



(Grand) Paris

/côté pile/
A-Side

1^{re}
 foncière de bureaux
 en Europe
 Market leader for
 offices in Europe

4^e
 foncière européenne
 Fourth largest
 European REIT

Un patrimoine
 situé à

93%
 à Paris et en IDF
 93% of assets located
 in the Paris Region

19,6 Mds€
 de patrimoine dont
 80 % de bureaux et
 16 % de résidentiel
 €19.6 billion of assets,
 of which 80% are
 offices and 16%
 residential property

457
 collaborateurs dont

60%
 de femmes
 457 employees,
 of which 60%
 are women

5,2 Mds€
 de projets en
 développement
 €5.2 billion in
 development projects

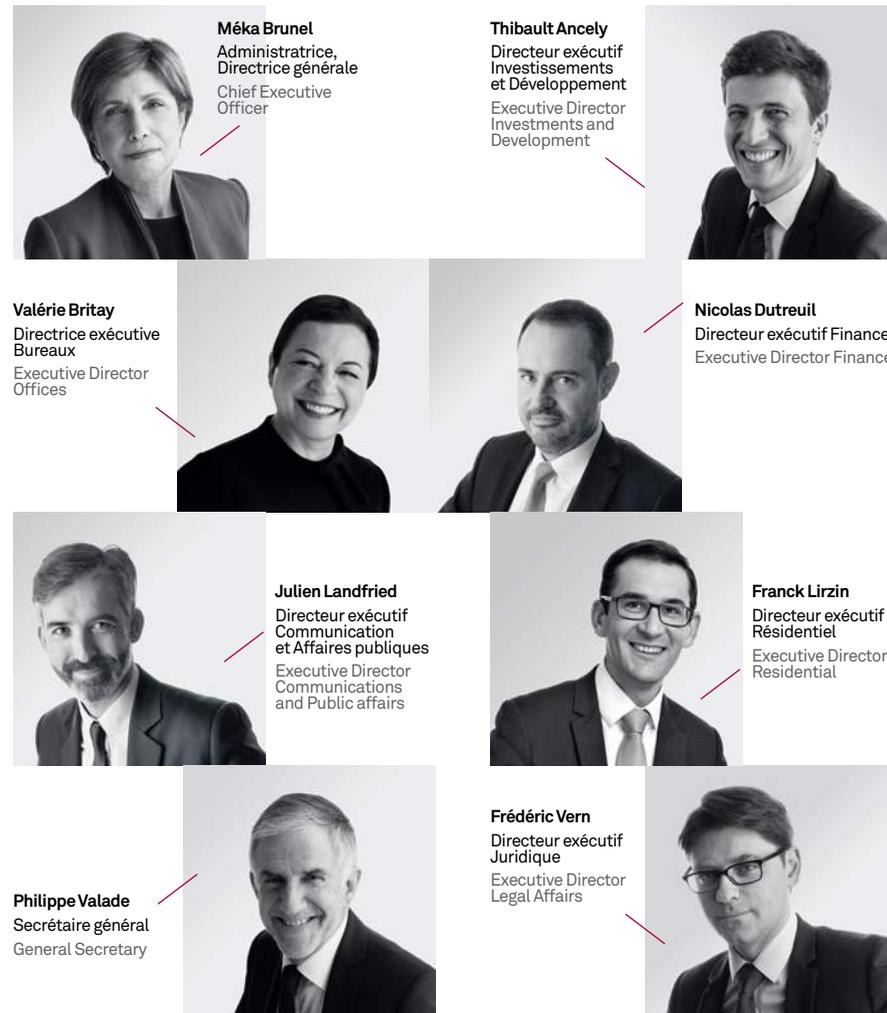
Parmi les toutes premières foncières européennes, Gecina développe au cœur des villes des lieux de vie et de travail. Logements, bureaux, résidences pour étudiants, espaces de coworking : tous favorisent le bien-être, la performance et l'intelligence collective. Ce modèle d'affaires responsable ne crée pas seulement de la valeur, il recrée du sens. Durablement.

As one of the leading real estate groups in Europe, Gecina develops spaces in the heart of cities for people to work and live. Housing units, offices, student residences, coworking spaces, all help improve well-being, performance and collective intelligence. Gecina's responsible business model does more than just create value, it gives a new, lasting meaning.

Gouvernance

Le comité exécutif au 18 avril 2018. Le comité exécutif 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 April 18, 2018. The Executive Committee coordinates the main operations within the real estate group to implement Gecina's strategy and strengthen its value creation model.



Le conseil d'administration au 31 décembre 2017. 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, 2017. The Board has established an objective to maintain a diverse makeup in terms of expertise, gender and nationality.



Campuséa Grande Arche,
Paris la Défense.



La révolution numérique a brouillé les frontières entre vie professionnelle, familiale ou amicale, entraînant une profonde redéfinition des lieux et des moments d'apprentissage, de vie et de travail. Lorsqu'ils passent d'un espace à un autre, nos clients s'attendent désormais à retrouver, dans leur logement comme à leur bureau, la même qualité de service, les mêmes outils, le même niveau de bien-être et de connectivité.

Actifs à la fois dans l'immobilier résidentiel et dans l'immobilier de bureau, nous sommes au cœur de ces mutations et de ces nouvelles attentes. Toute notre stratégie vise donc à créer une offre cohérente, de façon à faire vivre à nos clients et prospects, partout dans la ville et tout au long de leur vie, ce continuum d'expériences auquel ils aspirent. Pour y parvenir, nous avons développé, dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne, et dans plusieurs métropoles régionales, un réseau de lieux de vie unique, à la fois dense et complémentaire : bureaux, espaces de coworking, mais aussi résidences pour étudiants et logements. Nous fondons chacune de nos innovations sur une approche holistique des nouvelles attentes des citoyens,

« Travailler au bureau, mais aussi dans des espaces dédiés aux nomades. »

“Working at the office or in spaces designed for workers on the move.”

« Une cohérence d'offre de bureau et de résidentiel »

“A coherent portfolio of offices and housing units”

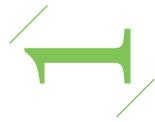


Lieux de vie

par **Valérie Britay**,
directrice exécutive bureaux,
et **Franck Lirzin**,
directeur exécutif résidentiel

Living spaces
by Valérie Britay,
Executive Director Offices,
and Franck Lirzin,
Executive Director Residential





/...

qu'ils soient étudiants, salariés, entrepreneurs ou locataires. Parce que les entreprises ont besoin de lieux qui favorisent le bien-être et l'esprit d'initiative de leurs collaborateurs, nous avons créé Secondesk, une solution d'espaces de coworking qui compte déjà deux adresses à Neuilly-sur-Seine et à la Défense. Persuadés que pour nos clients la connectivité est un prérequis indispensable qui contribue à leur performance et leur productivité, nous avons noué en 2017 un partenariat global avec WiredScore pour leur apporter des données précises sur le niveau et le potentiel de connectivité de notre patrimoine. Enfin, convaincus que modes de vie et de travail ne peuvent être dissociés, nous avons décidé de redynamiser fortement notre activité résidentielle, en créant une business unit dédiée. Parce que la ville a, plus que jamais, besoin de lieux de vie.

Valérie Britay et Franck Lirzin

The digital revolution has blurred the borders between our professional, family and private lives, completely redefining where and when we learn, work and live. These days, as they move from one place to another, whether in their home or at the office, our clients expect the same quality of service, the same tools, and the same level of well-being and connectivity. Active in both residential and office real estate, we play a key role in these transformations and new expectations.

Our entire strategy aims to create a coherent offer, so that our clients and prospects can enjoy this continuum of experience that

they seek to find, wherever they are in the city and throughout their lives. To meet these expectations, we have developed a dense and unique network of living spaces located in the most central areas of Paris, the Paris Region and in several large regional cities. Our offer is also complementary, running the gamut of offices, coworking spaces, student residences and housing units. We take a holistic approach to every innovation to encompass the new expectations of those living in the city, be they students, workers, entrepreneurs or tenants. Businesses need a space that enhances employee well-being and initiative. That is how we came up with Secondesk, a coworking solution already operating in two locations, Neuilly-sur-Seine and la Défense. We firmly believe that connectivity is an indispensable prerequisite for our clients, a key component in their performance and productivity. In 2017, we formed a comprehensive partnership with WiredScore to provide them with accurate data on the level and potential of our properties' connectivity. And, with the firm belief that lifestyles and work are inextricably intertwined, we have decided to inject new energy into our residential property activity by creating a whole new business unit. Because, more than ever, the city needs living spaces.

Valérie Britay and Franck Lirzin



Pour découvrir *Amour propre*, nouvelle sur les « Lieux de vie », rendez-vous page 2, côté face.

To read *A Clean Start*, the story about "Living spaces", go to page 5 on the B-side.

Un patrimoine de :
A portfolio of:

2 millions
de m² de bureaux
2 million m² of
office space

5 600
appartements
5,600 apartments

4 000
logements étudiants
(à l'horizon 2021)
4,000 student
residences (by 2021)



« En décloisonnant les différentes facettes de notre vie, les outils numériques fabriquent un continuum d'expériences. »

"By breaking down the barriers between the different facets of our lives, digital tools create a continuum of experience."



« Des lieux de vie pour travailler, se loger, étudier. »

"Spaces to work, live and study."



Secondesk,
Neuilly-sur-Seine.



« Des lieux de vie pour les citoyens d'aujourd'hui. »

"Living spaces for today's city dwellers."



Résidence, Saint-Mandé.

7 Madrid, Paris 8^e.

Ibox,
Paris, gare de Lyon.



Les centres urbains sont un concentré de vie : on y trouve à la fois des environnements de travail et de vie stimulants, des transports, des services et des loisirs. Pour les entreprises qui cherchent à attirer les meilleurs talents, s'implanter dans les zones les plus accessibles et les plus denses en activités économiques et culturelles comme en logements est donc un impératif. Dit autrement, la centralité va à la centralité. Ville-monde aux multiples atouts, Paris profite aujourd'hui à plein de cet effet.

Foncière d'envergure européenne, Gecina a construit sa stratégie sur le déploiement de nouveaux lieux de vie dans les zones les plus centrales de la capitale et de l'Ouest parisien : 93 % de notre patrimoine de bureaux est situé en région parisienne, à moins de 400 mètres des transports en commun, et plus de la moitié de ces immeubles tertiaires sont dans Paris intra-muros. Nous avons privilégié les plus belles localisations : au sein du quartier central des affaires (QCA), de la Défense, considéré comme le quatrième quartier d'affaires le plus attractif au monde, de l'Ouest parisien, notamment Boulogne-Billancourt ou encore le secteur en plein renouveau d'Issy-les-Moulineaux. Quant à notre

« Paris et l'Ouest parisien : c'est là que se concentrent l'essentiel de nos lieux de vie. »

“Paris and the West of Paris are where most of our living spaces are concentrated.”



Centralité

par **Baudouin Delaporte**,
directeur du
développement immobilier

Centrality

by Baudouin Delaporte,
Head of Real Estate Development

« Les centres urbains ? Un concentré de vie qui attire les meilleurs talents »

“Urban centers? A lifestyle hub that attracts the best talent”





/...

patrimoine de logements et de résidences pour étudiants, il est presque exclusivement concentré à Paris et dans le département mitoyen des Hauts-de-Seine.

Aujourd'hui, nous continuons à nous développer dans ce sens, avec un pipeline de projets concentré à Paris intra-muros et dans le Croissant Ouest ou à la Défense. Nous avons,

en 2017, intégré cinq projets majeurs issus du patrimoine d'Eurosic et dont les livraisons sont attendues en 2018 et 2019 à Paris et à la Défense. Le projet 75 Grande-Armée, sur le site de l'ancien siège du groupe PSA, au cœur du QCA parisien, est lancé. C'est également le cas de deux nouvelles résidences pour étudiants et d'un programme de logements traditionnels. L'ensemble de ces développements verra le jour d'ici à 2021.

Baudouin Delaporte

Urban centers are lifestyle hubs, with stimulating working and living environments, transportation, services and leisure facilities. Companies that want to attract the best talent have to operate in the most accessible areas with the most economic, cultural and housing opportunities. In other words, centrality breeds centrality. Paris, a world-class city with much to offer, is taking full advantage of this effect.

A real estate group with European reach, Gecina has built its strategy on the rollout of new living spaces in the most central areas of

the French capital and its western outskirts: 93% of our office portfolio is located in the Paris Region, less than 400 meters from public transportation, and more than half of these office properties are within Paris city limits. We have chosen the most beautiful locations: the Paris central business district (CBD), la Défense, considered the world's fourth most attractive business district, the West of Paris, especially Boulogne-Billancourt and an area currently undergoing a complete makeover, Issy-les-Moulineaux. Our portfolio of housing units and student residences is almost exclusively concentrated in Paris and the adjacent Hauts-de-Seine department.

Today, we continue to develop this segment with a pipeline of projects centered within Paris city limits, la Défense and the Western Crescent running along the western city limits. In 2017, we integrated five major projects from the Eurosic portfolio, scheduled for delivery in 2018 and 2019 in Paris and la Défense. The 75 Grande-Armée project, located at the site of groupe PSA's former headquarters in the heart of the Paris CBD, was launched alongside two new student residences and a traditional residential development. All of these projects are planned for delivery in 2021.

Baudouin Delaporte

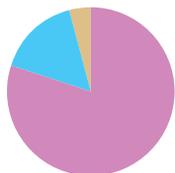


Pour découvrir *Un œil neuf*, nouvelle sur la « Centralité », rendez-vous page 6, côté face.

To read *A Fresh Pair of Eyes*, the story about "Centralité", go to page 10 on the B-side.

Répartition du patrimoine

Portfolio breakdown



- 80% Bureaux
Offices
- 16% Résidentiel
Residential
- 4% Autres
Others

19,6 Mdse

de patrimoine
€19.6 billion of real estate assets

93%

du patrimoine situé dans Paris IDF
93% of the property portfolio is located within the Paris Region

95%

du patrimoine situé à moins de 400 mètres des transports en commun

95% of the property portfolio is located within 400 m of a public transport link



« Ville-monde aux multiples atouts, Paris fait jeu égal avec les grandes métropoles mondiales. »

“Paris, a world-class city offering numerous advantages, is on a level playing field with major cities worldwide.”

Be Issy,
Issy-les-Moulineaux.



7 Madrid, Paris 8^e.



Citylights, Boulogne-Billancourt.

« La densité urbaine est aujourd'hui synonyme d'attractivité et de ville durable. »

“Urban density is nowadays synonymous with urban appeal and sustainable cities.”

« Le pipeline de projets reste concentré sur Paris et le Croissant Ouest. »

“The pipeline of projects remains concentrated in Paris and the Western Crescent.”



