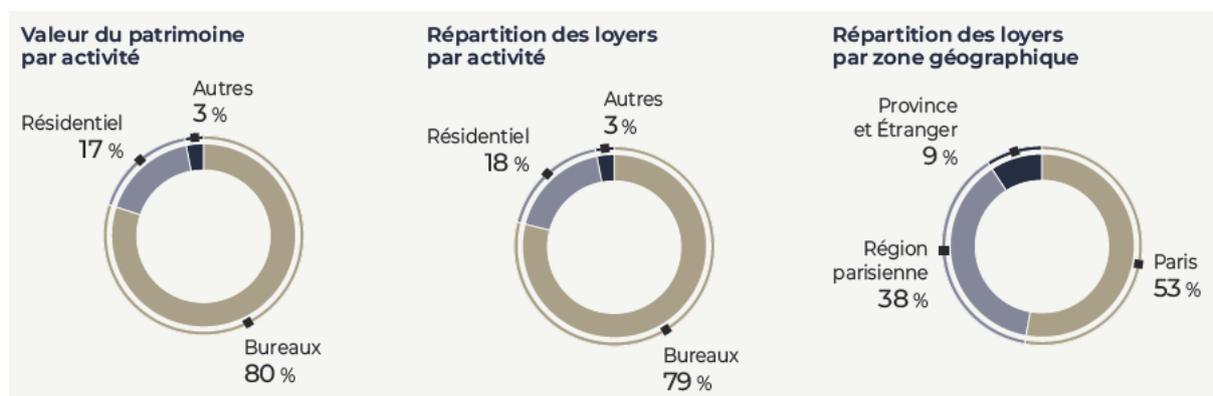
Les équipes de Gecina se joignent à moi pour vous remercier de la confiance et du soutien que vous témoignez à notre Société.

Bernard Carayon

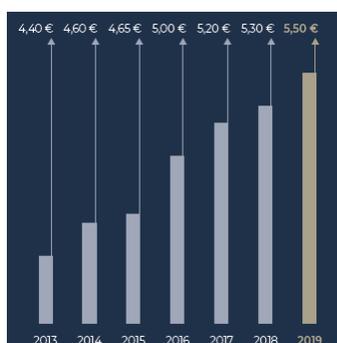
Président du Conseil d'Administration

Chiffres et graphiques clés

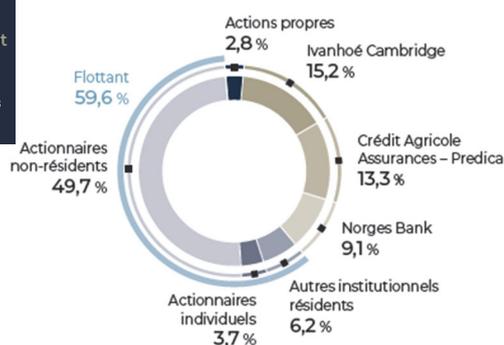
En millions d'euros	31-déc-17	31-déc-18	Var. (%)
Loyers bruts	558,9	661,7	+18,4% (+2,5% à périmètre constant +2,7% sur le bureau)
Excédent Brut d'Exploitation	453,5	536,1	+18,2%
Résultat récurrent net part du Groupe	363,5	437,2	+20,3%
par action (en €)	5,44	5,93	+9,0%
ANR EPRA en € par action (bloc)	153,3	161,6	+5,4%
ANR EPRA en € par action (lot)	159,3	168,0	+5,5%
Dividende en € par action	5,30	5,50	+3,8%



Des dividendes en croissance continue depuis 2013



Un actionariat équilibré
Actionariat au 31 décembre 2018



Performance boursière sur 3 ans

Action Gecina vs SBF120, SIIC France et Epra : Évolution comparée du retour total aux actionnaires (TSR) sur 3 ans (base 100)



Exposé sommaire

Nos fondamentaux : centralité, rareté, innovation

La composition et la localisation de son patrimoine font de Gecina un acteur singulier. Au-delà de ces fondamentaux, c'est la relation privilégiée nouée avec nos clients qui signe notre différence.

Avec un patrimoine de près de 19,3 milliards d'euros d'actifs immobiliers, dont 15,4 milliards d'euros d'immeubles de bureaux, auxquels s'ajoute un portefeuille essentiellement parisien de logements et de résidences étudiants, valorisé à près de 3,3 milliards d'euros, Gecina est aujourd'hui la première foncière de bureaux en Europe.

Au-delà de la taille du patrimoine du Groupe, Gecina se distingue par la centralité urbaine de son parc, situé à 97 % au cœur des zones de vie les plus actives de Paris et de la Région parisienne, avec une très forte prépondérance pour la capitale, mais aussi pour les communes de l'Ouest parisien, La Défense, Neuilly, Levallois ou encore Boulogne-Billancourt.

Forts de tels atouts, notre ambition est claire : initier et accompagner la modernisation de l'immobilier urbain en offrant à nos clients des lieux de vie performants et responsables, capables de générer productivité et bien-être.

Avec un pipeline de projets de développement de 4,0 milliards d'euros, nous allons, dans les années qui viennent, faire vivre cette ambition au travers d'opérations fortement créatrices de valeur. Et continuer à considérer notre politique de responsabilité sociétale d'entreprise comme un gisement de valeur qui contribue à notre performance globale.

Pour renforcer encore nos liens avec les occupants de nos immeubles, aller au-delà de la simple relation « locative » et placer la relation client au cœur de notre stratégie, nous avons lancé cette année une nouvelle marque, **YouFirst**, et pris deux engagements. Le premier : développer sur un temps long une relation client de qualité, fondée avant tout sur la dimension humaine. Le second : imaginer pour nos clients des services innovants à haute valeur ajoutée.



(1) En capitalisation boursière au 31/12/2018

(2) En valeur du portefeuille de bureaux part du Groupe

(3) En nombre de m² situés dans Paris intra-muros

(4) 1^{er} investisseur-exploitant en nombre de lits

Des tendances de marché toujours favorables pour les bureaux notamment au cœur de Paris

Les tendances sur les marchés immobiliers du bureau en Région parisienne ont été marquées en 2018 par une très forte dynamique locative dans les marchés les plus centraux.

Une forte performance en matière de transactions locatives avec une demande placée proche de 2,5 millions de m² – proche du plus haut depuis 10 ans - principalement tirée par le fort appétit des locataires pour les zones les plus centrales, notamment Paris intra-muros où l'offre disponible est historiquement faible.

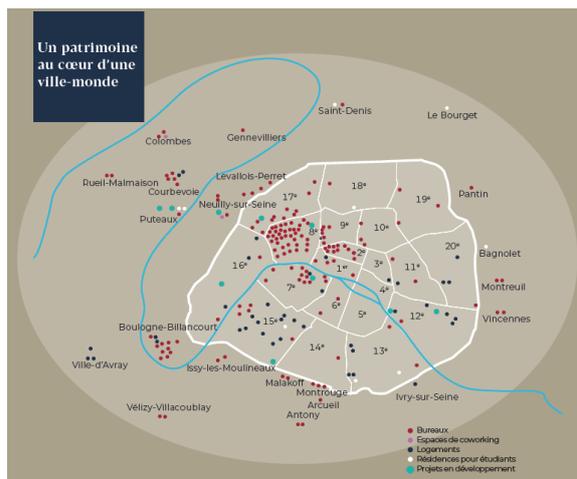
Le taux de vacance est en conséquence encore en baisse à 5,1% fin 2018 (contre 5,9 % fin 2017), notamment dans Paris Centre Ouest (QCA-étendu) où il passe en dessous de 2% (à 1,7%) contre 3,0% fin 2017 (source CBRE), révélant une situation de sous-offre historique au cœur de la capitale. La contraction de la vacance est cependant moins marquée sur le reste de la Région parisienne.

La situation de sous-offre à Paris est palpable, puisque Paris rassemble 42 % de la demande placée, mais seulement 13 % de l'offre immédiate, le rapport étant inversé sur les autres zones de la Région parisienne. À Paris, l'offre immédiate baisse sur un an de - 20 % (contre - 13 % sur l'ensemble de la Région parisienne) pour atteindre un volume historiquement bas, notamment dans le Quartier Central des Affaires parisiens (QCA). Cette pénurie de l'offre au cœur de Paris ne semble cependant pas freiner les transactions locatives, dans la mesure où les entreprises se positionnent de plus en plus en amont sur des opérations encore en cours de développement.

Le déficit d'offre immédiate dans Paris favorise donc les précommercialisations en amont des livraisons. Le volume de livraisons attendues sur 2019 et 2020 dans le QCA est par conséquent d'ores et déjà majoritairement pré-commercialisé.

Il en résulte une hausse des loyers locaux dans les localisations les plus centrales, principalement dans le QCA. La hausse des valeurs locatives observées sur les loyers moyens de +12% dans Paris intra-muros en 2018 (source Immostat), devrait donc se prolonger en 2019. Bien que le contexte s'améliore également sur les autres zones de la Région parisienne cette hausse significative semble être une tendance limitée à Paris intra-muros.

Ces tensions locatives haussières au cœur de Paris reconstituent un potentiel de réversion pour Gecina qui sera progressivement matérialisé dans les années qui viennent à la mesure des échéances de baux et des livraisons d'immeubles transférés dans le pipeline.



Forte hausse des revenus locatifs

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 661,7 M€ en 2018, en hausse de +18,4 %, et de +2,5 % à périmètre constant, marquant une surperformance notable au-delà de l'indexation.

A périmètre courant, la hausse de +18,4 % résulte principalement d'un changement de périmètre important avec l'intégration d'Eurosic, de la libération d'immeubles ayant été ou ayant vocation à être transférés au pipeline, ainsi que d'un volume historiquement élevé de cessions sur les 18 derniers mois.

En effet, l'intégration d'Eurosic au cours du deuxième semestre 2017 contribue à hauteur de +102,3 M€ (net des cessions réalisées sur ce périmètre) à la hausse des revenus

locatifs. Cette hausse traduit également l'effet de la livraison de 9 actifs en 2018 (+27,8 M€), des acquisitions (+3 M€) et de la croissance à périmètre constant (+9,9 M€). Les loyers sont également impactés par les cessions d'actifs non stratégiques du périmètre constant de Gecina (-11,5 M€) et les pertes de loyers liées à des actifs à fort potentiel de création de valeur et qui ont été ou seront transférés au pipeline de développement (-28,7 M€).

Cette performance bénéficie d'une croissance à périmètre constant de +2,5%, surperformant une indexation en légère progression à +1,1%, d'une réduction de la vacance ainsi que d'un écart entrants/sortants positif.

Revenus locatifs bruts

(en millions d'euros)

	31-déc-18	31-déc-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	523,9	429,4	+22,0%	+2,7%
Résidentiel traditionnel	104,9	108,9	-3,7%	+2,0%
Résidences étudiants	16,8	15,1	+11,3%	+2,9%
Autres actifs tertiaires	16,1	5,4	n.a.	n.a.
TOTAL LOYERS BRUTS	661,7	558,9	+18,4%	+2,5%

Bureaux : une dynamique favorable sur les zones les plus centrales

A périmètre constant les loyers de bureaux s'inscrivent en hausse de +2,7%, au-delà des attentes du Groupe. Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier dans un contexte de reprise des marchés de bureaux en Région parisienne (+0,9 %), et d'une indexation en amélioration (+1,2 %).

Les performances affichées masquent une bonne contribution des zones les plus centrales.

La contribution de la réversion locative à la croissance à périmètre constant s'établit à +0,6 pt dans le QCA et 6/7ème parisiens, est limité à +0,2 pt dans le Croissant Ouest, et reste encore négative sur le reste de l'Île-de-France (à -0,6 pt) traduisant ainsi le différentiel de dynamiques locatives en faveur des zones les plus centrales de la Région parisienne.

Cette performance organique dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché dans les zones les plus

centrales permet au Groupe d'anticiper que la croissance organique en 2019 des loyers de bureaux devrait bénéficier d'une dynamique positive de l'ordre de +1,7 % à +2,0 % provenant de l'indexation ainsi que de la réversion locative, confirmant ainsi la solidité des marchés sous-jacents de Gecina. La variation de la vacance locative est à ce stade peu visible, mais pourrait jouer négativement sur 2019.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en hausse de +22,0 % sous l'effet notamment de l'intégration d'Eurosic net des cessions réalisées sur ce périmètre (+91,3 M€). Les acquisitions récentes (les immeubles Adamas à La Défense en 2017 et le 8 Gravières à

Neuilly en 2018) ont généré +3,0 M€ de loyers supplémentaires, et les loyers complémentaires perçus sur les immeubles livrés en 2017 (55 Amsterdam à Paris et Septen à Lyon) et 2018 (Ville l'Evêque, Guersant, Le France, Le Jade et Penthemont à Paris, et Sky 56 à Lyon) s'élèvent à +26,2 M€. La variation à périmètre courant reflète en outre l'impact des cessions réalisées sur le périmètre historique de Gecina (-5,3 M€), et des pertes de loyers provenant des immeubles à fort potentiel de création de valeur mis en restructuration qui représentent -28,4 M€, dont plus des 2/3 provient de la mise en restructuration de l'immeuble situé au 75 avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien, ex-siège du Groupe PSA, rebaptisé « Live ».

