Au cœur de la vie urbaine

At the heart of urban life

Rapport annuel intégré
Integrated Annual Report
2018

We transform,
to be closer
to our customers

Nous transformer, pour être plus proches de nos clients

gecina

gecina

Marque corporate
Gecina est notre marque corporate à destination des investisseurs, des médias, des institutionnels, des collaborateurs, des partenaires associatifs... Son identité graphique a évolué pour mieux incarner la transformation engagée.

Corporate brand
Gecina is the corporate brand oriented toward investors, the media, institutional stakeholders, employees and partner organizations. Its logo has changed to better express the transformation underway.

youfirst

Marque relationnelle
Une marque de haute qualité lancée pour exprimer notre culture du service, au plus près des attentes et besoins de nos 100 000 clients.

Relationship brand
A high-quality brand launched to reflect our service culture that we constantly adapt to the expectations and needs of our 100,000 customers.

Un seul nom, 4 activités / One name, 4 activities

youfirst bureau
youfirst residence
youfirst collaborative
youfirst campus

1re[1]
foncière de bureaux en Europe
Market leader for offices in Europe

4e[2]
foncière européenne
Fourth largest European REIT

4 Mds€
de projets en développement
€4 billion in development projects

95%
des projets engagés situés dans Paris intra-muros, le Croissant Ouest et La Défense
95% of projects located in Paris City, the Western Crescent and La Défense

19,3 Mds€
de patrimoine immobilier
€19.3 billion of real estate assets

510
collaborateurs
510 employees

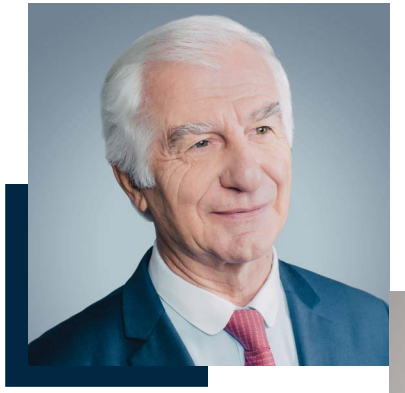
(1) En valeur du portefeuille de bureaux part du Groupe.
(2) En capitalisation boursière au 31 décembre 2018.
(1) By portfolio value of offices, Group share.
(2) By market capitalization at December 31, 2018.

Nos 100 000 clients sont au centre de nos attentions. Pour eux, nous concevons et gérons, au cœur de la ville, des lieux de vie, tertiaires ou résidentiels. À la fois beaux et utiles, ils favorisent le bien-être, la performance et l'intelligence collective. Parmi les toutes premières foncières en Europe, nous contribuons ainsi à l'émergence d'une nouvelle urbanité, créatrice de valeur durable, qui fait sens pour tous et pour chacun.

Our 100,000 customers are the focus of our full attention. For them, we design places for people to live and work in the heart of the city center. Both elegant and functional, our living spaces improve well-being, performance and collective intelligence. As one of the leading real estate groups in Europe, we contribute to the emergence of a new approach to city living that creates lasting value and makes sense for everyone.

Paroles de dirigeants

— Executives speak out



Méka Brunel,
Administratrice et Directrice générale
Director and Chief Executive Officer

— « Nous passons à vive allure d'une industrie B2B à une industrie B2B2C. »

— "We are rapidly moving from a B2B industry to a B2B2C industry."

Bernard Carayon,
Président du Conseil d'administration
Chairman of the Board of Directors

— « La solidité financière du Groupe nous permet d'aborder 2019 avec confiance. »

— "The Group's financial soundness gives us great confidence as we start 2019."

Dans quel environnement évoluez-vous aujourd'hui ?
Méka Brunel — Avec la concentration des richesses et des talents en cœur de ville, la demande de mixité des usages, de proximité, de mobilité et de services croît, tandis que la digitalisation replace l'humain au centre de l'attention. Nous passons à vive allure d'une industrie B2B à une industrie B2B2C.

Ce contexte est-il favorable à Gecina ?
Bernard Carayon — Oui, car notre portefeuille est principalement situé dans l'hypercentre de Paris, là où les tendances locatives sont les mieux orientées, une dynamique que renforcent encore les investissements actuels dans les réseaux de transport.

La qualité et la centralité de vos actifs sont donc vos meilleurs atouts ?
Méka Brunel — Le positionnement de nos actifs, couplés à l'efficacité de notre organisation, nous a permis d'enregistrer des performances remarquables : près de 247 000 m² loués ou reloués en 2018 et un résultat récurrent net par action à +9 %. Mais, pour aller encore plus loin, nous voulons placer nos 100 000 clients au centre de toutes nos attentions et leur offrir un service de haute qualité. C'est l'objet de notre marque YouFirst, qui coiffe d'un nom unique nos quatre activités – *bureau, collaborative, residence* et *campus* – en phase avec la convergence nouvelle des espaces et des moments de vie.

Vos grands enjeux pour 2019 ?
Bernard Carayon — Continuer à créer de la valeur pour l'ensemble de nos parties prenantes et de nos actionnaires. Grâce au travail d'anticipation réalisé ces dernières années, nous pouvons faire face à nos prochaines échéances sans avoir à réaliser d'opérations sous contrainte. C'est donc avec confiance que nous abordons 2019.

How do you see the real estate industry right now?
Méka Brunel — As wealth and talent become increasingly concentrated in the city center, the demand for diverse functions, convenience, mobility and services is also on the rise, yet the focus is shifting from people to technology. We are rapidly moving from a B2B industry to a B2B2C industry.

Is this a good thing for Gecina?
Bernard Carayon — Yes, because our portfolio is primarily located in the very center of Paris, where trends in the rental market are more favorable, which further stimulates investment in the transportation network.

Does that means the quality and centrality of your assets are your greatest strengths?
Méka Brunel — The location of our assets and the effectiveness of our structure enabled us to deliver remarkable performance in 2018, during which we successfully let or relet nearly 247,000 m² of building space and grew recurrent net income per share by 9%. But we want to go one step further and make our 100,000 customers the focus of our full attention and give them the highest quality of service possible. This is the idea behind our YouFirst brand, the one name that brings together our four businesses – bureau, collaborative, residence and campus – in line with the recent convergence of new living spaces and stages.

What are the main challenges for 2019?
Bernard Carayon — We must continue to create value for all our stakeholders and shareholders. Over the last few years, we have spent a lot of time preparing for the future, which means we are now able to face the upcoming challenges without being forced into making any decisions we do not wish to make. We are very confident as we start 2019.

Une gouvernance engagée

— A committed governance

Le conseil d'administration au 31 décembre 2018. Le conseil s'attache à la diversification de sa composition en termes de compétences, de genres et de nationalités.
The Board of Directors at December 31, 2018. The Board has established an objective to maintain a diverse makeup in terms of expertise, gender and nationality.

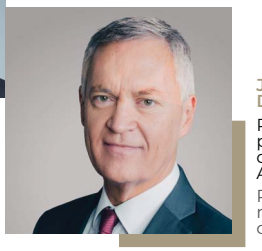
— « Renforcé par plusieurs compétences clés, le Conseil d'administration accompagne la transformation de Gecina. »

— "The Board of Directors draws on a range of key skills to support the transformation underway at Gecina."

Bernard Carayon
Président du conseil d'administration
Chairman of the Board of Directors

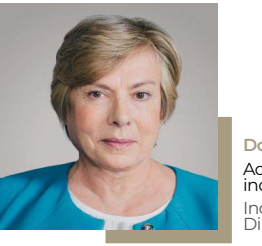
Méka Brunel
Administratrice, Directrice générale
Director, Chief Executive Officer

Sylvain Fortier
Représentant permanent d'Ivanhoé Cambridge Inc., Administrateur
Permanent representative of Ivanhoé Cambridge Inc., Director

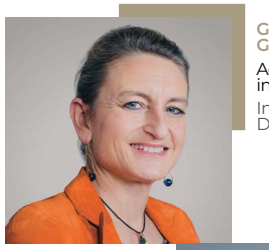


Jean-Jacques Duchamp
Représentant permanent de Predica, Administrateur
Permanent representative of Predica, Director

Laurence Danon Arnaud
Administratrice indépendante
Independent Director

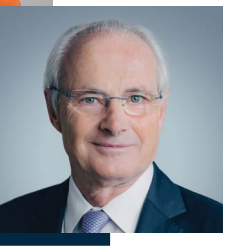


Dominique Dudan
Administratrice indépendante
Independent Director

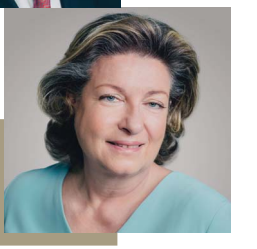


Gabrielle Gauthey
Administratrice indépendante
Independent Director

Claude Gendron
Administrateur
Director



Jacques-Yves Nicol
Administrateur indépendant
Independent Director



Inès Reinmann Toper
Administratrice indépendante
Independent Director

Comité stratégique et d'investissement
Strategy and Investment Committee

Ivanhoé Cambridge Inc., représentée par / represented by Sylvain Fortier, président / chairman – Méka Brunel, Bernard Carayon, Predica (représentée par / represented by Jean-Jacques Duchamp)

Comité d'audit et des risques
Audit and Risk Committee

Gabrielle Gauthey, présidente / chairwoman, Laurence Danon Arnaud, Dominique Dudan, Claude Gendron, Inès Reinmann Toper, Predica (représentée par / represented by Jean-Jacques Duchamp)

Comité de gouvernance, nominations et rémunérations
Governance, Appointments and Compensation Committee

Inès Reinmann Toper, présidente / chairwoman, Laurence Danon Arnaud, Claude Gendron

Un collectif renforcé

— A stronger group

Le comité exécutif au 1er mars 2019. Le comité anime les grandes fonctions de la foncière pour mettre en œuvre la stratégie de Gecina et renforcer son modèle de création de valeur.
The Executive Committee at March 1, 2019. The Committee coordinates the main operations within the real estate group to implement Gecina's strategy and strengthen its value creation model.

Méka Brunel
Administratrice, Directrice générale
Director and Chief Executive Officer

— **« Gecina se positionne au cœur de la vie urbaine :** celle des expériences de nos clients au sein de nos lieux de vie, ouverts et inclusifs. »

— "Gecina positions itself at the heart of urban life, prioritizing the experiences our customers have inside our open and inclusive living spaces."

Nicolas Dutreuil
Directeur Général Adjoint, en charge des Finances
Deputy CEO and Group Chief Financial Officer

— **« La solidité financière du groupe et son engagement RSE sont des leviers essentiels** pour poursuivre l'amélioration de la qualité de notre patrimoine. »

— "The Group's financial soundness and its CSR commitments are key elements to continue improving the quality of our asset portfolio."

Thibault Ancely
Directeur Exécutif Investissements et Développement
Executive Director Investments and Development

— **« Nos projets de développement portent les plus hautes exigences architecturales et environnementales,** au bénéfice de nos clients et de l'évolution de leurs usages. »

— "Our development projects are designed to meet the highest architectural and environmental standards to satisfy our customers and their changing uses."

— **« Nos clients ont des besoins très clairs :** la flexibilité, la centralité, la technologie, et une exigence écologique vue comme une évidence. »

— "Our customers' needs are well defined. It goes without saying they are looking for environmentally friendly, centrally located flexible spaces equipped with cutting edge technology."

Valérie Britay
Directrice Exécutive Bureaux
Executive Director Offices

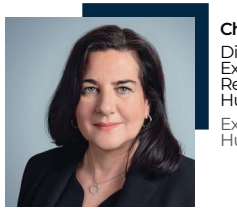
Sabine Desnault
Directrice Exécutive R&D, Innovation et RSE
Executive Director R&D, Innovation and CSR

— **« Nous innovons au service de nos clients et de notre environnement,** dans une approche durable et inclusive. »

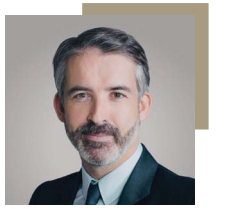
— "We take a sustainable and inclusive approach to innovation to better serve our customers and the environment."

