

# Titres négociables à court terme

(Negotiable European Commercial Paper - NEU CP)<sup>1</sup>

## Programme non garanti

DOCUMENTATION FINANCIERE (DF)	
Nom du programme	Gecina, NEU CP
Nom de l'émetteur	Gecina
Type de programme	NEU CP
Plafond du programme (en euro)	2 000 000 000 EUR
Garant	Sans objet
Notation du programme	Noté par Standard & Poor's
Arrangeur	BNP Paribas
Agent(s) domiciliataire(s)	BNP Paribas, HSBC France, CACEIS Corporate Trust, Société Générale, Crédit Industriel et Commercial
Agent(s) placeur(s)	BNP Paribas, HSBC France, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Natixis, Société Générale, Bred Banque Populaire, Crédit Industriel et Commercial, ING Bank NV, Gecina
Date de signature de la documentation financière	19/04/2019
Mise à jour par avenant	Sans objet

*Documentation établie en application des articles L 213-1 A à L 213-4-1 du Code monétaire et financier*

Un exemplaire de la présente documentation est adressé à :

**BANQUE DE FRANCE**  
Direction générale de la stabilité financière et des opérations (DGSO)  
Direction de la mise en œuvre de la politique monétaire (DMPM)  
21-1134 Service des Titres de Créances Négociables (STCN)  
39, rue Croix des Petits Champs  
75049 PARIS CEDEX 01

La Banque de France invite le lecteur à prendre connaissance des conditions générales d'utilisation des informations relatives aux titres de créances négociables :

<https://www.banque-france.fr/politique-monetaire/surveillance-et-developpement-des-financements-de-marche-marche-neu-cp-neu-mtn/le-marche-des-titres-negociables-court-et-moyen-terme-neu-cp-neu-mtn>

---

<sup>1</sup> Dénomination commerciale des titres définis à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier

<b>1. DESCRIPTION DU PROGRAMME D'EMISSION</b>		
<b>Articles D. 213-9, 1° et D. 213-11 du Code monétaire et financier et article 6 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures</b>		
<b>1.1</b>	<b>Nom du programme</b>	Gecina, NEU CP
<b>1.2</b>	<b>Type de programme</b>	NEU CP
<b>1.3</b>	<b>Dénomination sociale de l'Émetteur</b>	Gecina
<b>1.4</b>	<b>Type d'émetteur</b>	Entreprise non financière
<b>1.5</b>	<b>Objet du programme</b>	Optionnel *
<b>1.6</b>	<b>Plafond du programme (en Euro)</b>	L'encours maximum du Programme de l'Émetteur ne pourra excéder 2 000 000 000 d'Euros ou sa contre-valeur en toute devise autorisée à la date d'émission.
<b>1.7</b>	<b>Forme des titres</b>	Les titres du programme sont des titres de créances négociables, émis au porteur et sont inscrits en compte auprès d'intermédiaires autorisés conformément à la législation et à la réglementation française en vigueur.
<b>1.8</b>	<b>Rémunération</b>	<p>La rémunération des NEU CP est libre. Cependant, l'Émetteur s'engage à informer la Banque de France lorsque la rémunération varie en application d'une clause d'indexation qui ne porte pas sur un taux usuel du marché interbancaire, monétaire ou obligataire.</p> <p>Le Programme permet également l'émission de NEU CP dont la rémunération peut être fonction d'une formule d'indexation ne garantissant pas le remboursement du capital à leur échéance. La lettre de confirmation relative à une telle émission mentionnera explicitement la formule de remboursement et la fraction du capital garanti.</p> <p>Dans le cas d'une émission comportant une option de remboursement anticipé, de prorogation ou de rachat, les conditions de rémunération du titre négociable à court terme seront fixées à l'occasion de l'émission initiale et ne pourront pas être modifiées ultérieurement, notamment à l'occasion de l'exercice de l'option de remboursement anticipé, de prorogation ou de rachat.</p> <p>Les titres émis dans ce programme seront remboursés inconditionnellement au pair.</p>
<b>1.9</b>	<b>Devises d'émission</b>	Euro ou toute autre devise autorisée par la réglementation française applicable au moment de l'émission.
<b>1.10</b>	<b>Maturité</b>	L'échéance des NEU CP sera fixée conformément à la législation et à la réglementation française, ce qui implique qu'à la date des présentes, la durée des émissions de ces titres ne peut être supérieure à 1 an (365 jours ou 366 jours les années bissextiles).