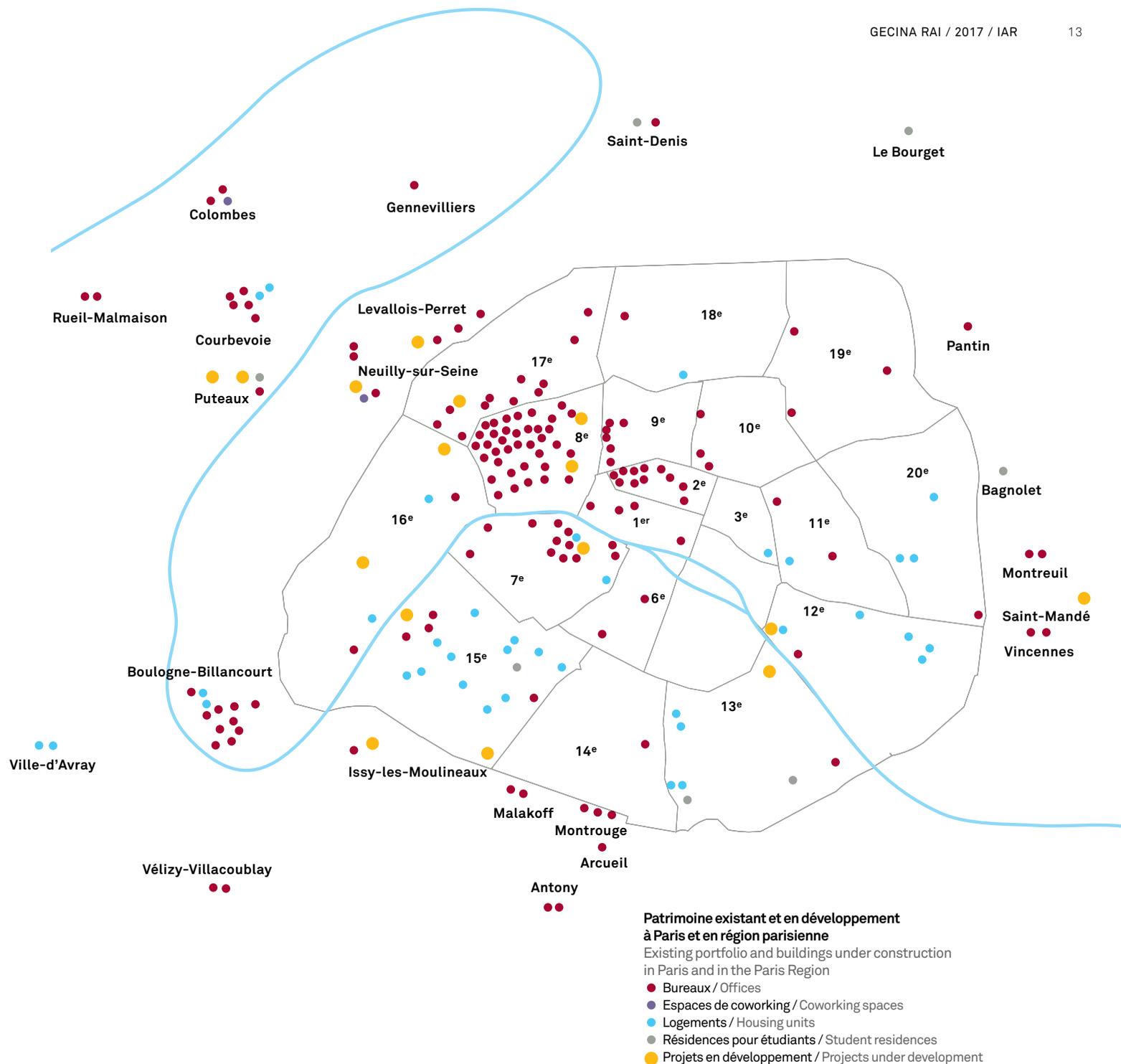
Au cœur des zones les plus actives

Le patrimoine de logements, de bureaux et de résidences pour étudiants de Gecina est concentré au cœur des zones de vie les plus actives de Paris et de l'Ouest parisien. À l'image de la ville, il mêle immeubles patrimoniaux rénovés, actifs récents et réalisations très contemporaines, aux meilleurs standards de qualité environnementale.

Gecina's portfolio of housing units, offices and student residences is concentrated in the heart of the most vibrant areas of Paris and the Western Crescent. Reflecting the city's makeup, it combines renovated heritage buildings, more recently built assets and extremely modern constructions that all meet the highest environmental standards.

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.



Octant-Sextant,
Levallois-Perret.



Innover, penser hors des sentiers battus, avec des repères éthiques, sociaux et environnementaux forts : c'est ce qu'attendent de nous les villes d'aujourd'hui et leurs habitants. Nos engagements responsables ont toujours été un moteur essentiel d'innovation. Notre pipeline de projets, qui développe des immeubles de plus en plus performants, responsables, porteurs de productivité et de bien-être, en témoigne.

À Paris, dans le quartier de la gare de Lyon, l'immeuble lbox est pensé comme un environnement de vie et de travail extrêmement stimulant offrant restaurant modulable, *rooftop*, salle de fitness... Autre exemple : la résidence Campuséa Rose de Cherbourg. Conçue par Jean Nouvel, elle contribue à répondre à un véritable défi urbanistique en insufflant vie et mixité à un morceau de ville.

Pour accélérer encore notre action, nous sommes convaincus qu'il faut ouvrir la réflexion, faire circuler idées et projets. Pour échanger sur nos bonnes pratiques et sur l'évolution des attentes de nos clients, nous avons donc, avec cinq autres grandes foncières,

« Nos engagements responsables ont toujours été un moteur d'innovation. »
“Our commitments to sustainability have always been a driver for innovation.”



Demain

par **Joséphine Neuman**,
directrice de la commercialisation
des actifs en développement

Tomorrow,
by **Joséphine Neuman**,
Head of Leasing for
Development Projects



« Notre pipeline de développements est le moteur de notre innovation »

“Our pipeline of developments drives innovation”





...
Alstria, COIMA RES, Colonial, Great Portland Estates et NSI, créé en 2017 un think tank européen qui bénéficiera d'une expertise approfondie sur les marchés allemand, italien, espagnol, français, britannique, et hollandais. Gecina est aussi l'un des membres fondateurs de Real Estech, une association qui rassemble près de 400 start-up spécialisées dans l'immobilier.

Aider ces acteurs issus de la révolution numérique à passer de la phase d'expérimentation au financement et à la généralisation de leurs innovations est aussi pour nous une façon de faire, autrement, de la R&D. Enfin, l'innovation passe aussi par la digitalisation de nos métiers, clé pour améliorer la productivité de nos opérations, la qualité de l'expérience de nos clients et pour déployer rapidement de nouvelles solutions et offres de services.

Joséphine Neuman



Montmorency, Paris 16^e.

Innovating means thinking outside the box, while being guided by strong ethical, social and environmental fundamentals. That is what today's cities and their inhabitants expect from us. Our commitments to sustainability have always been an essential driver for innovation. Our pipeline of projects, which includes increasingly efficient, sustainable buildings that enhance both productivity and well-being, offers proof of that.

In the Gare de Lyon area of Paris, the Ibox building is designed to function as an inspiring living and work environment featuring a modular-design restaurant, rooftop area, fitness center, and more. Another example is the Campuséa residence, Rose de Cherbourg. Designed by Jean Nouvel, this residence offers a response to the urban challenge of infusing a part of the city with life and diversity.

To step up our action, we are convinced that we need to open the

discussion to come up with new ideas and projects. In 2017, we joined forces with five other large real estate companies – Alstria, COIMA RES, Colonial, Great Portland Estates and NSI – to create a European think tank, built on in-depth expertise of the German, Italian, Spanish, French, British, and Dutch markets, to discuss our best practices and the changing expectations of our customers. Gecina is a founding member of Real Estech, an organization made up of nearly 400 start-ups specialized in the real estate sector. By helping these young digital companies upshift from the experimentation phase to financing and standardizing their innovation projects, we take a novel approach to R&D.

And finally, innovation also means digitally transforming our own businesses. This is a key step to boosting the productivity of our operations, improving the client experience, and rapidly rolling out new solutions and services.

Joséphine Neuman



Pour découvrir Comme un être vivant, nouvelle sur « Demain », rendez-vous page 12, côté face.

To read *Like a Living Being*, the story about "Tomorrow," go to page 15 on the B-side.



Secondesk,
Neuilly-sur-Seine.



« Après une première labellisation, celle du 55 Amsterdam, la connectivité de 15 actifs Gecina va être évaluée par Wired Score. »

"After an initial label awarded to 55 Amsterdam, Wired Score will assess the connectivity of 15 of Gecina's assets."

« Il faut ouvrir la réflexion, faire circuler idées et projets. »

"We need to open the discussion to come up with new ideas and projects."



« Soutenir les start-up, c'est aussi une forme de recherche et développement. »

"Supporting start-ups is another form of R&D."

Pose de la première pierre de Campuséa Rose de Cherbourg, Paris la Défense.

Laying the first brick of the Rose de Cherbourg Campuséa residence at la Défense.



Notre activité de foncière ne se conçoit pas seule. Nous sommes, par définition, en interaction constante avec un écosystème composé de multiples acteurs, formé par nos propres collaborateurs, mais aussi par nos clients, nos fournisseurs et nos partenaires.

Élus et pouvoirs publics, associations, architectes, designers, bâtisseurs sont nos interlocuteurs de chaque jour, autour de projets très divers : un nouveau bâtiment, une initiative sociétale, une réflexion prospective. Nous sommes en dialogue permanent avec les villes et les collectivités et surtout avec toutes celles et ceux, entreprises, locataires, étudiants, qui souhaitent s'y implanter. Enfin, la confiance de nos actionnaires se nourrit d'une communication transparente et de rendez-vous réguliers autour de nos orientations stratégiques.

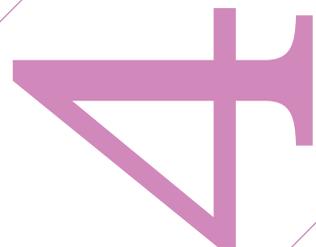
C'est donc ensemble, hors de tout silo, que nous travaillons sur le sens de nos métiers, autour d'une vision stratégique partagée. C'est le cas avec nos audiences externes qui apportent une contribution à notre stratégie. C'est aussi le cas au sein de notre propre organisation. Gecina est



« Notre vision stratégique se construit dans le partage. »
 "Our strategic vision is built on collaboration."

« Nous sommes en dialogue permanent avec un écosystème très riche »

"We engage in close relations with a diverse ecosystem"



Ensemble

par Julien Landfried,
 directeur exécutif
 communication
 et affaires publiques

Together,
 by Julien Landfried,
 Executive Director
 Communications
 and Public affairs



...
reconnu pour sa performance économique mais aussi pour sa capacité à inclure et à valoriser tous les talents. Nous sommes numéro un depuis 2016 en termes de féminisation de nos instances dirigeantes, une réalité qui a été saluée par le président de la République lors de sa visite à l'occasion de la Journée internationale de la femme. L'actionariat salarié est par ailleurs une réalité forte au sein de l'entreprise. 83 % des collaborateurs détiennent aujourd'hui des actions Gecina, soit 46 % de plus qu'en 2011. Enfin, notre engagement citoyen s'exprime à travers les actions de la Fondation Gecina en faveur de l'environnement et du handicap.

Julien Landfried



« En créant un think tank avec d'autres foncières européennes, nous réfléchissons à la bonne échelle. »

“By creating a think tank with other European real estate companies, we are tackling issues on the right scale.”

Our real estate business cannot be done alone. By the very essence of our business, we must be in constant interaction with an ecosystem formed by multiple players, including our own employees, clients, suppliers and partners.

Every day, we deal with start-ups, organizations, architects, designers and builders in working

on a wide range of projects: a new building, a community initiative, forward-thinking ideas. We are also in constant contact with cities and local authorities, and, more importantly, the companies, tenants and students who want to come to live and work there. Lastly, the trust of our shareholders draws on transparent communication and regular meetings about our strategic orientation.

Only together, outside of any silo, can we develop the meaning of our businesses, driven by a shared strategic vision. This is the case with our external audiences, who help contribute to our strategy. It is also how our own organization functions. Gecina is renowned not only for its economic performance, but also for its ability to include and celebrate all talents. Since 2016, we are the no. 1 company in terms of female management, a fact that was recognized by the French President Emmanuel Macron during his visit on International Women's Day. Also, many of the company's employees are also Gecina shareholders, 83% in total, equal to a 46% rise since 2011. Furthermore, we turn our community commitment into action through the initiatives run by the Fondation Gecina to the environment and disabled people.

Julien Landfried



Pour découvrir L'Esprit des lieux, nouvelle sur « Ensemble » rendez-vous page 16, côté face.

To read *If walls could talk*, the story about “Together”, go to page 18 on the B-side.

Le président de la République, Emmanuel Macron met Gecina à l'honneur pour sa politique d'égalité femmes/hommes lors de la Journée internationale des droits des femmes.

French President Emmanuel Macron recognized Gecina for its gender equality policy on International Women's Day.



Journée de solidarité au profit de l'Office national des forêts, plus de 400 collaborateurs mobilisés.
Charity day involving over 400 employees to raise money for the National Forests Office.



« La confiance de nos actionnaires se nourrit d'une communication transparente. »

“We earn the trust of our shareholders through transparent communication.”



Nous avons engagé en 2017 une profonde mutation culturelle autour d'une dimension principale :

le client avant tout, qu'il soit interne ou externe. Baptisée YouFirst, cette démarche vise à renforcer l'écoute et l'accompagnement de nos clients bureaux et résidentiel. Elle guide le déploiement de nouvelles offres et de nouveaux services, et met particulièrement l'accent sur les métiers qui sont au contact de nos clients, comme les gardiens ou les welcome managers. Ce sont eux en effet qui, en développant une relation de proximité, mettent la dernière touche à l'expérience client.

YouFirst nous invite à dépasser le seul cadre du bail qui nous lie à nos locataires, à nous ouvrir, à travailler avec toutes nos audiences. Dans cette optique, nous avons fait évoluer en 2017 notre cellule Innovation qui devient un département recherche et développement. Véritable accélérateur de nouvelles solutions, celui-ci doit nous permettre de nous renforcer encore et d'anticiper les réponses aux besoins de nos clients, de façon à nous différencier et à nous positionner comme un partenaire de long terme. Nous souhaitons aussi capitaliser davantage sur la collecte et l'analyse des données liées à

« Gardiens ou welcome managers, nous sommes au contact direct des clients. »

“Superintendents and Welcome Managers are in direct contact with customers.”



