



Green Bond Framework 2021

UN PROGRAMME
OBLIGATAIRE
100% VERT,
À L'IMAGE DE
NOTRE AMBITION
SUR NOTRE
PATRIMOINE

gec1na



📍 Résidence Lourmel, Paris 15



📍 En haut : L11ve, 75 avenue de la Grande-Armée, Paris 16
En bas : 7 rue de Madrid, Paris 8

Sommaire

03 1. Introduction

03 ✦ Vision et Stratégie

05 ✦ Gecina et la Responsabilité Sociale et Environnementale

07 Bas carbone

08 Économie circulaire

09 Biodiversité

09 Confort et bien-vivre de l'occupant

10 La gouvernance RSE

12 2. Rationnel pour un programme 100% vert

13 3. Gecina Green Bond Framework

13 ✦ Utilisation des fonds levés

13 Catégorie de projets éligibles et de profils

16 Processus de sélection et d'évaluation des projets

17 ✦ Management des fonds levés

17 ✦ Reporting

17 Reporting d'allocation

17 Reporting d'impact

17 ✦ Vérification externe

17 Second Party Opinion

17 Vérification par un tiers externe

19 4. Gecina option Sustainability-Linked Bond

19 ✦ Choix de l'indicateur

20 ✦ Le calibrage des Objectifs de Performance de Durabilité (SPT)

20 ✦ Caractéristiques des obligations

20 ✦ Reporting

20 ✦ Vérification indépendante

21 Annexes

23 Green bond framework 2020 – Avertissement

📍 Couverture :
Résidence Paris Nation,
25 avenue de Saint-Mandé,
Paris 12

Date de publication : 13 avril 2021

Programme obligatoire 100% vert de Gecina... ...une approche ambitieuse et innovante!

Nos atouts

- Un patrimoine central non répliquable
 - 19,7 Mds€** de patrimoine
 - 97%** du patrimoine situé en Île-de-France
- Une stratégie claire long terme dont la RSE est partie intégrante
 - 81%** de bureaux et **19%** de résidentiel
 - 80%** des surfaces de bureau certifiées HQE Exploitation ou Breeam-in-use
- Un collectif engagé qui embarque l'ensemble de ses parties prenantes
 - 53%** d'émissions de gaz à effet de serre entre 2008 et 2020
 - 88%** de déchets de chantiers livrés en 2020 ont été recyclés en matière

Nos ambitions

- Une approche volontariste avec l'ensemble du patrimoine testé chaque année pour être éligible, incitant à la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble de notre patrimoine
- Une approche globale avec un portefeuille obligatoire **100% Green Bonds** : requalification en Green Bonds des souches obligataires en circulation ⁽¹⁾ et engagement pour les émissions futures
- Une approche dynamique avec des critères d'éligibilité de plus en plus exigeants en ligne avec notre objectif de neutralité carbone 2030 dans le cadre de notre plan CANOP-2030 (Carbone Net Zéro Plan)

(1) Sous réserve de l'approbation en assemblées générales des porteurs des obligations

Gecina classée parmi les entreprises les plus performantes en matière de RSE

**CAC 40
ESG**

GRESB
92/100

MSCI
AAA

CDP
A-list

Sustainalytics
ESG risk rating
8,8

1. Introduction

Vision et Stratégie

Première foncière de bureaux en Europe, premier parc résidentiel privé parisien et premier acteur français intégré de résidences pour étudiants, Gecina a fait le choix d'une performance durable agissant

ainsi au cœur de la vie urbaine, pour une ville plus inclusive, plus sobre et plus fluide. A fin décembre 2020, notre patrimoine s'élevait à 19,7 milliards d'euros, situé presque exclusivement en Ile-de-France. Avec la forte identité de son patrimoine liée à l'histoire de Paris

et son caractère irréplicable, Gecina investit sur le temps long et s'inscrit dans la modernité. Chacun de ses actifs s'intègre dans un programme d'excellence opérationnelle qui prend en compte les usages de ses clients finaux avec un développement de lieux de vie favorisant la mixité

Nos ressources



Humaines

- 498 collaborateurs
- Expertises intégrées



Intellectuelles

- Expertise d'un acteur intégré (Investissement, gestion locative, gestion du patrimoine)



Produits

- 19,7 Mds€ de patrimoine
- Plus de 2 millions de m²



Économiques

- 7,0 Mds€ de dette nette
- LTV⁽¹⁾ droits inclus de 33,6%
- 213 M€ de capex



Sociétale

- 80% des surfaces de bureau certifiées HQE Exploitation
- 178 000 m² de surface labellisée ou en cours de labellisation WELL®
- 300 000 m² de surface labellisée ou en cours de labellisation BiodiverCity®

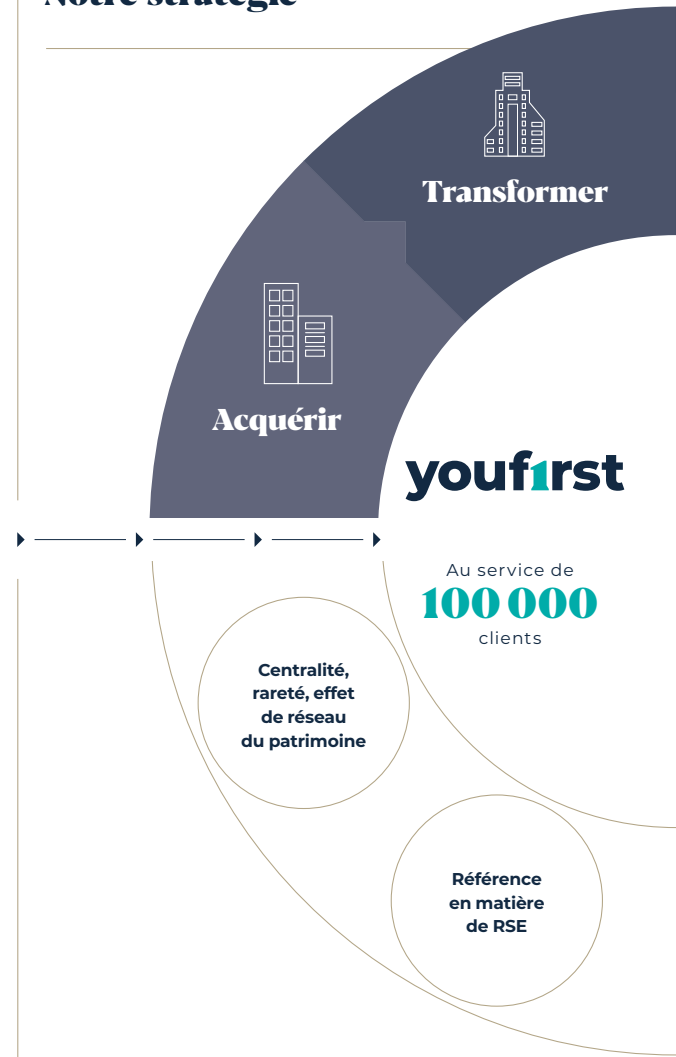


Environnementales

- 13 projets de décarbonation portés par les collaborateurs soutenus par notre fonds carbone interne depuis 2 ans
- Des AMO réemploi sur chaque projet
- 100% des immeubles dont le processus d'amélioration continue de la performance énergétique est certifié ISO 50001

(1) Loan to value.
Données au 31 décembre 2020.

Notre stratégie



Nos atouts

Tendances



Métropolisation

des usages et l'élaboration d'une gamme de services dédiés, créatrice de valeur.