— **« Espaces de travail, approches managériales, nouveaux métiers :** nous nous transformons profondément et rapidement pour relever les défis qui nous attendent. »

— "Our work spaces, managerial style and new businesses are changing so entirely and at such pace to enable us to rise to the challenges ahead."



Christine Harné
Directrice Exécutive Ressources Humaines
Executive Director Human Resources



Julien Landfried
Directeur Exécutif Communication et Affaires publiques
Executive Director Communication and Public Affairs

— **« La marque YouFirst va nous permettre d'enrichir notre relation** avec nos 100 000 clients. »

— "The YouFirst brand will help us to improve our relationship with our 100,000 customers."

Franck Lirzin
Directeur Exécutif Résidentiel
Executive Director Residential

— **« Notre gestion dynamique des risques est un élément intégré de notre stratégie,** qui accompagne notre transformation. »

— "Our dynamic approach to risk management is a key part of our strategy that supports our transformation."

Cyril Mescheriakoff
Directeur Exécutif Risques et Audit interne
Executive Director Risk and Internal Audit

— **« Nous offrons à nos résidents des logements adaptés à leur vie et à leurs aspirations,** au cœur des plus grandes métropoles françaises. »

— "We provide our residents with accommodation to suit their lives and aspirations in the heart of the largest cities in France."

Frédéric Vern
Secrétaire Général
General Secretary

— **« La direction juridique accompagne les opérations tout en les sécurisant juridiquement.** Le juriste est un véritable business partner au service du client. »

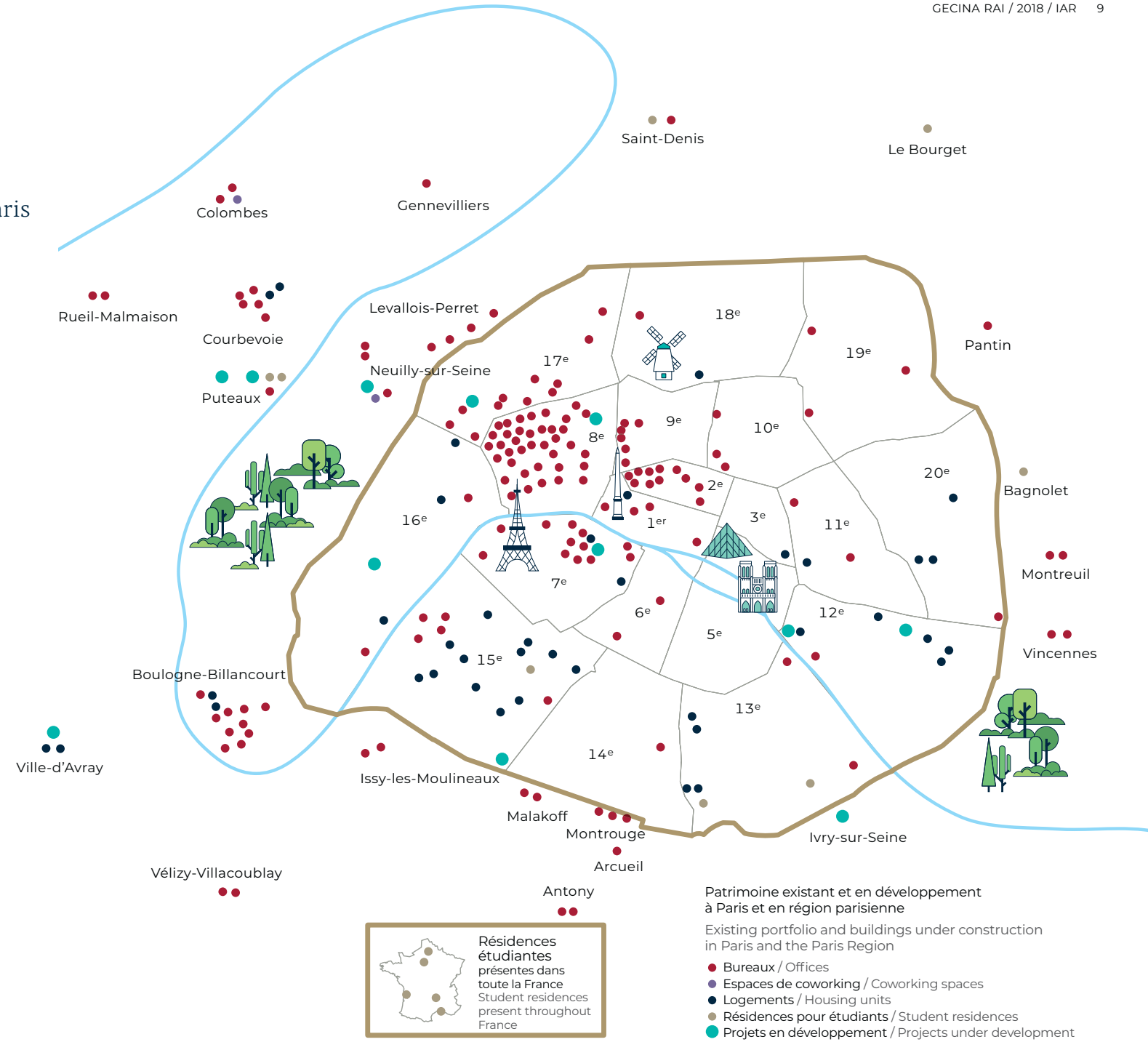
— "The Legal Department supports operations while guaranteeing their legal compliance at the same time. Our legal experts are positioned as genuine business partners here to help our customers."

Au cœur de Paris

In the heart of Paris

Gecina joue la carte du centre, là où convergent les talents et les lumières de la ville. Nos lieux de vie, bureaux, espaces collaboratifs, logements, résidences pour étudiants sont situés à 97 % au cœur des zones les plus actives de Paris et de la région parisienne.
Ce patrimoine francilien constitue un formidable réservoir de création de valeur, encore renforcé par les projets d'infrastructures du Grand Paris. Gecina possède également des immeubles de bureaux à Lyon et détient, dans les principales villes universitaires, des résidences pour étudiants.

Gecina focuses on the city center, where talent and light gather at its heart. Indeed, 97% of our living spaces, offices, coworking spaces, housing units and student residences are located in the busiest areas of the Paris and surrounding region. This Parisian asset portfolio represents a fantastic source of value creation, which is further bolstered by the infrastructure projects carried out under the Grand Paris development program. Gecina also owns office buildings in Lyon, along with a number of student residences in university cities throughout France.



Patrimoine existant et en développement à Paris et en région parisienne

Existing portfolio and buildings under construction in Paris and the Paris Region

- Bureaux / Offices
- Espaces de coworking / Coworking spaces
- Logements / Housing units
- Résidences pour étudiants / Student residences
- Projets en développement / Projects under development

Retrouvez sur le site Internet la présentation des certifications et labellisations RSE du patrimoine.

Go to our website for more information on the CSR certificates and labels held by our buildings.

Dans notre pipeline, la ville s'invente

— Our pipeline holds the future of the city

l1ve – 75 Grande Armée

Bureau

Dans le quartier en pleine métamorphose de la porte Maillot, un immeuble iconique et un site de dernière génération, modèle d'économie circulaire de 33 500 m², qui ouvre une nouvelle ère de bien-être, de performance et d'écoresponsabilité. Sa livraison est prévue au 3e trimestre 2021.

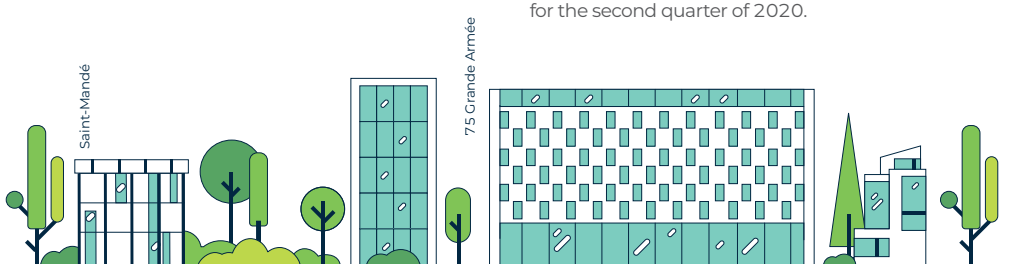
Offices. In Porte Maillot, an area of northwest Paris currently undergoing complete transformation, stands an iconic building and cutting-edge facility spanning 33,500 m² and designed around the circular economy. It marks the beginning of a new era of well-being, performance and environmentally responsible behavior. Delivery is scheduled for the third quarter of 2021.

Saint-Mandé

Logement

Dans le 12e arrondissement, la densification d'un ensemble immobilier existant, grâce à la démolition d'un bâtiment de 700 m² remplacé par 13 logements en bois, certifiés NF Habitat HQE niveau Exceptionnel et labellisés BiodiverCity®. Sa livraison est prévue au 2e trimestre 2020.

Housing. Consolidation of an existing building complex in 12th arrondissement of Paris, with the demolition of a 700 m² building that was replaced with 13 housing units made of wood, certified NF Habitat HQE – Outstanding and awarded the BiodiverCity® label. Delivery is scheduled for the second quarter of 2020.



7 Madrid

Bureau

Gecina a signé avec WeWork un bail d'une durée ferme de douze ans portant sur l'intégralité des 11 800 m² du 7 Madrid, situé à proximité du quartier de Saint-Lazare. Cet immeuble, doté d'une façade historique et qui vise les meilleurs standards de certification, accorde une large place à la nature et à la biodiversité. Sa livraison est prévue au 2e trimestre 2020.

Offices. Gecina signed a guaranteed twelve-year lease with WeWork covering all 11,800 m² of the 7 Madrid building located near the Saint-Lazare area of central Paris. Boasting a historical façade, this building strives to achieve the highest standards of certification, focusing heavily on nature and biodiversity. Delivery is scheduled for the second quarter of 2020.

Carré Michelet

Bureau

Au cœur du quartier Michelet à La Défense, le Carré Michelet, avec près de 37 000 m² d'espaces de travail, va insuffler une nouvelle dynamique à ce secteur en mutation du pôle d'affaires. Gecina a déjà signé avec le laboratoire MSD un bail portant sur près de 30 % de cet immeuble, qui offre notamment une cafétéria, un restaurant privatif, une salle de conférences de 200 personnes et une salle de sport. Sa livraison est prévue au 1er trimestre 2019.

Offices. In the heart of the Michelet area in La Défense, the Carré Michelet offers nearly 37,000 m² of working space to inject fresh momentum into this changing part of Paris City's central business district. Gecina has already signed a lease with the MSD laboratory for nearly 30% of the building, which includes a cafeteria, a private restaurant, a 200-seater auditorium and a gym. Delivery is scheduled for the first quarter of 2019.

Brancion

Résidence pour étudiants

160 logements idéalement situés sur un site « Inventons la Métropole du Grand Paris », porte de Brancion. Sa livraison est prévue au 2e trimestre 2021.

Student residence. Accommodation for 160 students in a project built as part of the "Inventing the Greater Paris Metropolis", Porte de Brancion, Paris. Delivery is scheduled for the second quarter of 2021.

Également dans le pipeline

Also in the pipeline

MAP Montmorency
13 800 m² / 13,800 m²
2e trimestre 2019
/ second quarter of 2019

YNOV
7 200 m² / 7,200 m²
2e trimestre 2021
/ second quarter of 2021

Hôtel du Génie
2 400 m² / 2,400 m²
4e trimestre 2019
/ fourth quarter of 2019

Graviers 2 – Neuilly
11 200 m² / 11,200 m²
1er trimestre 2021
/ first quarter of 2021

Bancelles
30 000 m² / 30,000 m²
1er trimestre 2023
/ first quarter of 2023

Les 4 piliers RSE

The 4 pillars of CSR

88 %
des immeubles de bureaux de Gecina contribuent davantage à la productivité de leurs occupants qu'un immeuble standard (méthode VIBEO[1])
88% of office buildings owned or managed by Gecina contribute more to improving the productivity of its users than an average building (VIBEO method[1])

14
solutions Nudge co-construites pour augmenter le confort des occupants
14 Nudge solutions developed collaboratively to improve the comfort of occupants

55 933 m²
labellisés WELL et 100 % de nos développements
55,933 m² awarded the WELL label and 100% of our developments

(1) VIBEO : Valeur Immatérielle des Bâtiments et Bien-Être des Occupants.
(1) VIBEO: French working group on the intangible value of a building an well-being of its occupants.