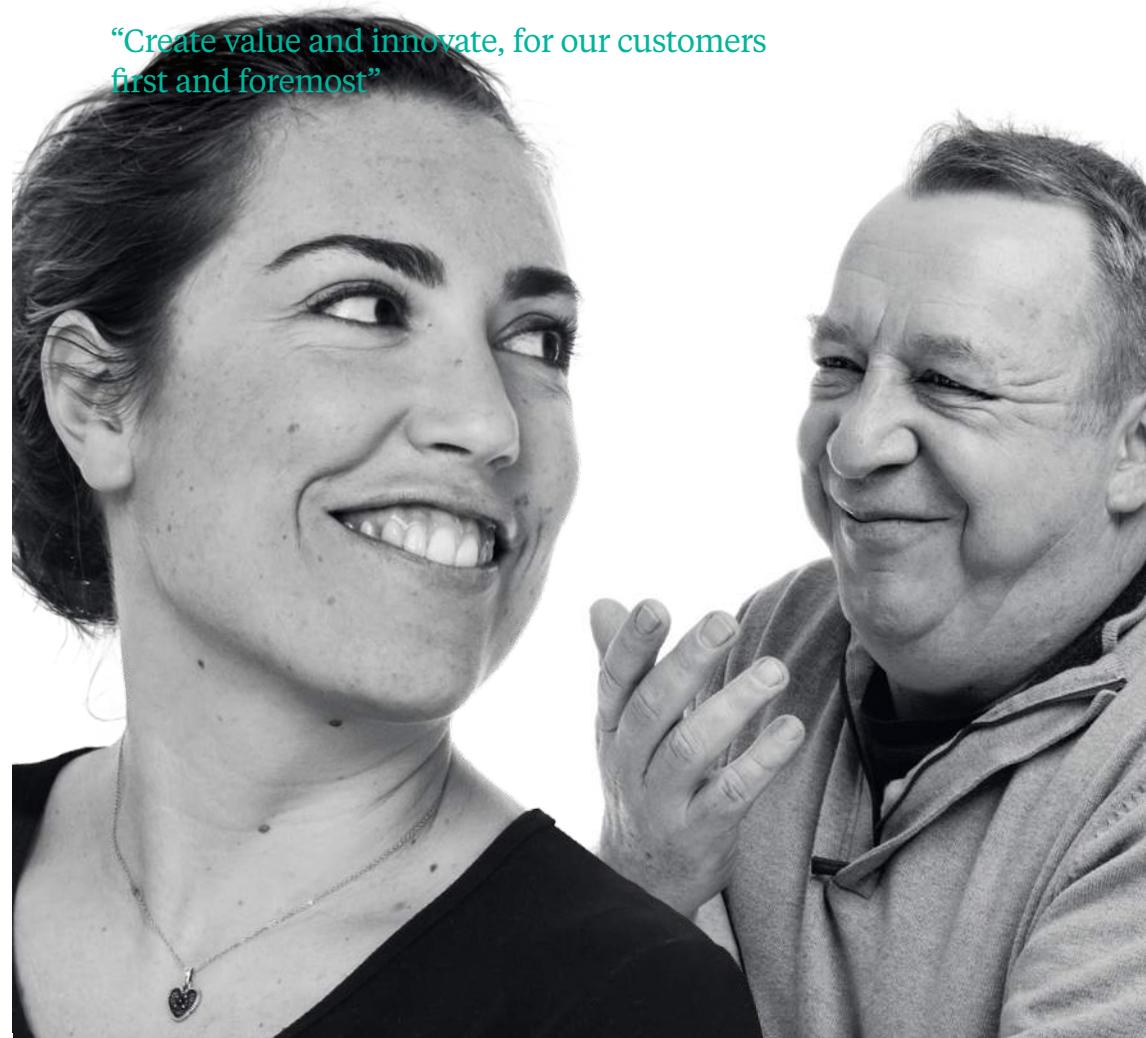
Client(s)

par Céline Pauchon
Welcome Manager, Secondesk
et Olivier Mégueule,
gardien, résidence Paris 12^e

Clients,
by Céline Pauchon,
Welcome Manager, Secondesk
and Olivier Mégueule,
Superintendent, housing unit
in the 12th arrondissement of Paris

« Créer de la valeur, innover, d'abord pour nos clients »

“Create value and innovate, for our customers first and foremost”





/...

l'utilisation de nos immeubles pour en améliorer la performance. Enfin, ce nouveau département a aussi vocation à accompagner nos actions RSE.

YouFirst induit une nouvelle approche, bien plus globale que celle d'une foncière traditionnelle, des besoins qui peuvent s'exprimer autour de nos espaces de vie, bureaux, logements ou résidences pour étudiants. Nous avons déjà amorcé ce virage en travaillant sur la mutualisation des parkings ou des salles de réunion. Pourquoi ne pas capitaliser encore davantage sur la digitalisation de l'économie pour proposer un accompagnement et des services sur de nouveaux marchés ? Courant 2018, nous allons ainsi lancer une nouvelle offre innovante pour les étudiants des résidences Campuséa. Et nous envisageons à terme de déployer ce type de services sur l'ensemble de notre patrimoine résidentiel.

**Céline Pauchon
et Olivier Mégueule**

In 2017, we underwent a profound cultural shift based on a single obsession, putting the client, internal or external, first. The YouFirst program aims to enhance our support and communication with both office and residential clients. The program structures the rollout of new offers and services, and focuses most on people in positions that are in close contact with our clients, such as superintendents and welcome managers. By developing close-knit relationships, they add the final touch to the client experience.

YouFirst takes us beyond the mere framework of the lease that binds us to our tenants, giving us a broader perspective to work with all our audiences. As part of this program, in 2017 we transformed our Innovation unit into a full-fledged research and development department. This new solution accelerator enables us to bring even more value in our response to our clients, and to anticipate their needs, to set us above the rest and position us as a long-term partner. We plan to capitalize more on the collection and analysis of data from our buildings to improve performance. Lastly, this new department supports our CSR action.

YouFirst brings about a new, much more global approach than that of a traditional real estate company to meeting needs expressed within our living spaces, offices, housing units and student residences. We have already begun this shift by pooling parking structures and meeting rooms. Why not take greater advantage of the digital economy to offer support and services for new markets? In 2018, we will be launching a new, innovative offer for students at our Campuséa residences. And in the longer term, we plan to roll out this type of service across our entire residential portfolio.

**Céline Pauchon
et Olivier Mégueule**



**Pour découvrir
28, rue Boni-de-Castellane,
nouvelle sur le(s) « Client(s) »,
rendez-vous page 20, côté face.**

**To read 28, Rue Boni-de-Castellane,
the story about "Clients",
go to page 24 on the B-side.**



« Nos clients attendent de nouveaux services dans tous nos lieux de vie. »

"Our customers expect new services in all our living spaces."



Pour répondre aux attentes des millenials, Gecina teste de nouvelles offres.

To best meet expectations of millenials, Gecina is trialing new services.

« Avec YouFirst, nous dépassons le seul cadre du bail qui nous lie à nos locataires. »

"With YouFirst, we step beyond the mere framework of the lease that binds us to our tenants."



Business center, Carré Michelet, Paris la Défense.



« Le premier service que nous apportons à nos résidents : la qualité du lien. »

"The most important service we offer our residents is that of good quality relations."

Montmorency,
Paris 16^e.



Nous évoluons dans un environnement en pleine effervescence. Tout change ou presque. Les modèles économiques traditionnels sont bousculés par la puissance des approches collaboratives et de l'économie numérique. La façon de concevoir la mobilité, de travailler, de se former, d'habiter, se transforme sous l'influence des outils digitaux. L'attention nouvelle que nous portons à la planète et l'urgence qu'il y a à protéger ses ressources nous conduisent aussi à de profondes remises en question.

Gecina se saisit de ces transformations. Nous sommes un industriel de long terme et un apporteur de solutions. Notre expertise est unique : notre expérience dans la conception et la gestion d'immeubles résidentiels, de bureaux et de résidences pour étudiants est ancienne et reconnue. Cette capacité à créer de la valeur s'est encore renforcée avec l'intégration d'Eurosic. Non seulement cette opération a fait de Gecina la première foncière européenne de bureaux, mais elle a apporté une nouvelle dynamique au sein de notre organisation, renouvelant le regard sur nos métiers et fédérant les équipes autour d'une feuille de route commune.

...

« Nous sommes un industriel de long terme, apporteur de solutions. »

"We are a long-term industrial builder and solution finder."

« Nous sortons renforcés de cette année de transformation. Et ce n'est pas terminé »

"After this year of transformation, we've come out stronger. And it's not over"



Transformation

Cyprien Blanc,
responsable de portefeuille,
et **Yves Joland,**
chargé de mission

Transformation,
by Cyprien Blanc,
Portfolio Manager,
and Yves Joland,
Project coordinator





/...

Tout change autour de nous ? Alors tout doit également changer au cœur de notre entreprise et dans nos rapports avec nos audiences. C'est tout le sens de la métamorphose en cours.

La digitalisation de nos activités y contribue, mais pas seulement. C'est un véritable changement d'état d'esprit que nous visons, une agilité nouvelle. Nous voulons casser les silos entre nos différentes activités, comme nous avons cassé, au sein même de notre siège social, les cloisons qui fragmentaient l'espace. Nous voulons poser un regard neuf sur nos métiers et nous l'avons fait à travers un projet de gestion du changement qui a mobilisé quelque 180 collaborateurs. Revue à l'été 2017, la composition du comité exécutif de Gecina reflète aussi l'ampleur de notre métamorphose. Plus souples, plus ouverts, plus agiles : nous sortons renforcés de ce processus, prêts à prendre, avec l'ensemble de nos partenaires et parties prenantes, un élan nouveau.

Cyprien Blanc et Yves Joland



Pour découvrir **Un passe-muraille d'aujourd'hui**, nouvelle sur la « Transformation », rendez-vous page 26, côté face.

To read **A Modern-Day Man Who Could Walk through Walls**, the story about "Transformation", go to page 29 on the B-side.

We work in a rapidly developing environment. Everything is changing, or almost. Traditional business models have been completely disrupted by the power of collaborative work and the digital economy. The way we think about mobility, work, learning and living is transforming under the influence of digital tools. The new focus we bring to the planet and the urgent need to protect its resources has led us to totally rethink our practices.

Gecina is embracing these transformations. We are a long-term industrial builder and solution finder. Our expertise is unique. Our long-standing experience in the design and management of residential buildings, offices and student residences has earned us industry-wide recognition. Our capacity to create value was reinforced with the integration of Eurosic. This acquisition not only made Gecina the leading European office real estate company, but it has brought fresh momentum to our organization, for a new perspective of our businesses and team cohesion in support of a joint road map.

Because everything in the world around us is changing, everything has to change in our company's core and in our relationships with our audiences.

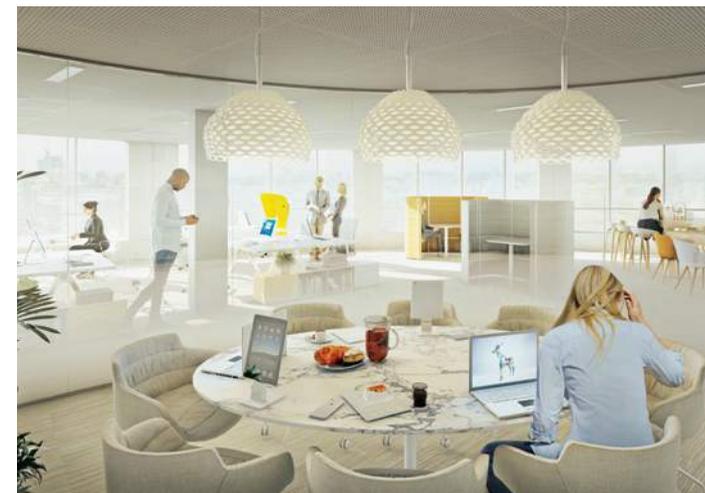
That is the very essence of the metamorphosis under way. The digital transformation of our businesses is part of it, but it goes beyond that. We're aiming for a real change in mind-set, an all-new agility. We want to break down the barriers between the various business lines, just like we have broken down the walls separating our work space in our own head office. We want to take a fresh look at our business, which we have done so through a change management project that involved some 180 employees. The structure of Gecina's Executive Committee, reviewed in 2017, also reflects the extent of our metamorphosis. More flexible, more open, more agile. We emerge from this process stronger and ready, as a team with our partners and stakeholders, to move forward in a new direction.

Cyprien Blanc et Yves Joland



Convention 2018 :
Lol Project,
le rire comme
accélérateur
du changement.

2018 Convention:
Lol Project, using
laughter to drive
change.



Le France, Paris 13^e.



« C'est un véritable changement d'état d'esprit que nous visons, une agilité nouvelle. »

"We're aiming for a real change in mind-set, an all-new agility."



« L'intégration d'Eurosic a apporté une nouvelle dynamique autour d'une feuille de route commune. »

"The acquisition of Eurosic has brought fresh momentum in support of a joint road map."

« Pour une société plus inclusive, plus apaisée et plus performante. »

La révolution numérique a transformé nos modes de vie et notre façon de concevoir et de construire la ville. L'industrie immobilière se transforme et innove, anticipe et accompagne cette mutation, et les sociétés foncières sont des acteurs clés de la révolution technologique et sociologique aux côtés des autres acteurs de la *smart city*. Nous disposons des ressources humaines et financières nécessaires et sommes portés par un impératif : répondre, toujours mieux, aux nouvelles attentes des utilisateurs finaux. Gecina s'inscrit pleinement dans cette métamorphose en restant fidèle à sa culture et à ses valeurs. La révolution des usages se fonde sur des aspirations fortes d'une société plus inclusive, plus apaisée, qui respecte l'environnement et la biodiversité avec le sens du partage et l'émergence de nouvelles communautés, grâce aux nouvelles technologies. La responsabilité sociale et environnementale des entreprises, le respect de valeurs éthiques constituent des sources de développement durable des profits des entreprises. Le respect de la diversité, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, l'attention portée au développement des collaborateurs, mais aussi l'engagement solidaire dans la vie de la cité sont au cœur du projet d'entreprise de Gecina. Cette dimension humaine, solidement ancrée dans le réel, constitue pour moi la première source de progrès et d'accomplissement, et donc d'amélioration de la performance des entreprises.

Bernard Michel

Bernard Michel,
Président du conseil
d'administration

Vision(s)

Bernard Michel,
Président du conseil
d'administration
et Méka Brunel,
Administratrice,
Directrice générale

Vision(s),
Bernard Michel,
Chairman,
and Méka Brunel,
Chief Executive Officer

“For a more inclusive,
harmonious and effective society.”

The digital revolution has transformed our lives and the way we design and build cities. The real estate industry is innovating, anticipating, supporting and driving change, and developers are central to the technological and social shift. We have the necessary human and financial capital, and are focused on our goal to continually satisfy the changing expectations of end-users. Staying true to its culture and values, Gecina is deeply involved in this transformation, built on the dream of a more open, inclusive, harmonious society that respects the environment and biodiversity, where new technology leads to the emergence of new communities. As CSR and ethics are a source of sustainable, profitable development, Gecina has always placed diversity, gender equality, career development and a commitment to community life at the heart of its operations. I believe that this highly tangible people-centered focus is the main source of progress, achievement and therefore improvement for companies.