Revenus locatifs bruts - Bureaux

(En millions d'euros)

			Variation (%)	
	31-déc-18	31-déc-17	Périm. courant	Périm. constant
BUREAUX	523,9	429,4	+22,0 %	+2,7 %
Paris QCA & 5-6-7 - Bureaux	140,3	127,8	+9,8 %	+2,4 %
Paris QCA & 5-6-7 - Commerces	36,3	35,4	+2,6 %	+2,7 %
Paris Autres	89,7	59,7	+50,2 %	-2,5 %
Croissant Ouest - La Défense	163,5	142,3	+14,9 %	+3,8 %
Autres Ile-de-France	54,7	41,4	+32,2 %	+0,9 %
Régions / étranger	39,4	22,8	+72,5 %	n.a.

Logements traditionnels : une dynamique organique favorable

A périmètre constant les revenus locatifs des immeubles de logements traditionnels s'inscrivent en hausse de +2,0 %, alors que la croissance organique ne s'élevait qu'à +0,6 % en 2017.

Cette performance tient compte d'une indexation à +0,9 %, de l'amélioration du taux d'occupation financier, mais également de la matérialisation d'une réversion positive (+0,3 %) sur les relocations d'appartements effectuées depuis le 1^{er} janvier 2018 +5,6 % en moyenne au-delà du

loyer du précédent locataire. Cette réversion matérialisée est notable et traduit les premiers effets de la réorganisation de la Direction du portefeuille résidentiel, dans la mesure où elle marque une nette surperformance par rapport à la réversion moyenne enregistrée entre 2014 et 2017 de +1,9 %.

A périmètre courant la baisse des loyers de -3,7 % à 104,9 M€ résulte de l'avancée du programme de cession de logements par unités vacantes lancé ces dernières années par le Groupe.

Logements étudiants : premiers effets des livraisons de 3 nouvelles résidences en 2017 et 2018

Les revenus locatifs des résidences étudiants sont en hausse significative à périmètre courant (+11,3 %) traduisant l'effet des livraisons de 2 résidences à Puteaux et à Marseille au cours de l'été 2017, et de la nouvelle résidence « Rose de Cherbourg » à La Défense à la rentrée universitaire 2018.

A périmètre constant, la bonne dynamique locative traduit les conséquences positives du redressement opérationnel de deux établissements à Lille et à Paris.

Résultat récurrent net part du Groupe au-delà des attentes initiales de Gecina

Le résultat récurrent net part du Groupe s'inscrit en hausse de +20,3 %, à 437,2 M€ (soit +9 % par action à 5,93 €), au-delà des attentes initiales du Groupe. Cette performance provient non seulement de l'intégration d'Eurosic, des conditions de financement de cette acquisition, mais aussi de la matérialisation de synergies opérationnelles et financières.

L'exercice est également impacté par les premiers effets du volume important d'actifs cédés au cours de l'exercice, qui se prolongeront sur 2019. En outre la performance a bénéficié de l'accélération du rythme de livraison d'actifs sur la deuxième partie de l'exercice.

Rotation du patrimoine : variation nette des loyers +93,7 M€

Cette progression traduit la rotation du patrimoine réalisée en 2017 et 2018, principalement avec l'acquisition d'Eurosic en 2017, mais également au travers de l'avancée du programme de cessions annoncé lors de l'acquisition de cette foncière.

La contribution de l'acquisition d'Eurosic justifie une hausse de revenus locatifs de +102,3 M€ (net des cessions réalisées depuis sur ce périmètre). Les autres acquisitions récentes (un immeuble à La Défense et un autre à Neuilly) n'ont contribué à la hausse des revenus locatifs qu'à hauteur de +3 M€.

Les pertes de loyers provenant des cessions réalisées sur le périmètre Gecina (hors Eurosic) représentent -11,5 M€. Notons qu'une partie significative des cessions réalisées ont été finalisées au cours du second semestre, notamment deux portefeuilles situés en régions pour près de 775 M€.

L'impact annualisé de l'ensemble des cessions réalisées en 2018 est de l'ordre de -65 M€.

Opérations liées au pipeline (livraisons et lancement de restructurations) : variation nette des loyers -0,9 M€

La variation du Résultat récurrent net part du Groupe est également impactée par les opérations liées au pipeline. Les loyers supplémentaires générés par les livraisons récentes d'immeubles en développement représentent +27,8 M€ (2 immeubles de bureaux et 2 résidences étudiants livrées en

2017, puis 9 immeubles courant 2018). En parallèle, les immeubles transférés dans le pipeline en 2017 et 2018 expliquent une baisse temporaire des revenus locatifs de l'ordre de -28,7 M€, avec notamment l'immeuble « Live » situé au 75 avenue de la Grande Armée, ex-siège du Groupe PSA.

Optimisation des frais financiers

Les frais financiers augmentent de +13,3 M€ seulement alors que le volume de dette brute moyenne est passé sur un an de 5,7 Md€ en 2017 à 8,3 Md€, principalement du fait de l'acquisition d'Eurosic. Cette hausse modérée des frais financier au regard du changement de dimension du passif du Groupe traduit la baisse du coût moyen de la dette total à 1,4%

à fin 2018 contre 1,7 % en 2017 et 2,2 % en 2016 (y compris coûts des lignes de crédit non tirées), alors que la maturité moyenne de celle-ci augmente encore à 7,3 années (vs. 6,9 années fin 2017).

En millions d'euros	31-déc-18	31-déc-17	Var (%)
REVENUS LOCATIFS BRUTS	661,7	558,9	+18,4 %
REVENUS LOCATIFS NETS	606,9	516,9	+17,4 %
Marge opérationnelle des autres activités	12,7	4,8	+161,1 %
Services et autres produits (net)	3,5	3,6	-3,3 %
Frais de structure	(86,9)	(71,8)	+21,0 %
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	536,1	453,5	+18,2 %
Frais financiers nets	(93,7)	(80,4)	+16,5 %
RESULTAT RECURRENT BRUT	442,4	373,0	+18,6 %
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	1,5	1,0	+53,7 %
Intérêts minoritaires récurrents	(1,7)	(7,5)	-77,4 %
Impôts récurrents	(5,0)	(3,0)	+64,9 %
RESULTAT RECURRENT NET PART DU GROUPE	437,2	363,5	+20,3 %
RESULTAT RECURRENT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	5,93	5,44	+9,0 %

Accélération de la rotation du patrimoine

2,0 Md€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic renforçant la centralité du patrimoine du Groupe et ramenant son LTV à 38,4 %

Depuis l'acquisition d'Eurosic, Gecina a cédé ou sécurisé la vente de près de 2,0 Md€ d'actifs avec une prime moyenne de +5,8 % sur les dernières expertises libres, dont 1,5 Md€ depuis le début de l'année (y compris 148 M€ de cessions sous promesse à fin décembre 2018). Au total près de 1,8 Md€ d'actifs tertiaires ont été cédés ou sont aujourd'hui sous promesses, le reste étant composé d'actifs résidentiels. Ces volumes de cessions, conformes aux engagements du Groupe visent à renforcer la centralité de son portefeuille tout en réduisant son niveau d'endettement. 80 % des cessions tertiaires réalisées depuis 18 mois proviennent du périmètre historique d'Eurosic.

1,8 Md€ de cessions d'actifs tertiaires (ou sous promesses) dont 1,4 Md€ en 2018

Les cessions tertiaires réalisées en 2018 se décomposent comme suit :

- Près de 72 % (donc près de 1 Md€), concernent des immeubles situés en dehors de la Région parisienne, et provenant à 92 % du périmètre historique d'Eurosic. Ces cessions ont été principalement finalisées sur le second semestre 2018 ;
- Environ 18 % en Région parisienne hors Paris intra-muros ;
- 10 % dans Paris.

Le portefeuille de Gecina a ainsi accru son exposition aux zones les plus centrales de la Région parisienne.

- Le poids de la Région parisienne au sein du portefeuille de bureaux est ainsi porté à 97 % contre 92 % à fin 2017 ;
- Le poids de Paris intra-muros est porté à 61% contre 56% à fin décembre 2017 et 53 % fin 2015, et le Croissant Ouest (y compris La Défense) représente 31 % du portefeuille de bureaux du Groupe (contre 29 % à fin 2017).

Par ailleurs, sur la base des expertises retenues à fin 2018, le LTV est aujourd'hui de l'ordre de 38,4 % (36,2 % droits inclus), soit une baisse de -6 pt depuis l'acquisition d'Eurosic, conformément à l'ambition affichée par le Groupe de ramener son LTV en deçà de 40 %.

Enfin, ce programme de cessions reflétant un taux de privation locative de l'ordre de 5 % et concernant des actifs jugés matures ou non stratégiques, permet également le financement des investissements au titre du pipeline engagé ou contrôlé et certain offrant un « yield on cost » de 5,8 % et d'importantes réserves de création de valeur.

Près de 103 M€ de cessions de logements réalisées ou sécurisées en 2018

En outre, Gecina a finalisé la cession de logements par unités vacantes pour près de 84 M€ en 2018 avec une prime moyenne de +24,1 % sur les expertises à fin décembre 2017. En parallèle 5 M€ de vente en bloc ont été réalisées en prime de 3 % au-delà des dernières expertises.

Par ailleurs 14 M€ de cessions par unités vacantes font à fin 2018 l'objet de promesses de ventes et seront finalisées au cours du premier trimestre 2019.

Des axes d'investissements identifiés sur le patrimoine résidentiel pour l'avenir, et déjà porteurs de performance en 2018

Rappel des axes stratégiques de Gecina sur le résidentiel

Densification : capitaliser sur la centralité de notre patrimoine

Dans le cadre de la revue de son portefeuille résidentiel engagée depuis mi-2017, Gecina a identifié plusieurs axes de création de valeur sur ce patrimoine.

Sur le thème de la densification : Gecina a identifié un potentiel de constructions nouvelles portant sur plus de 20 000 m² sur du foncier déjà détenu par le Groupe, et faisant aujourd'hui l'objet de permis de construire en cours d'instruction principalement dans Paris intra-muros. Ces opérations représenteraient un volume d'investissements à décaisser de l'ordre de 80 M€. Notons que ces opérations de densification permettent d'atteindre des niveaux de rendement à livraison significativement supérieurs aux investissements habituels en raison de la détention par le Groupe de terrains faisant déjà l'objet d'immeubles qui seront conservés et rénovés en parallèle afin d'en extraire le potentiel de réversion. En ajoutant les opérations de développement d'ores et déjà engagées ou devant l'être prochainement, le volume d'investissement atteint 197 M€ dont 151 M€ restent à décaisser d'ici à 2022.

Extraire et maximiser le potentiel de réversion

La rénovation de l'existant : Gecina engage un programme de rénovation de l'existant afin d'améliorer la qualité et l'attractivité des immeubles résidentiels de son patrimoine. Ce programme favorisera la capture d'un potentiel de réversion locatif et le positionnement des loyers attendus au-delà des loyers médians de marchés. Ces investissements permettront ainsi de maximiser la dynamique de croissance organique. Ce programme devrait représenter sur les 5 années qui viennent un volume total d'investissement de l'ordre de 100 M€. A titre d'illustration, la rénovation de l'existant déjà engagée sur un immeuble situé dans le 12^e arrondissement de Paris devrait permettre la capture d'un potentiel de réversion supérieur à +7 % au cours de la rotation de locataires.

Le réaménagement des appartements libérés : à la suite de premières opérations concluantes sur certains appartements dans le 15^e arrondissement de Paris, le Groupe envisage de procéder au réaménagement des appartements libérés, afin d'en maximiser le potentiel locatif. L'enveloppe dédiée à ce type d'opérations devrait représenter près de 40 M€ sur les 5 ans qui viennent.

Principales réalisations et effets 2018

Déjà 64 000 m² de projets résidentiels engagés, à engager en 2019 ou à l'étude

La Direction résidentielle de Gecina a d'ores et déjà engagé 4 projets de développement portant sur près de 20 900 m² (2 résidences étudiants et 2 programmes résidentiels traditionnels) dont les livraisons sont attendues en 2020 et 2021.