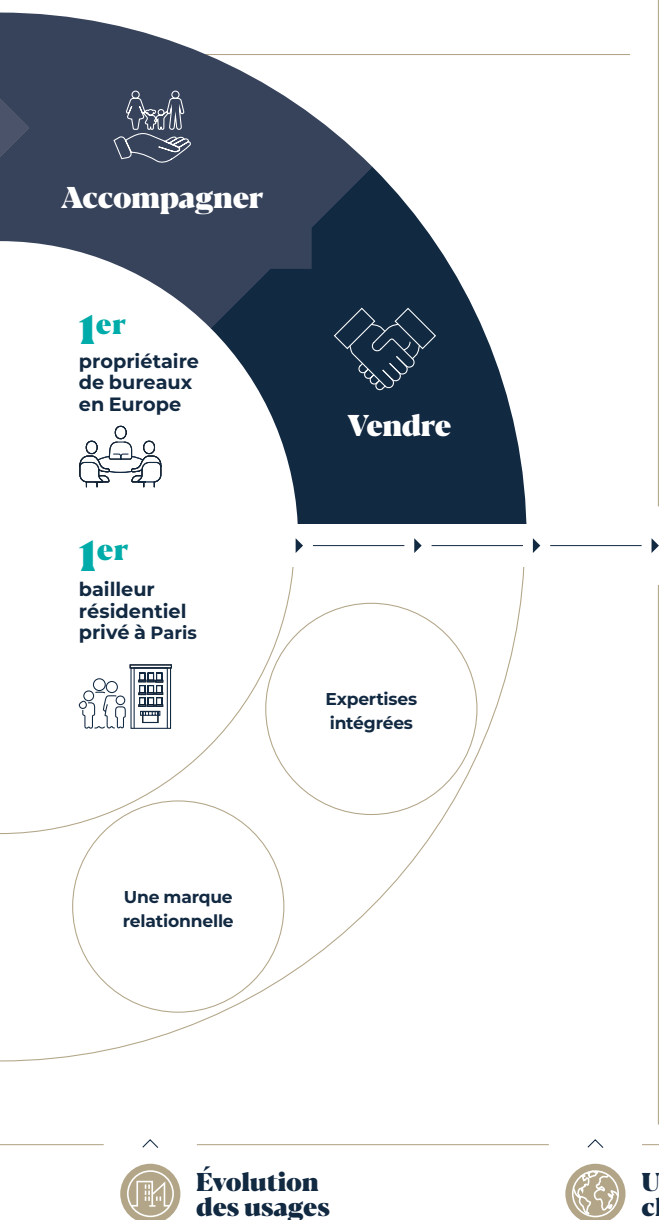
Être au cœur de la vie urbaine signifie également prendre en compte les enjeux environnementaux et Gecina a hissé au rang des priorités de sa politique

Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) et la sobriété énergétique.

La préservation de la biodiversité, l'adoption de nouveaux modèles d'économie circulaire, la réduction de l'empreinte carbone sont autant de leviers d'action. ■



Retrouvez plus d'informations sur Gecina dans son [Document d'Enregistrement Universel](#)



Notre création de valeur

Économique

- Résultat récurrent net par action de **5,72 €**
- ANR EPRA de continuation (NTA) de **170,1 €** par action
- **658,0 M€** de loyers bruts

Environnementale

- **-53% de CO₂/m²** depuis 2008, soit l'équivalent des émissions annuelles de 40 000 parisiens évitées
- **409 000 m²** de surfaces végétalisées sur les immeubles en exploitation, l'équivalent de 58 terrains de football ou 2 fois le jardin des Tuileries à Paris
- **262 tonnes** de matériaux réemployés en 2020 sur nos chantiers

Sociétale

- **70 %** des immeubles de bureaux de Gecina contribuant davantage à la productivité de leurs occupants qu'un immeuble standard
- **3 500 emplois** indirects environ générés par l'activité de Gecina

Customer lifetime value

- Lancement du CRM avec la formation de 160 collaborateurs pour enrichir la relation avec nos clients

■ Gecina et la Responsabilité Sociale et Environnementale

L'urgence environnementale, les transformations digitales et les aspirations des générations nouvelles sont autant de facteurs qui accélèrent le renouvellement des modèles de production, d'exploitation et de consommation. Avec un patrimoine concentré dans Paris et la Petite Couronne, Gecina est un acteur du territoire local. Cette centralité des actifs évite de créer de l'étalement urbain et limite les émissions dues au transport domicile-travail. Le parc est régulièrement rénové dans une logique d'adaptabilité des actifs à la transition énergétique. Sa maîtrise des environnements tertiaires et résidentiels permet à Gecina de travailler à la réversibilité des espaces et de proposer de nouvelles destinations d'usages. Les tendances sociétales constituent donc pour Gecina une opportunité de renforcer ses atouts et sa contribution à la ville durable, en faisant progresser les différents métiers du groupe autour des impacts environnementaux, sociaux et sociétaux dus à l'activité immobilière.

Gecina a été l'un des pionniers de l'innovation durable avec :

- une réduction de 53% des émissions de gaz à effet de serre par m² entre 2008 et 2020;
 - la mise en place en 2018 d'un fonds carbone interne alimenté par une taxe carbone interne ayant permis de soutenir 13 projets de décarbonation en 2 ans;
 - des évaluations RSE plaçant Gecina parmi les meilleurs de son secteur en 2020 : meilleur niveau de note au Carbon Disclosure Project (« A-list ») et MSCI (AAA), 92/100 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et membre du CAC 40 ESG ;
 - des partenariats pour l'innovation durable : investissement dans le fonds Paris Fonds Vert, partenariat avec l'incubateur Wilco ;
 - des collaborateurs mobilisés avec des objectifs individuels RSE obligatoires pour les directions opérationnelles (64% de l'effectif à fin 2020) et des outils d'amélioration à leur disposition ;
 - intégration d'un critère sur la surperformance de Gecina vis-à-vis du marché en terme de performance énergétique dans le mécanisme d'attribution des actions de performance (poids de ce critère : 15 %).
- Gecina a notamment découplé sa croissance économique et ses émissions de gaz à effet de serre entre 2008 et 2020.

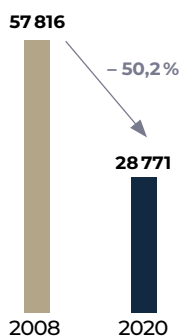
Ainsi la politique RSE de Gecina s'inscrit complètement dans la mise en œuvre de sa raison d'être : « Faire partager des expériences humaines au sein de nos lieux de vie durables ».

Consciente que le défi de l'immobilier durable réside principalement dans la rénovation performante du stock existant, l'ambition de la politique RSE de Gecina vise à améliorer la performance énergétique et carbone de l'ensemble de son parc d'actifs et non de se concentrer uniquement sur les développements immobiliers les plus récents.

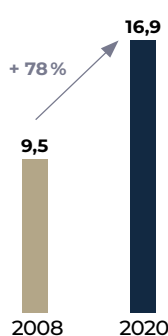
En 2021, Gecina va encore accélérer le déploiement de sa politique RSE. Elle se fixe pour objectif de viser la neutralité carbone en 2030 au lieu de 2050 sur son patrimoine, et d'amplifier ses actions en faveur de la préservation du monde du vivant.

Une décarbonation du patrimoine découplée de notre croissance financière

Émissions CO₂ du patrimoine en exploitation en tonnes



Valeur du patrimoine en exploitation en milliards d'euros



55 rue d'Amsterdam, Paris 8

La politique RSE de Gecina s'articule autour de quatre piliers :

- la politique Bas Carbone, traitant des émissions de gaz à effet de serre et de l'efficacité énergétique;
- l'Économie circulaire;
- la Biodiversité;
- le Confort et Bien-Vivre de l'occupant.