Bien-être
Well-being

55 Amsterdam, le bien-être au premier plan

Le 55 Amsterdam est un immeuble de 12 300 m² situé à Paris 8e. Il a été imaginé pour accueillir une entreprise qui place la qualité de vie de ses collaborateurs au premier rang de ses préoccupations. Conçu par les Architectes Naud & Poux, il est le premier immeuble français à obtenir le label WELL en rénovation. Les espaces favorisent les rencontres et les interactions. Ils privilégient la lumière naturelle et comprennent de nombreux espaces végétalisés. L'acoustique, la qualité de l'eau et de l'air y sont une priorité.

55 Amsterdam, putting well-being at the forefront. Spanning 12,300 m², the 55 Amsterdam is located in the 8th arrondissement of Paris. It was designed by the architects Naud & Poux for a company that sees its employees' quality of life as a priority. It was the first building in France to receive the WELL label after being renovated. The space encourages people to connect and interact with one another. The building is flooded with natural light and the project includes a great many green spaces. The design aims to reduce noise pollution and improve the quality of water and air.

Le cercle vertueux de l1ve

La restructuration de l'ancien siège de Peugeot préfigure la démarche d'économie circulaire des futures opérations de Gecina. Le chantier a démarré par un audit de réemploi. Le granit de la façade a été réutilisé pour le sol de la grande galerie et, grâce à des annonces sur la place de marché Cycle Up', de nombreux équipements ont trouvé une seconde vie : deux entreprises d'insertion y ont eu recours pour aménager leurs locaux. Enfin, certains déchets de chantier ont été valorisés par les designers de Maximum et Moonarchitectures.

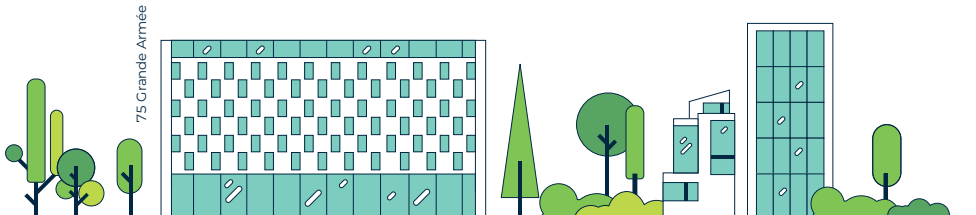
The l1ve virtuous circle. The project to redevelop the former headquarters of the PSA Group paved the way for the focus on the circular economy in future operations at Gecina. At the beginning of the project, Cycle Up' carried out an audit to identify which materials may be reused. The granite from the façade was reused as the flooring for the main gallery and a great many other elements found a second home after being advertised on the Cycle Up' market place. Two companies that promote employment and integration bought the equipment to fit out their premises. Furthermore, certain elements of waste produced by the worksite were reused by the designers Maximum and Moonarchitectures.

Économie circulaire
Circular economy

80 %
des matériaux audités du 75 Grande Armée réemployés ou recyclés
80% of the material audited from the 75 Grande Armée project was reused or recycled

2 020
tonnes de déchets d'exploitation de bureaux collectés, dont 32 % valorisés en matière et 39 % en énergie
2,020 tons of office waste was collected, of which 32% was recycled and 39% converted into energy

Plus de
80 %
des déchets de chantier livrés ont été recyclés en matière
Over 80% of waste generated by the worksite was recycled



La belle nature de Ville-d'Avray

À Ville-d'Avray, dans le domaine de La Ronce, Gecina détient et exploite plus de 700 logements dans un parc arboré traversé par un petit ruisseau formant plusieurs étangs. Dans ce vaste espace naturel, Gecina a choisi de réorienter un projet de 125 logements, initialement conçu en structure béton en 2014, vers une construction bois. Le projet vise notamment le label BiodiverCity®, premier label international pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers.

The true nature of Ville-d'Avray. In Ville-d'Avray, southwest Paris, Gecina owns and manages over **700 housing units** surrounded by a leafy garden with its own stream and a number of ponds. In this vast expanse of nature, Gecina decided to transform a 125-unit development project initially intended to be built using concrete in 2014 into a wooden structure. The project aims to earn the BiodiverCity® label, the leading international label for the consideration of biodiversity in real estate developments.

36 %
des parcelles végétalisées en équivalent pleine terre
36% of green areas in land equivalent

190 497 m²
de surfaces labellisées ou en cours de labellisation BiodiverCity®
190,497 m² of land awarded or in the process of being assessed for the BiodiverCity® label

5 millions
d'euros investis en 2018 dans le fonds Paris Fonds Vert géré par Demeter pour des projets de ville durable
€5 million invested in 2018 in the Paris Green Fund managed by Demeter to promote sustainable city projects

Biodiversité
Biodiversity

Bas carbone
Low carbon

Be Issy, une empreinte positive sur la ville

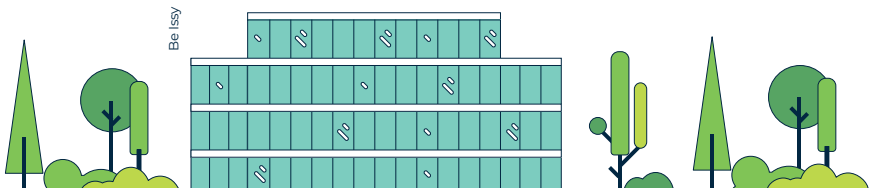
Premier immeuble de bureaux à énergie positive du quartier d'affaires d'Issy-les-Moulineaux, l'immeuble Be Issy est labellisé Bepos Effinergie 2013. Il produit davantage d'énergie qu'il n'en consomme. Ses besoins en énergie ont été réduits, et ils sont couverts par une pompe à chaleur qui exploite les ressources en géothermie du site et par 960 m² de panneaux photovoltaïques occupant la quasi-totalité du toit-terrasse.

Be Issy, a positive mark on the city. The first positive energy office building in the business district of Issy-les-Moulineaux, the Be Issy building has been awarded the Bepos Effinergie 2013 label. It generates more energy than it consumes. Its minimal energy requirements are fulfilled by a heat pump, which exploits the facility's geothermic resources, and 960 m² of photovoltaic panels, which cover the rooftop terrace almost entirely.

70 %
des consommations d'électricité de Gecina sont couverts par un contrat d'énergie verte
70% of Gecina's electricity consumption is covered by a green energy contract

69 %
des surfaces livrées comprenant de la production d'énergie renouvelable (via des panneaux photovoltaïques)
69% of delivered surface area includes the generation of renewable energy (via photovoltaic panels)

Plus de
2 millions
d'euros investis en 2018 pour renforcer l'efficience énergétique du patrimoine
Over €2 million invested in 2018 to boost energy efficiency across the portfolio



— « Une nouvelle flexibilité reste à inventer. »

— "A new kind of flexibility needs to be forged."

Gwenhael Leboulay, Senior Partner, Boston Consulting Group, Client YouFirst Bureau — Nous sommes en forte croissance : notre activité a plus que doublé sur les dix dernières années. Les baux classiques sont assez peu adaptés à ce profil. Ils nous contraignent en effet à projeter à long terme les surfaces dont nous pourrions avoir besoin. Par ailleurs, nous ne souhaitons pas quitter l'hypercentre de Paris car nos collaborateurs et nos candidats sont attachés à cette centralité et à l'image premium qui y est associée. Le modèle d'une nouvelle flexibilité reste donc à inventer !

Gwenhael Leboulay, Senior Partner, Boston Consulting Group, customer YouFirst Bureau — We are experiencing considerable growth. Over the last ten years, our business has more than doubled in size. Traditional leases are not very well adapted to this profile. They oblige us to plan and envisage the space we may require over the long term. Also, we don't want to move out of the very center of Paris because our employees and candidates really appreciate this centrality and the premium image that comes with it. There's a new kind of flexibility that needs to be forged.

Céline Pauchon, welcome manager — Il y a une vraie demande de flexibilité chez nos clients, et nous nous adaptons en permanence à leurs besoins. Certains nous louent un plateau entier de 50 ou 70 postes de travail parce qu'ils ont grandi très vite et veulent accueillir leurs équipes en attendant de trouver des locaux permanents. D'autres, start-up, cabinets de conseil, restent six mois chez nous pour réunir des équipes projets, tester le quartier ou consolider leur entreprise avant de s'engager dans un bail classique.

Céline Pauchon, welcome manager — There is genuine demand for flexibility among our customers and we are constantly adapting to their needs. Some rent an entire floor of 50 or 70 workstations because they're growing fast and want to have all their people in one place before they find a more permanent location. Others stay with us for about six months to bring together project teams, see how they like the area or consolidate their business before committing to a traditional lease.

— « Nous offrons de la flexibilité aux entreprises qui en ont besoin. »

— "We offer businesses the flexibility they need."

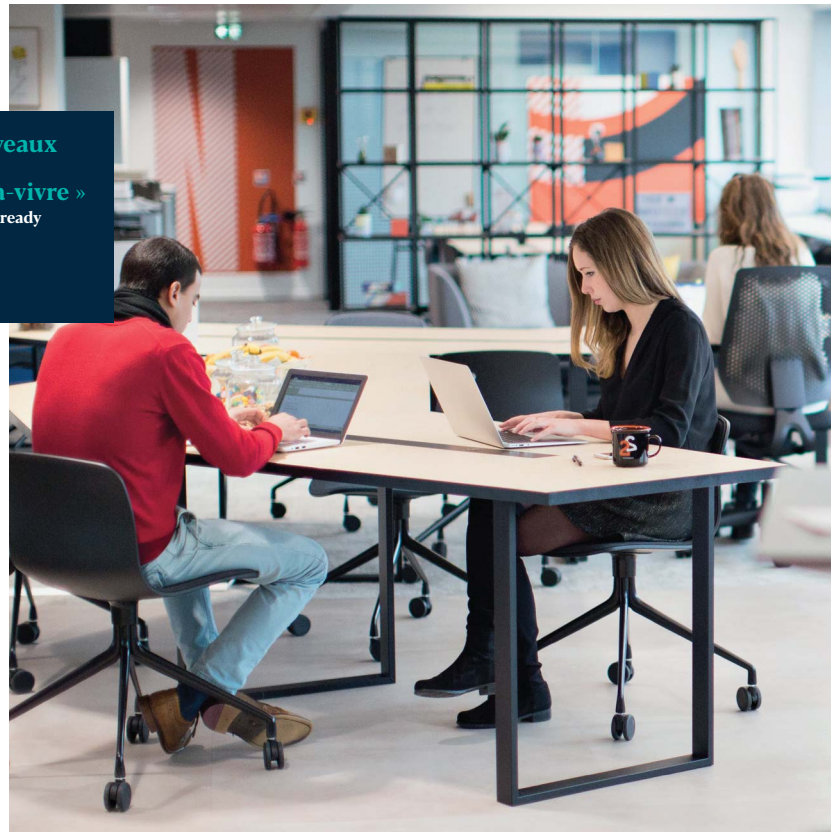
youfirst bureau

youfirst collaborative

7 Madrid

Et si on travaillait autrement ?

Why not work differently?



De nouveaux espaces « prêts-à-vivre »
New spaces ready to use

Un objectif de
40 000 m²
dans Paris centre, soit 5% du portefeuille dans cette zone, dédié au développement d'une offre de bureaux flexibles.