Deux autres projets identifiés représentant près de 15 000 m² devraient être lancés en 2019, et 6 autres sont aujourd'hui à l'étude sur 28 200 m².

Premiers effets sur la réduction de la vacance et sur la réversion capturée

Les process mis en place dès le début de l'année ont d'ores et déjà permis de réduire de 0,6 pt le taux de vacance du portefeuille résidentiel. En outre la matérialisation du potentiel de réversion en 2018 marque une nette amélioration par rapport aux exercices précédents avec des nouveaux baux signés en moyenne +5,6 % au-delà des loyers payés par les précédents locataires. Cette performance se compare avantageusement à la réversion moyenne de +1,9 % par an observée entre 2014 et 2017. En conséquence la croissance organique des loyers résidentiels atteint +2,1 % en 2018, surperformant largement l'indexation.

Accélération en matière de commercialisations locatives depuis le début de l'année

L'année s'est inscrite dans le prolongement d'un exercice 2017 déjà particulièrement dynamique en matière de commercialisations. Depuis le début de l'année Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 247 000 m² de bureaux, représentant 95 M€ de loyers annualisés, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs.

Sur le périmètre des recommercialisations ou renouvellements, Gecina a pu sécuriser une réversion positive des loyers faciaux de +4,5 % en moyenne.

- Cette performance est tirée par le cœur de la capitale, avec une réversion de +10 % dans le QCA et 6-7^e arrondissements, de +2% dans le reste de Paris. Pour mémoire, 61 % du patrimoine de bureaux de Gecina est situé dans la ville de Paris.
- La réversion matérialisée est en revanche nulle à La Défense et négative sur les autres zones de la Région parisienne et en dehors de la Région parisienne.

Cette hiérarchie des performances enregistrées au travers des rotations de locataires conforte le Groupe dans ses orientations stratégiques privilégiant les zones les plus centrales.

Le Groupe a notamment sécurisé près de 100 000 m² de transactions de pré-commercialisations sur des immeubles en amont de leur livraison. Sur le périmètre des immeubles de bureaux livrés au cours de 2018 ou devant être livrés en 2019, le taux de pré-commercialisation atteint maintenant 77 % (y compris la signature d'un bail le 14 février 2019 sur 5 800 m² de l'immeuble Be Issy).

Principales commercialisations réalisées en 2018 sur les actifs en cours de développement :

- Gecina a commercialisé l'intégralité de l'immeuble Le France situé à Paris pour une surface de plus de 20 000 m² au Groupe WeWork, avec un bail d'une durée ferme de 12 ans, cet immeuble a été livré au cours du dernier trimestre 2018.
- L'immeuble Paris-Guersant dans le 17^e arrondissement, déployant 14 400 m², livré au troisième trimestre 2018, a été également intégralement commercialisé (contre 62% fin 2017).
- L'immeuble Carré Michelet développant une surface totale de 37 200 m² a fait l'objet d'un bail portant sur 29% des surfaces avec le groupe pharmaceutique MSD, avec un bail ferme de 10 ans.
- En parallèle, l'immeuble MAP qui sera livré au cours du premier semestre 2019 est intégralement pré-loué au Groupe Lacoste avec un bail ferme de 7 ans.
- L'immeuble situé rue de Madrid dans le QCA parisien, qui sera livré en 2020 a été intégralement loué au Groupe WeWork avec un bail de 12 ans ferme sur 11 100 m².
- L'immeuble Ibox situé Gare de Lyon, dans Paris intra-muros, développant plus de 19 200 m² a été intégralement commercialisé à plusieurs locataires. Il sera livré au premier semestre 2019.
- L'immeuble Be Issy est aujourd'hui commercialisé à hauteur de près de 65 % à deux locataires. Un bail a fait l'objet d'une signature le 14 février sur 5 800 m² avec le Groupe Edenred.

A ce stade plus de la moitié des actifs dont la livraison est attendue courant 2019 est d'ores et déjà précommercialisée. Dans Paris intra-muros, il ne reste que 1 800 m² à livrer en 2019 qui restent aujourd'hui à précommercialiser, preuve de la bonne tenue des marchés locatifs dans les zones les plus centrales et notamment Paris intra-muros.

Pipeline de projets rechargé à 4,0 Md€ et 174 000 m² livrés en 2018

9 projets livrés en 2018

Gecina a procédé à la livraison de 9 projets en 2018 représentant 174 000 m² dont 8 d'immobilier de bureaux. 5 d'entre eux sont situés dans Paris (Le Jade, Ville l'Eveque, 32 Guersant, Le France et Penthemont 1). Ces immeubles parisiens sont intégralement commercialisés. Gecina a également livré l'immeuble Sky 56 à Lyon Part-Dieu commercialisé à hauteur de 95 % principalement au Groupe Orange, l'immeuble Octant-Sextant à Levallois-Perret loué à hauteur de 81 % et l'immeuble Be Issy à Issy-les-Moulineaux dans le Croissant Ouest commercialisé à 65 %. En outre, la

résidence étudiants « Rose de Cherbourg » située à La Défense a été livrée pour la rentrée universitaire 2018-2019.

Sur ces 9 immeubles, Gecina a d'ores et déjà enregistré depuis leur mise en reconstruction, une création de valeur nette de 330 M€.

3,2 Md€ de projets engagés ou devant être engagés à court terme

1,7 Md€ de projets engagés (livraisons 2019-2021)

Près de 63 % de ce pipeline engagé se situe dans Paris intra-muros, et 32 % dans les meilleurs secteurs d'affaires du Croissant Ouest (Neuilly et La Défense), les 5% restant étant constitués d'une résidence étudiants et d'un programme de logement en Région parisienne.

4 nouveaux projets représentant 26 200 m² ont été transférés au pipeline à fin 2018, dont 3 projets de bureaux (2 dans le QCA parisien, 1 à La Défense) et 1 projet résidentiel en Région parisienne.

Avec un rendement attendu à livraison de 5,6 %, le pipeline engagé représente un volume de loyers potentiels de l'ordre de 93 M€ au fil des livraisons. A ce stade 41 % des projets dont les livraisons s'étalent entre 2019 et 2021 sont pré-loués. Le taux de précommercialisations s'élève à 60 %⁽¹⁾ pour les 9 projets engagés qui doivent être livrés en 2019-2020.

A fin 2018, 364 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 163 M€ en 2019, 144 M€ en 2020 et 57 M€ en 2021.

1,5 Md€ de projets « contrôlés et certains » (livraisons 2020-2024)

Le pipeline « contrôlé et certain » regroupe les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissement de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres qui viennent.

Ce pipeline rassemble 13 projets qui seront transférés au pipeline engagé lors de leur libération par les locataires en place. En 2018, 42 M€ de loyers ont été perçus sur ces immeubles, devant être libérés en amont de leur mise en restructuration.

Ces projets devraient être livrés entre 2020 et 2024 et se situent à 78% dans Paris intra-muros avec un rendement attendu à livraison (yield on cost) de 6,1 % en moyenne.

590 M€ seront à investir dans ces projets contrôlés et certains à compter de leur lancement, dont 21 M€ devraient être décaissés en 2019, et 115 M€ en 2020.

0,9 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme (livraisons possibles 2022-2026)

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation (pour les projets « greenfield » dans les localisations périphériques de la Région parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme. L'identification en amont de ces projets permet d'attendre un rendement potentiel à livraison de 6,6 % pour un portefeuille de projets potentiels en grande partie parisiens (50 %). Ces projets seront lancés, à la main de Gecina en fonction de l'évolution des marchés immobiliers lors du possible lancement du projet. Les opérations « Greenfield » pourront être lancées ou cédées en fonction des opportunités qui se présenteront.

Un dividende proposé au titre de 2018 en hausse pour la 7ème année consécutive

Il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 17 avril 2019 de décider une distribution de 5,50 € par action au titre de l'exercice 2018.

La mise en paiement du dividende 2018 se traduira par le versement le 6 mars 2019 d'un acompte en numéraire de

2,75 €, et par le paiement du solde en numéraire également (de 2,75 €) le 3 juillet 2019

Un modèle renforcé permettant d'envisager l'avenir avec confiance

Les livraisons de projets réalisées en 2018 et celles attendues en 2019 devraient permettre de compenser en grande partie les effets des cessions réalisées en 2018, des pertes de loyers attendues sur les actifs mis en restructuration ou devant l'être prochainement et de la baisse des frais financiers capitalisés. En excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique d'Eurosic à la suite de son acquisition, le RRN part du Groupe par action devrait s'inscrire en 2019 en hausse de l'ordre de +2% (hors effets potentiels d'acquisitions ou cessions non engagées à date), soit autour de 5,70 € à 5,75 € par action.

A plus long terme, les projets du pipeline aujourd'hui engagés et ceux devant l'être dans les semestres qui viennent devraient permettre de dégager un gain net locatif conséquent. En tenant compte des pertes de loyers inhérentes à la libération des actifs à fort potentiel de création de valeur, ainsi que de l'effet résiduel annualisé des cessions réalisées en 2018, les loyers bruts IFRS pourraient ainsi croître de 130 M€ à 140 M€ d'ici 2024, grâce à cette dynamique exclusivement interne au Groupe.

(1) sur le portefeuille bureaux

Résultats financiers sociaux 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 2018.

Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

	2014	2015	2016	2017	2018
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social (<i>en milliers d'euros</i>)	473 286	474 455	475 760	565 226	572 001
Nombre des actions ordinaires existantes	63 104 820	63 260 620	63 434 640	75 363 444	76 266 750
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations, attribution d'actions de performance et levées d'options de souscription	4 151 027	344 334	266 480	231 548	249 100
II – OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE (<i>EN MILLIERS D'EUROS</i>)					
Chiffre d'affaires hors taxes	271 910	264 269	251 461	249 953	250 792
Résultat avant impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	315 913	315 661	546 992	356 699	530 199
Impôts sur les bénéfices	(2 849)	(683)	78	(332)	177
Résultat après impôt, et dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	229 508	284 497	469 119	333 385	467 994
Résultat distribué	293 437	316 303	329 860	399 426	419 467 ⁽¹⁾
III – RESULTAT PAR ACTION (EN EUROS)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,96	4,98	8,62	4,73	6,95
Résultat après impôt, dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3,64	4,50	7,40	4,42	6,14
Dividende net global revenant à chaque action	4,65	5,00	5,20	5,30	5,50 ⁽¹⁾
IV – PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	397	361	354	340	351
Montant de la masse salariale de l'exercice (<i>en milliers d'euros</i>)	28 698	26 863	26 783	31 909	32 165
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales) (<i>en milliers d'euros</i>)	15 150	13 909	14 754	15 491	14 116

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

Gouvernance et Conseil d'Administration

Composition du Conseil d'Administration



Bernard Carayon
Président du
Conseil d'Administration,
Administrateur indépendant



Méka Brunel
Administratrice,
Directrice Générale



Laurence Danon Arnaud
Administratrice
indépendante



Jean-Jacques Duchamp
Représentant permanent
de Predica, Administrateur



Dominique Dudan
Administratrice
indépendante



Sylvain Fortier
Représentant permanent
d'Ivanhoé Cambridge Inc.,
Administrateur



Gabrielle Gauthey
Administratrice
indépendante



Claude Gendron
Administrateur



Jacques-Yves Nicol
Administrateur
indépendant



Inès Reinmann Toper
Administratrice
indépendante

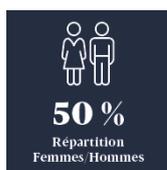


Tableau de composition du Conseil d'Administration

Administrateurs	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues dans la Société	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Gecina)	Indépendant	Début du mandat	Fin du mandat en cours	Années de présence au Conseil	Taux de présence au Conseil	Participation à un ou des Comités
Bernard Carayon*, <i>Président</i>	69	H	Française	200	0	Oui	2018	AG 2022	1	100%	●
Méka Brunel, <i>Directrice Générale</i>	62	F	Française	28 425	0		2014	AG 2022	5	100%	●
Laurence Danon Arnaud	62	F	Française	203	3	Oui	2017	AG 2021	2	90%	●
Predica <i>Représentée par Jean-Jacques Duchamp</i>	64	H	Française	9 718 418 (Predica)	2		2002	AG 2019	16	100%	●
Dominique Dudan	64	F	Française	45	2	Oui	2015	AG 2019	3	100%	●
Ivanhoé Cambridge Inc. <i>Représentée par Sylvain Fortier</i>	53	H	Canadienne	11 575 623 (Concert Ivanhoé Cambridge)	0		2016	AG 2021	2	100%	●
Gabrielle Gauthey	56	F	Française	40	0	Oui	2018	AG 2022	1	100%	●
Claude Gendron	66	H	Canadienne	40	0		2014	AG 2020	4	100%	●
Jacques-Yves Nicol	68	H	Française	45	0	Oui	2010	AG 2022	8	100%	●
Inès Reinmann Toper	61	F	Française	46	1	Oui	2012	AG 2020	6	100%	●

* M. Bernard Carayon a été nommé Président du Conseil d'Administration le 18 avril 2018. Il était auparavant, et jusqu'à cette date, Censeur de la Société.
H : homme. F : femme.