Bernard Michel

Méka Brunel,
Administratrice,
Directrice
générale

« Nous sommes à la croisée des chemins. Quelle ville voulons-nous construire? Quelle entreprise voulons-nous être? »

Gecina existe depuis près de soixante ans. Aujourd'hui, nous abordons une ère de changement qui résonne fortement avec les origines des sociétés foncières. Pendant la période haussmannienne, puis après la Seconde Guerre mondiale, ces sociétés ont en effet été créées autour d'un projet social et économique. Il s'agissait, au 19^e siècle, d'abriter une nouvelle bourgeoisie et de concevoir autour de ces logements les lieux de commerce et de travail de la ville moderne. Après 1945, il fallait reconstruire, donner un toit. Aujourd'hui, nous nous posons à notre tour cette question fondamentale : qu'est-ce qu'une ville au 21^e siècle? À quoi sert-elle? Comment voulons-nous vivre ensemble dans la cité? Comment les technologies peuvent-elles soutenir cette vision? Gecina crée des lieux de vie – lieux d'habitation, d'études, de travail – dans un nouveau monde numérique où les organisations deviennent transversales, où les frontières anciennes entre pays, métiers et générations disparaissent. Dans ce monde sans silos, notre programme YouFirst prend toute sa valeur et tout son sens. Il affirme que l'immobilier n'est pas un monde à part, mais que nous faisons, au contraire, partie intégrante de la chaîne de valeur de l'économie. Il met l'intelligence encapsulée dans nos immeubles au service de nos clients en leur offrant des lieux de vie à haute valeur ajoutée. Cette vision optimiste et ambitieuse n'est pas une fiction, même si nous

sommes passés, dans ce document, par le détour de la littérature pour mieux l'incarner. Elle ouvre la voie, j'en suis persuadée, à une nouvelle histoire à vivre et à écrire ensemble.

Méka Brunel

“We are at a crossroads. What kind of city do we want to build? What kind of company do we want to be?”

Gecina is nearly sixty years old. We are entering an era of change that clearly echoes with real estate's roots. In the Haussmannian era and after WWII, developers were set up with a social and economic focus. In the 1800s, the aim was to accommodate a new middle class and design places to shop and work nearby to form the modern city. Post-1945, it was on rebuilding. Today, we face a fundamental question – what is the 21st century city? What is its role? How do we want to live together in the city? How can technology help? Gecina creates living spaces – places to live, study and work – in the digital age where organizations span different sectors, and the old borders dividing countries, jobs and generations are vanishing. In this world, our YouFirst program adds real value and meaning. It upholds real estate as an integral part of the economy, using the intelligence of our buildings to best serve our customers by creating high value-added living spaces. Our optimistic, ambitious vision is not just a dream, even though this report includes a slight literary digression to best illustrate it. I strongly believe that it paves the way for a new chapter that we will live and write together.

Méka Brunel



 gecina

(Grand) Paris

/côté face/

B-Side

Conception :  **havas paris**

Réalisation : direction communication
et affaires publiques, Gecina

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

Retrouvez aussi Gecina sur   

Crédits illustrations : Matthieu Forichon pour Comillus
Crédits photos : Guillaume Guerin / Louis Paillard,
Thibaut Voisin, David Ken, Patrick Lazic, DTACC,
PCA Architecte, Crochon Brullmann + Associés et
Architecture & Environnement, Jacques Pinault, Blaise
Lavigne, Saguez & Partners, Kreaction, Getty Images,
Mars Architectes, l'Autre Image.

La version pdf de ce document est conforme aux normes
pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0,
et est certifiée ISO 14289-1.

La version papier de ce document a été imprimée
en France sur papier Arcoprint certifié FSC®. (Forest
Stewardship Council®).

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   

Illustration credits: Matthieu Forichon for Comillus
Photo credits: Guillaume Guerin/Louis Paillard, Thibaut
Voisin, David Ken, Patrick Lazic, DTACC, PCA Architecte,
Crochon Brullmann + Associés and Architecture
& Environnement, Jacques Pinault, Blaise Lavigne,
Saguez & Partners, Kreaction, Getty Images, Mars
Architectes, l'Autre Image.

The PDF version of this document is fully compliant
with the Web content accessibility guidelines (WCAG 2.0)
and certified ISO 14289-1.

The paper version of this document has been
printed in France on FSC®(Forest Stewardship Council®)
- certified Arcoprint paper.

The printer that produced this document also holds
the Imprim'Vert ecolabel.



**Paris côté face,
ce sont des histoires à lire,
mais également une série
à écouter en Podcast.**

You can enjoy the Paris B-Side
stories series by reading them here,
or listening to the Podcast.

côté face

B-Side

Toute ville est un concentré d'émotions et d'échanges.
Chaque jour, des milliers de vies se croisent et s'entrelacent,
se font et se défont autour de nous. Une lampe s'allume
à une fenêtre, des sourires s'échangent de part et d'autre
d'un bureau. Certains se souviennent d'hier, d'autres
inventent déjà demain. Créateurs de lieux de vie, nous avons
eu envie de mettre des mots sur quelques-unes de ces
histoires singulières et de partager, le temps de quelques
pages, la ville avec Lydia, Thomas, Samia, et quelques autres...

All cities are built upon a mass of emotion and
interdependent existences. Every day, thousands of people
cross paths with one another, going about their lives and
building their future. In a window, a light is turned on, people
smile at each other from across the office. Some look back
on the past, while others are already looking to invent the
world of tomorrow. We design places for people to live,
study and work, which is why we were keen to put into
words a few remarkable short stories about city living with
Lydia, Thomas, Samia, and a few others.

Amour propre p.2

A Clean Start p.5

Un œil neuf p.6

A Fresh Pair of Eyes p.10

Comme un être vivant p.12

Like a Living Being p.15

L'esprit des lieux p.16

If Walls Could Talk p.18

28, rue Boni-de-Castellane p.20

28, Rue Boni-de-Castellane p.24

Un passe-muraille d'aujourd'hui p.26

A Modern-Day Man Who Could Walk through Walls p.29



Amour propre

Lydia regarde sa montre. L'après-midi est passé si vite. Elle a juste le temps de prendre sa robe à la conciergerie du bureau, de regagner son appartement, puis de se changer pour partir à la soirée d'anniversaire de son amie Cécile. Au quatrième étage, le concierge lui tend ses vêtements, et Lydia se dirige à grands pas vers le parking. Une fois dans l'ascenseur, elle entrouvre le plastique et découvre une veste de costume à la place de sa robe ! Machine arrière.

— Je vous avais déposé une petite robe noire ! dit Lydia.

— Désolé, madame. Je vérifie tout de suite.

Pendant qu'elle attend, un homme s'approche, visiblement un peu énervé.

— Excusez-moi, dit-il en s'adressant au concierge. Je doute que ces vêtements soient les miens. Ils ne sont pas vraiment à ma taille.

— Mais, c'est ma robe ! s'écrie Lydia.

— Et voilà mon costume, poursuit l'homme en désignant le paquet déposé par la jeune femme.

Enchanté, je m'appelle Thomas, ajoute-t-il en souriant.

Un an plus tard...

Lydia regarde sa montre. L'après-midi est passé si vite. Avant d'attraper le 85, elle a juste le temps de passer à la conciergerie du quatrième étage pour déposer une robe noire et un costume sombre. Tout en marchant vers son arrêt de bus, elle écrit un SMS :

— Thomas, les vêtements sont à la conciergerie. Pense à les prendre vendredi avant la soirée de Cécile. Bises.

Une légère vibration annonce l'arrivée de la réponse :

— Ça marche. Je suis encore au RDC, à la salle de sport. Je te retrouve à la maison.

Assise dans l'autobus, Lydia se dit que les erreurs ont parfois du bon, que sa vie aurait sans doute pris une autre tournure sans cette confusion de paquets, un an plus tôt. Le hasard a parfois le sens du timing.

A Clean Start

Lydia glanced down at her watch. The afternoon had flown by. She has just enough time to pick up her dress from the concierge service at work and dash back home to change before going back out for Cécile's birthday party. When Lydia got to the fifth floor, the concierge handed over her dry cleaning and she rushed back across the hall and down to the parking lot. It wasn't until she was in the elevator that she noticed that underneath the plastic cover, instead of her dress, was a suit jacket! Irritated, she quickly hit the button to go back up.

— I came to pick up a black dress! explained Lydia.

— Sorry ma'am, I'll sort this out right away.

While she was waiting, Lydia saw a man come striding down the hall, clearly frustrated.

— Excuse me, he said to the concierge, but I seriously doubt this belongs to me. It's not exactly my size.

— My dress! exclaimed Lydia.

— And that's my jacket! said the man pointing to the package Lydia had just brought back. I'm Thomas by the way, he added with a smile.

One year later...

Lydia glanced down at her watch. The afternoon had flown by. Before catching the no. 85 bus, she had just enough time to dash up to the concierge on the fifth floor to drop off the black dress and suit jacket for dry cleaning. She sent a text message on her way to the stop,

— Hey Thomas, our clothes are with the concierge, don't forget to collect them on Friday before Cécile's party :)

Her cell vibrated. The reply said,

— No problem. I'm still on the first floor in the gym. See you at home.

Stepping on to the bus, Lydia thought to herself that everything happens for a reason. Her life would certainly have turned out very differently without that mix-up with the concierge last year. Fate has a funny way of putting you in the right place at the right time.



Pour en savoir +
sur les « Lieux de vie »,
rendez-vous page 4,
côté pile.

To read more about
“Living spaces”, go to page 4
on the A-side.



Un œil neuf

— Pendant les deux prochaines heures, pas de déplacements, pas d'ordinateur ou d'écrans... Du calme, surtout.

La voix de l'ophtalmologue est sympathique mais autoritaire, paternelle. Samia acquiesce et se dirige vers la sortie du cabinet. L'examen médical n'a duré qu'une quinzaine de minutes, mais l'effet est saisissant. Elle ne distingue que de vagues formes, des taches de couleur et des silhouettes liquides, un peu comme si les montres molles de Salvador Dali s'étaient mélangées sur une même toile aux touches impressionnistes de Monet. Inutile de penser à retourner au bureau immédiatement, comme elle l'avait imaginé. Sa vue devrait revenir peu à peu, il faut simplement s'armer de patience.

Samia décide de s'installer dans un café proche, sur la petite place en bas de son bureau. Heureusement qu'elle connaît bien le quartier. Elle avance prudemment, sans jamais trop s'éloigner du mur... Encore un effort... C'est bon ! Elle s'assoit à une table ensoleillée de la terrasse.

— Un café, s'il vous plaît, dit-elle en s'efforçant de trouver le visage du serveur à travers la brume qui a envahi ses yeux. Par réflexe, elle attrape son téléphone dans la poche de son trench-coat, mais... impossible de lire ses e-mails. Quant au roman dans son sac, autant oublier.

Deux hommes viennent s'installer à la table à côté d'elle. Sans les voir distinctement, elle donne environ 25 ans au premier et 35 ans à l'autre et à sa voix plus assurée.

— Nous pouvons donner un vrai coup de pouce au projet, dit ce dernier. L'idée nous séduit. Tu en es à quel stade de développement ?

- La phase de prototype peut démarrer très vite.
- Parfait. Tu as pu consulter le plan de financement ? Pour nous, c'est du long terme. Nous sommes à la recherche de start-up avec un vrai potentiel industriel...

Samia ne distingue pas l'expression du plus jeune, mais elle sent une hésitation dans son élocution. Avant d'entendre sa réponse, son attention est captée par la table derrière elle. Une voix de femme très proche, avec un léger accent d'Europe centrale et une autre plus lointaine, sans doute issue d'une conversation via Skype ou d'un téléphone sur haut-parleur.

- J'ai visité les bureaux, je crois que c'est exactement ce qu'il nous faut, dit la première. Et toi, comment ça s'est passé ?

- Pas mal. On devrait recevoir leur offre la semaine prochaine. Si nous tombons d'accord, ils enverront une équipe de consultants pour travailler à plein temps avec nous. Il faut y penser pour les bureaux.

- J'ai vu plusieurs surfaces modulables. Ça sera bon.

Le décor se clarifie légèrement autour de Samia. Les dialogues se mélangent : « OK, pour demain. » « Je lui fais un e-mail tout de suite. » « Il faut adapter notre offre. » « J'ai les billets du concert. » « 17 heures devant l'école. »... Les bus se font plus nombreux à l'arrêt voisin. Un peu plus loin, un groupe se lève pour quitter le café. Les derniers échanges se font dans un anglais teinté de divers accents. Une équipe de cinq personnes les remplace aussitôt. Leurs voix enjouées emplissent la terrasse. Ils s'apprentent à fêter une bonne nouvelle.

- Un contrat pareil, juste avant les vacances ; on ne pouvait rêver mieux ! déclare l'un d'entre eux.

Le volume sonore a grimpé d'un cran. L'école primaire située de l'autre côté de la place vient d'ouvrir ses portes, à en croire les cris d'enfants.



- Je leur envoie le devis dès ce soir, assure la voix à l'accent slave.
- J'ai l'impression que tu hésites un peu, non ? poursuit une voix inquiète de l'autre côté.

Il s'agit de l'homme attablé avec le créateur de start-up. Samia se retourne vers eux et voit enfin plus clairement leurs visages. Le jeune homme paraît effectivement embarrassé et joue nerveusement avec sa tasse vide.

- C'est... à propos du nom de la boîte.
- Oui ?
- Je ne veux pas en changer. Il faut le garder.

Son interlocuteur sourit.

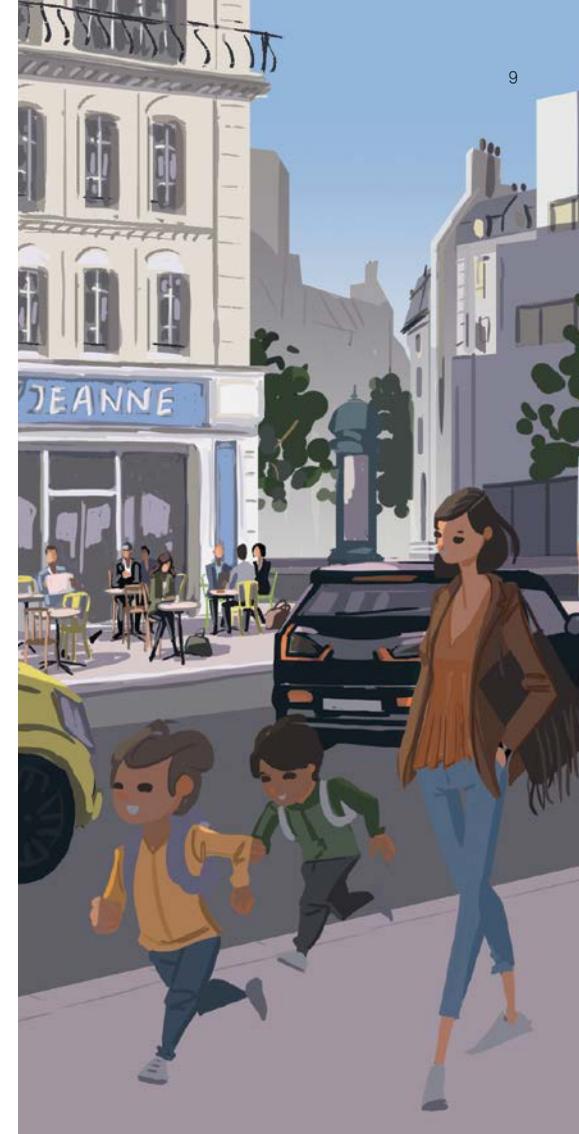
- On garde le nom, c'est d'accord.

Samia règle sa consommation et quitte le bouillonnement de la terrasse pour retrouver celui de son bureau. Dès l'ascenseur, elle tombe sur deux de ses collègues du service juridique. La discussion de la veille reprend aussitôt.