Targeting 40,000 m² in the center of Paris, the equivalent of 5% of our asset portfolio in this area, focused on developing a flexible office offering.

La centralité de notre patrimoine, la proximité des transports, la mixité des usages dans nos lieux de vie sont des atouts essentiels. Mais les entreprises veulent plus. Plus de flexibilité, de souplesse, de modularité. Les clients, qu'ils soient millennials ou non, recherchent des espaces « prêts à vivre », inspirants, adaptés aux nouveaux usages managériaux que sont le travail en réseau, le partage d'expérience et les approches collaboratives.

Pour répondre à ces attentes, nous avons annoncé le lancement prochain de YouFirst Bureau et YouFirst Collaborative. Avec ces deux offres, nous souhaitons accompagner encore mieux nos clients grands comptes en les conseillant dans l'aménagement de leurs immeubles. Nous allons leur offrir davantage de modularité dans la gestion des espaces et dans la durée d'occupation en leur proposant des lieux flexibles qui répondent à leurs besoins temporaires de locaux. Notre approche se fait plus relationnelle, plus servicielle. Avec YouFirst, nos clients auront accès, au sein d'un réseau d'immeubles premium animés par des welcome managers, à un ensemble d'équipements rares – auditoriums, business centers terrasses et rooftops, ou encore parkings – en plein cœur de Paris, et à de nouveaux services pour leurs utilisateurs.

Our assets boast a great many key advantages, including their central location, the proximity to public transportation, the diversity of functions. But businesses are looking for more. They want more flexibility, more adaptability and more modularity. Customers, from millennials to baby boomers, are looking for spaces they can move straight into, spaces that inspire and are adapted to new ways of working such as team working, pooling experience and collaborative methods.

To meet these expectations, we announced the upcoming launch of YouFirst Bureau and YouFirst Collaborative. These two offers seek to better support our major clients by advising them as to how best fit their buildings out. We will offer greater modularity in space management throughout the duration of their lease by providing flexible spaces that meet their short-term needs for the premises. We will place a greater focus on relationships and service. Within a network of premium quality buildings run by our welcome managers, YouFirst will enable customers to access an unparalleled array of amenities, including auditoriums, rooftop business centers and parking lots in the heart of Paris, along with a range of new services for their users.

Le bureau de 2030

Avec cinq autres foncières européennes membres de notre think-tank consacré à l'innovation et à la RSE, nous avons écouté, sans intermédiaires, des occupants de bureaux, nos clients finaux.
Les résultats de cette étude renforcent le rôle du bureau : malgré la technologie, le besoin de se rencontrer et de partager au sein des espaces les plus centraux continue à grandir.

Offices in 2030
Along with five other European real estate groups that belong to our innovation and CSR think tank, we met without any intermediary with the occupants of our offices, our end clients. The results of this consultation place greater importance on the role of the office. Indeed, despite the increasing pervasion of technology, people feel an ever-growing need to get together and share experiences in centrally-located spaces.

Michel Dupreuilh, locataire YouFirst Residence — M. Dambreville, gardien de la résidence, est très disponible, extrêmement réactif à toutes les demandes. Il a un rôle pivot car il connaît parfaitement la résidence et répercute très efficacement les demandes auprès des équipes techniques de Gecina. Si nous avions un souhait, ce serait de lui donner encore davantage d'autonomie car il serait, je pense, apte à régler 75 % des problèmes sur place !

Michel Dupreuilh, tenant YouFirst Residence — Mr. Dambreville, superintendent, always has time for everyone and gets things sorted quickly. He has an important role to play as he knows the building like the back of his hand and is very good at passing on any service request to Gecina's technical teams. If we could change one thing, it would be to offer him greater autonomy, because I think he would be able to sort out around 75% of issues by himself!

— « Le gardien a un rôle pivot dans une résidence comme la nôtre. »

— "The superintendent plays an important role in a building like ours."

youfirst residence

Campus Montsouris, Paris 13

— « Avec YouFirst, nous allons pouvoir répondre encore mieux aux besoins des locataires. »

— "YouFirst will allow us to better satisfy the needs of tenants."

Alain Dambreville, gardien de la résidence Vouillé — Je suis heureux de venir travailler le matin. Je fais un métier riche, avec une grande diversité de tâches – ménage, courrier, réception des colis, commercialisation des emplacements de parking, etc. – et des outils performants, tablette et portable. Avec YouFirst, nous allons pouvoir accompagner encore mieux les familles dans leur parcours, en leur proposant de nouveaux services ou des logements pour étudiants.

Alain Dambreville, superintendent, Vouillé residence — I love coming to work in the morning. I enjoy what I do, there's a lot of variety – cleaning, distributing mail and packages, selling parking spaces, etc. – and I have the tools I need, like a tablet and a cell phone. YouFirst will allow us to better support families by offering them a place in day care or a student residence in our portfolio.

Les nouveaux usages de la ville

New ways of living in the city

Longues journées professionnelles, couples dont les deux conjoints ou partenaires travaillent, générations connectées : pour profiter pleinement de la ville, les citadins ont besoin de services qui leur facilitent la vie et d'interlocuteurs dédiés à leur écoute.

Pour être encore plus proches de nos clients, nous avons réorganisé en 2018 notre portefeuille en trois aires géographiques. Et pour aider ceux qui ont des difficultés à accéder à un logement, nous nous sommes associés à Garantme, spécialiste de la garantie de loyers pour les jeunes ou les étudiants, et à Wemind, une communauté de services pour les free-lances.

Notre parc de résidences devient un laboratoire de services innovants : boîtes aux lettres connectées, mise à disposition de bornes de recharge électriques dans nos parkings, avec 40 places déjà équipées dans le parking de la résidence du Docteur-Roux à Paris, ou encore bibliothèques partagées. Pour encourager l'échange de livres entre locataires et donner une seconde vie aux ouvrages déjà lus, dans une logique d'économie circulaire, nous en avons implanté dans le hall de deux de nos résidences. Devant le vif succès, nous allons dupliquer cette initiative dans nos immeubles résidentiels. Enfin, nos gardiens vont voir leur rôle évoluer pour valoriser encore leur relation humaine avec nos clients.

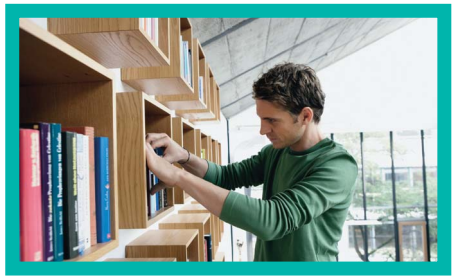
City dwellers sustain long working days, often both partners in the couple work and they belong to the connected generation. To fully take advantage of the city, they need services that make their lives easier and they need people whose specific role it is to listen to their wishes.

To develop an even closer relationship with our customers, we restructured our portfolio in 2018, splitting it into three geographic zones. To assist people who have trouble accessing housing, we have partnered with Garantme, an organization specialized in providing rental guarantors for young people and students, and Wemind, a freelance service community.

Our residences are becoming a test lab for innovative services, such as connected mailboxes, electric vehicle charging points in parking lots – 40 spaces are already equipped in the Docteur-Roux residence in Paris – and book exchanges. To encourage tenants to swap books, giving unwanted publications to new readers and supporting the circular economy, we have installed such exchange points in the entrance halls of two of our residences. In light of their overwhelming success, we are planning on replicating the initiative in our residential buildings. Furthermore, the role of our superintendents will be adapted to enable them to give even greater focus to their relationships with customers.

Mieux profiter de la ville, c'est accéder à des services du quotidien

Better city center living means being able to access everyday services



Succès immédiat pour les bibliothèques partagées dans le hall de nos résidences.
The book exchanges in the lobbies of our student residences were an overnight success.

Gecina est partenaire depuis juillet 2018 de Wemind, une start-up qui permet aux entrepreneurs et aux indépendants d'accéder plus facilement au logement privé à Paris. Wemind transmet à Gecina le dossier du futur locataire, incluant une garantie impayés. Gecina valide le dossier et propose un appartement dont le loyer correspond au niveau de ressources et aux attentes du candidat.

In July 2018, Gecina has partnered with Wemind, a start-up that enables entrepreneurs and freelancers to more easily access the private rental market in Paris. Wemind sends Gecina the application details of future tenants as well as a rent guarantee. Gecina approves the application and offers the tenant a suitable apartment that fits their financial resources and expectations.

— « Je me sens bien ici, je peux me concentrer sur mes études. »

— "I feel good here, I can really concentrate on my studies."

Sarah Livingston, américaine, étudiante MBA Essec, cliente YouFirst Campus — Pour préparer mon arrivée, j'ai regardé de près les différents hébergements. Les résidences Gecina étaient de loin les mieux organisées et les plus simples, avec un site Web plutôt bien conçu, facile d'utilisation. Je connais beaucoup d'étudiants qui ont dû se débattre avec des documents non traduits en anglais ou des procédures administratives compliquées. Mon emménagement a aussi été très agréable. La directrice de la résidence était très chaleureuse, très réactive à toutes mes demandes. Elle est très impliquée dans ce qu'elle fait, c'est évident.

Sarah Livingston, American MBA student, Essec, customer of YouFirst Campus — Before I got here, I looked at a lot of different kinds of accommodation. The residences managed by Gecina were by far the best organized, the most simple, with a well designed, easy to use website. I know a lot of students who had loads of hassle with documents that weren't translated into English or complicated administrative processes. Moving in here was really easy for me. The director of the residence was really welcoming and got everything sorted for me really quickly. You can tell she enjoys working here.

Sabine Marie-Sainte, directrice de la résidence pour étudiants Rose de Cherbourg — Nos étudiants viennent du monde entier ; pour beaucoup d'entre eux, c'est leur premier voyage à l'étranger. Ils sont souvent très angoissés et, pour les plus jeunes, pas du tout autonomes. Allumer une plaque de cuisson, faire une lessive, ouvrir un compte bancaire, c'est tout un monde ! Je fais un pot d'accueil à la rentrée pour que tout le monde sorte de sa chambre, fasse connaissance. Ici nous avons une cuisine partagée, une salle d'études, une grande salle de détente, c'est précieux pour faire vivre la communauté.

Sabine Marie-Sainte, Director Rose de Cherbourg student residence — Our students come from all over the world and, for many of them, it is the first time they've traveled abroad. They are often stressed, and the younger ones rarely know how to get by alone. Turning on a stove, doing their washing, opening a bank account – there's so much to learn! I organize a few welcome drinks at the start of September to get everyone out of their rooms and talking to each other. Here, we have a communal kitchen, a study hall and a large chill room. It really helps to create a community.

— « Avec les plus jeunes, je rassure, j'explique, je suis très présente. »

— "I am always available to reassure the younger students and explain things to them."

youfirst campus

Campus Grande Arche, La Défense

Les étudiants d'aujourd'hui, nos clients de demain

The students of today are our customers of tomorrow

À La Défense, une résidence de nouvelle génération

In La Défense, a state-of-the-art residence

Campus Rose de Cherbourg, La Défense

Une nouvelle génération de services

A new generation of services

Quel meilleur observatoire des tendances de demain qu'un campus ? Acteur reconnu du secteur très concurrentiel des résidences étudiantes, Gecina utilise son portefeuille de 18 résidences comme un véritable laboratoire. Il y expérimente de nouveaux espaces partagés et de nouvelles offres, duplicables demain dans d'autres lieux de vie – logements ou bureaux. Pour aider les étudiants à emménager en voyageant léger, nous avons lancé en 2018 des box réunissant l'essentiel des équipements nécessaires à leur installation et à l'entretien de leur appartement. Nous avons aussi noué plusieurs partenariats pour faciliter leurs démarches et leur permettre de bénéficier de prix négociés sur leur offre Wi-Fi ou leur assurance habitation, et d'accéder à une garantie de loyer.