Les Comités du Conseil d'Administration

Comités	Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations
Composition	4 membres dont 1 administrateur indépendant : <ul style="list-style-type: none"> ■ Ivanhoé Cambridge Inc., M. Sylvain Fortier (Président) ■ Mme Méka Brunel ■ M. Bernard Carayon* ■ Predica, M. Jean-Jacques Duchamp 	6 membres dont 4 administrateurs indépendants : <ul style="list-style-type: none"> ■ Mme Gabrielle Gauthey* (Présidente) ■ Mme Laurence Danon Arnaud* ■ Mme Dominique Dudan* ■ M. Claude Gendron ■ Predica, M. Jean-Jacques Duchamp ■ Mme Inès Reinmann Toper* 	3 membres dont 2 administrateurs indépendants : <ul style="list-style-type: none"> ■ Mme Inès Reinmann Toper* (Présidente) ■ Mme Laurence Danon Arnaud* ■ M. Claude Gendron
Nombre de réunions en 2018	7	8	7
Taux de participation global	100%	100%	100%
Principales fonctions	Le Comité donne des avis et des recommandations au Conseil d'Administration sur la définition de la stratégie de la Société qui lui est proposée par le Directeur Général, sur la mise en œuvre de celle-ci, sur les grands projets, sur les investissements et sur leur impact sur les comptes. Il veille au maintien des grands équilibres financiers et à la performance de la Société en termes de responsabilité sociale et environnementale.	Le Comité assure le suivi de l'information financière de la société, l'examen du fonctionnement et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les engagements hors bilan significatifs. Il suit l'évaluation de la qualité de service offerte aux locataires.	Le Comité examine les modalités de rémunération des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux. Il intervient en cas de renouvellement ou de sélection des nouveaux administrateurs et en cas de nomination des dirigeants mandataires sociaux. Il revoit le fonctionnement du Conseil et des Comités et fait des propositions d'amélioration de la gouvernance.

* Administrateurs indépendants.

Domaines d'expertise



Administrateurs dont le renouvellement de mandat est soumis à l'Assemblée Générale

Madame Dominique Dudan

Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder au renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan, qui arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Dominique Dudan continuerait notamment de faire

bénéficier le Conseil de son expérience du management et de sa grande expertise dans les domaines de l'immobilier et de la gestion d'actifs immobiliers, de la finance et de la comptabilité. Par ailleurs, Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations et le Conseil d'Administration ont noté que Madame Dominique Dudan continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère.

Dominique Dudan, Administratrice indépendante



Membre du Comité d'Audit et des Risques

Âge : 64 ans

Nationalité : Française

Première nomination : AG 24/04/2015

Échéance du mandat : AGO 2019

Domiciliée : 1 rue de Condé 75006 Paris

Nombre d'actions détenues : 45

MANDATS AU 31 DÉCEMBRE 2018

- Administratrice de Mercialis⁽¹⁾
- Membre du Conseil de Surveillance de Selectirente⁽¹⁾
- Membre du Conseil de Surveillance de Swiss Life Reim
- Présidente du Conseil de Surveillance de l'OPCI Sofidy Pierre Europe
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Pierre Expansion
- Gérante de la SCI du Terrier et de la SCI du 92
- Gérante de la SARL William's Hôtel
- Présidente de Artio Conseil

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

- Présidente de Union Investment Real Estate France
- Présidente des 6 OPCIs SAS gérés pour compte propre par Union Investment Real Estate France
- Cogérante de Warburg HIH France
- Administratrice de l'Observatoire régional de l'immobilier d'Île-de-France (ORIE)
- Co-Présidente de l'Association Bozelec MX

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Après des études scientifiques, Dominique Dudan rejoint le monde de l'immobilier. Admise comme Membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), elle en est devenue *Fellow*. Entre 1996 et 2005, Dominique Dudan a occupé le poste de Directrice du Développement au sein du groupe Accor Hotels & Resorts. Elle a ensuite rejoint HSBC Reim en tant que Directrice des Opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que DGA et Directrice des Fonds immobiliers réglementés. En 2009, Dominique Dudan a créé sa propre structure Artio Conseil et en 2010 elle est également devenue Directrice Générale de la société Arcole Asset Management. De 2011 à 2015, elle a été Présidente de la société Union Investment Real Estate France SAS, puis Gérante de Warburg HIH France. Désormais *Senior Advisor* de LBO France et administratrice de sociétés, Dominique Dudan est également membre de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Île-de-France (ORIE) après en avoir été Présidente, membre de la Commission fiscale du Groupement de professions de Service du MEDEF, membre du Cercle des Femmes de l'immobilier et du Club de l'Immobilier d'Île-de-France et membre du bureau de Breizh Immo. Elle est Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

(1) Société cotée

Monsieur Jean-Jacques Duchamp, représentant permanent de la société Predica

Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder au renouvellement du mandat de la société PREDICA, qui arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le représentant permanent de la société PREDICA, Monsieur Jean-Jacques Duchamp, continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa grande expertise en matière de gestion financière et de sa connaissance particulière du domaine des banques et des assurances.

Jean-Jacques Duchamp, Représentant permanent de Predica - Administrateur



Membre du Comité Stratégique et d'Investissement et du Comité d'Audit et des Risques

Âge : 64 ans

Nationalité : Française

Première nomination : AG du 20/12/2002

Échéance du mandat : AGO 2019

Domicilié : 16-18 bd Vaugirard 75015 Paris

Nombre d'actions détenues par PREDICA : 9 718 418

Nombre d'actions détenues par Jean-Jacques Duchamp : 444

MANDATS AU 31 DÉCEMBRE 2018

- Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole Assurances ⁽²⁾, membre du Comité Exécutif
- Vice-Président du Conseil d'Administration, administrateur de Générale de Santé SA ⁽¹⁾
- Administrateur de Société Foncière Lyonnaise ⁽¹⁾
- Administrateur de CPR-AM ⁽²⁾
- Administrateur de Spirica ⁽²⁾, de ULP ⁽²⁾
- Administrateur de CA Vita ⁽²⁾
- Administrateur de Pacifica ⁽²⁾
- Membre du bureau de la commission économique et financière de la FFSA
- Administrateur de la SEMMARIS

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

- Administrateur de Foncière des Régions ⁽¹⁾
- Administrateur de BES VIDA ⁽²⁾
- Administrateur de Korian ⁽¹⁾
- Administrateur de CA-IMMO ⁽²⁾
- Administrateur de Dolcea Vie ⁽²⁾
- Administrateur de Sanef (Autoroutes du Nord et de l'Est de la France)
- Administrateur de ISR Courtage ⁽²⁾

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Diplômé de l'AGRO-INAPG et de l'ENGRF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque Mondiale, Jean-Jacques Duchamp a rejoint le groupe Crédit Agricole où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection Générale et de l'Audit auprès des Caisses Régionales de Crédit Agricole puis à l'international et sur les marchés de capitaux, avant de rejoindre la Direction des Finances du groupe Crédit Agricole SA. En 2001, il intègre la branche liée à l'Assurance de Personnes auprès de Predica où il prend la Direction du Pôle « Finances et Entreprises » au sein du Comité Exécutif. En 2011, il devient Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole Assurances et membre du Comité Exécutif. Il est, par ailleurs, membre du bureau de la commission économique et financière de la Fédération Française de l'Assurance.

(1) Société cotée

(2) Société du groupe Crédit Agricole SA

Tableau récapitulatif des autorisations financières

Titres concernés

Date d'Assemblée Générale

(Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
1. Émission avec droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou l'émission de valeurs mobilières (A) AG du 18 avril 2018 – 21 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 100 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	Émission de 16 850 actions issues des plans d'options de souscription d'actions 2010
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (B) AG du 18 avril 2018 – 28 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 100 millions d'euros	Néant
2. Émission sans droit préférentiel		
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre au public (C) AG du 18 avril 2018 – 22 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (D) AG du 18 avril 2018 – 23 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros Montant maximum des valeurs mobilières représentatives de titres de créance 1 milliard d'euros	Néant
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre par placement privé (E) AG du 18 avril 2018 – 24 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 50 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	Néant
Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature (F) AG du 18 avril 2018 – 26 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	Néant
Émission d'actions à prix libre (G) AG du 18 avril 2018 – 27 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 10 % du capital social ajusté par an sous réserve des plafonds applicables à (C) et (E)	Néant

Titres concernés**Date d'Assemblée Générale**

(Durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise (H) AG du 18 avril 2018 – 29 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 2 millions d'euros (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	33 557 actions émises en décembre 2018
Actions de performance (I) AG du 18 avril 2018 – 30 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Nombre maximum d'actions de performance existantes ou à émettre 0,5 % du capital social au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration Actions consenties aux dirigeants mandataires sociaux : Maximum 0,2 % du capital social au jour de la décision d'attribution du Conseil d'Administration (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	Octroi de 57 920 actions à émettre le 22 février 2021
3. Émission avec ou sans droit préférentiel		
Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital (J) AG du 18 avril 2018 – 25 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Montant maximum d'augmentation du capital 15 % de l'émission initiale (A) + (C) + (D) + (E) + (F) + (H) + (I) + (J) étant limité à 150 millions d'euros	Néant
4. Rachat d'actions		
Opérations de rachat d'actions AG du 18 avril 2018 – 20 ^e résolution (18 mois maximum, expiration le 18 octobre 2019)	Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées 10 % du capital social ajusté dont 5 % dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la société : 10 % du capital social Prix maximum de rachat des actions : 180 € par action Montant global maximum du programme de rachat d'actions : 1 356 541 920 €	
Réduction du capital par annulation d'actions autodétenues AG du 18 avril 2018 – 31 ^e résolution (26 mois maximum, expiration le 18 juin 2020)	Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois 10 % des actions composant le capital social ajusté	Néant

Ordre du jour

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018 ;
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2018 ;
3. Virement à un compte de réserve ;
4. Affectation du résultat 2018, distribution du dividende ;
5. Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2019 ; délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration ;
6. 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 ;
7. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 18 avril 2018 ;
8. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration depuis le 18 avril 2018 ;
9. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Madame Méka Brunel, Directrice Générale ;
10. Approbation des principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2019 ;
11. Approbation des principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à la Directrice Générale au titre de l'exercice 2019 ;
12. Renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan en qualité d'Administratrice ;
13. Renouvellement du mandat de la société Predica en qualité d'Administrateur ;
14. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
15. Pouvoirs pour les formalités.

Rapport du Conseil d'Administration et texte des projets de résolutions

Le présent document a pour objet de présenter les projets de résolutions soumis par votre Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de Gecina du 17 avril 2019.

Celui-ci est destiné à vous présenter les points importants des projets de résolutions, conformément à la réglementation en vigueur et aux meilleures pratiques de gouvernance recommandées sur la place financière de Paris. Il ne prétend, par conséquent, pas à l'exhaustivité ; aussi est-il indispensable que vous procédiez à une lecture attentive du

texte des projets de résolutions avant d'exercer votre droit de vote.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de Gecina et de son Groupe au cours de l'exercice écoulé, ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur figurent dans le document de référence de l'exercice 2018 (incluant le rapport financier annuel), disponible sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.gecina.fr, auquel vous êtes invités à vous reporter.

Comptes annuels sociaux et consolidés

(première et deuxième résolutions)

Les comptes sociaux de Gecina ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport annuel de l'exercice 2018.

Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux de

Gecina (première résolution) qui font ressortir un bénéfice net de 467 993 702,16 €, et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) qui font ressortir un bénéfice net part du Groupe de 1 004 985 milliers d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Première résolution (Approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018)

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 2018, se soldant par un bénéfice net de 467 993 702,16 €, 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 87 939 € au titre de l'exercice écoulé, lesquelles ont augmenté le bénéfice exonéré distribuable à hauteur de 87 939 €.

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2018)

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 2018, se soldant par un bénéfice net part du Groupe de 1 004 985 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.