\* Optionnel : information pouvant ne pas être fournie par l'émetteur car la réglementation française ne l'impose pas

		<p>Compléter, le cas échéant, en conservant ou en amendant les mentions figurant dans la documentation financière précédente.</p> <p>Les NEU CP peuvent être remboursés avant maturité en accord avec les lois et les réglementations applicables en France.</p> <p>Les NEU CP émis dans le cadre du Programme pourront comporter une ou plusieurs options de prorogation de l'échéance (au gré de l'Emetteur, ou du détenteur, ou en fonction d'un (ou plusieurs) événement(s) indépendant(s) de l'Emetteur et ou du détenteur).</p> <p>Les NEU CP émis dans le cadre du Programme pourront aussi comporter une ou plusieurs options de rachat par l'Emetteur (au gré de l'Emetteur, ou du détenteur, ou en fonction d'un (ou plusieurs) événement(s) indépendant(s) de l'Emetteur et / ou du détenteur).</p> <p>L'option de remboursement anticipé, de prorogation ou de rachat de NEU CP, s'il y a lieu, devra être spécifiée explicitement dans le formulaire de confirmation de toute émission concernée.</p> <p>En tout état de cause, la durée de tout Titre négociable à court terme assorti d'une ou de plusieurs de ces clauses, sera toujours, toutes options de remboursement anticipé, de prorogation ou rachat comprises, conforme à la réglementation en vigueur au moment de l'émission dudit titre négociable à court terme.</p>
--	--	---

<b>1.11</b>	<b>Montant unitaire minimal des émissions</b>	150 000 euros ou tout autre montant supérieur (ou la contrevaieur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission)
<b>1.12</b>	<b>Dénomination minimale des Titres de créances négociables</b>	En vertu de la réglementation, le montant minimum légal des titres de créances négociables émis dans le cadre de ce programme doit être de 150 000 euros ou la contrevaieur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission.
<b>1.13</b>	<b>Rang</b>	Les NEU CP émis par l'Emetteur constitueront des obligations inconditionnelles, non subordonnées et non assorties de sûretés de l'Emetteur venant au même rang que les autres dettes chirographaires présentes ou futures non assorties de sûretés de l'Emetteur, sous réserve des éventuelles exceptions légales résultant de la loi applicable
<b>1.14</b>	<b>Droit applicable au programme</b>	Droit français
<b>1.15</b>	<b>Admission des TCN sur un</b>	Non

	<b>marché réglementé</b>	
<b>1.16</b>	<b>Système de règlement-livraison d'émission</b>	Optionnel *
<b>1.17</b>	<b>Notation(s) du programme</b>	Noté par Standard & Poor's  <a href="https://www.standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/details/-/instrument-details/debtType/COMMPAPER/entityId/359468">https://www.standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/details/-/instrument-details/debtType/COMMPAPER/entityId/359468</a>  Les notations sont susceptibles d'être revues à tout moment par les agences de notation. Les investisseurs sont invités à se reporter aux sites internet des agences concernées afin de consulter la notation en vigueur.
<b>1.18</b>	<b>Garantie</b>	Sans objet
<b>1.19</b>	<b>Agent(s) domiciliataire(s) (liste exhaustive)</b>	Chaque Agent Placeur désigné par l'Émetteur agira également en qualité d'établissement domiciliataire (un "Agent Domiciliataire") des NEU CP souscrits et placés par lui en sa qualité d'Agent Placeur, à l'exception de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Natixis représentés par CACEIS Corporate Trust, ainsi que la BRED Banque Populaire.  Ainsi, les Agents Domiciliataires actuels sont BNP Paribas, HSBC France, CACEIS Corporate Trust, Société Générale et Crédit Industriel et Commercial.
<b>1.20</b>	<b>Arrangeur</b>	BNP Paribas
<b>1.21</b>	<b>Mode de placement envisagé</b>	Les NEU CP seront souscrits et placés par des agents placeurs (les "Agents Placeurs") désignés à tout moment par l'Émetteur.  A la date de la présente Documentation Financière, l'Émetteur a désigné les Agents Placeurs suivants : BNP Paribas, HSBC France, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Natixis Société Générale, BRED Banque Populaire, Crédit Industriel et Commercial, ING Bank NV.  L'Émetteur pourra ultérieurement remplacer un Agent Placeur, assurer lui-même le placement, ou nommer d'autres Agents Placeurs ; une liste à jour desdits Agents Placeurs sera communiquée aux investisseurs sur demande déposée auprès de l'Émetteur.
<b>1.22</b>	<b>Restrictions à la vente</b>	Optionnel*
<b>1.23</b>	<b>Taxation</b>	Optionnel*
<b>1.24</b>	<b>Implication d'autorités nationales</b>	Banque de France