En fin d'après-midi, la quiétude revient peu à peu. Samia se poste près de la baie vitrée de son open space pour lire un SMS de sa fille et finir son thé.

Elle observe la petite place en contrebas, la terrasse de café, les autres immeubles... Combien de réunions, de contacts noués, de contrats en cours derrière ces murs ? Les femmes entendues au café ont-elles pris possession de leurs nouveaux bureaux ? Et derrière cette large fenêtre, le jeune patron de start-up annonce-t-il la bonne nouvelle à ses associés ? Elle prend encore quelques minutes pour regarder les façades lumineuses dans la pénombre naissante de la fin de journée.

Avec un œil neuf.



A Fresh Pair of Eyes

— Take it easy for the next couple of hours.
No screen time, nothing. Just relax.
The eye doctor's voice was kind, but firm. Very paternalistic. Samia nodded and made her way out of the clinic.

The procedure had only lasted about 15 minutes but, boy, it sure had had an impact. She could only make out the blurry outlines of things around her, spots of color and woolly shapes. Almost as if Dali's melting clocks has been painted by a Monet-style impressionist. No point in going straight back to the office like she'd planned. Her vision would come back gradually, she just needed to be patient.

Samia decided to get some coffee at a nearby café in the square by her office. Luckily, she knew the area well. She made her way there slowly, staying close to the wall. Not far now... made it! She sat down at a table on the sunlit patio.

— Coffee please, she said, desperately trying to make out the server's face through the mist clouding her eyes.

Instinctively she reached for her cell phone in her jacket pocket, but there was no way she could check her e-mail. As for the book in her purse, forget it!

Two men sat down at the table next to her. Although she couldn't really make out their faces, she imagined the younger one to be about 25 and the more confident guy about 35. She overheard him say,

— We can give your project a real boost.

We love the idea. Where are you in the development phase?

— We can start the prototype phase pretty quickly.

— Great! Have you had a look at our finance plan? We're in this for the long haul.
We've been looking for a start-up with real potential for mass production.

Samia couldn't make out the younger guy's face, but she could hear the hesitation in his voice. Before she caught his reply, the woman at the table behind her grabbed her attention. Samia noticed her central European accent as the woman spoke with another voice, more distant, as if they were on speakerphone, or talking over Skype.

— I visited the office and it's just what we're looking for, said the first voice. What about you, how was your morning?

— Not bad. We should get their offer next week. If we can reach an agreement, they'll send a team of consultants to work with us full-time. We'd best keep that in mind for the office.



— There was a load of adjustable space, it'll be fine.

Little by little, Samia started to see a bit more clearly. The buzz of conversation around her continued. "We're on for tomorrow." "I'll send him an e-mail right away." "We need to tailor our offer." "I've got the concert tickets." "5 p.m. in front of the school."

Buses kept pulling into the stop across the square. A bit further away, a group of people were getting up to leave the café. They said goodbye in a jumble of different accents. Another group of five took their place straight away. Their cheerful voices rippled across the patio. They were getting ready to celebrate some good news.

— A contract like this, just before the holidays
— we couldn't have dreamed of anything better!

The noise level ramped up. The day had come to an end at the elementary school across the square, judging by the whooping and hollering from all the kids.

— I'll send over a quote tonight, said the woman with the Slavic accent.

— I get the feeling you're a bit unsure, pressed a concerned voice on the other side of Samia. It was the man sitting with the founder of the start-up. Samia turned toward them and could finally make out their faces a bit better. The young man did seem a bit uneasy, fiddling with his empty glass.

— It's about... the company name.

— Yes?

— I don't want to change it. I want it to stay as it is. The older man smiled.

— Ok, we'll keep the name. Promise.

Samia paid for her coffee and left the bustling patio to get back to the office. In the elevator, she met two colleagues from legal. They picked up where they'd left off in yesterday's conversation.

Toward the end of the day, things started to calm down. Samia looked out of the window of the glass fronted open plan office as she read a text message from her daughter. She finished her cup of tea looking down on the square below, the café, the other buildings. She wondered how many meetings were being held, discussions being had and deals being struck behind these walls. Did those women get the office they wanted? And did the young start-up founder announce the good news to his team? Samia took another moment to look out over the building facades glinting in the light of the setting sun. And she saw the world around her with a fresh pair of eyes.



Pour en savoir +
sur la « Centralité »
rendez-vous page 8,
côté pile.

To read more about
"Centrality", go to page 8
on the A-side.



Comme un être vivant



— Je me suis levé, et le lit s'est immédiatement retiré dans l'une des cloisons de la chambre. Et puis, comme à chaque début de journée, je suis allé dans la cuisine. Les meubles se sont disposés d'eux-mêmes pour le petit déjeuner. Le frigo a conseillé de racheter des laitages et a directement envoyé un SMS sur ton portable pour ne pas que tu oublies. J'ai ensuite fait pivoter la table en direction de la fenêtre et du soleil. La cloison qui me séparait du salon a immédiatement disparu, d'un coup, comme ça, pour laisser entrer plus de lumière. Comme il faisait beau, je suis allé sur le balcon. Il peut se couvrir ou se découvrir selon le temps. Après, c'était l'heure, j'ai dû partir. J'ai simplement claqué la porte et dit : « J'y vais, je reviens à 16h30. » Les volets se sont fermés automatiquement, ainsi que

la serrure de l'entrée. Et puis, je n'ai pas pris le bus pour aller à l'école, juste l'ascenseur. Et puis, et puis... je me suis réveillé. Mais c'était vraiment génial. Toutes les maisons devraient être comme ça !

Antoine, 11 ans, regarde dans le vide, comme s'il était encore à mi-chemin entre son rêve de la nuit et la réalité du matin.

— Tu sais, on y est presque, lui répond son père en versant le chocolat chaud dans le bol.

Bientôt, tu parleras à l'appartement. Comme à l'un de tes copains.

Antoine le regarde fixement. Son expression est grave, presque contrariée.

— Tu ne me crois pas ? demande son père, dubitatif.

— Si. Mais je suis impatient que ça arrive, c'est tout.

Like a Living Being

— I got out of bed and straight away, it disappeared into one of the hidden compartments in the wall. And then, like I do every day, I went into the kitchen. The furniture had set itself for breakfast. The refrigerator suggested we needed some more yogurt and it sent a text message straight to your cell so you wouldn't forget. I made the table face the window, where the sunlight was streaming through. In the blink of an eye, the wall between the kitchen and the family room disappeared, just like that, to let more light in. And then, because it was sunny, I went out onto the balcony, which is covered or open to the sky depending on the weather. Then it was time to leave. I shut the door and said, "I'm going out now. I'll be back at 4.30!" All the lights turned off and the door locked itself. Then I didn't have to get the bus to go to school, I just took the elevator. And then, and then, I woke up. But it was really cool. All houses should be like that!

Eleven-year old Antoine stared into space, as if he was still halfway between his dream and reality.

— You know, it won't be long before they are, said his dad, handing him his hot chocolate. Soon, you'll be able to speak to your house, just like with one of your friends.

Antoine glared at his father. He looked stern, almost disappointed.

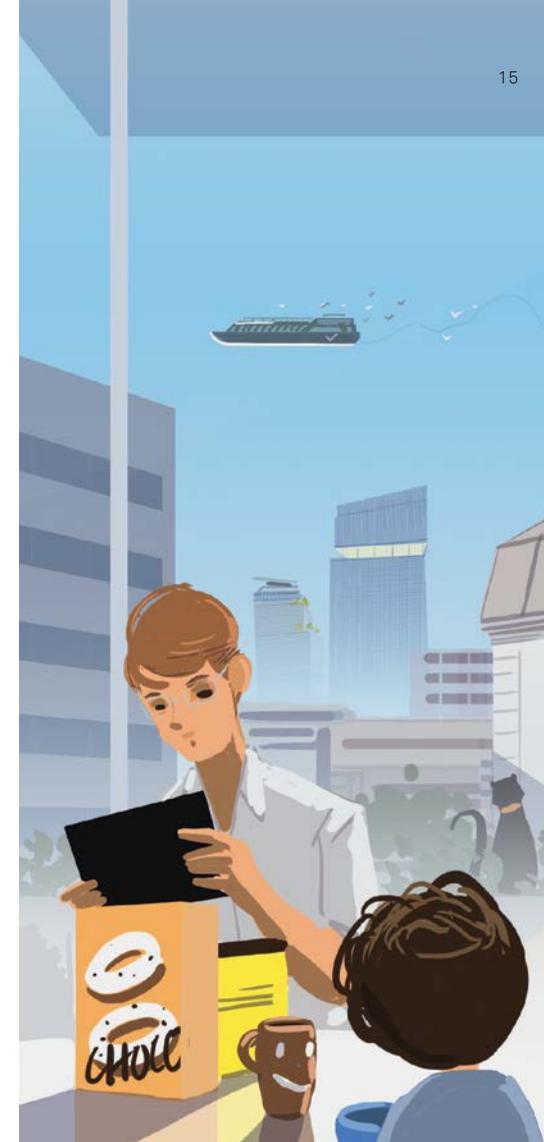
— You don't believe me, do you? asked his dad, doubtful.

— I do. I just wish it could be real right now, that's all.



Pour en savoir +
sur « Demain »
rendez-vous page 14,
côté pile.

To read more about
"Tomorrow", go to page 14
on the A-side.





L'esprit des lieux

— Je sais, c'est incroyable mais...

Lucie ose à peine poursuivre sa phrase. Elle joue avec sa cuillère dans la tasse de café sans regarder Wong, son ami assis face à elle.

— Tu vas me dire que ce n'est qu'une légende urbaine, reprend-elle, une de plus. Peut-être bien mais...

Sa voix baisse d'un ton, se fait plus mystérieuse encore. Wong insiste du regard pour qu'elle continue.

— Bref, si tu te tiens au bon endroit, au bon moment, tu as une chance. Il faut y être en pleine nuit, à 4 h 02. Précises !

— Mais une chance de quoi ?

— D'entendre l'esprit des lieux.

Wong la dévisage quelques secondes en silence, puis explose de rire. Il plaque une main sur ses lèvres pour se contenir et ne pas vexer son amie. Une fille rationnelle comme Lucie, ce n'est pas possible ! Mais il en va ainsi des informations dont le sens nous échappe : on en plaisante et, secrètement, on aimerait qu'elles soient vraies. Le soir même, à 4 h 01, Wong, encore un peu endormi, se poste à l'angle des rues Huysmans et Claudel. Et il attend. 30 secondes. Une minute. Et...

— Drôle de journée. Épuisante !

D'où vient cette voix ? Il est seul dans cette rue ! Pas même une fenêtre allumée sur l'une des façades.

— Et moi donc ! répond une autre voix, plus grave, plus sérieuse, un brin théâtrale. Elle semble venir de la façade haussmannienne, sur le trottoir d'en face.

- Je suis en plein travaux. Mes deux premiers étages deviennent des bureaux. J'y ai vu passer des comtesses qui tenaient salon, puis des antiquaires, un auteur de théâtre, pas si mauvais d'ailleurs, des cabinets de dentistes et maintenant c'est un incubateur de start-up. Remarquez, cela m'a donné l'occasion de découvrir ces deux mots.
- Et dans le reste de l'immeuble ? demande la voix plus jeune, venue d'une façade vitrée.
- Des appartements, comme avant. Et vous, quoi de neuf ?
- Une crèche s'installe au rez-de-chaussée. Pas mal de bruit, mais c'est amusant. Et le mois prochain, on parle d'une salle de sport.
- Au moins, vous conserverez la forme ! L'âge n'est pas une fatalité, je peux en témoigner. Regardez-moi, rétorque l'immeuble haussmannien. Et notre amie « socialement responsable » comme on dit, elle dort ce soir ? ajoute-t-il, avec une pointe d'ironie.
- Non, je suis là, je vous écoute. Le ton est plus féminin, net, décidé. Il vient d'un immeuble au toit végétalisé.
- Rien de neuf chez vous ?

— Oh si ! Le traitement des déchets s'améliore. On produit même du compost avec les poubelles des bureaux.

- Pas mal, approuve l'immeuble en verre.
- Drôle d'époque, lâche le bâtiment du XIX^e siècle. Amusante...

— Stimulante, nuance la voix féminine.

Des phares éclairent soudain la rue. Une voiture dépose un passager dont les pas résonnent contre les façades. Puis, le calme revient vite. Wong tend l'oreille : plus rien. Il en est pourtant sûr, il n'a pas rêvé. Pas un garçon rationnel comme lui, ce n'est pas possible ! Mais le silence règne de nouveau en maître, à peine troublé par le bruit de moteur des bus de nuit. L'esprit des lieux s'est tu. Wong s'éloigne. Quelques mètres plus loin, il saisit son téléphone pour appeler Emma, une amie.

— Allô, je te réveille ? Je sais, c'est incroyable mais...

If Walls Could Talk

- I know it sounds crazy but... Lucie hardly dared finish her sentence. She played with the spoon in her coffee, avoiding Wong's eyes.
- I know you'll think it's just an urban legend, she said, another myth, maybe, but... she started to whisper, increasing the aura of mystery.
- Wong looked at his friend, silently urging her to go on.
- Listen, you just have to stand in the right place at the right time, and you've got a chance. You have to go in the dead of night. 4:02 in the morning. On the dot!
- A chance of what?
- To hear the walls talk!
- Wong stared at her for a moment, then burst out laughing. He put his hand over his mouth to try and stop howling. He didn't want to upset Lucie.

A rational thinker like her, it just wasn't possible! But that's the way it is with things you don't understand. You laugh, but deep down, you really do want them to be true.

That night at 4:01, still half asleep, Wong reached the corner of rue Huysmans and rue Claudel. He waited. 30 seconds went by. One minute. And then...

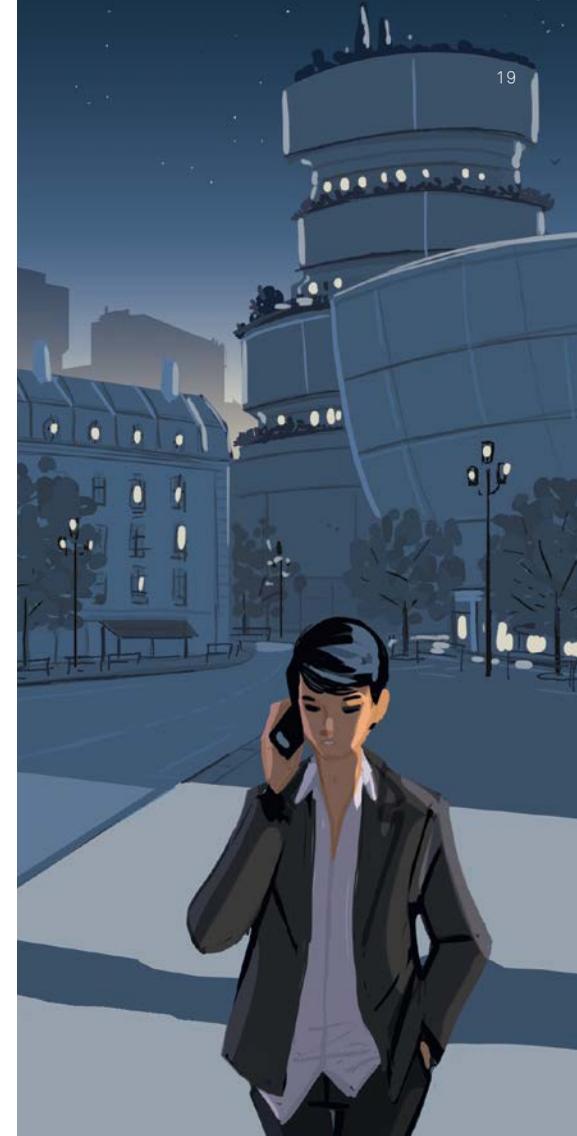
— What a day! I'm pooped!