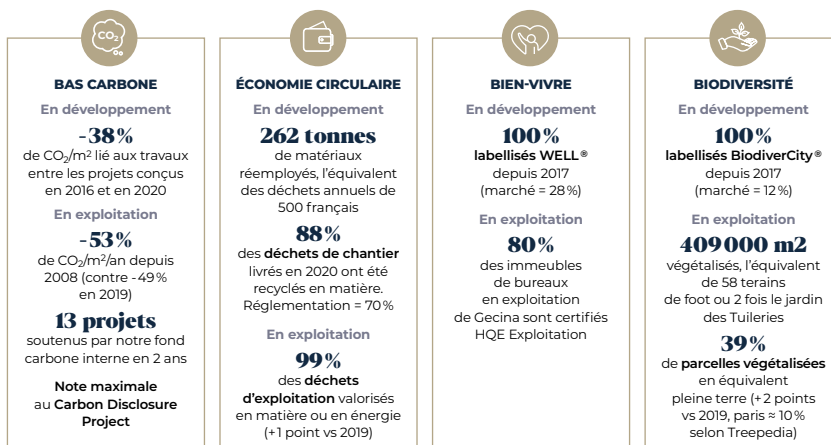
Trois de ces piliers ont un lien direct avec les six enjeux environnementaux énoncés dans le Règlement européen 2020/852 dit «Taxonomie» du 22 juin 2020. Ces enjeux ont été définis par la Commission Européenne dans les projets d'actes délégués du 22 novembre 2020 sur les critères permettant de déterminer quelles activités économiques peuvent être considérées comme écologiquement durables. La politique RSE de Gecina contribue par ailleurs aux Objectifs du Développement Durable définis par l'Organisation des Nations Unies, et plus particulièrement aux objectifs suivants : ODD 7 – énergie propre et d'un coût abordable, ODD 9 – industrie, innovation et infrastructure, ODD 11 – villes et communautés durables, ODD 13 – mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques et ODD 15 – vie terrestre.



Par ailleurs, la qualité et la fiabilité du reporting extra-financier de Gecina sont attestées tous les ans par un organisme tiers indépendant. Les indicateurs clés de Gecina sont vérifiés au plus haut niveau d'exigence de la norme ISAE 3000 (assurance raisonnable). Aucune observation sur la fiabilité du reporting n'a été relevée depuis 2013.

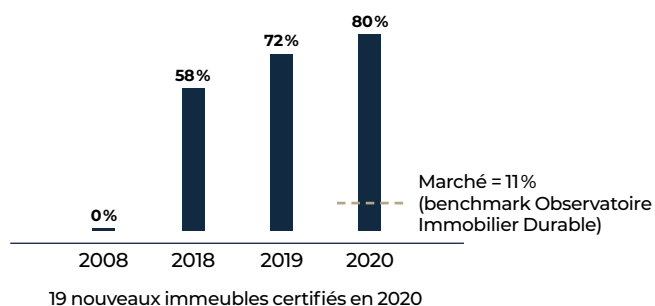
Résultats 2020 sur les 4 piliers RSE de Gecina

Tableau de bord : des progrès importants malgré le contexte
Notre impact CO₂ depuis 2008 = plus de 400 000 teqCO₂ évitées, soit les émissions annuelles de CO₂ de 40 000 parisiens.



Exploitation

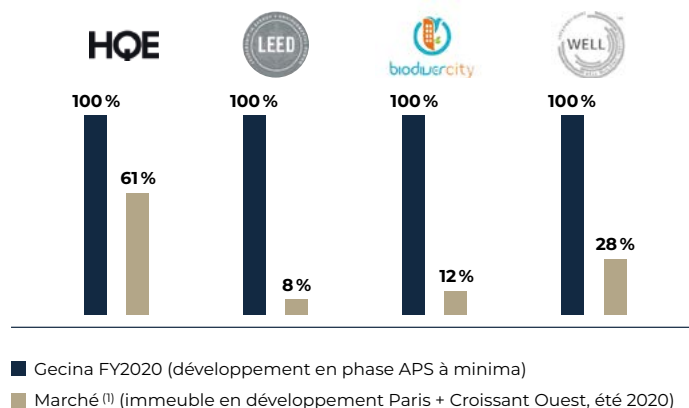
80% des surfaces⁽¹⁾ du patrimoine du bureau sont certifiées HQE/BREEAM Exploitation



(1) Surfaces totales de bureaux en m² SDP.

Certification et labellisation des développements, un pipeline plus performant que la moyenne de marché en RSE

En plus de viser des certifications et labellisations rares sur le marché, Gecina vise les plus hauts niveaux de certification (en % projets en cours de certification/labellisation)



(1) Source : Deloitte Paris Crowne Survey Summer 2020, pour les projets dans Paris et Croissant Ouest.

BAS CARBONE

Gecina, comme tout acteur de l'immobilier, est très concernée par la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et dispose de plusieurs leviers d'action :

- améliorer l'efficacité énergétique et utiliser des énergies moins émettrices de gaz à effet de serre pour ses immeubles en exploitation;
- éco-concevoir les développements immobiliers, en utilisant des matériaux de construction et des équipements faiblement émetteurs en gaz à effet de serre, tant pour les fabriquer

que lorsqu'ils sont exploités une fois l'immeuble occupé;

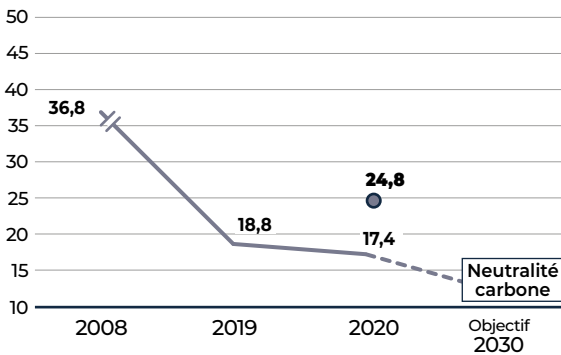
- impliquer ses clients et ses fournisseurs dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Les usages des clients impactent entre 10% et 30% des émissions d'un immeuble. Le rôle des opérateurs de maintenance est déterminant pour bien configurer les équipements et ainsi maîtriser leur consommation énergétique. Enfin, les clients recherchent des sièges sociaux performants afin d'incarner leurs propres ambitions bas carbone.

Compte tenu du dépassement de son objectif carbone 2020 et de l'urgence climatique, Gecina va accélérer le déploiement de sa stratégie bas carbone et viser la neutralité carbone pour 2030 au lieu de 2050.

Gecina s'engage

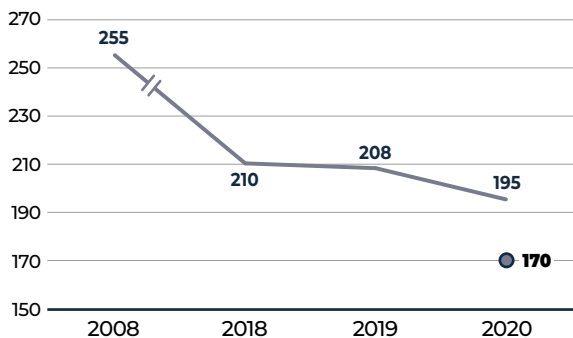
- Atteindre la neutralité carbone sur son patrimoine en exploitation d'ici 2030
- Faire du bas carbone la norme : dans le pilotage du portefeuille en exploitation. Le système de management énergétique de tous ses immeubles est par exemple certifié ISO 50001
- Développer et utiliser un fonds Carbone Responsable (CARE) pour stimuler l'innovation bas carbone
- Produire de l'énergie renouvelable sur chacun de ses développements
- Mettre en place des objectifs énergétiques post 2020 en adéquation avec le Décret tertiaire
- Étudier des solutions de compensation carbone performantes pour les émissions incompressibles

Émissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (en kgCO₂ par m² scope 1 + 2 + 3 partiel (incluant toutes les émissions liées à l'exploitation des bâtiments), corrigées du climat)



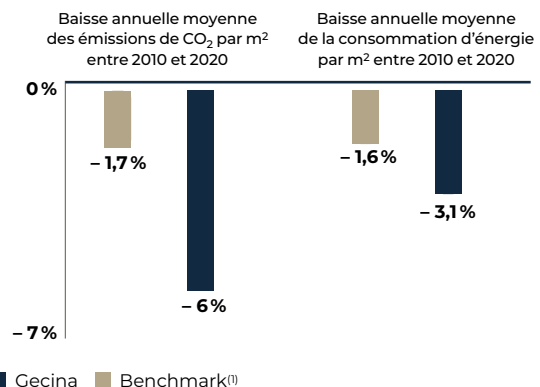
— Global Groupe (scope 1 + 2 + 3 partiel)
● Objectif 2020 Groupe

Performance énergétique du patrimoine en énergie finale (en kWh par m²)



— Global Groupe
● Objectif 2020 Groupe

Comparaison de la baisse annuelle moyenne des émissions de CO₂ et de l'énergie finale entre Gecina et son marché entre 2010 et 2020



(1) Source : OID Baromètre de la performance énergétique et environnementale 2020.