Virement à un compte de réserve et affectation du résultat

(troisième et quatrième résolutions)

Il vous est demandé de virer à un poste de réserve spécifique, l'intégralité des écarts de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et du supplément d'amortissement résultant de la réévaluation, soit 6 228 981,08 € (troisième résolution).

Il vous est également demandé, d'affecter le résultat de l'exercice, ainsi que cela est exposé au paragraphe 2.5.9.2 du document de référence 2018 (quatrième résolution), de voter la distribution d'un dividende par action ouvrant droit au dividende de 5,50 €, 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 2018, un montant total de 419 467 125,00 €. Le solde du bénéfice distribuable de l'exercice, soit 131 841 753,22 € serait versé au compte report à nouveau.

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 2018, soit 76 266 750 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1er janvier 2019 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions auto-détenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites et des levées d'options (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Un acompte sur dividende au titre de l'exercice 2018, a été décidé par votre Conseil d'Administration le 19 février 2019, pour un montant de 2,75 € par action ouvrant droit au dividende et versé le 6 mars 2019.

Le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 €, serait mis en paiement le 3 juillet 2019.

Il est rappelé 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 quatrième résolution est, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, et en l'état actuel de la

législation, soumise à un prélèvement forfaitaire unique de 30% 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° du Code général des impôts.

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

Exercice	Distribution globale (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2° du CGI)	Dividende par action (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2° du CGI)
2015	316 303 100,00 €	5,00 €
2016	329 860 128,00 €	5,20 €
2017	339 426 253,20 €	5,30 €

Troisième résolution (Virement à un compte de réserve)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration, décide de virer à un poste de réserve spécifique l'écart de réévaluation des actifs cédés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et le supplément d'amortissement résultant de la réévaluation pour un montant de 6 228 981,08 €.

Quatrième résolution (Affectation du résultat 2018, 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 2018 et approuvés par la présente assemblée font ressortir un bénéfice de l'exercice de 467 993 702,16 €, constate que le solde du bénéfice de l'exercice 2018 augmenté du report à nouveau bénéficiaire antérieur d'un montant de 83 315 176,06 € porte le bénéfice distribuable à la somme de 551 308 878,22 € ; et décide de procéder à la distribution d'un dividende par action de 5,50 €, 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 2018, un montant total de 419 467 125,00 € prélevé sur le bénéfice distribuable, et de reporter à nouveau le solde de 131 841 753,22 €.

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 2018, soit 76 266 750 actions et pourra varier si le nombre d'actions ouvrant droit à dividende évolue entre le 1er janvier 2019 et la date de détachement du dividende, en fonction notamment du nombre d'actions auto-détenues, ainsi que des attributions définitives d'actions gratuites et des levées d'options (si le bénéficiaire a droit au dividende conformément aux dispositions des plans concernés).

Compte tenu du versement d'un acompte sur dividende le 6 mars 2019, au titre de l'exercice 2018, pour un montant de 2,75 € par action ouvrant droit au dividende conformément à la décision du Conseil d'Administration du 19 février 2019, le versement du solde du dividende correspondant à un montant de 2,75 € sera détaché de l'action le 1er juillet 2019 pour une mise en paiement en numéraire, le 3 juillet 2019.

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 de 30% 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° du Code général des impôts.

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

Exercice	Distribution globale (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2° du CGI)	Dividende par action (non éligible à l'abattement prévu à l'art. 158, 3-2° du CGI)
2015	316 303 100,00 €	5,00 €
2016	329 860 128,00 €	5,20 €
2017	399 426 253,20 €	5,30 €

Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2019 - Délégation de pouvoirs au Conseil d'Administration

(cinquième résolution)

Conformément aux articles L.232-12, L.232-13 et L.232-18 et suivants du Code de commerce et à l'article 23 des statuts de la Société, il vous est proposé, dans la cinquième résolution, après avoir constaté que le capital est entièrement libéré et pour le cas où votre Conseil d'Administration déciderait de la distribution d'acompte(s) sur dividende au titre de l'exercice 2019, d'accorder pour chacun de ces acomptes une option entre le paiement, à votre choix, soit en numéraire, soit en actions nouvelles de la Société.

A ce jour, une telle option de distribution n'est pas envisagée mais cette autorisation permettrait à votre Conseil d'Administration de se réserver la possibilité de pouvoir, le cas échéant, la mettre en place pour l'exercice 2019.

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.

Le prix d'émission des actions distribuées en paiement d'acompte(s) sur dividende sera fixé par votre Conseil d'Administration. Conformément à l'article L.232-19 du Code de commerce ce prix 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 votre Conseil d'Administration, diminuée du montant net de l'acompte sur dividende et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

Les actions porteront jouissance immédiate et donneront ainsi droit à toute distribution décidée à compter de leur date d'émission.

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.

Votre 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.

Il vous est enfin demandé de donner tous pouvoirs à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et à l'exécution de cette 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 cette résolution.

Cinquième résolution (Option pour le paiement d'acomptes sur dividende en actions relatifs à l'exercice 2019 – 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 2019, 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 arrondi 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.

Conventions réglementées

(sixième résolution)

Il vous est demandé de prendre acte du rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements soumis aux dispositions des articles L. 225-38 et L. 225-40 à L. 225-42 du Code de commerce.

Il est rappelé que seules les conventions nouvelles doivent être soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Au cours de l'exercice 2018, aucune convention, ni aucun engagement n'ont été soumis au Conseil d'Administration.

Sixième résolution (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)

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 et engagements soumis aux dispositions des articles L.225-38 et L.225-40 à L.225-42-1 du Code de commerce, prend acte des termes dudit rapport spécial et du fait qu'aucune convention ni aucun engagement soumis à ces dispositions n'a été conclu au cours de l'exercice 2018.

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à chaque dirigeant mandataire social de la société

(septième à neuvième résolutions)

Conformément à l'article L.225-100, II du Code de Commerce, sont soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à chaque dirigeant mandataire social de la Société et comprenant :

- La rémunération fixe annuelle,
- La rémunération variable annuelle et, le cas échéant, la partie variable pluriannuelle avec les objectifs contribuant à la détermination de cette part variable,
- Les rémunérations exceptionnelles,
- Les options d'actions, les actions de performance et tout autre élément de rémunération de long terme,
- Les indemnités liées à la prise ou à la cessation des fonctions,
- Le régime de retraite supplémentaire,
- Les jetons de présence,
- Les avantages de toute nature,
- Les éléments de rémunération et des avantages de toute

nature dus ou susceptibles d'être dus au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, en raison de son mandat, avec la Société dans laquelle le mandat est exercé, toute société contrôlée par elle, au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce, toute société qui la contrôle, au sens du même article, ou encore toute société placée sous le même contrôle qu'elle, au sens de cet article,

- Tout autre élément de rémunération attribuable en raison du mandat.

Ces éléments qu'il vous est demandé d'approuver, en ce qui concerne Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'administration de la Société, jusqu'au 18 avril 2018 (septième résolution), Monsieur Bernard Carayon, Président du Conseil d'administration depuis le 18 avril 2018 (huitième résolution), et en ce qui concerne Madame Méka Brunel, Directrice Générale de la Société, (neuvième résolution), sont décrits dans le rapport sur le Gouvernement d'Entreprise figurant au chapitre 4 du document de référence 2018, page 183 et suivantes et repris ci-après :

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 18 avril 2018 (septième résolution)

Éléments de rémunération	Montants ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2017	2018	
Rémunération fixe	550	165	
Rémunération variable annuelle	N/A	N/A	M. Bernard Michel ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	N/A	M. Bernard Michel ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	M. Bernard Michel ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	N/A	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2018.
Attribution d'actions de performance	N/A	N/A	M. Bernard Michel ne bénéficie pas d'actions de performance.
Jetons de présence	N/A	N/A	L'équipe dirigeante ne perçoit pas de jetons de présence au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	8	2	Voiture de fonction.
Indemnité de départ	aucun versement	aucun versement	M. Bernard Michel ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	N/A	N/A	M. Bernard Michel ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	N/A	N/A	M. Bernard Michel ne bénéficie pas de 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 ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 18 avril 2018)

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 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément à l'article L. 225-100, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et autres avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 18 avril 2018, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au Chapitre 4 du document de référence 2018, page 184.

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration depuis le 18 avril 2018 (huitième résolution)

Éléments de rémunération	Montants ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2017	2018	
Rémunération fixe	N/A	209	
Rémunération variable annuelle	N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficie d'aucune rémunération variable.
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	N/A	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2018.
Attribution d'actions de performance	N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficie pas d'actions de performance.
Jetons de présence	N/A	N/A	L'équipe dirigeante ne perçoit pas de jetons de présence au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	N/A	N/A	Voiture de fonction.
Indemnité de départ	N/A	aucun versement	M. Bernard Carayon ne bénéficie d'aucune indemnité de départ.
Indemnité de non-concurrence	N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	N/A	N/A	M. Bernard Carayon ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

Huitième résolution (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration depuis le 18 avril 2018)

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 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément à l'article L. 225-100, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et autres avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Bernard Carayon, Président du Conseil d'Administration depuis le 18 avril 2018, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au Chapitre 4 du document de référence 2018, page 184.

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Madame Méka Brunel, Directrice Générale de la Société (neuvième résolution)

En préambule, il convient de préciser :

- Qu'aucune action de performance n'a été octroyée au titre de l'exercice 2019, les 12 000 actions de performance octroyées en 2018 à Mme Méka Brunel l'ayant été pour la durée restant de son mandat.
- Que les conditions du plan d'actions de performance n'ont pas évolué et sont restées inchangées par rapport au plan approuvé par l'Assemblée Générale en 2018.
- Qu'aucune rémunération exceptionnelle n'a été versée à Mme Méka Brunel en 2019 au titre de 2018, ce qui continue à placer la rémunération globale de Méka Brunel parmi les plus basses du marché pour des sociétés comparables à Gecina, comme détaillé dans la brochure de convocation à l'Assemblée Générale 2018 (p. 23).

Éléments de rémunération	Montants ou valorisation comptable (en milliers d'euros)		Présentation
	2017	2018	
Rémunération fixe	493	650	
Rémunération variable annuelle	600	956	La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération, avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 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 et les critères qualitatifs en représentent 40 %. Les critères de performance qualitatifs portent sur les cessions, l'endettement, le développement des talents et du digital. L'atteinte des critères de performance quantifiables est établie en fonction de la grille décrite en bas de ce tableau.
Rémunération variable pluriannuelle	N/A	N/A	Mme Méka Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération variable pluriannuelle.
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	Mme Méka Brunel ne bénéficie d'aucune rémunération exceptionnelle.
Attribution de stock-options	N/A	N/A	Aucune option de souscription d'actions n'a été attribuée au cours de l'exercice 2018.
Attribution d'actions de performance	N/A	921	<p>12 000 actions de performance ont été octroyées à Mme Méka Brunel pour la durée de son mandat de Directrice Générale et dans les termes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • cette attribution représente 0,016 % du capital à la date du plan et 20,7 % de l'ensemble des actions attribuées aux salariés et mandataires du Groupe bénéficiant du même plan ; • la valeur (IFRS 2) des 12 000 actions attribuées représente 56,7 % de sa rémunération annuelle brute totale potentielle au titre de 2018 ; • la période d'acquisition est d'une durée de trois ans et la période de conservation d'une durée de deux ans. <p>L'acquisition définitive des actions de performance est soumise au respect de la condition de présence et de l'atteinte des conditions de performance décrites ci-après :</p> <p>Total Shareholder Return (TSR) : critère de performance retenu pour 75 % des actions de performance attribuées ⁽¹⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> • Total Shareholder Return de Gecina comparé à l'indice TSR Euronext IEIF « SIIC France » sur la même période (4 janvier 2021 cours d'ouverture versus 2 janvier 2018 cours d'ouverture), le nombre d'actions de performance acquises variant en fonction du taux de performance atteint : • la totalité des actions soumises à cette condition ne sera acquise qu'en cas de surperformance d'au moins 5 % de cet indice ; • à 100 % de l'indice, 80 % du nombre total d'actions soumises à cette condition seront acquises ; • en cas de performance comprise entre 101 % et 104 %, une progression par pallier sera appliquée dans la limite de l'atteinte des 96 % du nombre total d'actions soumises à cette condition ; • en cas de performance comprise entre 99 % et 85 %, une régression par pallier sera appliquée dans la limite de l'atteinte des 25 % du nombre total d'actions soumises à cette condition ; • en cas de performance inférieure à 85 %, aucune de ces actions de performance ne sera acquise. <p>Total Return : critère de performance retenu pour 25 % des actions de performance attribuées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Total Return : ANR triple net dividendes rattachés par action comparé à un groupe de cinq foncières françaises ⁽²⁾. L'acquisition d'actions de performance sera conditionnée au dépassement de la performance moyenne du groupe de comparaison. En l'absence de dépassement de cette performance moyenne, aucune de ces actions de performance ne sera acquise.
Jetons de présence	N/A	N/A	L'équipe dirigeante ne perçoit pas de jetons de présence au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe.
Avantages de toute nature	8	9	Voiture de fonction et nouvelles technologies.
Indemnité de départ			Voir paragraphe 4.2.1.2.
Indemnité de non-concurrence	N/A	N/A	Mme Méka Brunel ne bénéficie pas d'indemnité de non-concurrence.
Régime de retraite	N/A	N/A	Mme Méka Brunel ne bénéficie pas de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

(1) Ce critère de performance a été structuré de manière à ce qu'il existe en permanence une incitation à améliorer la performance TSR du titre de Gecina que celui-ci soit supérieur ou inférieur au benchmark. Le management a donc ainsi en continu une incitation à accroître la performance boursière. Cette structuration correspond pour le Groupe à une meilleure pratique concernant la performance boursière de Gecina en s'appuyant sur l'alignement d'intérêts entre ses actionnaires et son management.