Who said that? There was no one around apart from Wong. There weren't even any lights on in the buildings.

- Tell me about it! replied a second voice, deeper this time, more serious and ever so slightly melodramatic. It seemed to be coming from the old Hausmannian building over the street.
- I'm still being gutted. My first two floors are being turned into offices. I've had Countesses and their parties, antiques dealers, a playwright – who was not without talent if you ask me –, a dentist's clinic and now I'm going to be a start-up incubator. I suppose it has given me a chance to learn what those two words actually mean.
- And what about the rest of the building? asked a more youthful voice coming from the glass-fronted construction.
- Apartments like always. So what's new with you?
- A daycare center has opened on the first floor. The kids make a lot of noise but it's fun. And next month, they're talking about opening a gym.
- At least you'll stay in shape! Age is just a number, I'm proof of that. Just look at me! replied the Hausmannian building. And what about our so-called environmentally friendly neighbor, are you asleep? it inquired, mockingly.
- No, I'm here. I'm listening said a female voice, clear and firm, that seemed to come from the building with the green roof.
- Any news?
- Oh, lots! We're making great strides in waste management. We can even make compost from office waste now.
- Not bad, replied the glass building.
- What strange times we live in, mumbled the Hausmannian building.
- But exciting, said the female voice.

Suddenly, the street lit up with the headlights from a car. A man stepped out. The sound of his footsteps echoed off the buildings. Then everything fell quiet once more. Wong listened carefully. Nothing. He was sure he'd heard them. He can't have dreamed it! A rational thinker like him, it just wasn't possible! Yet, not even a whisper broke the silence all around him. The walls were talking no more. Wong started home. After a few yards, he grabbed his cell to call his friend Emma.

— Hey, sorry to wake you. I know it sounds crazy but...



Pour en savoir +
sur « Ensemble »
rendez-vous page 18,
côté pile.

To read more about
"Together", go to page 18
on the A-side.



28, rue Boni- de-Castellane

Le premier dimanche de mai est une institution chez les Varlin. Le jour est coché, barré, surligné dans les agendas de tous les membres de la famille. C'est à cette date qu'ils se retrouvent chaque année. Les parisiens, les provinciaux, ceux qui vivent à l'étranger... aucune excuse ne serait tolérée ! Tous doivent converger vers l'appartement d'Yves, le grand-père. Par la fenêtre, on aperçoit les toits gris acier de la capitale et le sommet de la tour Eiffel qui dépasse à peine, comme si cette dernière se haussait sur la pointe des pieds pour rappeler à tous que l'on est bien à Paris, en mai, pour le grand déjeuner des Varlin. Ce moment fort se double d'un deuxième rituel, plus secret. Yves, le grand-père, Éric, son fils aîné, et Théo, le neveu, se fixent rendez-vous une heure avant tout le monde. Un lien spécial unit les trois hommes depuis la mort du père de Théo, il y a une dizaine d'années. Ils aiment se retrouver tous les trois pour faire le point, discuter franchement, sans veiller à ménager les susceptibilités familiales.

— Une famille, c'est comme une ville, dit souvent Yves. Il y a des lieux que tout le monde connaît, et d'autres plus secrets.

Théo arrive le premier à l'appartement de son grand-père. Ils ne se sont pas vus depuis plusieurs mois, même s'ils habitent désormais la même ville. Le petit-fils n'a pas eu une minute à lui depuis son retour des États-Unis et son installation en France. Yves lui sert un verre et les deux hommes s'assoient dans le salon. La table pour 16 personnes est déjà dressée, mais la pièce baigne encore dans le calme de la fin de matinée.

— Comment vas-tu ? demande Yves.

- Bien. Je suis content d'être de retour en France. Deux ans, c'était bien, mais j'avais un peu le mal du pays à force.
- Tu as trouvé un logement facilement ?
- Oui, dans une résidence étudiante. C'est vraiment pas mal. Tout est pris en charge : Wi-Fi, pressing... il y a même une salle de sport.
- C'est un palace, ton affaire ! Quand j'étais étudiant...
- Tu ne l'as pas été longtemps, coupe Théo avec une ironie légère, respectueuse.
- Son grand-père sourit.
- C'est vrai... les self-made-men, c'est un peu démodé, non ?
- Au contraire ! Tu as lancé une start-up avant l'heure, c'est tout.
- J'ai monté une start-up sans le savoir. Le Monsieur Jourdain de l'économie ! Cela dit, tu te moques de moi, mais mes études ont été plus longues que celles de ton oncle. Pour lui, le collège, c'était le maximum. Elle est où ta résidence ?

- Rue Boni-de-Castellane.
- Vraiment ? C'est drôle, j'ai vécu dans cette rue. Notre premier appartement avec ta grand-mère. Il n'y avait que des petites maisons de trois ou quatre étages. C'était assez joli.

— Le coin a pas mal changé. Il y a beaucoup d'immeubles modernes maintenant. L'architecture de la résidence est pas mal du tout. Beaucoup de lumière...

La sonnerie retentit. C'est Éric. Il débarque dans le salon comme s'il devait déplacer chaque meuble, avec son énergie habituelle.

- Tu sais ce que m'a dit Théo ? Il habite rue Boni-de-Castellane. J'y ai vécu avec ta mère avant ta naissance, résume Yves.
- Ah bon ? Mais, moi aussi ! J'y ai ouvert ma première boutique. Juste à l'angle de la rue Brummel.
- Je ne m'en souviens pas, s'étonne son père.
- À l'époque, nous étions un peu... en froid. Tu trouvais que j'avais quitté l'école trop tôt.

— Je ne suis pas loin, intervient Théo. Au numéro 28.

— Le 28 !!

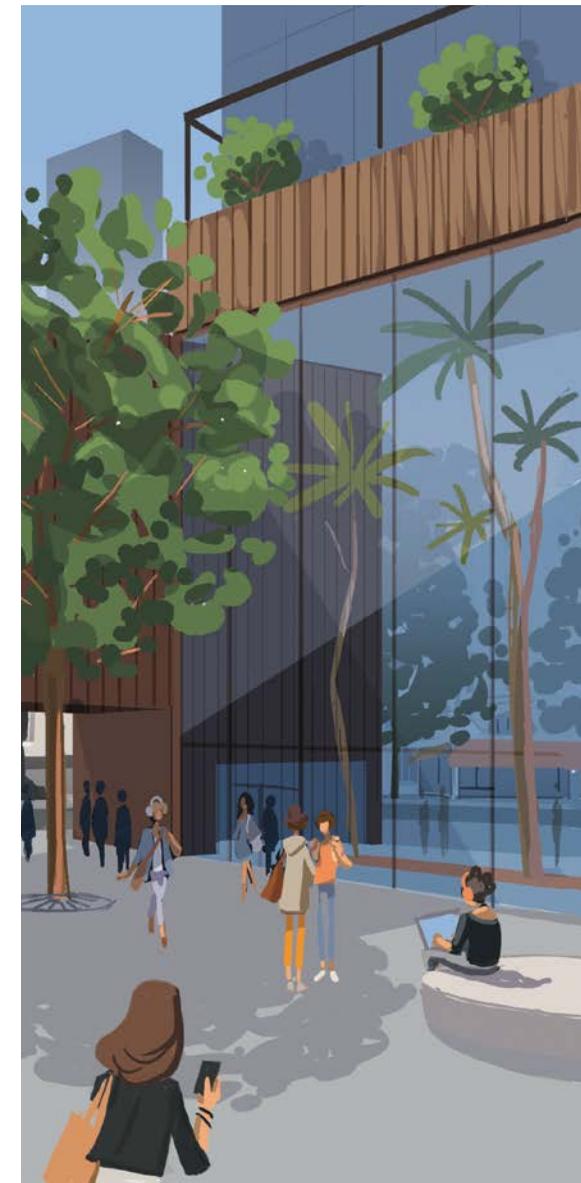
Yves et Éric se sont exclamés en chœur. Les trois générations ont habité à la même adresse, à trois époques différentes. Un nouveau point commun entre eux.

- Ya-t-il toujours une boutique au rez-de-chaussée ?
- Non, c'est le patio de la résidence, avec une cafétéria pour tous les étudiants. J'habite au-dessus, au onzième.

- Onze étages ? Avec ta grand-mère, nous étions au quatrième, et déjà sous les combles !
- J'aimais bien le quartier, se souvient Éric. Mais c'était un peu loin de tout. Pour trouver un restaurant ou aller au cinéma, il fallait prendre le bus ou le métro.
- Ce n'est plus du tout comme ça, au contraire dit Théo. Le quartier a tellement changé ! Il y a un cinéma, et même une salle de concert à quelques centaines de mètres. Et la semaine dernière, j'ai passé un entretien pour mon stage de fin d'année. Le siège de l'entreprise est dans la même rue.

Un court silence s'installe. L'espace suffisant pour comprendre que les années ont passé, que le temps poursuit sa marche, que les lieux changent comme les hommes. La sonnette retentit dans l'appartement, encore calme pour quelques secondes. Yves hésite. Il prolongerait bien ce moment, mais le premier dimanche de mai, un Varlin ne peut pas être en retard, et lui encore moins.

- Une famille, c'est comme une ville, dit-il en se levant pour aller ouvrir. Il y a parfois des carrefours.





28, Rue Boni-de-Castellane

The first Sunday in May was a real tradition for the Varlins. The whole family highlighted the date in their calendars, circled it in red, marked it as busy. There was no excuse not to be there every year. Members of the family who lived in Paris, elsewhere in France, even those abroad, they all moved heaven and earth to be there, at Grandpa Yves's house. There, from his window, you could see the capital's gray rooftops stretching out before you. You could even see the top of the Eiffel Tower, just peeping out above them all, as if it were standing on the tips of its toes up to remind you you're in Paris, in May, for the big annual Varlin lunch. This special day was also the time for a more intimate get together. Yves, the grandpa, Éric, his eldest son and Théo, Éric's nephew, always met up an hour earlier than everyone else. The three men had a special bond, ever since Théo's father had passed away about ten years before. They loved getting together to catch up and talk freely, without having to worry about not mentioning the various touchy subjects that might upset the other members of the family. It's like Yves always said,

- a family is a bit like a city. There are the places everyone knows about, and then there are other, more secret corners.

Théo was the first to arrive at his Grandpa's house. They hadn't seen each other for several months, even though they now lived in the same city. Théo hadn't had a single free moment since he'd come back from his trip to the US. Yves poured him a drink and the two men went to sit down in the family room. The table was already set for 16, but the room was still bathed in the late morning calm.

- So how are you doing? asked Yves.
- Good. I'm glad to be back in France. Two years away was great, but I was beginning to get a bit homesick.
- Did you find it easy getting a place to live now you're back?
- Yeah, I'm living in a student residence. It's really cool. It's got everything I need
 - Wi-Fi, launderette, even a gym!
- Sounds like you're living like royalty! When I was in college...
- You dropped out pretty quick! interjected Théo, ever so slightly teasing his grandpa. The old man smiled.
- True. I was more of a self-made man I suppose. Sounds a bit old fashioned now doesn't it?
- Not at all. You founded your own start-up before it was even a thing! That's all.
- Yeah, I founded a start-up without even realizing it. Ha! A true gentleman in finance, I was. That said, you make fun of me, but

I stayed in school longer than your uncle did. He didn't even graduate high school! Where is it you're living then?

- Rue Boni-de-Castellane.
- Really? That's funny. I lived on that street too. It was the first apartment I shared with your Grandma. There was nothing but small houses, each four or five floors. It was a nice place.
- It's changed a lot. There are tons of modern buildings now. The residence is really well designed, it's full of light.

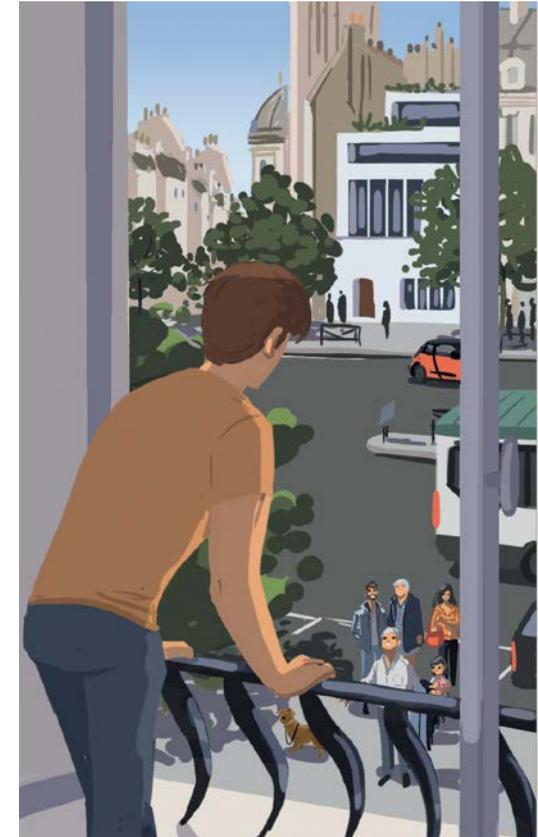
The bell rang. It was Éric. He burst into the room, full of energy as always, like he was about to move all the furniture around. Yves brought Éric up to speed:

- Hey, you know what Théo just told me? He's living on rue de Castellane now. I used to live on that street with your ma before you came along.
- Really? So did I! That's where I opened my first store. Just on the corner with rue Brummel.
- I don't remember that, replied his father.
- Yeah, we weren't so close at the time. You were mad at me because you thought I'd left school too soon.
- I'm not far from there, said Théo. I live at 28.
- 28! Éric and Yves exclaimed at the same time. Three generations of Varlins had lived at the same address at different times. Yet another thing they had in common.

- Is there still a store on the first floor?
- No, it's a courtyard for the residence now, with a cafeteria for all the students. I live just above, on the twelfth floor;
- The twelfth floor? When I lived there with your grandma, we were on the fifth floor and that was already in the attic!
- I loved the neighborhood, Éric remembered, but it was quite far from everything. If you wanted to go to a restaurant or watch a movie, you had to get the subway or a bus.
- It's not at all like that now. Quite the opposite actually, replied Théo. The area has changed so much. There's a movie theater, and a concert hall just a few blocks away. And last week I went for an interview for my senior year internship and the company's office is on the same street!

There was a short silence as the three men allowed themselves to get lost in their own thoughts. They stayed there like that just long enough to realize that many years had passed, time had kept ticking and places, like people, had changed. The bell rang. Another short silence. Yves stopped. He would have loved for this moment to last just a little longer. But on the first Sunday in May, a Varlin can't be late, and Yves even less so.