📍 L1ve, 75 avenue de la Grande-Armée, Paris 16

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire favorise une économie sobre en ressources qui se traduit par le développement du réemploi, du recyclage, de la mutualisation, de l'éco-conception et d'une économie sociale et solidaire locale. Elle constitue un défi de taille au vu de la maturité actuelle du secteur et du nombre d'acteurs à mobiliser pour que les filières se structurent.

Pour Gecina, l'économie circulaire à l'échelle du bâtiment s'applique à plusieurs niveaux :

- réemployer les matériaux issus des projets immobiliers du Groupe et utiliser des matériaux issus du réemploi, en s'appuyant sur ses partenaires tel que le Booster du réemploi;
- recycler les déchets de ses chantiers de construction : 88% des déchets de chantier des projets Gecina livrés en 2020 deviennent

de nouveaux matériaux suite à la récupération, la réutilisation ou le recyclage des déchets, en anticipation de l'obligation européenne de 70% ;

- réduire à la source la consommation de matières premières et de ressources : en favorisant l'achat de produits éco-conçus afin de réduire les impacts environnementaux liés aux matières premières, dont le secteur consomme la moitié de la production mondiale, en améliorant la qualité et la performance des immeubles, en minimisant l'utilisation de matériaux, en identifiant les possibilités de capter des énergies fatales et de réutiliser d'autres types de déperditions;
- prolonger la durée de vie et l'utilisation du bâtiment tout en s'adaptant à l'évolution des usages, en mutualisant certains espaces par exemple.

Gecina s'engage

- **Favoriser le réemploi et le recyclage des ressources** issues des chantiers de déconstruction via l'utilisation d'une place de marché numérique
- **Concevoir** des immeubles pouvant évoluer dans le temps et étant plus simples à déconstruire
- **Privilégier les matériaux recyclés ou issus du réemploi** dans les projets de réhabilitation
- Tirer profit des **puits de ressources** générés en phase d'exploitation du bâtiment (énergie, eau, CO₂)

BIODIVERSITÉ

Agir en faveur de la biodiversité pour un acteur de l'immobilier peut s'envisager de différentes façons :

- éviter l'artificialisation des sols et réintégrer de la végétalisation en pleine terre;
- le besoin d'imperméabiliser les surfaces a des conséquences sur le vivant, alors qu'en France l'équivalent d'un département est artificialisé tous les sept ans. Même si Gecina contribue peu à l'étalement urbain, elle est sensible à ce sujet et s'attache à développer la végétalisation en équivalent pleine terre dans son patrimoine;
- favoriser la biophilie, ou le lien entre les êtres humains et les autres organismes vivants;

- la politique volontariste de Gecina, en faveur de la biodiversité dans son réseau d'immeubles, contribue à l'enrichissement de la biodiversité de la Ville de Paris, déjà très importante, avec 1300 espèces animales et 637 espèces de plantes recensées;
- contribuer à l'efficacité énergétique des bâtiments. Effectivement, au-delà de ses bienfaits sur le bien-être des occupants, la biodiversité contribue à l'efficacité énergétique des bâtiments et à la fraîcheur en été;
- sensibiliser le citoyen urbain sur ces questions dans l'objectif de recréer du lien social autour de ce sujet, primordial aujourd'hui pour renforcer la résilience urbaine.



📍 Ibox, 5-9 rue Van-Gogh, Paris 12



📍 YouFirst Campus Paris Tolbiac, Paris 13

Gecina s'engage

- **Mesurer sa contribution actuelle et potentielle à la biodiversité dans 100% des immeubles** où une partie de la surface est végétalisée
- **Former 100% des opérationnels** à la fiche d'identité biodiversité
- **Rendre ses clients acteurs de la biodiversité** en les sensibilisant et en leur permettant de profiter de la biodiversité sur leurs lieux de vie et de travail
- **Atteindre un objectif de 100% des développements** pour lesquels il est possible de créer un espace vert labellisé **BiodiverCity®**, officialisé début 2018 (à titre de comparaison, seulement 12% des immeubles de bureaux en développement à Paris et dans le Croissant Ouest visent la labellisation **BiodiverCity®**)

CONFORT ET BIEN-VIVRE DE L'OCCUPANT

Le confort et le bien-vivre sont une préoccupation croissante des occupants résidentiels et tertiaires. Avec le lancement de la marque relationnelle YouFirst, Gecina vient renforcer son engagement pour plus de bien-vivre, et va au-delà d'un traitement technique des actifs.

youfirst

YouFirst propose une expérience utilisateur qui prend en considération les nouveaux besoins d'usages des occupants, ce qui permet de développer sur un temps long une relation de qualité avec nos clients et d'imaginer pour eux des services à haute valeur ajoutée. L'organisation en réseau de nos immeubles et notre démarche d'innovation favorisent également la mise en commun des espaces et de services dédiés à nos clients afin d'améliorer leur bien-être.



📍 16 rue des Capucines, Paris 2

Gecina s'engage

- **100% des actifs en développement labellisés WELL Building Standard® au niveau Argent a minima**, le label le plus ambitieux en matière de bien-vivre, utilisé par seulement 28% du marché
- **Concevoir ou accompagner l'aménagement des espaces** pour favoriser la proximité, la convivialité et le lien social entre les utilisateurs, à l'instar du réaménagement du siège de Gecina, ou encore des réflexions engagées sur le coliving
- **Développer la mise en place de services aux occupants**, en lien avec les acteurs locaux, et ainsi faire bénéficier au mieux ses clients de la centralité du patrimoine de Gecina

LA GOUVERNANCE RSE

Afin de garantir la transversalité et la déclinaison opérationnelle des enjeux RSE, la Direction Générale de Gecina a nommé au sein du Comité Exécutif un sponsor sur chacun des quatre piliers :

- **Bas carbone** : Directeur Général Adjoint en charge des Finances.
- **Économie circulaire** : Directeur Exécutif Investissements et Développement.
- **Bien-vivre** : Directrice Générale Adjointe en charge du pôle Bureau.
- **Biodiversité** : Directeur Exécutif Résidentiel.

Ces sponsors participent à la définition de la feuille de route RSE de Gecina, à la construction des plans d'actions et au suivi des progrès du Groupe. Ces travaux sont réalisés avec la Directrice Exécutive R&D, Innovation et RSE, également membre du Comité Exécutif. Les projets soutenus dans le cadre du fonds Carbone Responsable seront présentés lors des DIFC bimensuels (Comité de Développement, Investissement et Désinvestissement, Financement

et Commercialisation).