(2) Covivio, Icade, SFL, Tour Eiffel, Unibail-Rodamco-Westfield.

Rémunération variable annuelle de la Directrice Générale au titre de 2018

La rémunération variable cible a été fixée au titre de l'année 2018 à 100 % de la part fixe de la rémunération, qui s'élève à 650 000 euros, avec toutefois une possibilité d'atteindre un maximum de 150 % de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantifiables ou qualitatifs cible. Les critères quantifiables représentaient 60 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentaient 40 %.

Le Conseil d'Administration du 19 février 2019 a fixé, après avoir examiné ces critères de performance tant quantifiables que qualitatifs et sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, la rémunération variable de Mme Méka Brunel au titre de l'exercice 2018 à 147 % de sa rémunération fixe de base en 2018, soit 955 500 €. Ces 147 % se décomposent de la manière suivante :

- **90 % correspondant à la réalisation des critères**

quantifiables :

- 30 % au titre de l'EBITDA, (536,1 M€ réalisé pour un objectif de 524,9 M€)
- 30 % au titre du résultat récurrent net (5,93 € par action réalisé pour un objectif équivalent à 5,64 € par action post ajustement lié au détachement de droits préférentiels de souscription),
- 30 % au titre de la performance de l'investissement en immobilier de Gecina (Asset Value Return) par rapport à l'indice MSCI (AVR réalisé +5,0% vs rendement en capital MSCI bureaux France +3,7%) ;
- **57 % correspondant à la réalisation des critères qualitatifs sur un maximum de 60%.**

Critères de performance quantifiables : Cible 60 %/Maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables a été établie en fonction de la grille suivante :

EBITDA % réalisé / budget	Bonus	RRN – PdG par action % réalisé / budget	Bonus	Asset Value Return % création valeur immobilière	Bonus
> 102	30%	> 102	30%	> MSCI + 1%	30%
> 100	20% Cible	> 100	20% Cible	> MSCI + 0%	20% Cible
> 98	10%	> 98	10%	> MSCI – 0,5%	10%
> 96	5%	> 96	5%	> MSCI - 1%	5%
< 96	0%	< 96	0%	< MSCI - 1%	0%

RRN – PdG par action = Résultat récurrent net - Part de Groupe par action
MSCI = Indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France

Critères de performance qualitatifs : Cible 40 %/Maximum 60 %

Il est à noter que de la même manière que pour les critères quantifiables, une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs. En cas de dépassement de l'objectif, ces critères qualitatifs peuvent atteindre 60% de la rémunération fixe.

	Bonus cible (40%)	Prime de surperformance (20%)	Critères qualitatifs	Objectif réalisé	% versé au titre de la réalisation	Eléments de surperformance, dépassant les objectifs fixés	% versé au titre de la surperformance	Versement réalisé (Max 60%)
Critère 1	1/3	1/3	Réalisation du plan de cession de 1,2 Md€ tel qu'annoncé lors de l'acquisition d'Eurosic de manière à réduire le LTV en deçà de 40% par des arbitrages renforçant la stratégie du Groupe	oui	13,3%	1,5 Md€ de cessions réalisées (25% supérieur à l'objectif), LTV à 38,4% (en deçà de l'objectif fixé). Prime de surperformance versée à 100%	6,7%	20%
Critère 2	1/3	1/3	Politique de ressources humaines, dont la mise en place d'un programme de leadership pour l'ensemble des managers et d'une revue des talents, ainsi que l'élaboration d'un plan de succession pour les directeurs de la société	oui	13,3%	- Mise en place d'un partenariat avec la chaire ESSEC Immobilier et Développement Durable - Gecina s'est également vue décerner pour la troisième année consécutive le Prix de la féminisation des instances dirigeantes du SBF 120. Prime de surperformance versée à 100%	6,7%	20%
Critère 3	1/3	1/3	Poursuite de la réflexion sur les changements liés à l'évolution du digital dans les usages de l'immobilier	oui	13,3%	- Division du nombre d'incidents par 5, et alignement sur les meilleures pratiques observées - Réduction du délai moyen de retard de facturation de 4 jours à 1 jour Prime de surperformance versée à 55%	3,7%	17%
Total					40%		17%	57%

Neuvième résolution (Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Madame Méka Brunel, Directrice Générale)

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 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve, conformément à l'article L. 225-100, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et autres avantages versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Madame Méka Brunel, Directrice Générale, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au Chapitre 4 du document de référence 2018, page 185 et suivantes.

Approbation des principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil d'Administration et à la Directrice Générale

(dixième et onzième résolutions)

Il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise établi en application de l'article L.225-37-2 du Code de commerce et figurant au chapitre 4 du document de référence 2018 de la Société, page 149 et suivantes, les principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux dirigeants mandataires sociaux de la Société au titre de l'exercice 2019.

Deux résolutions vous sont présentées, respectivement pour

le Président du Conseil d'Administration (dirigeant mandataire social non exécutif) dans la dixième résolution et pour la Directrice Générale (dirigeant mandataire social exécutif) dans la onzième résolution.

Compte tenu de la nature de leurs fonctions, les rémunérations respectives du Président du Conseil d'Administration et de la Directrice Générale comportent des éléments différents qui sont détaillés dans le rapport sur le Gouvernement d'Entreprise et repris ci-après :

Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration, dirigeant mandataire social non exécutif

La détermination de la rémunération du Président du Conseil d'Administration relève de la responsabilité du Conseil d'Administration et se fonde sur les propositions du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations peuvent prendre en compte notamment les études de benchmark ainsi que, le cas échéant, les missions confiées au Président du Conseil d'Administration en dehors des attributions générales prévues par la loi.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration est composée d'une rémunération fixe ainsi que d'avantages en nature (voiture de fonction et matériels informatiques nécessaires à l'exercice de ses fonctions).

Le Président du Conseil d'Administration ne perçoit pas de rémunération variable en numéraire ou de titres ou toute rémunération liée à la performance de la société et du Groupe.

Il ne perçoit, par ailleurs, aucun jeton de présence.

A titre illustratif, le Conseil d'Administration a décidé, sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations,

de fixer la rémunération fixe annuelle brute du Président du Conseil à 300 000 €. Cette rémunération a été fixée par le Conseil d'Administration du 18 avril 2018 et n'a pas évolué depuis cette date.

Les missions du Président ont été précisées au sein du règlement intérieur du Conseil d'Administration dans le sens suivant : « Le Président du Conseil prend le soin de développer et d'entretenir une relation confiante et régulière entre le Conseil et la Direction Générale, afin de garantir la permanence et la continuité de la mise en œuvre par elle des orientations définies par le Conseil. Il est tenu régulièrement informé par la Direction Générale des événements et situations significatifs relatifs à la vie du Groupe, notamment en ce qui concerne la stratégie, l'organisation, le reporting financier mensuel, les grands projets d'investissements et de désinvestissements et les grandes opérations financières. Il peut demander à la Direction Générale ou aux directeurs exécutifs de la Société, en en informant le Directeur Général, toute information propre à éclairer le Conseil d'Administration et ses comités dans l'accomplissement de leurs missions. Il s'exprime seul au nom du Conseil, sauf circonstances exceptionnelles ou mandat particulier donné à un autre administrateur ».

Dixième résolution (Approbation des principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2019)

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, conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution de l'ensemble des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2019, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au Chapitre 4 du document de référence 2018, page 180.

Politique de rémunération de la Directrice Générale, dirigeant mandataire social exécutif

La détermination de la rémunération de la Directrice Générale relève de la responsabilité du Conseil d'Administration et se fonde sur les propositions du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations.

Dans ce cadre, le Conseil d'Administration et le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations peuvent prendre en compte notamment les études de benchmark ainsi que d'éventuels éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

Rémunération fixe

La rémunération fixe est fixée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nomination et Rémunérations en fonction des principes du Code AFEP-MEDEF.

Ce montant ne doit en principe être revu qu'à intervalle de temps relativement long (durée du mandat). Cependant, des circonstances exceptionnelles peuvent donner lieu à sa revue au cours de l'exercice par le Conseil d'Administration à la suite de l'évolution du périmètre de responsabilité ou de changements significatifs survenus au sein de la société ou du marché. Dans ces situations particulières, l'ajustement de la rémunération fixe ainsi que ses motifs seront rendus publics.

Le Conseil d'Administration, s'appuyant sur les travaux du cabinet Mercer portant sur un échantillon de 15 sociétés foncières comparables et sur recommandation du Comité de

La rémunération de la Directrice Générale est composée d'une rémunération fixe, d'une rémunération variable annuelle, d'actions de performance ainsi que d'avantages en nature.

Une indemnité en cas de départ contraint, dont le versement est fonction de l'ancienneté et de la réalisation des conditions de performance, peut également être prévue dans le respect des dispositions du Code AFEP-MEDEF et de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce.

Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a fixé, à compter du 1er janvier 2018, la rémunération fixe annuelle de Mme Méka Brunel à 650 000 euros. La rémunération fixe de la Directrice Générale n'a pas évolué depuis cette date.

L'étude du Cabinet Mercer a porté sur un échantillon de 15 foncières Européennes dont 7 françaises (Altarea-Cogedim, Carmila, Foncière des Régions, Klépierre, Mercialis, SFL et Unibail-Rodamco), 3 allemandes (Deutsche Wohnen, GSW Immobilier et Vonovia), 4 anglaises (British Land, Hammerson, Land Securities et Segro) et une suisse (Swiss Prime). Les éléments de l'étude sont détaillés en page 23 de la Brochure / Avis de convocation de l'Assemblée Générale du 18 avril 2018.

Rémunération variable annuelle

Les règles de fixation de cette rémunération doivent être cohérentes avec l'évaluation faite annuellement des performances de la Directrice Générale et avec la stratégie de la société. Elles dépendent de la performance de la Directrice Générale et du progrès réalisé par la société.

Le Conseil définit de manière précise les critères quantifiables et les critères qualitatifs permettant de déterminer la rémunération variable annuelle.

Les critères quantifiables porteront sur les principaux indicateurs financiers retenus par le Conseil pour évaluer la performance financière du Groupe et notamment ceux communiqués au marché tels que l'Ebitda, le résultat récurrent net par action et la performance de l'investissement en immobilier de Gecina par rapport à l'indice MSCI.

Les critères qualitatifs seront fixés en fonction d'objectifs détaillés définis par le Conseil reflétant la mise en œuvre du plan stratégique du Groupe ainsi que d'autres indicateurs de performance ou objectifs destinés à évaluer le niveau d'atteinte d'initiatives stratégiques globales ou sur certains périmètres.

Une limite est fixée à chaque part correspondant aux critères

■ Critères de performance quantifiables : Cible 60 % / Maximum 90 %

L'atteinte des critères de performance quantifiables sera établie en fonction de la grille suivante :

EBITDA % réalisé / budget	Bonus	RRN – PdG par action % réalisé / budget	Bonus	Asset Value Return % création valeur immobilière	Bonus
> 102	30%	> 102	30%	> MSCI + 1%	30%
> 100	20% Cible	> 100	20% Cible	> MSCI + 0%	20% Cible
> 98	10%	> 98	10%	> MSCI - 0,5%	10%
> 96	5%	> 96	5%	> MSCI - 1%	5%
< 96	0%	< 96	0%	< MSCI - 1%	0%

RRN – PdG par action = Résultat récurrent net - Part de Groupe par action
MSCI = Indice qui mesure la performance de l'investissement en immobilier en France

Les critères quantifiables ont été définis de manière à associer des éléments relevant de la construction du résultat récurrent net, de la marge d'exploitation ainsi que de la dynamique de création de valeur, associant ainsi des ambitions de

rendements en capital à des ambitions de rendements locatifs. Ces critères sont par conséquent alignés avec la stratégie de rendement global suivie par le Groupe depuis début 2015.