\* Optionnel : information pouvant ne pas être fournie par l'émetteur car la réglementation française ne l'impose pas

1.25	<b>Contact(s)</b>	<p><b>Jérôme Engelbrecht</b>  Directeur Financement et Corporate Finance  14-16 rue des Capucines  75084 Paris Cedex 02  Téléphone : 00 33 1 40 40 52 92  Fax : 00 33 1 40 40 62 73  <a href="mailto:jeromeengelbrecht@gecina.fr">jeromeengelbrecht@gecina.fr</a> / <a href="mailto:treso@gecina.fr">treso@gecina.fr</a></p> <p><b>César Hauet</b>  Responsable Financement  14-16 rue des Capucines  75084 Paris Cedex 02  Téléphone : 00 33 1 40 40 64 87  Fax : 00 33 1 40 40 62 73  <a href="mailto:cesarhauet@gecina.fr">cesarhauet@gecina.fr</a> / <a href="mailto:treso@gecina.fr">treso@gecina.fr</a></p>
1.26	<b>Informations complémentaires relatives au programme</b>	Optionnel *
1.27	<b>Langue de la documentation financière faisant foi</b>	Français

\* Optionnel : information pouvant ne pas être fournie par l'émetteur car la réglementation française ne l'impose pas

## 2. DESCRIPTION DE L'EMETTEUR

Article D. 213-9, 2° du Code monétaire et financier et article 7. 3° de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures

2.1	Dénomination sociale de l'émetteur	Gecina
2.2	Forme juridique, législation applicable à l'émetteur et tribunaux compétents	L'Emetteur est une société anonyme, régie par les articles L.225-1 du Code de Commerce et le décret du 23 mars 1967 et tous textes subséquents. Le tribunal compétent est le tribunal de commerce de Paris.
2.3	Date de constitution	23/02/1959
2.4	Siège social et principal siège administratif (si différent)	14 – 16 rue des Capucines 75084 Paris cedex 02
2.5	Numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés	L'Emetteur est enregistré au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro B 592 014 476. Numéro LEI : 9695003E4MMA10IBTR26
2.6	Objet social résumé	<p>La société Gecina a pour objet l'exploitation d'immeubles ou groupes d'immeubles locatifs situés en France ou à l'étranger.</p> <p>A cet effet notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, de terrains à bâtir ou assimilés ;</li><li>- la construction d'immeubles ou groupes d'immeubles ;</li><li>- l'acquisition par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, d'immeubles ou groupes d'immeubles déjà construits ;</li><li>- le financement des acquisitions et des opérations de construction ;</li><li>- la location, l'administration et la gestion de tous immeubles pour son compte ou pour le compte de tiers ;</li><li>- l'aliénation de tous biens ou droits immobiliers ;</li><li>- la prise de participation dans toutes sociétés ou organismes dont les activités sont en rapport avec l'objet social et ce, par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux ou autrement,</li></ul> <p>et généralement toutes opérations financières, immobilières et mobilières se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement et la réalisation.</p>
2.7	Renseignements relatifs à l'activité de l'émetteur	Gecina et ses filiales (le « Groupe ») sont traditionnellement spécialisées dans l'exploitation d'immeubles résidentiels ou de bureau. Le Groupe détient aujourd'hui 19,3 milliards d'euros d'actifs immobiliers, dont 15,4 milliards