- A family is a bit like a city, he said as he stood up to get the door. Sometimes, you come across an intersection.



Pour en savoir +
sur le(s) « Client(s) »
Rendez-vous page 22,
côté pile.

To read more about
"Clients", go to page 22
on the A-side.



Un passe-muraille d'aujourd'hui



C'est un homme qui n'attire pas l'attention. Pourtant, il possède le don de traverser les murs. Mais un don n'est jamais très éloigné d'une malédiction. Fini le passe-muraille ! Trop d'ennuis. Désormais, il sait se tenir. Une fin de matinée, il se promène dans une rue paisible. Trop paisible. Soudain, l'envie est trop forte. Il s'approche d'une façade, vérifie que personne ne le regarde et avance d'un pas. Son corps traverse la paroi vitrée sans le moindre problème. Il n'a rien perdu de sa technique. À l'intérieur, en revanche, il est un peu désorienté. Il tombe d'abord sur un open space. Cinq personnes sont réunies autour d'un écran d'ordinateur sur lequel tourne un objet en 3D.

— Nous pouvons le rendre encore plus intuitif pour la V2, tranche l'un des hommes.

Heureusement, ils ne l'ont pas remarqué. Il s'éclipse à travers un autre mur. Dans une salle ensoleillée, un homme fait face à un écran géant sur lequel apparaissent trois visages.

— *Will you be ready for November 6?* demande l'une des femmes sur l'écran avec les buildings de Shanghai en arrière-plan.

— *Sure*, répond l'homme dans la pièce.

C'est le moment de filer. Quelques pas sur le côté, une autre cloison et... cette fois, il débouche dans une pièce avec plusieurs ordinateurs. Un léger bourdonnement flotte autour de lui. Il avance prudemment.

— Ces machines tournent avec notre dernier algorithme. Une femme fait son entrée, avec un homme à ses côtés qui prend des notes.

Les données de nos clients sont analysées en temps réel, poursuit-elle. Au moment où nous parlons, notre connaissance de la clientèle s'enrichit et notre qualité de service s'améliore.

Le passe-muraille regarde défiler les chiffres sur plusieurs écrans. Quelques pas en arrière et le voilà dans un entrepôt. Il reconnaît sur les cartons l'objet entrevu en 3D dans le premier bureau. Un camion démarre et les emporte. Le passe-muraille sort discrètement pour retrouver la rue, un peu étourdi par le tourbillon d'activité qu'il vient de traverser.



A Modern-Day Man Who Could Walk through Walls

He's the kind of guy no one ever really notices. And yet, he has the gift of being able to walk through walls. But there is a fine line between a gift and a curse. No more walking through walls! It causes too much trouble. From now on, he'll keep it in check.

One day, late morning, he was going for a walk down a quiet street. Too quiet. All of a sudden, the temptation became too much. He shuffled closer to a wall, looked around him to make sure no one was watching, and then took another step. His body slipped through the glass wall like a knife through butter. He still had the touch. Inside, however, he felt disoriented.

He had stepped into an open plan office. Five people were huddled around a computer looking at the 3-D object pivoting on screen.

— We can make it even more intuitive in the 2.0 version suggested one of the men.

Luckily, they hadn't seen him. He stepped through another wall. In a sunlit room, a man stood in front of a big screen, from which three smiling faces were looking back at him.

— Will you be ready for November 6? asked one of the women on the screen, the Shanghai skyline just behind.

— Sure, replied the man in the room.

Time to move on. A couple of steps to the right, through another wall and, this time, he walked into a room full of computers. A constant hum filled the air. He tiptoed carefully through.

— These machines are running our latest algorithm.

A woman entered the room, with a man by her side taking notes.

— Client data are analyzed in real time, she continued. As we speak, we are deepening our understanding of our clients and improving the quality of our service.

The man who could walk through walls watched the figures flashing across the many screens. He took a few steps back and found himself in a warehouse. On the boxes piled high, he recognized the 3-D object he'd seen in the first office. A truck started up and drove off with an entire batch. The man who could walk through walls made his way out discreetly back to the street, overwhelmed by the whirlwind of activity he'd just witnessed.



Pour en savoir +
sur la « Transformation »
rendez-vous page 26,
côté pile.

To read more about
"Transformation", go to page 26
on the A-side.



(Grand) Paris

／ Gecina côté chiffres ／

Key Figures



Première foncière spécialiste du bureaux en Europe, Gecina détient un patrimoine de bureaux, de logements et de résidences pour étudiants dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne, encore renforcé, en 2017, par l'acquisition d'Eurosic. Aujourd'hui, en offrant à ses clients des lieux de vie et de travail performants et responsables, orientés vers la productivité et le bien-être, Gecina accompagne la modernisation de l'immobilier urbain. Cette ambition est portée par un pipeline – sans égal en Europe continentale – de projets fortement créateurs de valeur. Elle se traduit aussi par une approche client qui dépasse la relation classique d'un investisseur avec son locataire faisant naître de nouvelles offres de services. Elle passe enfin par une politique de responsabilité sociétale qui contribue fortement à la performance globale de l'entreprise.

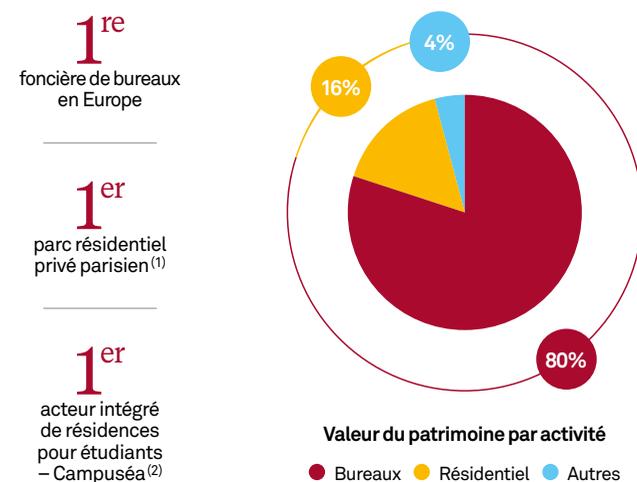
Sommaire

1. Des fondamentaux solides pour une croissance durable p. 2
2. Des atouts au service de la création de valeur p. 3
3. Des engagements responsables, levier de performance durable p. 4
4. Au cœur des quartiers les plus actifs p. 6
5. Des projets qui façonnent la ville de demain p. 8
6. Une ambition collective p. 10
7. La maîtrise des risques au cœur des processus p. 11
- État consolidé de la situation financière p. 12
- État du résultat global consolidé p. 14

Contents

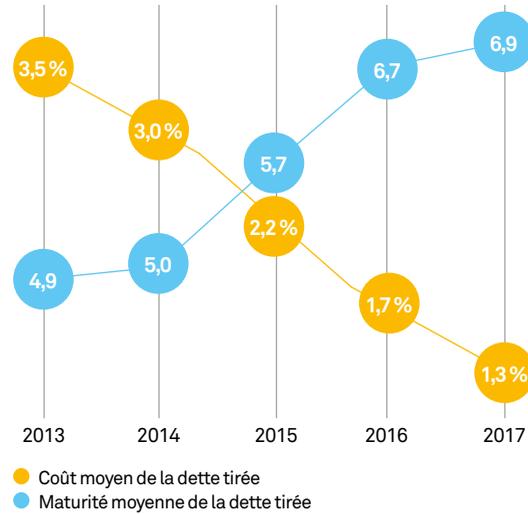
Profile p. 15

1. Solid foundations on which to build sustainable growth p. 16
2. Assets that create value p. 17
3. Responsible commitments driving sustainable performance p. 18
4. At the heart of the most vibrant districts p. 20
5. Projects that shape the city of tomorrow p. 22
6. A shared ambition p. 24
7. Risk management at the heart of our business p. 25
- Consolidated statement of financial position p. 26
- Consolidated statement of comprehensive income p. 28



(1) En nombre de m² situés dans Paris intra-muros.
 (2) Premier investisseur-exploitant en nombre de lits.

Coût moyen et maturité de la dette tirée



Résultat récurrent net – part du Groupe

363,5M€

ANR dilué bloc triple net EPRA par action

152,9€

soit + 18,9% vs 2016

Ratio LTV

42,4%

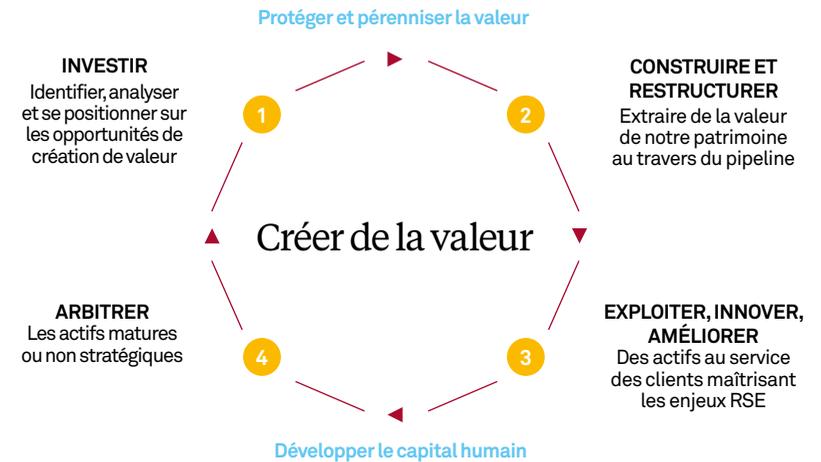
Dettes nettes : 8331 M€
et dividende par action : 5,30 €

Des fondamentaux solides pour une croissance durable

Gecina enregistre en 2017 un résultat récurrent net au-delà des attentes initiales du Groupe, avec une hausse de +4,6 %, à 363,5 millions d'euros. Cette progression est due à la performance opérationnelle du Groupe, notamment avec une progression des loyers à périmètre constant supérieure à 2 %, à la forte baisse du coût moyen de la dette qui s'est établi à 1,7 % (contre 2,2 % en 2016) ainsi qu'aux premiers effets positifs de l'acquisition d'Eurosic. Aujourd'hui, Gecina peut compter sur sa structure financière solide pour poursuivre son développement avec un ratio de LTV à 42,4 % et une maturité moyenne de la dette qui augmente encore, à 6,9 ans.



Des atouts au service de la création de valeur



— **Un potentiel de croissance et de création de valeur renforcé**, avec 5,2 milliards d'euros de pipeline.

— **Un bilan sain et flexible**, salué par les agences de notation (BBB+/Perspective positive par Standard & Poor's et A3/Perspective négative par Moody's), au service du financement des ambitions du Groupe.

— **Une nouvelle organisation** autour des métiers opérationnels et au service des clients locataires et utilisateurs.

— **Une dynamique d'innovation responsable** répondant aux nouveaux usages des clients et aux besoins sociétaux.

— **Des progrès réguliers** en matière de consommation d'énergie, d'émissions de gaz à effet de serre et de niveau de productivité des occupants contribuant à la valorisation du patrimoine et à la maîtrise des charges d'exploitation pour les clients.

— **Une maîtrise d'ouvrage intégrée** pour transformer des actifs obsolètes en actifs prime.

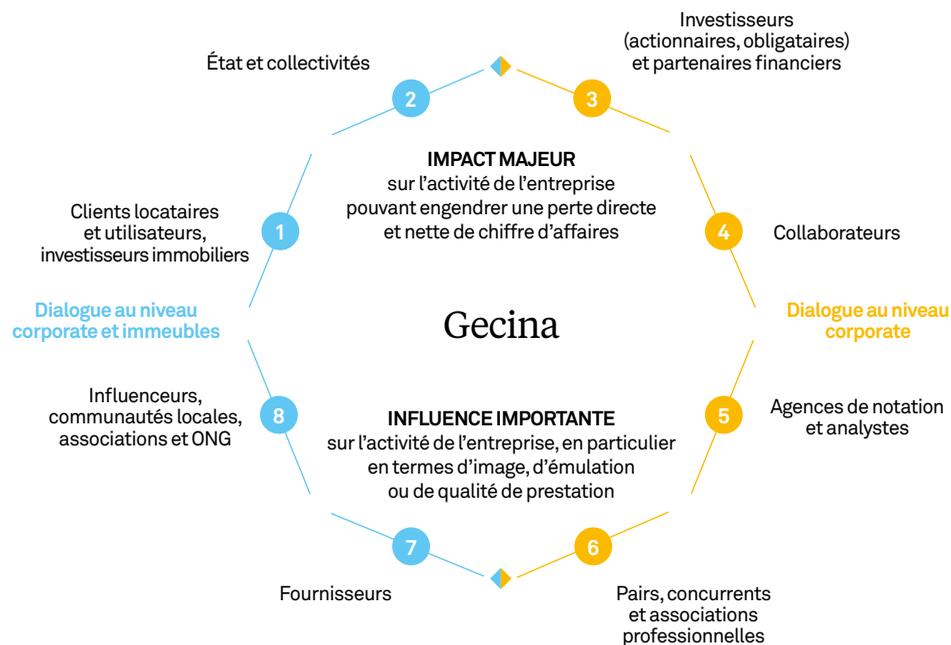
— **Une communauté de plus de 100000 utilisateurs** dans les immeubles de Gecina.



Des engagements responsables, levier de performance durable

Gecina a structuré sa feuille de route RSE à horizon 2020 autour d'objectifs ambitieux et mesurables.

L'atteinte de ces objectifs repose sur la réponse de l'entreprise aux attentes de ses parties prenantes et sur la mobilisation de celles-ci dans le cadre de l'activité du Groupe. Pour anticiper et actionner les leviers de création de valeur partagée, le Groupe a donc cartographié ses parties prenantes, puis identifié leurs attentes majeures et leur contribution à sa stratégie.