■ **Critères de performance qualitatifs : Cible 40 % / Maximum 60 %**

Une clé de répartition a été établie pour les critères qualitatifs :

Critères qualitatifs	Bonus cible (40%)	Bonus Maximum(60%)
Objectif stratégique confidentiel	16%	24%
Déploiement de la marque « YouFirst »	16%	24%
Finaliser la bascule des systèmes d'information	8%	12%

En cas de dépassement de l'objectif, ces critères qualitatifs peuvent atteindre 60% de la rémunération fixe.

Le versement de la rémunération variable annuelle de la Directrice Générale au titre de 2019 est conditionné à son approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020.

Actions de performance

Les actions de performance ont non seulement pour objectif d'inciter les dirigeants mandataires sociaux exécutifs à inscrire leur action dans le long terme mais également à les fidéliser et à favoriser l'alignement de leurs intérêts avec l'intérêt social de la société et l'intérêt des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourra, lors de la mise en place des plans d'actions de performance de la Société, attribuer des actions de performance à la Directrice Générale. Ces attributions valorisées aux normes IFRS ne sauraient représenter une part excédant 100% de la rémunération annuelle brute maximum qui pourrait lui être attribuée (part fixe + part variable maximum). Ces attributions doivent être soumises à des conditions de performance, relatives et le cas échéant internes, exigeantes à satisfaire sur une période de trois ans.

Ces conditions de performance consistent en général en deux critères représentatifs des performances de Gecina, adaptés à la spécificité de son activité, qui correspondent aux indicateurs clés suivis par les investisseurs et analystes pour mesurer la performance des entreprises du secteur de l'immobilier. Elles sont fixées par le Conseil d'Administration, qui, par ailleurs,

examine leur éventuelle atteinte après revue préalable par le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations. L'attribution définitive est également subordonnée à une condition de présence appliquée à l'ensemble des bénéficiaires sauf exceptions prévues par le règlement du plan (notamment en cas de décès ou d'incapacité) ou décidées par le Conseil d'Administration.

La Directrice Générale doit prendre l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leurs risques sur les actions de performance et ce, jusqu'à la fin de la période de conservation des actions pouvant être fixée par le Conseil d'Administration.

Conformément à ce qui a été annoncé, aucune action de performance n'a été attribuée à Mme Méka Brunel pour l'exercice 2019.

L'acquisition définitive des actions de performance est soumise au respect de la condition de présence et de l'atteinte de conditions de performance (voir paragraphe 4.2.3 du document de référence 2018).

Rémunération exceptionnelle

Conformément au Code AFEP-MEDEF (article 24.3.4), le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a retenu le principe selon lequel la Directrice Générale pourra bénéficier d'une rémunération exceptionnelle dans certaines circonstances exceptionnelles qui devront être précisément communiquées et justifiées. Cette rémunération nécessitera l'approbation de l'Assemblée Générale pour son versement.

En toute hypothèse, dans le cas d'une telle décision du Conseil :

- le versement de cette rémunération exceptionnelle, dont le montant fera l'objet d'une appréciation au cas par cas du Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations,

en fonction de l'événement la justifiant et de l'implication particulière de l'intéressée, ne pourra pas intervenir avant l'approbation des actionnaires en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce ;

- cette décision sera rendue publique immédiatement après avoir été prise par le Conseil d'Administration ; et
- elle devra être motivée et la réalisation de l'événement y ayant conduit explicitée.

Il convient de préciser que cette rémunération ne pourra être octroyée que dans des circonstances exceptionnelles et qu'elle nécessitera l'approbation de l'Assemblée Générale de Gecina. En outre, elle devra se situer en-deçà d'un plafond maximum de 100% du salaire de base annuel.

Avantages en nature

La Directrice Générale peut bénéficier d'une voiture de fonction conformément à la pratique de la société ainsi que du

bénéfice du régime de mutuelle et de prévoyance mis en place par la société.

Indemnité de départ en cas de cessation des fonctions

Le Conseil d'Administration peut décider d'octroyer, sous réserve du respect des conditions prévues par l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et du Code AFEP-MEDEF, une indemnité en cas de cessation des fonctions de la Directrice Générale.

Les conditions de performance fixées pour cette indemnité sont appréciées sur deux exercices au moins. Elles sont exigeantes et n'autorisent l'indemnisation de la Directrice Générale qu'en cas de départ contraint.

L'indemnité de départ n'excède pas, le cas échéant, deux ans

de rémunération (fixe et variable annuelle).

A titre illustratif, le Conseil d'Administration du 6 janvier 2017 a décidé qu'une indemnité de départ serait accordée à Mme Méka Brunel, Directrice Générale, en cas de départ contraint. Le calcul et les conditions de performance de cette indemnité sont détaillés de manière précise dans la section 4.1.5 du Document de référence 2018 de Gecina.

La Directrice Générale ne perçoit par ailleurs aucun jeton de présence.

Onzième résolution (Approbation des principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à la Directrice Générale au titre de l'exercice 2019)

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, conformément à l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution de l'ensemble des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les autres avantages de toute nature attribuables à la Directrice Générale au titre de l'exercice 2019, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au Chapitre 4 du document de référence 2018, page 181 et suivantes.

Composition du Conseil d'Administration

(douzième et treizième résolutions)

Le mandat d'Administrateur de Madame Dominique Dudan, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder au renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan, pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Dominique Dudan continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil de son expérience du management et de sa grande expertise dans les domaines de l'immobilier et de la gestion d'actifs immobiliers, de la finance et de la comptabilité. Par ailleurs, Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations et le Conseil d'Administration ont noté que Madame Dominique Dudan continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère.

Douzième résolution (Renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan 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, renouvelle le mandat d'Administratrice de Madame Dominique Dudan 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 2022.

Le mandat d'Administrateur de la société PREDICA, arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, il vous est proposé de procéder au renouvellement du mandat de la société PREDICA, pour une durée de quatre années. Ce mandat prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le représentant permanent de la société PREDICA, Monsieur Jean-Jacques Duchamp, continuerait notamment de faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa grande expertise en matière de gestion financière et de sa connaissance particulière du domaine des banques et des assurances.

Le Conseil d'Administration s'est ainsi assuré, sous réserve de votre approbation, du maintien d'une parité parfaite en son sein et d'une complémentarité d'expériences et de compétences en ligne avec l'activité de la Société.

Treizième résolution (Renouvellement du mandat de la société PREDICA 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, renouvelle le mandat d'Administrateur de la société PREDICA 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 2022.

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

(quatorzième résolution)

Conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de 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.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.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 secondaire ou de la liquidité de l'action Gecina par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers.

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 l'Assemblée Générale qui approuverait cette résolution, soit, à titre indicatif, 7 626 549 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 265 492 actions au 31 décembre 2018, 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 croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% du capital social et (ii) conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce, lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité de l'action de la Société 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.

Le prix maximum d'achat serait de 170 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies), hors frais d'acquisition, ce prix maximum n'étant applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 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 l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

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

Cette autorisation serait donnée pour une période de dix-huit mois et priverait d'effet à compter de son adoption à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée à votre Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.

Quatorzième 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. 225-209 et suivants du Code de commerce, 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. 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. 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 secondaire ou de la liquidité de l'action Gecina par un prestataire de services d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers.

...

...

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, 7 626 549 actions, sur la base d'un capital social composé de 76 265 492 actions au 31 décembre 2018, 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 croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% du capital social et (ii) conformément à l'article L. 225-209 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, à l'exclusion des périodes d'offres publiques sur le capital de la Société, 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 négociations, 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).

Le prix maximum d'achat des actions dans le cadre de la présente résolution sera de 170 € 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 1 296 513 330 €.

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.

Pouvoirs pour les formalités

(quinzième résolution)

Quinzième 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 cette 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.225-85 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 deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit au 15 avril 2019, à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

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

- si la cession intervenait avant le 15 avril 2019 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 2019 à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, elle ne serait pas prise en considération par la Société.

La société Gecina propose à ses actionnaires deux moyens pour participer et voter à l'Assemblée.

Par Internet	Par courrier
En utilisant la plateforme de vote VOTACCESS (suivre les instructions données ci-dessous)	En utilisant le formulaire de vote joint (suivre les instructions données en page 33)
ou	
Vous avez du 2 avril au 16 avril 2019, 15h00 pour exprimer votre vote ou demander une carte d'admission	Vous avez jusqu'au 13 avril 2019 , date limite de réception, pour retourner le formulaire

Participer ou voter par Internet : VOTACCESS

Gecina souhaite faciliter et encourager la participation à ses Assemblées Générales en vous offrant la possibilité d'exprimer votre vote par Internet sur la plateforme VOTACCESS qui sera ouverte du 2 avril au 16 avril 2019, 15h00, heure de Paris.

Vous bénéficiez des mêmes possibilités que le formulaire papier :

- Demander une carte d'admission,
- Donner pouvoir au Président,
- Donner pouvoir à toute personne de votre choix,
- Voter par correspondance sur les résolutions.

L'accès à la plateforme VOTACCESS se fait par le site Olis-Actionnaire de CACEIS Corporate Trust dont l'adresse est <https://www.nomi.olisnet.com>.

Vous pouvez également y accéder en vous connectant sur le site www.gecina.fr.

Vous trouverez sur le formulaire de vote papier :

- **1. l'identifiant de connexion** tel que détaillé ci-après, et
- **2. l'identifiant REGISTRAR.**

Identifiant de connexion au site **OLIS-Actionnaire** pour accéder à la plateforme de vote sur internet **VOTACCESS** :

CADRE RÉSERVÉ / For Company's use only
Identifiant REGISTRAR
REGISTRAR Account xxxxxxxx

Une fois connecté sur la page d'accueil du site Olis-Actionnaire, suivez les instructions pour obtenir un mot de passe temporaire.

Le site Olis-Actionnaire vous permettra d'accéder à vos

informations nominatives et de basculer vers la plateforme VOTACCESS en cliquant sur « Votez par Internet ».

Vous accéderez à la page d'accueil telle que ci-dessous et pourrez ainsi exprimer votre vote.



Nous vous précisons que si vous votez par internet, vous ne devez pas retourner le formulaire papier.

Le site VOTACCESS sera ouvert du 2 avril au 16 avril 2019, veille de l'Assemblée à 15h00, heure de Paris.

Il est recommandé de ne pas attendre les derniers jours pour exprimer votre vote, afin d'éviter d'éventuels engorgements du site.

Participer ou voter par courrier : formulaire papier

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.

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**

Comment remplir votre formulaire

Si vous souhaitez assister à l'Assemblée, cochez la case A

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

IMPORTANT : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso / Before selecting, please see instructions on reverse side.

QUELLE QUE SOIT L'OPTION CHOISIE, DATER ET SIGNER AU BAS DU FORMULAIRE / WHICHEVER OPTION IS USED, DATE AND SIGN AT THE BOTTOM OF THE FORM

A. Je désire assister à cette assemblée et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire / I wish to attend the shareholder's meeting and request an admission card : date and sign at the bottom of the form.

B. J'utilise le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 3 possibilités offertes / I prefer to use the postal voting form or the proxy form according to one of the three possibilities mentioned below.

CADRE RÉSERVÉ / For Company's use only

Identifiant REGISTRAR / REGISTRAR Account: **2**

Nombre d'actions / Number of shares: **2**

Nombre de voix / Number of voting rights: **2**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
convoquée pour le mercredi 17 avril 2019 à 15h00
au Pavillon Cambon, 46, rue Cambon – 75001 PARIS

ORDINARY GENERAL MEETING
to be held on Wednesday, April 17th, 2019 at 3.00 pm
at Pavillon Cambon, 46, rue Cambon – 75001 PARIS

Société Anonyme au capital de 571 991 190 euros
Siège Social : 14-16, rue des Capucines 75002 PARIS
RCS PARIS 392 014 476

JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST
Cf. au verso renvoi (2) - See reverse (2)

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noirissant comme ceci ■ la case correspondante et pour lesquels je vote NON ou je m'abstiens.