		<p>de bureaux (80% du patrimoine consolidé). Gecina détient également un portefeuille de logements et de résidences étudiants valorisé à près de 3,3 milliards d'euros, essentiellement parisien. Enfin, 3% du patrimoine est dit « de diversification », et concerne des actifs hôteliers et de logistique.</p> <p>En 2018, les revenus locatifs bruts s'élèvent à 662 millions d'euros, provenant à 79% du patrimoine bureau, 18% du résidentiel et 3% des actifs de diversification.</p> <p>De plus, les loyers sont répartis à 53% à Paris, 38% en région parisienne et 9% en province et à l'étranger.</p> <p>Les loyers perçus par le Groupe pour l'exercice 2017 s'élèvent à 559 millions d'euros provenant à 77% du patrimoine bureau, 22% du résidentiel et 1% des actifs de diversification. Paris a généré 55% de ces loyers, le reste de la région parisienne 39% et la province 6%.</p> <p>Gecina entend poursuivre sa politique de recentrage sur ses zones et actifs de prédilection en misant sur la centralité des actifs bureaux prime de son portefeuille.</p> <p>Les chiffres clés du Groupe ainsi que la répartition des revenus locatifs bruts pour les deux derniers exercices sont présentés pages 31 du Document de Référence 2018 et pages 4 et 5 du Document de Référence 2017.</p>
<b>2.8</b>	<b>Capital</b>	Au 31 décembre 2018, le capital social du Groupe était de 571 991 190 EUR, divisé en 76 265 492 actions d'une valeur nominale de 7,50 EUR.
2.8.1	Montant du capital souscrit et entièrement libéré	Au 31 décembre 2018, le capital est entièrement libéré. Le montant du capital souscrit et entièrement libéré est donc de 571 991 190 EUR
2.8.2	Montant du capital souscrit et non entièrement libéré	Au 31 décembre 2018, le capital est entièrement libéré. Le montant du capital souscrit et non-entièrement libéré est donc de 0 EUR.
<b>2.9</b>	<b>Répartition du capital</b>	<p>Au 31 décembre 2018, la liste des principaux actionnaires détenant au moins 5% du capital est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ivanhoé Cambridge : 15,2%</li> <li>- Crédit Agricole Assurances Predica : 13,3%</li> <li>- Norges Bank : 9,1%</li> </ul>
<b>2.10</b>	<b>Marchés réglementés où les titres de capital ou de créances de l'émetteur sont négociés</b>	Les actions de l'Emetteur sont cotées à l'EURONEXT PARIS - EUROLIST sous le code FR 0010040865.

2.11	<b>Composition de la direction</b>	<p>L'Emetteur est dirigé par un Conseil d'Administration, dont les membres sont nommés pour une durée de 4 ans. Par exception, afin de permettre le renouvellement échelonné des mandats, l'Assemblée Générale Ordinaire peut désigner un ou plusieurs administrateurs pour une durée de deux ou trois ans.</p> <p>Au 19 février 2019, la composition du Conseil d'Administration était la suivante (voir pages 153 et suivantes du Document de Référence 2018) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bernard Carayon, Président ;</li> <li>• Méka Brunel ;</li> <li>• Isabelle Courville ;</li> <li>• Laurence Danon Arnaud ;</li> <li>• Jean-Jacques Duchamp ;</li> <li>• Dominique Dudan ;</li> <li>• Sylvain Fortier ;</li> <li>• Gabrielle Gauthey</li> <li>• Claude Gendron ;</li> <li>• Jacques-Yves Nicol ;</li> <li>• Inès Reinmann Toper.</li> </ul> <p>Le mandat de Bernard Michel à la présidence du Conseil d'Administration est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de 2017, le 18 avril 2018. Il a été remplacé par Bernard Carayon.</p> <p>Au 19 février 2019, la composition du Comité Exécutif était la suivante (voir page 23 du Document de Référence 2018) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Méka Brunel, Directrice Générale ;</li> <li>• Thibault Ancely, Directeur Exécutif Investissements et Développements ;</li> <li>• Valérie Britay, Directrice Exécutive Bureaux ;</li> <li>• Sabine Desnault, Directrice Exécutive R&amp;D, Innovation et RSE ;</li> <li>• Nicolas Dutreuil, Directeur Exécutif Finances ;</li> <li>• Julien Landfried, Directeur Exécutif Communication et Affaires publiques</li> <li>• Franck Lirzin, Directeur Exécutif Résidentiel ;</li> <li>• Cyril Mescheriakoff, Directeur Exécutif Risques et Audit Interne</li> <li>• Philippe Valade, Secrétaire Général ;</li> <li>• Frédéric Vern, Directeur Exécutif Juridique.</li> </ul> <p>Le 28 février 2019 a été annoncée la nomination de Christine Harné en tant que Directrice Exécutive Ressources Humaines à compter du 1<sup>er</sup> mars 2019. Elle succède à Philippe Valade qui a fait valoir ses droits à la retraite. Nicolas Dutreuil prend la responsabilité des systèmes d'information du Groupe et est nommé Directeur Général Adjoint en charge des Finances. Frédéric Vern est nommé Secrétaire Général, en charge de la direction juridique et du secrétariat du Conseil.</p>
------	------------------------------------	--