Au niveau des comités du Conseil d'Administration, un comité RSE a été créé en 2020 et se réunit trois fois par an. Ce Comité est chargé de donner des avis et recommandations au Conseil d'Administration sur les engagements et les orientations du Groupe en matière de RSE, leur cohérence avec les attentes des parties prenantes et le suivi de leur déploiement. ■



📍 YouFirst, Résidence Paris Rémusat, Paris 16



📍 7 rue de Madrid, Paris 8



2. Rationnel pour un Programme 100% Vert

Gecina déploie une stratégie claire en s'appuyant sur un patrimoine irréplicable, dont fait partie intégrante son ambition RSE sur le long-terme. La politique RSE de Gecina est globale au niveau du Groupe, inscrite dans son ADN depuis de nombreuses années. Gecina figure d'ailleurs parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence : GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP, CAC 40 ESG. Gecina vient de réaffirmer ses ambitions environnementales en avançant son objectif d'atteindre la neutralité carbone de 2050 à 2030 et a pour ambition de faire progresser les caractéristiques RSE de l'ensemble de son patrimoine pour tendre vers cet objectif global au niveau du Groupe. Dans la continuité de ses engagements RSE, Gecina a souhaité aligner le financement de ses projets immobiliers avec ses objectifs RSE. Cette transformation est déjà en cours sur les ressources financières bancaires avec près de 49% des lignes de crédit en avril 2021 qui sont des lignes responsables⁽¹⁾. C'est la raison pour laquelle Gecina a décidé d'accélérer cet alignement et de s'engager dans la mise en place **d'un programme obligatoire 100% vert**. Ce programme permettra à Gecina **d'émettre toute sa dette obligatoire future en format vert** et de **requalifier toute sa dette obligatoire existante**⁽²⁾ en dette obligatoire verte.

En lien avec son cœur d'activité consistant à exploiter des immeubles, Gecina a focalisé ses critères sur la certification HQE Exploitation (ou équivalent) et les émissions carbone de ses actifs. En effet, l'enjeu de la transition énergétique et bas carbone dans l'immobilier consiste à rénover et améliorer le parc existant, qui représente 99% des surfaces immobilières

en France. Gecina procèdera à une allocation d'un montant au moins équivalent à la totalité de son encours obligataire actuel et futur à un portefeuille d'actifs verts éligibles dont les critères d'éligibilité sont décrits dans le présent document (section Utilisation des fonds levés - page 13) et répondent à un haut niveau d'exigence en termes de performances environnementales. Gecina a d'ores et déjà prévu de rendre ses critères de plus en plus restrictifs afin d'accompagner son ambition d'amélioration continue de ses performances RSE. Ce Green Bond Framework offre également la possibilité de proposer à l'avenir, sur les émissions obligataires futures, une indexation du taux d'intérêt de ces titres obligataires futurs à des objectifs environnementaux globaux au niveau du Groupe, en ligne avec les Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP) de l'International Capital Market Association (ICMA). La performance environnementale du Groupe dans son ensemble sera évaluée par sa trajectoire de réduction de ses émissions de carbone, en rapport avec son objectif public d'atteindre la neutralité carbone en 2030. Ce format associerait le format Green Bond habituel avec un format Sustainability-Linked Bond. ■

(1) Une ligne de crédit dite « responsable » est une ligne de crédit dont la marge peut varier à la hausse comme à la baisse selon l'atteinte ou non de critères extra-financiers.

(2) Cette transformation doit faire l'objet de l'approbation en Assemblée Générale des Obligataires par les porteurs des obligations existantes de Gecina pour être effective.

3. Gecina Green Bond Framework

Le Green Bond Framework de Gecina est aligné avec les Green Bond Principles (GBP) de l'ICMA et ses quatre piliers⁽¹⁾ :

- use of proceeds (utilisation des fonds levés);
- project selection and evaluation (processus de sélection et d'évaluation des projets);
- management of proceeds (management des fonds levés);
- reporting.

Gecina a également souhaité prendre en considération les recommandations définies par les projets d'actes délégués publiés le 22 novembre 2020 par la Commission Européenne dans le cadre de la Taxonomie européenne⁽²⁾ et le EU Green Bond Standard⁽³⁾. Ce Green Bond Framework a été revu par un tiers indépendant et bénéficie d'une Seconde Opinion afin de valider l'alignement avec les GBP, d'évaluer la cohérence du Programme 100 % Vert

avec la politique RSE de Gecina, la pertinence des actifs éligibles et de leurs impacts positifs attendus sur le plan environnemental et climatique.

Le Green Bond Framework de Gecina servira de référence pour requalifier l'ensemble du portefeuille existant de dettes obligataires en Green Bonds⁽⁴⁾ et de cadre pour les prochaines émissions vertes de Gecina incluant une possibilité de rajouter, pour ces dernières, une composante Sustainability-Linked Bond en plus du format Green Bond. ■

(1) *The Green Bond Principles (GBP) (2018), ICMA.*

(2) https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/12302-Climate-change-mitigation-and-adaptation-taxonomy#ISC_WORKFLOW.

(3) https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-green-bond-standard_en.

(4) *Cette transformation doit faire l'objet de l'approbation en Assemblée Générale des Obligataires par les porteurs des obligations existantes de Gecina pour être effective.*

Utilisation des fonds levés

CATÉGORIE DE PROJETS ÉLIGIBLES

Dans le cadre du Programme 100 % Vert, le montant équivalent au produit d'émission des obligations de Gecina sera affecté au financement et/ou au refinancement d'actifs éligibles des catégories suivantes issues de la taxonomie européenne :










- L'acquisition et la gestion d'immeubles tertiaires et résidentiels.
- La rénovation d'immeubles tertiaires et résidentiels.
- La construction d'immeubles tertiaires et résidentiels.



📍 Résidence Lecourbe, Paris 15



📍 45-47 rue Saint-Dominique, Paris 7

Catégories	Critères d'éligibilité des immeubles	Catégories de la taxonomie européenne ⁽¹⁾	Objectifs de la taxonomie européenne	Contribution aux ODD définis par l'ONU
BÂTIMENTS BAS CARBONE				
Exploitation	<p>Critère d'empreinte carbone</p> <p>Pour les actifs bureaux, émissions de CO₂ inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> •10 kgCO₂/m²/an à fin 2020, •8 kgCO₂/m²/an à fin 2022, •6 kgCO₂/m²/an à fin 2024, •4 kgCO₂/m²/an à fin 2026, •2 kgCO₂/m²/an à fin 2028, •0 kgCO₂/m²/an à fin 2030 et après ; <p>ou</p> <p>Pour les actifs résidentiels, émissions de CO₂ inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> •20 kgCO₂/m²/an à fin 2020, •16 kgCO₂/m²/an à fin 2022, •12 kgCO₂/m²/an à fin 2024, •8 kgCO₂/m²/an à fin 2026, •4 kgCO₂/m²/an à fin 2028, •0 kgCO₂/m²/an à fin 2030 et après ; <p>ou</p> <p>Critère certification</p> <p>HQE Exploitation niveau Très Bon minimum ou BREEAM In Use Very Good ou LEED Gold</p>	7.7. Acquisition et gestion d'immeubles	Atténuation du changement climatique	  
Rénovation	<p>Critère certification</p> <p>HQE Exploitation niveau Excellent minimum ou BREEAM in Use Excellent ou LEED Platinum (attendue à la livraison),</p> <p>et</p> <ul style="list-style-type: none"> •Label : BiodiverCity® (attendu à la livraison) <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> •Critère d'efficacité énergétique : <p>Baisse de 30% de la consommation d'énergie primaire par m² après rénovation (attendue à la livraison)</p>	7.2. Rénovation d'immeubles existants		   
Construction neuve	<p>Critère certification</p> <p>HQE Bâtiment Durable niveau Excellent minimum, ou BREEAM niveau Excellent minimum, ou équivalent,</p> <p>ou</p> <p>RT2012 -20% minimum</p> <p>ou</p> <p>RE2020</p>	7.1. Construction neuve		 

(1) Recommandations définies par les projets d'actes délégués publiés le 22 novembre 2020 par la Commission Européenne.

UN CRITÈRE D'IMPACT EXIGEANT, LIÉ AUX ÉMISSIONS DE CO₂/M², AFIN DE CREUSER ENCORE L'ÉCART AVEC LA PERFORMANCE DU MARCHÉ FRANÇAIS

L'atteinte de ce critère repose sur le déploiement de plans d'actions d'amélioration. Gecina a souhaité illustrer cette ambition de réduction de ses émissions de carbone en durcissant son critère d'éligibilité, jusqu'à 0 kgCO₂/m²/an en 2030. Exemples de plans d'actions pour améliorer la performance CO₂ des immeubles :

- travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe (façade, menuiserie, isolation de toiture);
- remplacement d'équipements de chauffage-ventilation-climatisation pour préférer des solutions plus efficaces d'un point de vue énergétique;
- changement de sources d'énergie pour alimenter un immeuble avec de l'énergie moins carbonée (exemple : raccordement à des réseaux de chaleur chaud ou froid);
- pilotage plus fin de la consommation énergétique grâce au déploiement d'un système de supervision de la performance énergétique; dialogue avec les locataires, en les impliquant dans les actions d'amélioration de la performance notamment par des contrats d'intéressement;
- achat d'énergie garantie d'origine renouvelable.