What better place to gain insight into emerging trends than a campus? Well renowned in the highly competitive market for student residences, Gecina draws on its portfolio of 18 residences as a real-life testing ground. We use these assets to trial new communal spaces and new offers that can be replicated in other residential or office spaces. In 2018, to enable students to move in with the minimum load, we started to provide boxes containing everything they need to set up home and live in their new apartment. In addition, we have established several partnerships to facilitate the process and allow students to take advantage of cut-price deals for Wi-Fi and home insurance, or provide them with a rental guarantor.

350 000

étudiants étrangers en France en 2018 (source : Campus France 2018)

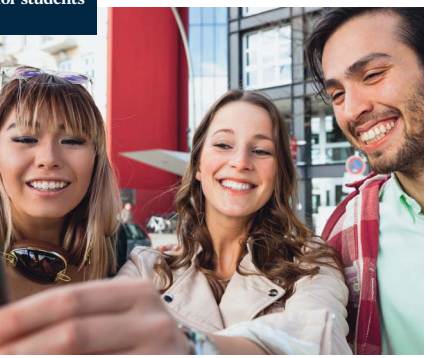
350,000 international students in France in 2018 (source: Campus France 2018)

La dernière résidence pour étudiants est signée Jean Nouvel. Baptisée « Rose de Cherbourg », elle occupe, en plein cœur de La Défense, les 19 étages d'une tour au design audacieux. Elle propose une expérience de vie étudiante inédite autour de plusieurs espaces partagés, comme la salle Lounge, la cuisine partagée ou la salle d'étude.

The latest student residence, Rose de Cherbourg, was designed by Jean Nouvel. The contemporary 19-story building situated in the heart of La Défense provides students with a unique living experience, including communal areas like the Lounge, shared kitchen and the study hall.

Des événements pour les étudiants

Events for students



Les résidences sont aussi des communautés, animées régulièrement par des événements conviviaux qui rassemblent nos clients.

The residences are also communities, where life is punctuated by regular social events for all occupants.

Sabine Desnault, Directrice Exécutive R&D, Innovation et RSE — La RSE est un levier de création de valeur globale. Notre approche responsable a un impact positif sur nos actifs et améliore la qualité de vie de nos locataires. Elle est aussi un levier de performance qui répond à une attente de plus en plus forte des fonds, ISR ou non. Cela crée beaucoup d'interactions avec les équipes de la finance : la mise en place en 2018 d'un fonds carbone interne pour accélérer la décarbonation de notre activité s'est faite en lien direct avec elles.

Sabine Desnault, Executive Director R&D, Innovation and CSR — CSR creates value across the board. Our responsible approach has a positive impact on our assets and improves the quality of life of our tenants. It also drives performance, which meets the growing expectations of where money is being invested, for socially-responsible projects or otherwise. That leads us to work closely with Finance. We worked in direct collaboration in 2018 when the Internal Carbon Fund was set up to accelerate the move toward a carbon neutral business.

— « La RSE crée de la valeur dans toutes les dimensions de notre activité. »

— "CSR creates value for all dimensions of our business."

Park Azur, Montrouge

— « Nous vivons une convergence entre performance financière et extra-financière. »

— "We are witnessing a convergence between financial and non-financial performance."

Nicolas Dutreuil, Directeur Général Adjoint en charge des Finances — La RSE a longtemps été cantonnée à des spécialistes. Or on assiste de plus en plus à une convergence entre performance financière et extra-financière. Cette convergence, nous la vivons dans nos équipes. Nous avons travaillé ensemble pour structurer avec deux de nos banques des lignes de crédit responsables, projet très novateur puisque le coût de ces lignes, et donc la rémunération de ces banques, évolue en fonction de critères financiers et extra-financiers.

Nicolas Dutreuil, Deputy CEO and Group Chief Financial Officer — CSR has long been seen as a separate issue dealt with by specialists. Yet, more and more nowadays, we can see a convergence between financial and non-financial performance. It is the case here too. We worked together to structure two responsible credit facilities with two of our banks. It was a really innovative project because the cost of the debt, and therefore the amount the banks receive, changes according to financial and non-financial criteria.

YouFirst, notre marque d'attention

YouFirst, our relationship brand

En créant notre marque relationnelle et servicielle, YouFirst, nous sommes passés d'une logique du mètre carré à une approche résolument « client centric », tournée vers notre communauté de 100 000 clients urbains – collaborateurs des entreprises locataires de nos immeubles, occupants de nos résidences ou encore étudiants. Notre ambition : construire avec eux, à partir de multiples points de contacts, une relation dans la durée, sous la bannière YouFirst.

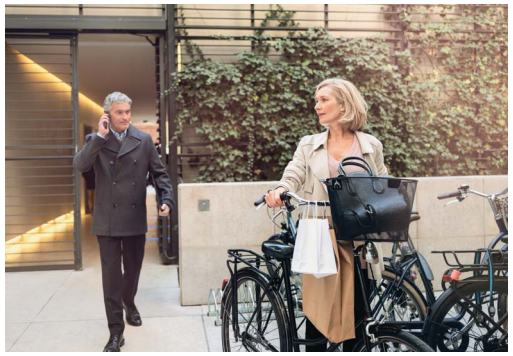
With the creation of our service and relationship-oriented brand, YouFirst, we have shifted from a mindset that prioritizes surface area to a fully customer-centric approach and are now entirely focused on our community of 100,000 urban customers comprising employees of businesses occupying our buildings, residential tenants and students. We strive to build a long-term relationship through multiple contacts under the YouFirst banner.

Nous voulons que nos immeubles soient créateurs de liens et d'expériences. À l'horizon 2020, nous voulons que 75 % de nos sites tertiaires contribuent davantage à la productivité et au bien-être de leurs occupants que des immeubles standards. Nous nous engageons donc à labelliser Well Building Standards 100 % de nos développements tertiaires, mais aussi à mesurer et à améliorer les qualités de nos immeubles sur la base d'une modélisation de la productivité et du bien-être que ceux-ci peuvent générer. Nous nous attachons aussi à aménager des lieux de vie qui favorisent la proximité, le lien social et la convivialité entre les occupants. Enfin, placer nos clients au centre de toutes nos attentions, c'est aussi leur proposer, en lien avec des acteurs locaux, des services au cœur de leur quartier.

We want our buildings to be places where people connect with each other and share experiences. By 2020, we aim to have 75% of our office buildings contributing more to improve the productivity of its users than an average building. We are therefore committed to earning the Well Building Standards label at all of our office developments, as well as measuring and improving the quality of our buildings by modeling the impact they may have on productivity and well-being. We also endeavor to develop living spaces that stimulate connections, social relationships and friendly exchanges between occupants. Furthermore, putting the customer at the heart of our focus means providing services through local businesses right in their area.

200
clients rencontrés en 2018

Avec notre programme « 360° », nous sommes allés à la rencontre de nos clients YouFirst Residence dans plus de 35 sites. L'expérience sera renouvelée en 2019.
200 customers met in 2018. As part of our "360°" program, we went to meet our YouFirst Residence customers at over 35 locations last year, and plan to repeat the operation in 2019.



Vers des immeubles créateurs de liens et d'expériences.
Moving toward buildings where people connect with each other and share experiences.

Building the living spaces of tomorrow with our customers in mind

Construire les lieux de vie de demain au service de nos clients

Nos ressources / Our resources

HUMAINE / HUMAN
- 510 collaborateurs ETP[1] / 510 FTE[1] employees
- Fort savoir-faire / Strong institutional know-how

INTELLECTUELLE / INTELLECTUAL
- Expertise en property management / Expertise in property management

PRODUIT / PRODUCT
- 19,3 Mds€ de patrimoine / €19.3 billion in real estate assets
- Plus de 2,2 millions de m² / More than 2. 2 million m²

ÉCONOMIQUE / ECONOMIC
- 7,4 Mds€ de dette / €7.4 billion of debt
- LTV[2] de 38,4% / LTV[2] of 38.4%
- 375 M€ de capex / €375 million in capex

SOCIÉTALE / SOCIETAL
- 1 800 fournisseurs / 1,800 suppliers
- Un réseau local de fournisseurs de construction, de maintenance et de prestations intellectuelles / A local network of building, maintenance and intellectual service providers
- Partenaire des collectivités / Partner to local authorities

MATÉRIELLE / MATERIAL
- Matériaux de construction pour les projets / Building materials for projects

(1) Équivalent temps plein. / Full-time equivalent.
(2) Loan to value. / Loan to value.

4 piliers de notre stratégie / Our strategy

Notre création de valeur / Our value creation

ÉCONOMIQUE / ECONOMIC
- Résultat récurrent net par action de 5,93 €, en hausse de +9% / Recurrent net income per share of €5.93, an increase of 9%
- ANR EPRA par action de 161,60 €, en hausse de +5,4% / EPRA NAV per share of €161.60, an increase of 5.4%
- 661,7 M€ de loyers bruts / €661.7 million in gross rental income

ENVIRONNEMENTALE / ENVIRONMENTAL
- L'équivalent de 36% de surfaces végétalisées / The equivalent of 36% of green spaces
- 79 % des projets livrés, certifiés à des niveaux Excellent ou Exceptionnel / 79% of delivered projects certified Excellent or Exceptional
- –35% de CO_2/m² depuis 2008 dans le bureau et – 27 % dans le résidentiel / Reduction of 35% CO_2/m² since 2008 in the office and 27% in the residential sector

SOCIÉTALE / SOCIETAL
- 4 900 emplois soutenus (x10 vs ETP total Gecina) / 4,900 jobs supported (10 times more than Gecina's total FTEs)
- 88% des immeubles de bureaux de Gecina contribuent davantage à la productivité de leurs occupants qu'un immeuble standard / 88% of Gecina's office buildings contribute more to boosting the productivity of their occupants than a standard building

CUSTOMER LIFETIME VALUE

Anticiper les risques pour mieux nous transformer

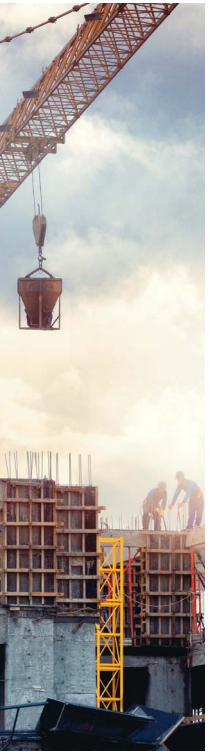
Anticipating risk to better transform our Group

Une approche holistique de la gestion des risques

En 2018, la présidence et la direction générale ont poursuivi le renforcement de l'approche holistique de la gestion des risques. Au niveau stratégique, la rotation du patrimoine a renforcé la spécialisation du Groupe sur les zones de rareté et de centralité, moins exposées aux risques de vacance et de baisse du marché locatif, et contribué à la réduction du levier d'endettement du Groupe. L'approche risques de cette stratégie a été matérialisée en 2018 par l'intégration de la direction des risques et de la conformité dans les revues budgétaires et dans les comités qui prennent les décisions clés d'évolutions du portefeuille (investissements, développements, financements et commercialisations).

L'implication croissante des directions opérationnelles et fonctionnelles en collaboration avec la direction des risques et de la conformité permet d'intégrer la gestion des risques dans l'ensemble des activités, notamment au travers de la transformation digitale du Groupe. Cette politique passe par l'identification et l'analyse puis la mise en place de dispositifs de contrôles avec l'implication de l'ensemble des directions.

Ces travaux sont partagés avec la direction générale, le président, le comité d'audit et des risques, ainsi que le conseil d'administration, permettant ainsi leur prise en compte en amont des prises de décisions du Groupe.



A holistic approach to risk management

In 2018, Executive Management, under the guidance of the Chairman of the Board of Directors, continued to reinforce the holistic approach to risk management. On a strategic level, property portfolio turnover further strengthened the Group's specialization in central areas where supply is scarce, which are less exposed to risks of vacancy and declines in the rental market, and contributed to deleveraging the Group. In 2018, the strategy's approach to risk management was demonstrated by including the Risk Management and Compliance Department in budget reviews and the committees making key decisions about changes in the property portfolio (investments, developments, financing and marketing).