I vote FOR all the draft resolutions approved by the Board of Directors EXCEPT those indicated by a shaded box - like this ■ for which I vote against or I abstain.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	OUI	NON	OUI	NON
<input type="checkbox"/>	Abst		Abst										
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	A	<input type="checkbox"/>	I	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>	J	<input type="checkbox"/>									
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	C	<input type="checkbox"/>	K	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	D	<input type="checkbox"/>	L	<input type="checkbox"/>									
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	E	<input type="checkbox"/>	M	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	F	<input type="checkbox"/>	N	<input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/>	G	<input type="checkbox"/>	O	<input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/>	H	<input type="checkbox"/>	P	<input type="checkbox"/>									

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée / In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting
Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Générale de voter en mon nom / I appoint the Chairman of the General Meeting to vote on my behalf

Je m'abstiens (l'abstention équivaut à un vote contre) / I abstain from voting (is equivalent to a vote against)

Je donne procuration (cf. au verso renvoi 4) à M. Mme ou Mlle pour voter en mon nom / I appoint (see reverse 4) Mr, Mrs, or Miss / to vote on my behalf

Pour être pris en considération, tout formulaire doit parvenir au plus tard à la SOCIÉTÉ le : 13 avril 2019
In order to be considered, this completed form must be returned to the Company at the latest: April 13th, 2019

JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
datez et signer au bas du formulaire, sans rien remplir
I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
date and sign the bottom of the form without completing it
cf. au verso renvoi (3) / See reverse (3)

JE DONNE POUVOIR A : (soit le conjoint, soit un autre actionnaire - cf. renvoi (4) au verso) pour me représenter à l'assemblée.
I HEREBY APPOINT (you may give your PROXY either to your spouse or to another shareholder - see reverse (4) to represent me at the above mentioned meeting.
M., M^{me} ou M^{lle} / Mr, Mrs or Miss
Adresse / Address

Identifiant de connexion au site OLIS-Actionnaire pour accéder à la plateforme de vote sur internet VOTACCESS : **1**

Non, Prénom, Adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf au verso (1)
-Surname, first name, address of the shareholder (Change regarding this information have to be notified to relevant institution, no change can be made using this proxy form). See reverse (1)

Date et Signature
Date and Signature

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

Quel que soit votre choix, datez et signez

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

Demande de carte d'admission

Les actionnaires désirant une carte d'admission pourront compléter leur formulaire papier en cochant la **case A** en partie supérieure du formulaire, en datant et signant. Une carte d'admission sera établie et adressée.

Tout actionnaire désirant assister à l'Assemblée Générale peut également demander une carte d'admission au Service Titres et Bourse de Gecina par lettre envoyée à l'adresse suivante : 16, rue des Capucines, 75084 Paris Cedex 02.

Vote par correspondance et pouvoir

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut également choisir l'une des solutions suivantes :

- **Vote par correspondance :**
Cochez la case « Je vote par correspondance » du formulaire papier et complétez les zones. Pour un vote OUI, laissez vide la case du numéro correspondant à la résolution. Pour voter NON ou vous abstenir, cochez la case correspondant au numéro de la résolution.
- **Pouvoir au Président :**
Cochez la case « Je donne pouvoir au Président », datez et signez le formulaire.
- **Pouvoir à une personne dénommée :**
Cochez la case « Je donne pouvoir à » sur le formulaire papier, et indiquez les coordonnées du mandataire (nom, prénom, adresse).

Les votes par correspondance ne seront pris en compte que si les formulaires dûment remplis et signés parviennent au siège social de Gecina situé 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 Générale, soit au plus tard le 13 avril 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R.225-79 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 titres&bourse@gecina.fr une copie numérisée du formulaire signé de vote par procuration précisant ses nom, prénom, adresse et son identifiant nominatif 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.

Afin que les désignations ou révocations de mandat par voie électronique puissent être prises en compte, les notifications devront être réceptionnées au plus tard la veille de l'Assemblée, soit le 16 avril 2019, à 15 heures, heure de Paris.

Les formulaires de procuration sous forme papier, dûment remplis et signés, doivent parvenir au siège social de Gecina à l'adresse mentionnée ci-dessus au plus tard le 16 avril 2019.

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. Le formulaire devra préciser la mention « Changement de mandataire » et être parvenu à la Société au plus tard le 16 avril 2019, à 15 heures, heure de Paris.

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 Générale.

Faculté de poser des questions écrites

Tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites au Conseil d'Administration à compter de la publication du présent avis jusqu'au quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le 11 avril 2019 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 :

titres&bourse@gecina.fr, et être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

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 pourront être publiées directement sur le site internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.gecina.fr>.

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 : <http://www.gecina.fr>.

En outre, les informations et documents prévus à l'article R.225-73-1 du Code de commerce, sont publiés sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.gecina.fr>.

Informations pratiques

Vous souhaitez vous informer sur l'Assemblée Générale Ordinaire de Gecina du 17 avril 2019 :

- Par téléphone : **N° Vert 0 800 800 976** ou Fax **01 40 40 64 81**
- Par e-mail : titres&bourse@gecina.fr
- Sur Internet : www.gecina.fr
- Par courrier : **Gecina – 16, rue des Capucines, 75084 PARIS CEDEX 02**

Vous souhaitez voter par internet :

- <https://www.nomi.olisnet.com>

Date à retenir pour l'envoi des formulaires de vote :

13 avril 2019 – Date limite de réception des documents par la Société.

Dates d'ouverture de la plateforme VOTACCESS :

Du 2 avril au 16 avril 2019 15h00, heure de Paris.

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 partir de 16h30.

Plan d'accès :

Pavillon Cambon – 46, rue Cambon, 75001 Paris



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

Bus : Lignes 24, 42, 52, 72, 84, 95

RER : Ligne A (Auber)

Voiture : Plusieurs parkings souterrains proches

Règlement général sur la protection des données

Information sur le traitement par Gecina des données à caractère personnel de ses actionnaires

Gecina collecte et traite les données à caractère personnelles de ses actionnaires dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données 2016/679 du 27 avril 2016 (« RGPD ») et de la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée (loi « Informatique et Libertés »).

L'ensemble des actionnaires de Gecina est concerné par ces traitements, que l'actionnaire soit une personne physique ou une personne morale. Dans ce dernier cas, des données personnelles de son représentant légal sont collectées.

I) Quelles données sont collectées ?

Dans ce cadre, sont notamment collectées les données personnelles suivantes : nom, prénom, civilité, coordonnées de contact (notamment n° de téléphone, adresse postale et courriel), date et lieu de naissance, nombre d'actions détenues, pourcentage de capital et pourcentage de droits de votes, catégorie d'actionnaire (nominatif pur, nominatif administré, salarié du Groupe Gecina, ...), coordonnées bancaires, informations fiscales, ...

Ces données personnelles sont directement collectées auprès de l'actionnaire mais Gecina est également susceptible d'être destinataire de données collectées auprès de l'actionnaire par un tiers (banque qui transmet à Gecina les données des particuliers actionnaires, par exemple).

II) Quelles sont les finalités de ces traitements de données personnelles ?

Ces données sont traitées afin d'assurer le suivi de la relation d'investissement avec Gecina.

L'objectif, pour Gecina est de connaître ses actionnaires, qu'ils soient nominatifs purs ou nominatifs administrés et de connaître l'évolution de son actionnariat.

Ces traitements de données permettent à Gecina de transmettre à ses actionnaires la documentation la concernant, qu'il s'agisse de la documentation légale, notamment les informations à adresser lors de la convocation aux assemblées générales, ou qu'il s'agisse de répondre à la demande d'un actionnaire.

Ils lui permettent aussi de gérer les relations avec ses actionnaires par l'envoi de lettres d'information ou l'invitation à des événements.

III) Quelles sont les bases légales de ces traitements ?

Gecina ne traite les données personnelles de ses actionnaires que dans les cas où la réglementation le permet.

Ces traitements ont pour bases légales, selon les cas :

- Le respect des obligations légales ou réglementaires de Gecina, en sa qualité d'émetteur de titres d'une part, et de titres cotés en bourse d'autre part ;
- L'intérêt légitime de Gecina, notamment pour connaître la composition de son actionnariat ou communiquer avec ses actionnaires ;
- Le consentement, lorsque l'actionnaire a demandé, au moyen d'un formulaire d'adhésion, à assister à des événements Gecina, ou lorsqu'il a autorisé l'utilisation de son image.

IV) Quelle est la durée de conservation des données des actionnaires ?

Les données des actionnaires de Gecina sont conservées pendant une durée limitée correspondant aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées, en conformité avec la réglementation en vigueur, et le respect des obligations légales, contractuelles, fiscales, sociales et pour la défense des intérêts légitimes du Groupe Gecina.

Après l'expiration de ces délais, les données correspondantes sont effacées ou anonymisées, à condition qu'elles ne soient plus nécessaires au respect d'une obligation légale ou à la preuve d'un droit et/ou qu'il n'y ait plus d'intérêt légitime à leur conservation.

V) Quels sont les droits des actionnaires sur leurs données ?

Conformément à la réglementation en matière de protection des données et dans les limites posées par la loi, chaque actionnaire dispose notamment :

- d'un droit d'accès à ses données, notamment pour vérifier leur exactitude et leur exhaustivité ;
- du droit d'obtenir une rectification de ses données ;
- du droit d'obtenir l'effacement de ses données ;
- du droit de s'opposer ou de demander une limitation du traitement de ses données ;
- d'un droit à la portabilité des données qu'il a fournies à Gecina ;
- du droit d'édicter des directives spécifiques ou générales sur le traitement de ses données après son décès.

Par ailleurs, pour les traitements de données fondés sur le consentement, l'actionnaire dispose, à tout moment du droit de retirer son consentement. Le retrait du consentement ne compromet pas la licéité du traitement fondé sur le consentement effectué avant ce retrait.

Un actionnaire peut exercer ses droits auprès du DPO de Gecina par mail à : protectiondesdonneesfinances@gecina.fr, ou par courrier postal à l'attention de : DPO Gecina, 16 rue des Capucines 75084 PARIS cedex 02.

VI) Avec qui peuvent être partagées les données personnelles des actionnaires ?

Les données des actionnaires sont strictement confidentielles et ne peuvent être librement transférées à un tiers.

Certaines données peuvent toutefois être communiquées à des prestataires/sous-traitants de Gecina dans le cadre de la stricte mise en œuvre de ses traitements, et notamment de :

- la gestion des votes électroniques, lors des assemblées générales ;
- l'étude de l'actionnariat ;
- la gestion des documents requis par la réglementation ;
- des opérations de maintenance et d'administration des sites internet, les données collectées, via les formulaires en ligne, pouvant être transférées au prestataire intervenant dans ces opérations.

VII) Où se trouvent les données personnelles des actionnaires ?

Les données des actionnaires sont traitées, la plupart du temps, sur le territoire de l'Union européenne et ne sont, dans la mesure du possible, pas transférées vers des pays tiers.

Cependant, dans l'hypothèse où, dans le cadre des traitements et des finalités mis en œuvre par Gecina, ces données seraient transférées vers des pays tiers, Gecina s'engage, en pareil cas, à prendre toutes les mesures adéquates et appropriées, conformément à la réglementation en matière de protection des données à caractère personnel, de manière que le niveau de protection garanti par cette réglementation ne soit pas compromis.

VIII) Modification de la politique de protection des données personnelles

La politique de protection des données personnelles actuellement en vigueur reflète les standards de confidentialité actuels de Gecina, qui peuvent faire l'objet de modifications.

Dans ce cas, Gecina publiera ces changements sur son site internet et aux endroits qu'elle jugera appropriés en fonction de leur objet et de leur importance.

IX) Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Une réclamation peut être déposée auprès de la « Commission Nationale d'Informatique et des Libertés », autorité de régulation chargée de faire respecter la réglementation sur la protection des données à caractère personnel en France.

Formulaire de demande d'envoi de documents

Assemblée Générale Ordinaire du 17 avril 2019

Je soussigné(e) :

Nom

Prénom(s)

Domicile

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 avril 2019 tels qu'ils sont visés par l'article R.225-83 du Code de commerce.



Afin de réduire la consommation d'encre et de papier et de diminuer les frais d'affranchissement, nous vous proposons de recevoir ces documents sous un format électronique. Nous vous remercions de nous indiquer le format souhaité ainsi que l'adresse mail à utiliser.

Mode de diffusion souhaité :

version électronique (e-mail)

version papier

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

Fait à _____, le _____ 2019

Signature

AVIS – Conformément à l'article R. 225-88, alinéa 3, du Code de commerce, **les actionnaires peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents** et renseignements visés aux articles R.225.81 et R.225-83 du Code de commerce, **à l'occasion de chacune des Assemblées Générales ultérieures.** Pour bénéficier de cette faculté, cochez la case

Notes

gec1na

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