UN CRITÈRE DE CERTIFICATION EXIGEANT, AVEC UNE DYNAMIQUE VERTUEUSE D'AMÉLIORATION PAR LA RÉNOVATION D'ACTIFS

En 2020, selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), seuls 11% des bureaux en Ile-de-France sont certifiés (indépendamment du niveau de certification). Pour s'imposer un critère d'éligibilité exigeant dans le cadre de ce Green Bond Framework, Gecina a fixé le niveau de certification en exploitation minimum à « Très bon » (HQE exploitation ou BREEAM



7 rue de Madrid, Paris 8



Mondo, 145 rue de Courcelles, Paris 17

in use, ou équivalent LEED). Pour accompagner son ambition d'amélioration continue de ses performances RSE, Gecina a retenu un critère de certification encore plus exigeant pour son patrimoine en restructuration : pour être éligible, un actif en cours de rénovation devra viser une certification en exploitation à minima « Excellent ». Exemples de plans d'actions pour certifier des immeubles en exploitation :

- déploiement d'un système de supervision de la performance énergétique;
- mise en place de contrats cadres intégrant des exigences élevées en matière de RSE (sur la gestion et la maintenance

des équipements de chauffage-ventilation-climatisation, gestion des espaces verts);

- travaux de rénovation et de réhabilitation des centrales de traitement d'air, de création ou d'agrandissement de locaux déchets pour favoriser le recyclage;
- mise en place de la GMAO (Gestion de Maintenance Assistée par Ordinateur) consistant à lister les équipements techniques d'un immeuble afin d'en planifier la maintenance, ce qui permet d'en optimiser l'efficacité énergétique.

PROCESSUS DE SÉLECTION ET D'ÉVALUATION DES PROJETS

En lien avec son approche d'intégration de la RSE dans ses métiers, Gecina suivra l'allocation des montants et le reporting de la performance RSE dans son Comité de Développement, Investissement et Désinvestissement, Financement et Commercialisation (DIFC). Le DIFC est composé de tous les membres du Comité Exécutif ainsi que du Directeur des Investissements, du Directeur des Affaires Publiques, du Directeur du Développement, du Directeur Commercial, des Directeurs Juridiques et du Directeur RSE. Les critères du Green Bond et du Sustainability-Linked Bond seront examinés une fois par an. Les points suivants seront notamment à l'ordre du jour :

- la validation du portefeuille d'actifs verts éligibles et le monitoring de sa valeur d'expertise durant la durée de vie des obligations vertes émises;
- la mise en place et la validation du reporting d'allocation et d'impact;
- la revue éventuelle du Green Bond Framework afin de refléter d'éventuels changements de gouvernance, de politique RSE, des critères d'éligibilité des actifs verts éligibles, de réglementation ou des labels utilisés;
- la coordination des auditeurs en charge de la vérification du reporting d'allocation. ■

Management des fonds levés

Un montant équivalent à l'ensemble des emprunts obligataires en circulation de Gecina sera alloué au portefeuille d'actifs éligibles de Gecina, en ligne avec la section Utilisation des fonds levés - page 13. L'ensemble du patrimoine du Groupe sera testé chaque année pour mesurer le montant d'actifs éligibles respectant les critères prévus dans la section Utilisation des fonds levés - page 13. L'allocation est contrôlée chaque année par le DIFC. Si, pour une raison quelconque (après une nouvelle émission

par exemple), le montant des actifs éligibles devient inférieur au montant des emprunts obligataires en circulation de Gecina, les fonds non alloués seront placés temporairement sur un compte courant ou tout autre support équivalent conformément à la politique de gestion de trésorerie de Gecina. Gecina s'engage à réinvestir au plus vite, selon ses meilleurs efforts, ces fonds non alloués afin de transformer des actifs non éligibles en actifs éligibles. Gecina pourrait considérer, en attendant la réallocation de ces fonds, d'investir dans des supports monétaires suivant une politique d'investissement responsable. ■



📍 Résidence Paris Nation, 25 avenue de Saint-Mandé, Paris 12

Reporting

Gecina préparera et mettra à disposition des investisseurs un reporting d'allocation et d'impact pour les émissions obligataires liées à ce Programme 100% Vert dont les méthodologies de mesure seront précisées.

Les documents de reporting et l'ensemble des informations seront publiés par Gecina annuellement sur son site internet, au sein de la rubrique dédiée aux investisseurs. Les documents de reporting seront produits jusqu'à l'extinction du Green Bond Framework de Gecina.

REPORTING D'ALLOCATION

Gecina fournira annuellement un rapport sur l'affectation des produits de ses émissions obligataires vertes. Ce rapport contiendra les informations suivantes :

- le montant total des émissions obligataires vertes en circulation ;
- la répartition du montant total alloué par catégorie d'actif éligible ;
- l'éventuelle part restant à allouer, investie en cash ou cash équivalent.

REPORTING D'IMPACT

Des indicateurs de performances quantitatifs et qualitatifs seront fournis par Gecina.

En ligne avec son ambition de faire progresser l'intégralité de son patrimoine en RSE, Gecina pourra publier plusieurs types d'indicateurs :

- les émissions de CO₂ et la consommation d'énergie finale évitées en exploitation par rapport à la performance moyenne du marché pour les immeubles en exploitation ;
 - les émissions de CO₂ et la consommation d'énergie finale évitées en exploitation par rapport à la situation initiale pour les immeubles en rénovation ;
 - les émissions de CO₂ et la consommation d'énergie finale évitées en exploitation par rapport aux standards réglementaires pour les immeubles neufs ;
 - la création d'espaces végétalisés par rapport à l'état initial pour les immeubles en rénovation ;
 - la performance moyenne des immeubles atteignant les critères d'éligibilité et du parc de Gecina pour chaque année et pour chaque catégorie d'actifs, en termes d'émissions de CO₂ et de consommation énergétique ;
 - la performance moyenne du patrimoine Gecina, pour chaque année et pour chaque catégorie d'actifs en termes d'émissions de CO₂ et de consommation énergétique, afin de montrer que l'ambition de Gecina s'applique à tout son patrimoine et non pas seulement aux actifs éligibles.
- Lorsque les chiffres du marché sont disponibles et calculés selon une méthodologie comparable, Gecina comparera sa performance à celle du marché en utilisant par exemple les statistiques de l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour l'intensité carbone, l'intensité énergétique et le taux d'immeubles en exploitation certifiés.
- Le pourcentage des immeubles

certifiés est calculé en pondérant des surfaces de plancher et des surfaces habitables. Il n'est pas calculé en nombre d'immeubles. Chaque indicateur sera publié :

- en évolution à périmètre constant et à périmètre courant ;
- par catégorie d'actifs selon qu'il soit en exploitation, en rénovation et en construction neuve. ■

Vérification externe

SECOND PARTY OPINION

ISS-ESG a été mandaté pour contrôler la pertinence, la transparence et la méthodologie du Green Bond Framework de Gecina et son alignement avec les Green Bond Principles (GBP) de l'ICMA.

ISS-ESG a émis une Seconde Opinion qui est rendue disponible sur le site internet de Gecina, dans la rubrique dédiée aux investisseurs. Le site internet de Gecina est accessible en cliquant sur le lien suivant : www.gecina.fr. Tout changement futur matériel au Green Bond Framework de Gecina sera soumis à la revue d'une Second Party Opinion.