The growing involvement of the operational and support departments working with the Risk Management and Compliance Department has made it possible to integrate risk management into all activities, especially via the digital transformation of the Group. This policy relies on risk identification and analysis, followed by the establishment of control mechanisms involving all departments.

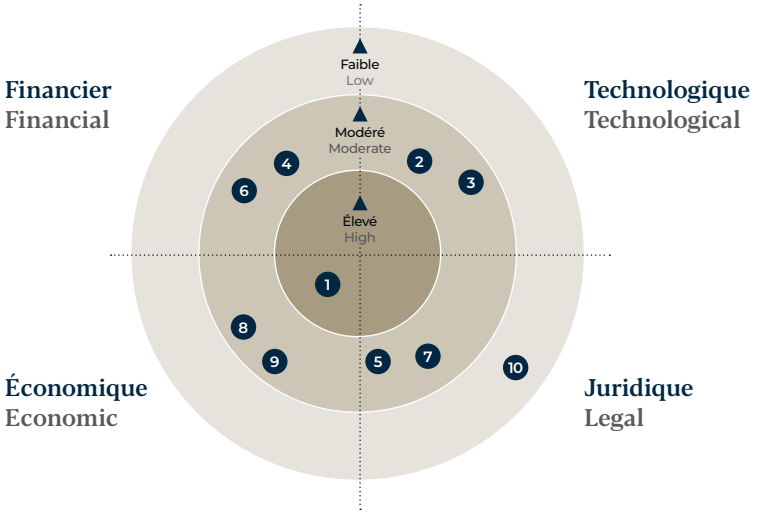
This work involves the participation of Executive Management, the Chairman, the Audit and Risk Committee, and the Board of Directors, thus ensuring that they are taken into account before the Group makes important decisions.

Représentation graphique des principaux facteurs de risques résiduels

La représentation graphique, ci-dessous, fait état des principaux facteurs de risques du Groupe. Les risques sont globalement en diminution sur 2018 au regard du renforcement des dispositifs de maîtrise au sein des directions opérationnelles et fonctionnelles, et du renforcement de la culture de gestion des risques impulsée par la direction générale.

Graph displaying of the main residual risk factors

Overall, the number of risks declined in 2018 as we bolstered control processes within the operational and support departments and improved the risk management culture driven by Executive Management.



1. Marché immobilier / Real estate market
2. Cybersécurité / Cybersecurity
3. Digital / Digital
4. Communication corporate-commerciale / Corporate-marketing Communications
5. Contentieux Espagne / Legal dispute in Spain
6. Dégradation du taux d'occupation financier / Decline in the financial occupation rate
7. Risques immeubles / Property risks
8. Développement/Construction / Development/Buildings
9. Cession/Acquisition / Acquisitions/Disposals
10. Corruption et évasion fiscale / Corruption and tax evasion

À l'écoute de toutes les attentes

— Listening to all expectations

■ Parties prenantes / Stakeholders
□ Attentes / Expectations

Citoyens
Citizens

Ville inclusive, accessible aux classes moyennes, culturellement et socialement tolérante, offre résidentielle locative de qualité et bon marché, ancrage local des marques ou des sociétés.
Inclusive city, accessible to the middle classes, culturally and socially tolerant, quality and cheap rental accommodation, local anchoring of brands or companies.

État et administration
Government and administration

Contribution à la transition énergétique, contribution à la politique de production nationale de logements, contribution à l'attractivité nationale à l'égard des investisseurs internationaux (Brexit), paiement d'impôts et taxes, conformité réglementaire et législative.
Contribution to the energy transition and to the national housing policy, as well as to enhancing national appeal among international investors (Brexit), payment of taxes, compliance with laws and regulations.

Clients
Customers

Qualité d'une relation humaine dans la durée, haute qualité servicielle, innovation, contribution à l'attractivité des talents et au bien-être des occupants, logements de qualité au cœur de la ville, proximité des hubs de transport.
High-quality long-term relationships, high-quality services, innovation, contribution to attracting talent and enhancing the well-being of occupants, high-quality city center housing close to transport hubs.

Pairs, concurrents et associations professionnelles
Peers, competitors and professional associations

Participation aux débats publics du secteur, participation à la construction de l'image du secteur, application des référentiels sectoriels, échange de bonnes pratiques.
Participation in public debates concerning the industry and in building the industry's image, application of industry reporting standards, exchange of best practices.

Influenceurs, communautés locales, associations et ONG
Influencers, local communities, not-for-profits and NGOs

Optimisation des impacts locaux, réduction de l'empreinte environnementale et développement des impacts sociétaux.
Optimization of local impacts, reduction of environmental footprint and development of societal impacts.

Collectivités locales
Local authorities

Création d'emplois locaux, contribution à la préservation du patrimoine et au renouvellement urbain, conformité réglementaire, rééquilibrage des centralités.
Creation of local jobs, contribution to the preservation of national heritage and urban renewal, compliance with regulations, rebalancing of centrality.

Investisseurs
Investors

Mise en œuvre de la stratégie, respect des principes de gouvernement d'entreprise, transparence financière.
Implementation of strategy, compliance with the principles of corporate governance, financial transparency, performance.

Collaborateurs
Employees

Développement professionnel par les compétences, bien-être au travail, rémunération stimulante.
Career development through skills acquisition, well-being in the workplace, motivating compensation.

Agences de notation et analystes
Credit rating agencies and analysts

Respect des équilibres financiers, transparence, exhaustivité et comparabilité de l'information financière et extra-financière, disponibilité du management.
Compliance with financial balance, transparency, comprehensiveness and comparability of financial and non-financial information, availability of management.

Fournisseurs
Suppliers

Clarté des cahiers des charges, rémunération et relation équilibrée, rapidité des délais de paiement, transparence et intégrité des modalités de sélection, co-construction de logiques partenariales.
Clarity of specifications, balanced remuneration and relationships, speed of payment times, transparency and integrity of selection procedures, joint development of a partnership approach.

— « En tant que manager, nous aidons nos collègues à grandir dans leur métier. »

— "As a manager, we help our colleagues develop their careers."

Sonia Lieutier, en charge de la documentation et de la veille juridique au sein du Secrétariat général — Par rapport aux autres formations au management que j'ai pu suivre, PEPS m'a apporté quelque chose de nouveau. Entre deux sessions, on nous demande de mettre en pratique les concepts présentés, par exemple en prenant le temps de remercier un collaborateur qui a eu une action positive. L'effet est immédiat. En fait, cette formation est suivie par les managers, mais elle agit sur les collaborateurs que nous animons.

Sonia Lieutier, Documentation and Legal Intelligence Manager in the General Secretariat — Compared with other managerial training courses I had taken, PEPS really taught me something new. Between two sessions, we were asked to put into practice the ideas we had been taught, for example by taking the time to say thank you to an employee who had done a good job. You could see the difference straight away. It is the managers who take the course, but the impact is clearly felt by their teams.

Anoko Lawson, directrice du Développement RH — L'entreprise vit un véritable renouveau. Le démarrage de PEPS a coïncidé avec l'installation des équipes dans les bureaux réaménagés. Tout le monde, quels que soient son ancienneté ou son statut chez Gecina, découvre ensemble les nouveautés : bureaux, concepts, outils digitaux. La mise en place d'open spaces favorise les échanges ainsi que le décloisonnement. Les collaborateurs circulent spontanément entre les étages et s'approprient avec aisance les nouveaux espaces pour travailler ou échanger dans la convivialité.

Anoko Lawson, HR Development Director — The company is undergoing real change. The start of the PEPS program coincided with the moment we moved into our refurbished offices. Everyone, no matter how long they've been with Gecina or however high up they are, is discovering something new – new offices, new ideas and new digital tools. Open plan offices encourage discussions, as does not removing the walls. Employees move between floors more easily and are settling into the new space to work and meet others.

— « Le changement est palpable, tout le monde a gagné en autonomie, en confiance et en confort. »

— "You can really feel the change, everyone feels more empowered, trusted and comfortable."

Campus Brancion, Paris

Toward transformation

Cap sur la transformation

Les talents sont moteurs dans notre dynamique de transformation et de développement. Notre ambition ? Capter et fidéliser des talents agiles, diversifiés, compétents et motivés. Avec 128 nouveaux collaborateurs recrutés en 2018 et après l'intégration des équipes d'Eurosic, nous construisons notre performance sur un socle solide de compétences techniques (maîtrise d'ouvrage, gestion de projet, expertise juridique et financière). Mais nous nous renforçons aussi dans des métiers plus nouveaux, tournés vers les usages des clients : la gestion de la relation commerciale, en lien avec l'ambition de YouFirst, notre nouvelle marque relationnelle, le numérique, pour accompagner la transformation des pratiques du secteur de l'immobilier, ou encore l'innovation pour catalyser les progrès durables à toutes les étapes de la chaîne de valeur.

Engagés dans une évolution culturelle majeure vers davantage d'agilité, de transversalité, de délégation et de responsabilité, nous avons lancé en 2018 un programme de formation managériale. Brique essentielle de notre transformation, cette formation de vingt mois s'adresse à nos 170 managers.

Our talent drives our transformation and growth. The aim is to attract and retain agile, diverse, skilled and motivated people. With 128 new employees hired in 2018 and the integration of the people from Eurosic, we are building our performance on a solid foundation of technical skills (such as experience in project ownership, project management, legal and accounting). On top of this, we are also bolstering our expertise in emerging customer-oriented needs like business relationship management, in line with the goals of our new relationship brand YouFirst, digital technology, to support the transformation of practices in the real estate market, and innovation, to stimulate long-term progress across the entire value chain.

To further boost the significant cultural shift toward greater agility, interdisciplinarity, empowerment and responsibility already underway, we launched a managerial training program in 2018. A cornerstone in our transformation, this twenty-month-long training course is offered to our 170 managers.

Gecina, Grand Prix de la mixité en 2018 pour les entreprises de moins de 10 000 salariés.
Gecina, winner of the 2018 Grand Prix de la mixité for businesses with under 10,000 employees.

Première « promo » du Graduate program de Gecina.
The first intake of Gecina's Graduate program.

Opération immersion pour les talents de demain

Lancé en septembre 2018, le premier Graduate program de Gecina propose à des jeunes talents recrutés en CDI une expérience immersive de dix-huit mois qui leur permettra d'opter à terme pour la fonction qui répond le mieux à leurs aspirations et aux besoins du Groupe. Pendant cette période, ils sont affectés tous les semestres à un nouveau métier et bénéficient d'un suivi individuel.

Operation "immersion for the talent of tomorrow"
Launched in September 2018, Gecina's first Graduate program offers young people on unlimited contracts an eighteen-month immersion in the company, which will enable them to find the role that best suits both their ambition and the needs of the Group. During this period, they change assignment every six months to gain an insight into a variety of positions while receiving individual support.

86 %
de salariés actionnaires
86% of employees are Gecina shareholders

Un projet d'intelligence collective

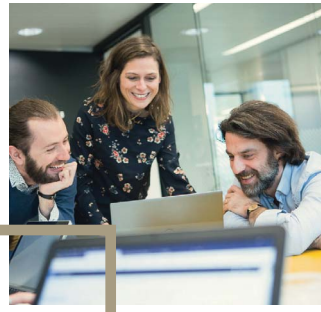
Collective intelligence

Pour faire face aux nouveaux défis de l'immobilier urbain, nous faisons largement participer nos équipes à l'élaboration des innovations. En 2018, une quarantaine de salariés ont ainsi travaillé, dans le cadre d'ateliers de créativité, sur des projets de restructuration de plusieurs bâtiments du patrimoine pour tenir compte à la fois de l'évolution des usages et des impératifs de la densification urbaine.