2.12	<b>Normes comptables utilisées pour les données consolidées (ou à défaut des données sociales)</b>	<p>Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.</p> <p>Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêté n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ces comptes.</p>
2.13	<b>Exercice comptable</b>	Du 01/01 au 31/12
2.13.1	<b>Date de tenue de l'assemblée générale annuelle (ou son équivalent) ayant approuvé les comptes annuels de l'exercice écoulé</b>	17/04/2019
2.14	<b>Exercice fiscal</b>	Du 01/01/2018 au 31/12/2018
2.15	<b>Commissaires aux comptes de l'émetteur ayant audité les comptes annuels de l'Émetteur</b>	PricewaterhouseCoopers Mazars
2.15.1	Commissaires aux comptes	<p><b>Commissaires aux comptes titulaires</b></p> <p>MAZARS Exaltis, 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie.</p> <p>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly sur Seine.</p>
2.15.2	Rapport des commissaires aux comptes	<p>Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 arrêtés par le Conseil d'Administration ont fait l'objet d'un audit par les cabinets Mazars et PricewaterhouseCoopers Audit, selon les normes professionnelles applicables en France. Les Commissaires aux Comptes ont certifié que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation. Ils ont aussi certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.</p> <p>Se reporter au (documents figurant à l'Annexe II): Document de Référence 2018 : rapport sur les comptes consolidés p 271 ; rapport sur les comptes annuels p 275. Document de Référence 2017 : rapport sur les comptes consolidés p 305 ; rapport sur les comptes annuels p 309.</p>

<b>2.16</b>	<b>Autres programmes de l'émetteur de même nature à l'étranger</b>	Sans Objet
<b>2.17</b>	<b>Notation de l'émetteur</b>	Gecina est noté par Standard & Poor's et par Moody's pour la dette long terme.
<b>2.18</b>	<b>Information complémentaire sur l'émetteur</b>	Merci de se reporter aux rapports annuels 2018 et 2017 de Gecina qui figurent en annexe II ou au site internet de Gecina ( <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a> ).

### 3. CERTIFICATION DES INFORMATIONS FOURNIES

Article D. 213-9, 4° du Code monétaire et financier et les réglementations postérieures

<i>Certification des informations fournies pour l'émetteur</i>		
3.1	<b>Nom et fonction de la ou des personne(s) responsable(s) de la documentation financière portant sur le programme de NEU CP</b>	Méka Brunel, Directrice Générale de Gecina
3.2	<b>Déclaration pour chaque personne responsable de la documentation financière portant sur le programme de NEU CP</b>	A ma connaissance, les données de la documentation financière sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.
3.3	<b>Date, lieu et signature</b>	Le 19 avril 2019, à Paris  <b>gecina</b>  16, rue des Capucines 75084 Paris cedex 02

<b>ANNEXES</b>		
<b>Annexe I</b>	<b>Notation du programme d'émission</b>	La notation du programme accordée par Standard & Poor's peut être vérifiée sur le site Internet de Standard & Poor's à l'adresse internet suivante :  <a href="https://www.standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/details/-/instrument-details/debtType/COMMPAPER/entityId/359468">https://www.standardandpoors.com/en_US/web/guest/ratings/details/-/instrument-details/debtType/COMMPAPER/entityId/359468</a>
<b>Annexe II</b>	<b>Documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ou de l'organe qui en tient lieu<sup>1</sup></b>	Les rapports annuels des exercices comptables 2017 et 2018 sont disponibles sur le site de l'Emetteur à l'adresse <a href="http://www.gecina.fr">www.gecina.fr</a>  Ou directement sur les liens :  <a href="#">Rapport financier 2018</a>  <a href="#">Rapport financier 2017</a>
<b>Annexe III</b>	<b>Avenant daté sous format électronique et papier (signé)</b>	Sans objet

<sup>1</sup> Les informations financières annexes de l'émetteur exposées à l'article D. 213-9 du Code monétaire et financier sont tenues à la disposition de toute personne qui en ferait la demande, conformément aux articles D. 213-9 du Code monétaire et financier et L.232-23 du Code de commerce.