VÉRIFICATION PAR UN TIERS EXTERNE

Un auditeur indépendant nommé par Gecina contrôlera, au 31 décembre de chaque année, que :

- la valeur d'expertise hors droits des actifs éligibles est supérieure au montant en cours des obligations émises par Gecina ;
- la conformité des actifs éligibles avec les critères définis dans la section Utilisation des fonds levés - page 13.

Le rapport de cet auditeur indépendant sera disponible sur le site de Gecina, accessible en suivant le lien suivant :

www.gecina.fr. ■



📍 Octant Sextant, 2-4 quai Charles Pasqua, Levallois-Perret

4. Gecina option Sustainability-Linked Bond

Le Programme 100% Vert permet à Gecina d'ajouter un volet Sustainability-Linked qui pourra être proposé dans le cadre du placement de ses futures obligations vertes, en sus des autres engagements au titre de ce Green Bond Framework. Ces potentielles futures obligations vertes seraient à la fois Green et Sustainability-Linked. Pour la mise en place d'une indexation d'un indicateur ESG aux obligations vertes, Gecina suivra les indications des Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP) de l'ICMA⁽¹⁾ dans la définition d'indicateurs clés de performance (Key Performance Indicators ou KPI), le calibrage des Objectifs de Performance de Durabilité (Sustainability Performance Targets ou SPT) et les caractéristiques des obligations. Ce volet s'inscrita complètement dans le Green Bond Framework (section 3) de Gecina. Les engagements en termes d'allocation, de management de fonds, de reporting et de vérification sont les mêmes que dans la section 3 (Gecina Green Bond Framework) ci-dessus.

Choix de l'indicateur clé de performance

Gecina a sélectionné l'**intensité carbone du portefeuille en exploitation en kgCO₂/m²/an** comme KPI car il est pertinent pour le secteur et les enjeux de transition énergétique, ambitieux et cohérent avec son cœur d'activité et il mesure l'amélioration de la durabilité du Groupe. Ce KPI contribue particulièrement à deux objectifs de Développement Durable de l'ONU :

- ODD 7 – énergie propre et d'un coût abordable.
- ODD 13 – mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques et leurs répercussions.



(1) Sustainability-Linked Bond Principles (2020), ICMA.

L'INTENSITÉ CARBONE DU PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION EN KGCO₂/M²/AN

L'intensité carbone en kgCO₂/m²/an sera fournie :

- au global et en répartition par type d'immeuble en exploitation ;
- les émissions de CO₂ en exploitation correspondent émissions dues à la consommation d'énergie dans les parties communes et les parties privatives (scope 1, 2 et 3 partiel (incluant toutes les émissions liées à l'exploitation des bâtiments) du référentiel de comptabilité carbone de référence GHG Protocol) ;
- l'évolution sera ajustée des variations climatiques afin de ne pas impacter l'évolution de la rigueur ou de la douceur météorologique de chaque année ;
- selon la méthodologie dite « market-based » du GHG Protocol.

Cohérence du choix de l'indicateur clé de performance

- **Cohérence vis-à-vis de l'empreinte carbone du secteur**
L'empreinte carbone mesurée par kgCO₂/m²/an est un indicateur-clé pour le secteur de l'immobilier. Selon l'Agence Internationale de l'Énergie⁽²⁾, en 2018, les secteurs du bâtiment et de la construction de bâtiments sont responsables de plus d'un tiers de la consommation mondiale d'énergie finale et de près de 40% du total des émissions directes et indirectes de CO₂. Il existe donc une nécessité de diminuer l'intensité carbone dans le secteur de l'immobilier et l'émission de carbone absolue.
- **Cohérence vis-à-vis de la politique RSE de Gecina**
Gecina a pour ambition d'atteindre la neutralité carbone sur son patrimoine en exploitation en 2030. Concernant les émissions dues aux rénovations et aux constructions neuves (scope 3), les développements immobiliers



Be Issy, 16 boulevard Garibaldi, Issy-les-Moulineaux

de Gecina visent une empreinte carbone due aux matériaux de construction de 735 kgCO₂/m² maximum, là où la moyenne des pratiques en rénovation lourde se situe à 1081 kgCO₂/m² (3). ■

❖ Le calibrage des Objectifs de Performance de Durabilité (SPT)

Le scope de l'indicateur intensité carbone de Gecina est associé au scope 1, 2 et 3 partiel selon le GHG Protocol (4) (scope 3 correspondant à l'énergie utilisée par les clients dans les immeubles détenus par Gecina). Dans la mesure du possible, Gecina offrira une comparaison de ce KPI à un benchmark ou à une référence externe. ■

❖ Caractéristiques des obligations

Gecina présentera en amont d'une future émission d'un Sustainability-Linked Bond les caractéristiques financières et/ou structurelles de l'instrument. Gecina fera figurer dans la documentation du Sustainability-Linked Bond la définition du ou des KPI, des SPT, des méthodologies de calculs et les mécanismes de variation des caractéristiques financières et/ou structurelles. ■

❖ Reporting

Gecina fournira de façon accessible les informations actualisées sur le ou les KPI et les SPT définis. Le Groupe mesura régulièrement l'avancement du ou des SPT définis. Gecina pourra par ailleurs fournir des informations sur les méthodologies de calculs utilisées pour mesurer l'avancement du ou des SPT définis.



7 rue de Madrid, Paris 8

Toute information permettant aux investisseurs de suivre le niveau d'ambition des SPT sera, dans la mesure du possible, partagée par Gecina. ■

❖ Vérification indépendante

Dans l'objectif de favoriser la transparence de ses financements et souligner l'alignement avec les Sustainability Linked Bond Principles (SLBP) de l'ICMA, Gecina s'engage à fournir une vérification externe et indépendante qualifiée pour la performance du ou des SPT. Cette vérification sera publique. La vérification indépendante externe et le reporting serviront de base de référence pour évaluer le changement de caractéristiques financières et/ou structurelles du titre émis. ■

(2) *Global Status Report for Buildings and Construction (2019)*, IEA.

(3) *Alliance HQE – GBC France, janvier 2019, médiane des projets de bureau.*

(4) *GHG Protocol, World Resources Institute.*

Annexes

Annexe 1

Répartition des émissions selon GHG Protocol – non corrigé des variations climatiques contrairement à l'intensité carbone et son évolution. ■

	Scope 1 (tonnes CO ₂)	Scope 2* (tonnes CO ₂)	Scope 3 partiel** (tonnes CO ₂)	Total CO ₂ (tonnes CO ₂)	Total surfaces (m ²)
Tertiaire	3 523	3 035	9 185	15 743	1 220 591
Résidentiel	3 574	4 184	3 270	11 028	416 303
TOTAL	7 097	7 219	12 455	26 771	1 636 894

* Incluant les émissions liées aux consommations d'électricité, de réseaux de chaud et de froid opérées par Gecina.