Le réaménagement de notre siège parisien favorise aussi cette culture de l'innovation. Pour stimuler les échanges entre équipes, les espaces communs ont été agrandis, et les espaces de travail individuels, décloisonnés et densifiés. Quant aux équipements et outils informatiques, ils ont été soigneusement sélectionnés pour faciliter les travaux collectifs et les réunions interactives, mais aussi le confort des utilisateurs. Cet environnement permet la tenue, au moins deux fois par mois, directement sur les plateaux de bureaux, de conférences animées par des collaborateurs.

To tackle the emerging challenges in the urban real estate market, we extensively involve our teams in developing innovations. In 2018, around 40 employees worked in creativity workshops for redevelopment projects in several heritage buildings, taking into account both emerging uses and urban consolidation concerns.

The refurbishment of our headquarters in Paris also helps to promote this innovation culture. To stimulate communication between teams, we expanded our communal areas, removed the partitions between offices and brought workstations closer together. The amenities and IT equipment were carefully selected to facilitate collaborative working and interactive meetings, as well as maximize user comfort. This environment allows us to organize conferences held by employees directly on the office floor at least twice a month.



L'égalité hommes-femmes dès aujourd'hui

Gecina, qui a rejoint en 2018 une *task force* paritaire d'acteurs publics et d'entreprises privées candidate au programme Closing the Gender Gap porté par le Forum économique mondial, a reçu en juillet 2018 le Grand Prix de la mixité pour les entreprises de moins de 10 000 salariés. Depuis 2016, le cabinet Ethics & Boards classe Gecina en tête du palmarès des sociétés du SBF 120 pour la féminisation de ses équipes de direction.

Gender equality here today

In 2018, Gecina joined a gender parity task force with organizations from the public and private sector as part of the World Economic Forum's Closing the Gender Gap project. In July 2018, we won the Grand Prix de la Mixité gender diversity award in the category for businesses with under 10,000 employees. Since 2016, Ethics & Boards has ranked Gecina at the top of the list of SBF 120 companies for the proportion of women in its management bodies.

La transformation du siège

Transforming the headquarters

Le YouFirst Café

Au 6e étage, le YouFirst Café, un espace hybride et modulaire. On peut s'y réunir, s'y restaurer, y travailler ou s'y détendre.
The YouFirst Café. Located on the sixth floor is a hybrid, modular space. Here, people can hold meetings, eat, work and relax.

Sans cloisons

Circuler, échanger est devenu plus facile.
No partitions. It is now easy to move freely and speak to colleagues.

Le digital est partout

Dans toutes les salles de réunion et les espaces communs, des écrans tactiles pour animer les réunions, servir de support pour les ateliers de créativité ou pour s'orienter dans le bâtiment.
Digital is all around. In all meeting rooms and communal areas, touch screens have been installed to run meetings and creativity workshops or to help people get around the building.

Comme chez soi

Des plateaux décloisonnés et des espaces conviviaux, confortables, « comme chez soi ».
Feels like home. Open plan floors and pleasant, comfortable working spaces that feel like home.

Une nouvelle convivialité

La salle de réunion n'est plus le seul lieu d'échange.
A new kind of openness.
The meeting room isn't the only place where people can talk.

Martine Blanloeil, Mécénat Chirurgie Cardiaque, responsable des bénévoles — Je suis famille d'accueil et coordinatrice des bénévoles terrain. J'ai déjà reçu 15 enfants, dont la santé est aujourd'hui très améliorée ou qui sont guéris. Mécénat Chirurgie Cardiaque est une grande famille, et chacun y a sa place. Je suis très heureuse de voir que le soutien à l'association n'est pas uniquement financier mais que des salariés bénévoles comme Kyriaki et Awa s'investissent.

Martine Blanloeil, Mécénat Chirurgie Cardiaque, volunteer coordinator — We're a host family and I coordinate the volunteers in the field. I have already hosted 15 children, who are now cured or their health is much improved. Mécénat Chirurgie Cardiaque is one big family and everyone is welcome. I am delighted to see people help the charity by doing more than just donating money, with volunteers like Kyriaki and Awa really getting involved.

— « Aider ces enfants passe par le partage et la solidarité. »

— "These children need our generosity and solidarity."

7 Madrid

— « Je peux donner du temps, même en étant en activité. »

— "I have time to give, even though I work."

Kyriaki Fleury, Property Manager chez Gecina — Avec ma collègue Awa Bensmail, je « marraine » l'ONG Mécénat Chirurgie Cardiaque (MCC). Je ne pensais pas que ce type d'action pourrait être compatible avec mon activité professionnelle. La Fondation m'a permis de concrétiser mon besoin d'agir. J'assiste régulièrement aux premières visites de l'enfant avec le professeur Leca, je rends aussi visite aux mamans d'accueil, qui sont parfois stressées, inquiètes. J'associe aussi mes enfants à ce que je fais, ils sont déjà venus avec moi au pique-nique annuel de MCC !

Kyriaki Fleury, Property Manager, Gecina — My colleague Awa Bensmail and I are sponsors of the Mécénat Chirurgie Cardiaque (MCC) charity. I didn't think I would be able to do something like that given the job I do. The foundation gave me the opportunity to act on my desire to help. I am often there the first time sick children are taken to see Dr. Leca, and I also visit the host families, who are generally worried or stressed. I also get my children involved, they have already come with me to the MCC annual picnic!

Active in the community

Investis dans la cité

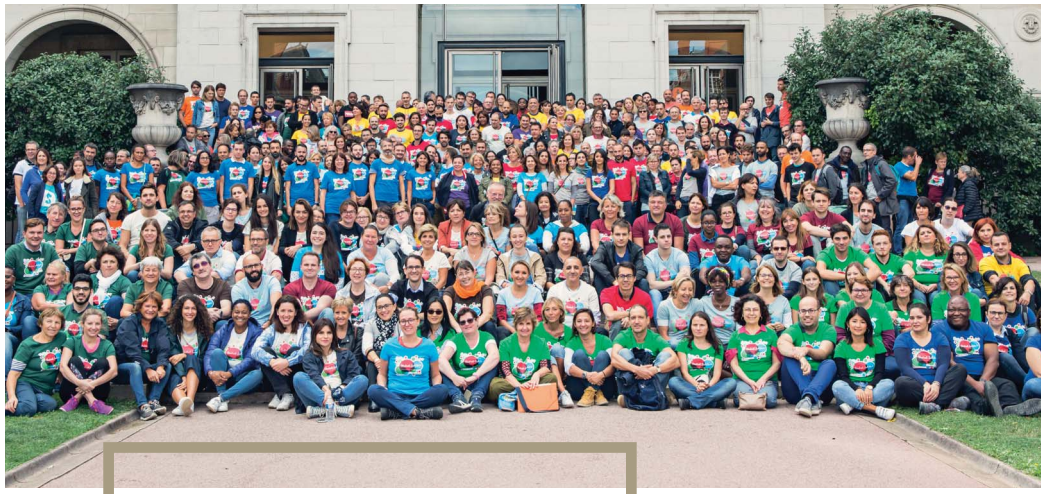
À travers ses deux fondations d'entreprise, Gecina s'engage pleinement dans l'action solidaire, sur des thématiques complémentaires. La Fondation Ville et patrimoine (ex-Fondation d'entreprise de Foncière de Paris) est née en 2005 pour accompagner des initiatives dans le domaine du patrimoine et de l'urbanisme. En 2018, grâce à son soutien financier, les éditions Arthena ont publié un ouvrage de référence, *Versailles en ses marbres : politique royale et marbriers du roi.* La Fondation a également contribué à la rénovation du musée Carnavalet – Histoire de Paris, et en particulier à la restauration des boiseries du Café militaire, conçues par Claude-Nicolas Ledoux en 1761. Enfin, elle a soutenu l'opération Paris Plages sur le bassin de La Villette.

Depuis sa création en 2008, la Fondation d'entreprise Gecina structure les actions philanthropiques du Groupe autour du handicap et de la protection de l'environnement. Elle a soutenu cette année plusieurs associations œuvrant pour les personnes handicapées, comme le projet d'intégration scolaire en milieu ordinaire « Les Galopins », de l'association AVERTI, ou un programme d'accueil des enfants aveugles et malvoyants à l'Opéra-Comique. Très investie dans les questions de biodiversité, la Fondation a par ailleurs participé cette année à la 3e campagne de sensibilisation citoyenne « Flowers for Bees » de WBF et financé la publication d'une bande dessinée pédagogique sur les fourmis et les invasions biologiques qui a touché quelque 350 000 lecteurs.

Through its two corporate foundations, Gecina is actively involved in socially responsible actions across a range of complementary initiatives. The Fondation Ville et patrimoine (formerly the Fondation d'entreprise de Foncière de Paris) was set up in 2005 to support heritage real estate and urban development initiatives. In 2018, it provided financial support enabling the not-for-profit publisher Arthena to produce an outstanding academic volume entitled *Versailles en ses marbres: politique royale et marbriers du roi* (Marble at Versailles: royal policy and the royal marble suppliers). The foundation also contributed to the renovation of the Musée Carnavalet in Paris, and in particular the restoration of the woodwork in the Café militaire, designed by Claude-Nicolas Ledoux in 1761. In addition, it supported the Paris Plages operation conducted along the La Villette basin.

Since it was created in 2008, the Foundation Gecina has focused the Group's charitable work on people with disabilities and environmental protection. Last year, it supported several not-for-profit organizations working to help disabled people, such as the "Les Galopins" project to integrate disabled people into mainstream schools run by AVERTI, or a program to integrate blind or visually impaired children in Paris' Opéra-Comique. Heavily involved in matters concerning biodiversity, the foundation also took part in last year's third annual "Flowers for Bees" campaign run by the WBF to raise awareness among the public, and funded the publication of an educational comic about ants and biological invasions, which reached around 350,000 readers.

422
salariés se sont engagés en 2018 dans un parrainage, un partenariat ou une action collective proposée par la Fondation Gecina.
422 employees took part in a sponsorship, partnership or community initiative organized by the Fondation Gecina in 2018.



Deuxième Journée solidaire

Le 21 septembre 2018, la Journée solidaire Gecina a réuni à la Cité internationale universitaire de Paris environ 500 collaborateurs, à l'occasion des 10 ans de la Fondation Gecina. Ils ont pu apporter leurs contributions aux projets de ses partenaires associatifs et culturels (Office national des forêts, Ligue pour la protection des oiseaux, Handichien, Opéra Comique, Philharmonie, Observatoire français d'apidologie, etc.).

Second annual Solidarity Day
On September 21, 2018, the Gecina Solidarity Day brought together around 500 employees at the Cité internationale universitaire de Paris to mark the 10th anniversary of the Fondation Gecina. Participants were able to offer support on projects run by its partners made up of not-for-profit and cultural organizations (including the French National Forests Office, the French Bird Protection League, Handichien, Opéra Comique, Philharmonie and the French Melittology Observatory).

Pour *Plastic Odyssey,* Gecina finance un prototype de capteur de tri réalisé en 2018.
Gecina funded the development of a prototype sorting sensor for *Plastic Odyssey* in 2018.

— Close to our shareholders

Proches de nos actionnaires

Gecina entretient un dialogue permanent avec ses actionnaires et leur fournit une information financière précise et transparente. Le Groupe, qui a créé en 2017 un Club des actionnaires, organise régulièrement des événements pour favoriser les rencontres avec le management et faire découvrir son patrimoine. Ses top managers participent chaque année à des réunions d'actionnaires organisées en région par la Fédération des Investisseurs Individuels et des Clubs d'investissement (F2IC) ou par Le Revenu. Ces rendez-vous constituent des moments privilégiés d'échanges et de rencontres avec les investisseurs individuels, qui disposent ainsi d'éléments concrets pour mieux gérer leur patrimoine.

Gecina is in constant communication with its shareholders and provides them with accurate and transparent financial information. The Group, which set up the Club des actionnaires for its shareholders in 2017, regularly organizes events to encourage shareholders to meet Gecina's management team and inform them about its asset portfolio. Every year, Gecina's top managers take part in shareholder meetings organized throughout France by the French federation of private investors and investment clubs (F2IC) or by the investment website Le Revenu. These meetings offer an ideal opportunity to communicate and meet private investors who are well placed to provide invaluable insight into how better manage our assets.