** Incluant les émissions liées aux consommations non opérées par Gecina, y compris les usages des occupants.

Annexe 2

Détails sur les certifications les plus reconnues par le marché et utilisées dans ce Green Bond Framework. ■

	LEED	BREEAM	HQE
Description	La certification LEED®, Leadership in Energy and Environmental Design, est une certification écologique pour les bâtiments initiée aux Etats-Unis en 2000 par l'US Green Building Council®. Des projets LEED sont certifiés ou en cours de certification dans plus de 165 pays. La certification LEED est un système de certification américain pour les bâtiments résidentiels et commerciaux. Elle couvre la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation des bâtiments.	La certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) a été publiée pour la première fois par le Building Research Establishment (BRE) en 1990, dont le siège est basé au Royaume-Uni. Elle est utilisée pour les bâtiments neufs, rénovés et les extensions de bâtiments existants. Elle comptabilise et reflète la valeur des actifs les plus performants tout au long du cycle de vie de l'environnement bâti, de la nouvelle construction à l'utilisation et à la rénovation.	Haute Qualité Environnementale ou HQE est destiné à tout acteur désirant valoriser les performances énergétiques, environnementales, de santé et de confort de leurs bureaux, écoles, commerces, espaces culturels, hôtels, etc. Ce standard a été lancé en 2005. Cette certification concerne les phases de programmation, de conception et de réalisation pour des bâtiments neufs et en rénovation.
Niveaux de certification	Certifié – Argent – Or – Platine	Passable – Bon – Très Bon – Excellent – Exceptionnel	Passable – Bon – Très Bon – Excellent – Exceptionnel
Domaines d'évaluation : Performance environnementale du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> •Énergie et atmosphère •Sites durables •Localisation et transport •Matériel et ressources •Gestion efficace de l'eau •Qualité de l'environnement intérieur •Innovation dans le domaine du design •Priorité régionale 	<ul style="list-style-type: none"> •Énergie •Utilisation des terres et écologie •Pollution •Transport •Matériaux •Eau •Déchets •Santé et bien-être •Innovation 	<ul style="list-style-type: none"> •Énergie •Environnement (site, composants, chantier, eau, déchets, maintenance) •Confort (hydrothermique, acoustique, visuel, olfactif) •Santé (qualité des espaces, qualité de l'air, qualité de l'eau) •Principes d'équivalence
Critères	Conditions préalables (indépendamment du niveau de certification) + Crédits avec points associés	Prérequis en fonction des niveaux de certification + Crédits avec points associés	Conditions préalables (indépendamment du niveau de certification) + Niveau de performance basé sur les points : Performant et très performant

PRÉSENTATION DU LABEL BIODIVERCITY®

Le Conseil international de la biodiversité et de l'immobilier IBPC (CIBI) est un réseau pionnier pour les professionnels du nouveau secteur de la biodiversité et de l'immobilier. L'IBPC est représenté par des acteurs de l'urbanisme, de l'écologie, de la construction et de l'immobilier. Son objectif est de promouvoir la biodiversité urbaine et la relation homme-nature dans des secteurs tels que l'immobilier, la construction et l'urbanisme, mais aussi de promouvoir la nature vivante dans les quartiers bâtis. La biophilie joue un rôle majeur dans la qualité de vie de chaque citoyen.

C'est la raison pour laquelle les actions de sensibilisation de l'IBPC s'adressent à la fois aux acteurs professionnels et au grand public. L'IBPC promeut les meilleures pratiques en termes de biodiversité urbaine pendant les phases de planification, de développement, d'entretien, d'occupation et d'amélioration du cycle de la propriété. Les programmes BiodiverCity®, une marque initiée par l'IBPC, constituent les principaux outils servant un objectif fort dans la création d'un environnement qui accueille divers espaces naturels vivants. Ils fournissent une justification solide des facteurs économiques, socioculturels et fonctionnels. Le label BiodiverCity® note

et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité. Reposant sur une approche innovante qui associe vivant et construction, il vise à promouvoir la conception et la construction d'une nouvelle typologie de bâtiments qui donnent une place importante à la nature en ville. Pour évaluer la performance des projets urbains en matière de biodiversité, BiodiverCity® s'appuie sur une approche multicritère. Plusieurs facteurs clés de succès ont été identifiés, prenant en compte les multiples dimensions d'une opération immobilière. Le label organise cette analyse en 4 axes, qui se déclinent en 27 préoccupations et 63 objectifs à viser par des actions précises. ■



Chaque pilier est évalué indépendamment et reçoit une note entre « A » et « E », « A » signifiant que les critères de ce pilier ont été remplis à un excellent niveau. Pour obtenir le label, au moins un pilier doit recevoir la note « A » et aucun pilier ne peut être évalué au niveau « D » ou « E ».

Green Bond Framework 2020 – Avertissement

Le présent document (le « Green Bond Framework ») pourrait contenir des informations, des avis et certaines déclarations prospectives qui reflètent le point de vue actuel de la direction de Gecina au titre des événements futurs et de la performance financière et opérationnelle du Groupe. Ces déclarations prospectives sont basées sur les explications et projections actuelles de Gecina quant aux événements futurs.

Eu égard au fait que ces déclarations prospectives sont sujettes à certains risques et incertitudes, les résultats ou la performance futurs peuvent sensiblement différer de ceux exprimés ou impliqués par ces déclarations en raison d'un nombre de facteurs différents, dont beaucoup sont hors du contrôle ou de l'appréciation de Gecina. Aucune des projections, attentes, estimations ou perspectives futures exprimées dans le présent Green Bond Framework ne doivent être considérées comme des prévisions ou des promesses, ou comme impliquant toute indication, assurance ou garantie que les hypothèses, sur la base desquelles ces projections, attentes, estimations ou perspectives futures ont été préparées, soient correctes ou exhaustives ou, s'agissant d'hypothèses, qu'elles soient pleinement prévues par le Green Bond Framework.

Les investisseurs potentiels sont avertis de ne pas se fier indûment aux déclarations prospectives (ainsi qu'aux informations et avis) contenues dans le présent document, qui ne sont faites qu'à la date du présent Green Bond Framework et qui sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Gecina n'assume aucune responsabilité ou n'est tenue d'aucune obligation quant à la mise à jour ou à la révision des déclarations prospectives et/ou des informations, que ces déclarations soient affectées par les résultats de nouvelles informations, d'évènements futurs ou autres.

Les informations contenues dans le présent Green Bond Framework ne sont pas exhaustives et, sauf s'il en est précisé autrement dans le présent Green Bond Framework, ne sont pas vérifiées de manière indépendante par un tiers indépendant.

Le présent Green Bond Framework n'est pas destiné à, et ne doit pas être interprété comme fournissant des conseils juridiques ou financiers et ne constitue pas ou ne fait pas partie, et ne doit pas être interprété comme étant une offre ou une invitation à vendre les titres de Gecina, ou comme la sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat des titres de Gecina, et aucune des dispositions contenues dans le présent document ne peut constituer le fondement, ou être invoqué en relation avec un contrat ou un engagement de quelque nature que ce soit. Toute décision d'acheter les titres de Gecina doit être prise uniquement sur la base des informations contenues dans le prospectus de base préparé en relation avec l'offre des titres de Gecina. Les investisseurs potentiels sont tenus de mener leurs propres analyses et évaluations indépendantes de l'activité et de la situation financière de Gecina et de la nature des titres avant de prendre toute décision d'investissement en relation avec les titres de Gecina. Le prospectus de base contiendra des informations détaillées sur l'activité, les résultats financiers et les perspectives de Gecina, ainsi que sur tout facteur de risque associé, il pourra contenir des informations différentes ou des mises à jour des informations contenues dans le présent document.

Le présent document ne constitue pas un prospectus ou tout autre document d'information relatif à une offre, et n'est pas destiné à la distribution ou à l'utilisation par une personne ou une entité dans aucune juridiction ou aucun pays où une telle distribution ou une telle utilisation serait contraire aux lois ou réglementations. Les personnes qui viendraient en possession des présents documents doivent s'informer et étudier toute restriction applicable relative à leur distribution.

En aucun cas Gecina ou ses affiliés, représentants, administrateurs, directeurs et salariés ne seront tenus pour responsables de quelque façon que ce soit (par négligence ou autre) pour toute perte ou dommage résultant de toute utilisation du présent Green Bond Framework ou de son contenu ou résultant autrement en relation avec le document et la présentation mentionnée ci-dessus. ■

CRÉDITS PHOTOS

Charly Broyez, Patrick Lazic, L'Autre Image, Dumez, Thierry Lewenberg-Sturm, Hugo Hébrard, Javier Callejas, Laurent Thion, Eric Laignel, My Photo Agency, Farshid Momayez, Alexis Paoli.

CONCEPTION ET RÉALISATION : HAVAS PARIS



De haut en bas :
45-47 rue Saint-Dominique, Paris 7
7 rue de Madrid, Paris 8
7 rue de Madrid, Paris 8
Domaine de la Ronce, Ville d'Avray
16 rue des Capucines, Paris 2
Résidence Rémusat, Paris 16



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

gec1na