10 000
actionnaires individuels au 31 décembre 2018
10,000 individual shareholders at December 31, 2018

Une qualité reconnue

- Premier prix dans trois catégories : « Composition du conseil », « Fonctionnement des organes sociaux », « Compliance et Maîtrise des risques » lors de la 15e édition des Grands Prix du Gouvernement d'Entreprise de l'Agefi.
- Trophée d'Argent 2018 des Meilleurs services aux actionnaires – Le Revenu.

Renowned for quality

- Gecina was awarded first prize in three categories – "Board composition", "Management structure operations" and "Compliance and risk management" – at the 15th annual Agefi Grands Prix du Gouvernement d'Entreprise.
- Trophée d'Argent 2018 for Best Shareholder Services – Le Revenu.

État consolidé de la situation financière

Consolidated statement of financial position

ACTIF (en milliers d'euros)	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS	**18 669 492**	**18 983 004**
Immeubles de placement	16 604 020	15 407 425
Immeubles en restructuration	1 508 051	2 806 401
Immeubles d'exploitation	66 866	243 965
Autres immobilisations corporelles	16 188	13 262
Écart d'acquisition	207 688	207 688
Immobilisations incorporelles	6 632	5 884
Créances financières sur crédit-bail	175 141	224 335
Immobilisations financières	27 236	3 384
Participations dans les sociétés mises en équivalence	48 361	44 718
Instruments financiers non courants	7 409	17 735
Actifs d'impôts différés	1 900	8 207
ACTIFS COURANTS	**1 039 475**	**1 123 087**
Immeubles en vente	649 846	578 692
Stocks	49 101	156 334
Clients et comptes rattachés	110 723	141 669
Autres créances	175 000	99 966
Charges constatées d'avance	23 115	22 257
Instruments financiers courants	0	2 138
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31 690	122 031
TOTAL DE L'ACTIF	**19 708 967**	**20 106 091**

ASSETS (in thousand euros)	Net 12/31/2018	Net 12/31/2017
NON-CURRENT ASSETS	**18,669,492**	**18,983,004**
Investment properties	16,604,020	15,407,425
Properties under reconstruction	1,508,051	2,806,401
Operating properties	66,866	243,965
Other tangible assets	16,188	13,262
Goodwill	207,688	207,688
Intangible assets	6,632	5,884
Financial receivables on financial leases	175,141	224,335
Financial fixed assets	27,236	3,384
Equity-accounted investments	48,361	44,718
Non-current derivatives	7,409	17,735
Deferred tax assets	1,900	8,207
CURRENT ASSETS	**1,039,475**	**1,123,087**
Properties for sale	649,846	578,692
Inventories	49,101	156,334
Trade receivables	110,723	141,669
Other receivables	175,000	99,966
Prepaid charges	23,115	22,257
Current derivatives	0	2,138
Cash and cash equivalents	31,690	122,031
TOTAL ASSETS	**19,708,967**	**20,106,091**

PASSIF (en milliers d'euros)	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
CAPITAUX PROPRES	**11 751 245**	**11 014 410**
Capital	572 001	565 226
Primes	3 273 306	3 167 093
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère	6 871 522	5 358 091
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère	1 004 985	1 895 562
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	**11 721 814**	**10 985 972**
Participations ne donnant pas le contrôle	29 431	28 438
PASSIFS NON COURANTS	**5 425 371**	**6 982 648**
Dettes financières non courantes	5 382 661	6 926 752
Instruments financiers non courants	3 835	6 509
Passifs d'impôts différés	5 784	12 634
Provisions non courantes	33 091	36 753
PASSIFS COURANTS	**2 532 351**	**2 109 033**
Dettes financières courantes	2 103 918	1 607 944
Instruments financiers courants	709	247
Dépôts de garantie	80 988	86 789
Fournisseurs et comptes rattachés	207 284	278 399
Dettes fiscales et sociales courantes	72 650	57 267
Autres dettes courantes	66 802	78 388
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	**19 708 967**	**20 106 091**

LIABILITIES (in thousand euros)	Net 12/31/2018	Net 12/31/2017
SHARE CAPITAL	**11,751,245**	**11,014,410**
Capital	572,001	565,226
Additional paid-in capital	3,273,306	3,167,093
Consolidated reserves linked to owners of the parent	6,871,522	5,358,091
Consolidated net income linked to owners of the parent	1,004,985	1,895,562
SHAREHOLDERS' EQUITY (OWNERS OF THE PARENT)	**11,721,814**	**10,985,972**
Non-controlling interests	29,431	28,438
NON-CURRENT LIABILITIES	**5,425,371**	**6,982,648**
Non-current financial debt	5,382,661	6,926,752
Non-current derivatives	3,835	6,509
Deferred tax liabilities	5,784	12,634
Non-current provisions	33,091	36,753
CURRENT LIABILITIES	**2,532,351**	**2,109,033**
Current financial debt	2,103,918	1,607,944
Current derivatives	709	247
Security deposits	80,988	86,789
Trade payables	207,284	278,399
Current tax and social security liabilities	72,650	57,267
Other payables	66,802	78,388
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	**19,708,967**	**20,106,091**

État du résultat global consolidé

Consolidated statement of comprehensive income

REVENUS LOCATIFS BRUTS (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
REVENUS LOCATIFS BRUTS	**661 716**	**558 916**
Charges non refacturées	(54 781)	(42 029)
REVENUS LOCATIFS NETS	**606 935**	**516 887**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	**9 242**	**4 570**
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	**3 410**	**275**
Services et autres produits nets	62 454	3 571
Frais de structure	(86 916)	(71 840)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	**595 125**	**453 463**
Marge immobilière	(9 477)	519
Résultat de cessions	(11 459)	20 048
Variation de valeur des immeubles	565 781	1 555 772
Amortissements	(13 577)	(5 505)
Dépréciations et provisions nettes	(5 300)	8 730
Effets du regroupement d'entreprises	(696)	(28 558)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**1 120 397**	**2 004 469**
Charges financières	(99 317)	(84 024)
Produits financiers	5 615	3 610
Frais financiers nets	(93 702)	(80 414)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	21	352
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(14 590)	12 734
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	0	(23 800)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	529	4 519
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	**1 012 656**	**1 917 860**
Impôts	(5 691)	(6 923)
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	**1 006 965**	**1 910 937**
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1 980	15 375
DONT RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	**1 004 985**	**1 895 562**
Résultat net consolidé par action	13,63 €	28,38 €
Résultat net consolidé dilué par action	13,59 €	28,28 €
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	**1 006 965**	**1 910 937**
ÉLÉMENTS NON RECYCLABLES EN RÉSULTAT NET	**(1 387)**	**1 315**
Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	(1 387)	1 315
ÉLÉMENTS RECYCLABLES EN RÉSULTAT NET	**(7)**	**95**
Gains (pertes) de conversion	(7)	95
RÉSULTAT GLOBAL	**1 005 571**	**1 912 347**
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1 980	15 375
DONT RÉSULTAT GLOBAL ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	**1 003 591**	**1 896 972**

GROSS RENTAL INCOME (in thousand euros)	12/31/2018	12/31/2017
GROSS RENTAL INCOME	**661,716**	**558,916**
Expenses not billed to tenants	(54,781)	(42,029)
NET RENTAL INCOME	**606,935**	**516,887**
CURRENT OPERATING INCOME ON FINANCIAL LEASE TRANSACTIONS	**9,242**	**4,570**
CURRENT OPERATING INCOME ON THE HOTEL ACTIVITY	**3,410**	**275**
Services and other income (net)	62,454	3,571
Overheads	(86,916)	(71,840)
EBITDA	**595,125**	**453,463**
Real estate margin	(9,477)	519
Gains or losses on disposals	(11,459)	20,048
Change in value of properties	565,781	1,555,772
Amortization	(13,577)	(5,505)
Net impairments and provisions	(5,300)	8,730
Impacts of the business combination	(696)	(28,558)
OPERATING INCOME	**1,120,397**	**2,004,469**
Financial costs	(99,317)	(84,024)
Financial income	5,615	3,610
Net financial expenses	(93,702)	(80,414)
Financial impairment and amortization	21	352
Change in value of derivatives and debts	(14,590)	12,734
Premium and costs paid on the repurchased bonds	0	(23,800)
Net income from equity-accounted investments	529	4,519
CONSOLIDATED NET INCOME, BEFORE TAX	**1,012,656**	**1,917,860**
Taxes	(5,691)	(6,923)
CONSOLIDATED NET INCOME	**1,006,965**	**1,910,937**
Of which consolidated net income linked to non-controlling interests	1,980	15,375
OF WHICH CONSOLIDATED NET INCOME LINKED TO OWNERS OF THE PARENT	**1,004,985**	**1,895,562**
Consolidated net earnings per share	€13.63	€28.38
Consolidated diluted net earnings per share	€13.59	€28.28
CONSOLIDATED NET INCOME	**1,006,965**	**1,910,937**
ITEMS NOT TO BE RECYCLED IN THE NET INCOME	**(1,387)**	**1,315**
Actuarial gains (losses) on post-retirement benefit obligations	(1,387)	1,315
ITEMS TO BE RECYCLED IN THE NET INCOME	**(7)**	**95**
Gains (losses) from translation differentials	(7)	95
COMPREHENSIVE INCOME	**1,005,571**	**1,912,347**
Of which comprehensive income linked to non-controlling interests	1,980	15,375
OF WHICH COMPREHENSIVE INCOME LINKED TO OWNERS OF THE PARENT	**1,003,591**	**1,896,972**

Conception : havas paris

Réalisation : direction communication
et affaires publiques, Gecina

Suivez l'actualité et téléchargez nos publications :
www.gecina.fr

Retrouvez aussi Gecina sur

En couverture : Campus Montsouris, Paris 13
(à gauche), 7 Madrid (à droite).

Crédits photo : Alexandre Besson, Agence Search, Patrick Bedout, Philippe Couette, Audoin Desforges, GettyImages, Nicolas Kalogeropoulos, Blaise Lavigne, Jean-Philippe Lebée, Guillaume Lechat, Thierry Lewenberg-Sturm, Marc Mellet, Mars Architectes, Jacques Pinault, Pauline Le Goff, Thomas Laisné, L'Autre Image, Ateliers 2/3/4/, DR.
La version papier de ce document a été imprimée en France sur papier Arcoprint.
L'imprimeur qui a réalisé ce document est également certifié Imprim'Vert.

Design: havas paris

Layout: Communications and Public Affairs Department, Gecina

Read our latest news and download our publications on www.gecina.fr

You can also follow Gecina on

Cover image: Campus Montsouris, Paris 13th arrondissement (left), 7 Madrid (right)

Photo credits: Alexandre Besson, Agence Search, Patrick Bedout, Philippe Couette, Audoin Desforges, GettyImages, Nicolas Kalogeropoulos, Blaise Lavigne, Jean-Philippe Lebée, Guillaume Lechat, Thierry Lewenberg-Sturm, Marc Mellet, Mars Architectes, Jacques Pinault, Pauline Le Goff, Thomas Laisné, L'Autre Image, Ateliers 2/3/4/, DR.

The paper version of this document has been printed in France on certified Arcoprint paper. The printer that produced this document also holds the Imprim'Vert ecolabel.

e-accessibility

La version numérique de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO 14289-1. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce, à partir de n'importe quel support informatique. Enfin, il a été testé de manière exhaustive et validé par un expert non voyant.

The digital version of this document complies with Web content accessibility standards, WCAG 2.0, and is certified ISO 14289-1. Its design enables people with motor disabilities to browse through this PDF using keyboard commands. Accessible for people with visual impairments, it has been tagged in full so that it can be transcribed vocally by screen readers using any computer support. It has also been tested in full and validated by a visually-impaired expert.

Version e-accessible par ipedis
E-accessible version

gec1na

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