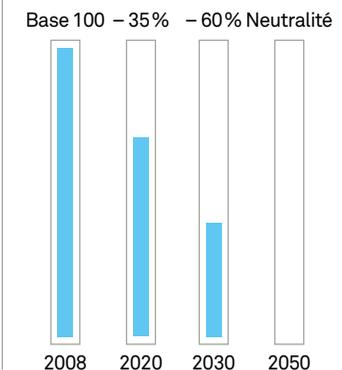
Axes stratégiques

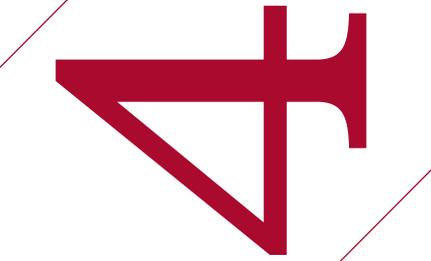
Objectifs de performance à 2020

<p>Générer de la productivité et du bien-être pour nos clients dans des immeubles adaptables</p>	<p>Bureaux 75 % des immeubles apportant une contribution à la productivité supérieure à celle d'un immeuble standard</p> <p>Résidentiel développement d'un indicateur de confort et bien-être, et évaluation du patrimoine</p>
<p>Dynamiser la ville durable en développant en particulier la biodiversité et l'accessibilité pour tous</p>	<p>Végétalisation de l'équivalent de 25% de pleine terre des parcelles du patrimoine</p>

Réduire l'empreinte environnementale par un immobilier sobre en ressources et neutre en carbone

- 35% de réduction de CO₂/m² par rapport à 2008 pour le **patrimoine**





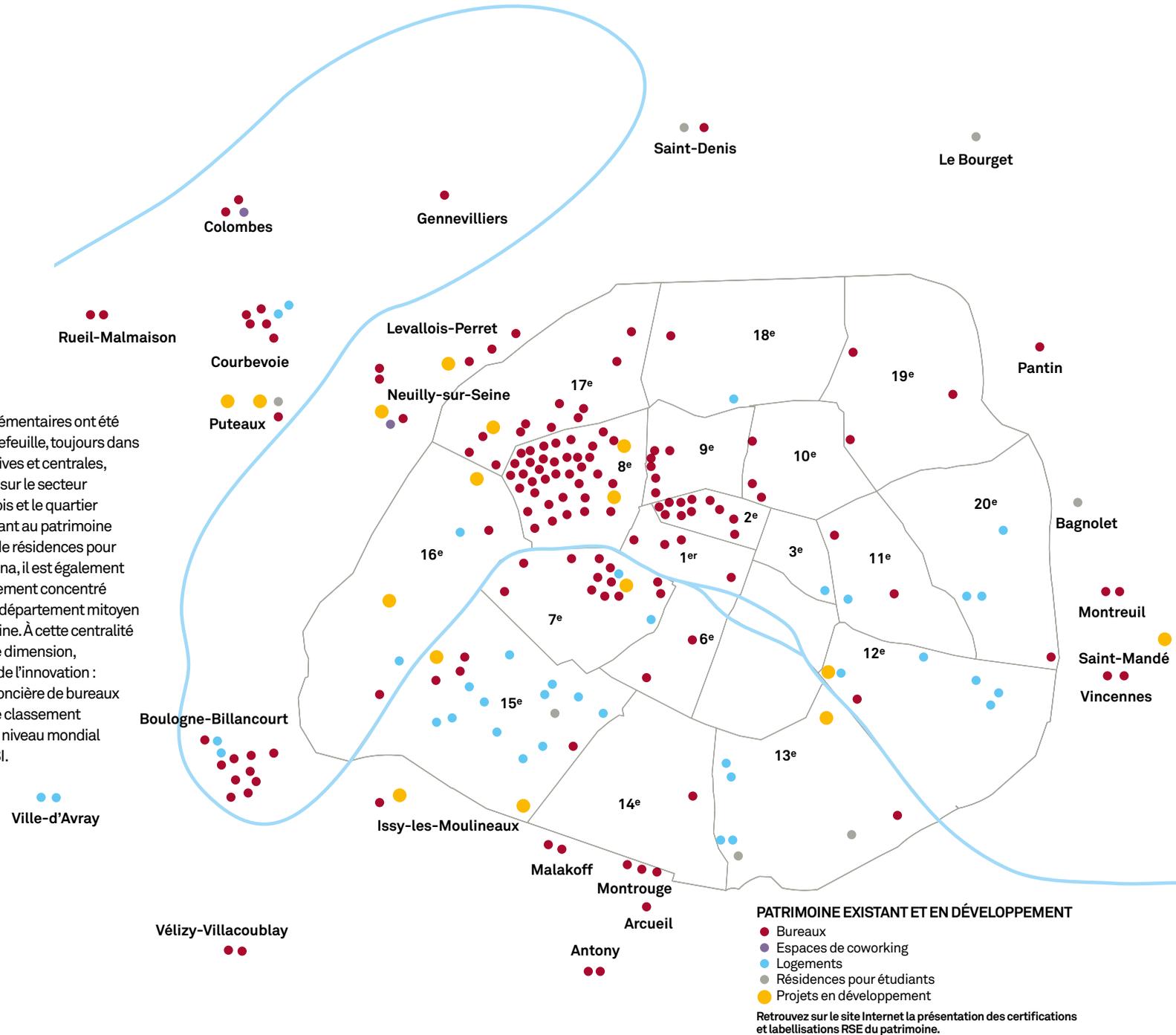
Au cœur des quartiers les plus actifs

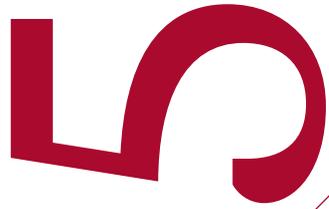
Aujourd'hui, lieux de vie et lieux de travail cohabitent de plus en plus au sein de la ville.

Pour répondre aux attentes et aux usages de ses clients, Gecina a développé un patrimoine cohérent et diversifié de lieux de vie – logements, bureaux, logements étudiants, espaces de coworking. Il a investi les quartiers les plus actifs et les plus centraux de Paris et du croissant ouest de la capitale. Il offre ainsi la meilleure accessibilité et la plus grande richesse de service aux occupants de ses immeubles et une attractivité inégalée aux entreprises qui ont besoin, pour attirer les meilleurs talents, de s'implanter dans des quartiers vivants, denses et bien desservis. Près de 93% de son portefeuille de bureaux est situé à Paris et en région parisienne, avec une très forte prépondérance pour la ville de Paris, mais aussi pour le croissant ouest et pour les zones les plus attractives : quartier central des affaires (QCA) à Paris, quartier d'affaires de la Défense, communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux.

Avec l'intégration d'Eurosic en 2017,

700000 m² supplémentaires ont été intégrés à ce portefeuille, toujours dans des zones attractives et centrales, au cœur de Paris, sur le secteur de Neuilly-Levallois et le quartier de la Défense. Quant au patrimoine de logements et de résidences pour étudiants de Gecina, il est également presque exclusivement concentré sur Paris et sur le département mitoyen des Hauts-de-Seine. À cette centralité s'ajoute une autre dimension, essentielle, celle de l'innovation : Gecina est la 1^{re} foncière de bureaux en Europe dans le classement GRESB et la 2^e au niveau mondial dans celui du DJSI.





Des projets qui façonnent la ville de demain

- **01 Be Issy,**
25 100 m² de bureaux
à Issy-les-Moulineaux
- **02 Ibox,**
19 200 m² de bureaux à Paris 12^e
- **03 Penthemont,**
9 200 m² de bureaux à Paris 7^e,
précommercialisés à 100 %
- **Le Jade,**
22 000 m² de bureaux à Paris 15^e,
précommercialisés à 93 %
- **20 Ville l'Évêque,**
6 700 m² de bureaux à Paris 8^e,
précommercialisés à 100 %
- **Octant Sextant,**
37 800 m² de bureaux à Levallois-
Perret, précommercialisés à 81 %



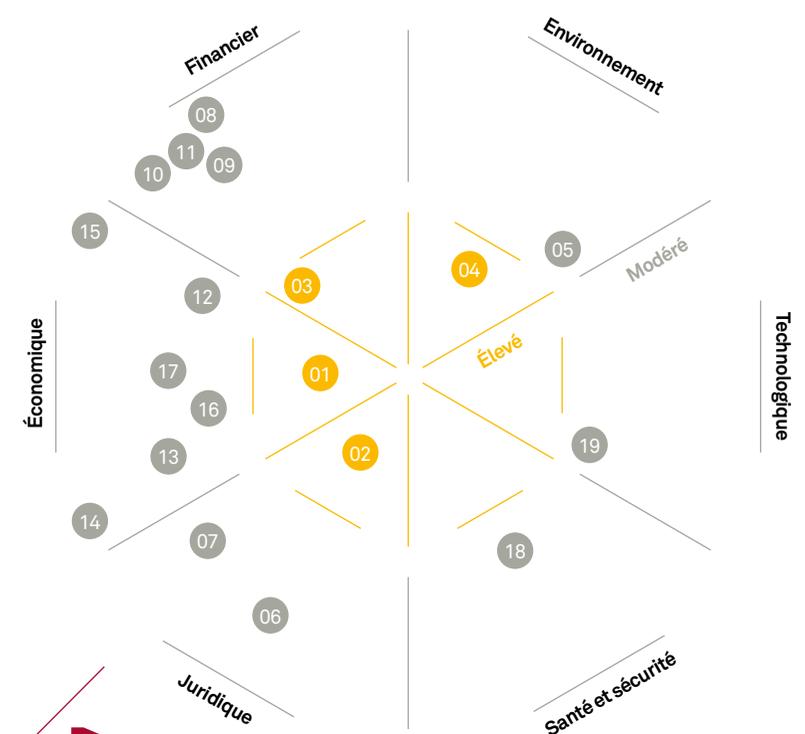
- **04 La Défense – Carré
Michelet,** 36 800 m² de bureaux
- **05 Paris – Saint-Mandé,**
logements, 700 m²
- **06 Puteaux – Rose
de Cherbourg,** résidence
pour étudiants de 7 500 m²
- **Lyon Part-Dieu – Sky 56,**
30 700 m² de bureaux,
précommercialisés à 87 %
- **Guersant,**
14 400 m² de bureaux à Paris 17^e,
précommercialisés à 62 %
- **Paris – Montmorency,**
13 800 m² de bureaux à Paris 16^e
- **Le France,**
20 100 m² de bureaux à Paris 13^e
- **Hôtel du Génie,**
2 400 m² de bureaux à Paris 7^e
- **Neuilly – Gravières,**
14 500 m² de bureaux
- **7, Rue de Madrid,**
11 100 m² de bureaux à Paris 8^e
- **75 Grande Armée,**
34 100 m² de bureaux à Paris 16^e
- **Porte Brançon,**
résidence pour étudiants de 2 900 m²
à Vanves



Une ambition collective

— **Le patrimoine de Gecina est aussi un patrimoine humain**, riche de compétences qui couvrent tous les maillons de la chaîne de valeur immobilière : maîtrise d'ouvrage, gestion de projet, juridique, financier, gestion de la relation client, numérique, innovation durable...

— **Autour d'une feuille de route stratégique ambitieuse**, animée par une équipe de direction largement renouvelée, les équipes de Gecina sont engagées dans une profonde transformation culturelle. En 2017, quelque 180 collaborateurs ont contribué, au sein de 32 groupes de travail, au projet de transformation de l'entreprise suite au rapprochement avec Eurosic pour faire émerger une culture commune, collaborative, orientée vers les clients.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

10
administrateurs

50%
de femmes

50%
d'administrateurs indépendants

COLLABORATEURS

457
collaborateurs

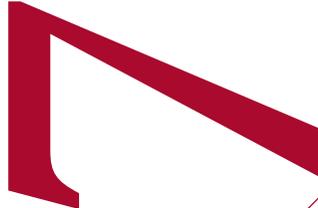
60%
de femmes

50%
des membres du comité exécutif recrutés en 2017

1^{re}
entreprise du SBF 120 sur l'égalité femmes/hommes

83%
de salariés actionnaires

13,5%
de la masse salariale dédiée aux primes individuelles



La maîtrise des risques au cœur des processus

— **La gestion des risques est un dispositif dynamique** : défini et mis en œuvre sous la responsabilité de la direction générale, ce dispositif est pleinement intégré aux processus décisionnels et opérationnels de Gecina. Le conseil d'administration s'assure, au travers des travaux du comité d'audit et des risques, du suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques.

- 01 Risques de variation du marché immobilier
- 02 Risques de contentieux corporate
- 03 Risques de baisse du taux d'occupation financier
- 04 Risques d'obsolescence
- 05 Risques liés aux enjeux RSE
- 06 Risques juridiques et fiscaux
- 07 Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et de recours
- 08 Risques de marché
- 09 Risques de liquidité
- 10 Risques de contrepartie
- 11 Risques de taux d'intérêt
- 12 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- 13 Risques liés à la sous-traitance
- 14 Risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques
- 15 Risques liés à la concurrence
- 16 Risques d'insolvabilité des locataires
- 17 Risques d'acquisition
- 18 Risques liés aux immeubles
- 19 Risques numériques et technologiques

État consolidé de la situation financière

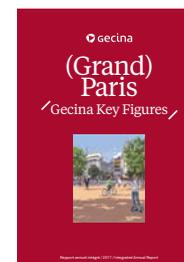
ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016	PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS	18 983 004	11 546 893	CAPITAUX PROPRES	11 014 410	8 289 659
Immeubles de placement	15 407 425	10 430 624	Capital	565 226	475 760
Immeubles en restructuration	2 806 401	1 038 680	Primes	3 167 093	1 910 693
Immeubles d'exploitation	243 965	61 139	Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère	5 358 091	5 076 063
Autres immobilisations corporelles	13 262	7 351	Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère	1 895 562	813 472
Écart d'acquisition	207 688	0	CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	10 985 972	8 275 988
Immobilisations incorporelles	5 884	6 337	Participations ne donnant pas le contrôle	28 438	13 671
Créances financières sur crédit-bail	224 335	0	PASSIFS NON COURANTS	6 982 648	3 230 868
Immobilisations financières	3 384	2 762	Dettes financières non courantes	6 926 752	3 158 817
Participations dans les sociétés mises en équivalence	44 718	0	Instruments financiers non courants	6 509	31 013
Instruments financiers non courants	17 735	0	Passifs d'impôts différés	12 634	0
Actifs d'impôts différés	8 207	0	Provisions non courantes	36 753	41 038
ACTIFS COURANTS	1 123 087	798 779	PASSIFS COURANTS	2 109 033	825 145
Immeubles en vente	578 692	547 406	Dettes financières courantes	1 607 944	481 604
Stocks	156 334	0	Instruments financiers courants	247	0
Clients et comptes rattachés	141 669	105 949	Dépôts de garantie	86 789	49 301
Autres créances	99 966	67 673	Fournisseurs et comptes rattachés	278 399	211 671
Charges constatées d'avance	22 257	17 641	Dettes fiscales et sociales courantes	57 267	41 229
Instruments financiers courants	2 138	1 537	Autres dettes courantes	78 388	41 340
Trésorerie et équivalents de trésorerie	122 031	58 573	TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	20 106 091	12 345 672
TOTAL DE L'ACTIF	20 106 091	12 345 672			

État du résultat global consolidé

REVENUS LOCATIFS BRUTS (en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Charges non refacturées	558 916 (42 029)	500 669 (40 735)
REVENUS LOCATIFS NETS	516 887	459 934
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL	4 570	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT SUR L'ACTIVITÉ HÔTELIÈRE	275	
MARGE IMMOBILIÈRE	519	
Services et autres produits nets	3 571	1 263
Frais de structure	(71 840)	(64 571)
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	453 982	396 626
Résultat de cessions	20 048	50 669
Variation de valeur des immeubles	1 555 772	532 963
Amortissements	(5 505)	(4 669)
Dépréciations et provisions nettes	8 730	(14 262)
Effets du regroupement d'entreprises	(28 558)	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	2 004 469	961 327
Charges financières	(84 024)	(90 246)
Produits financiers	3 610	2 680
Frais financiers nets	(80 414)	(87 566)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	352	0
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	12 734	(26 126)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	(23 800)	(64 230)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	4 519	61
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	1 917 860	783 466
Impôts	(6 923)	(3 521)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	1 910 937	779 945
Résultat net des activités abandonnées	0	32 371
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	1 910 937	812 316
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	15 375	(1 156)
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère	1 895 562	813 472
Résultat net consolidé par action	28,38 €	12,58 € ⁽¹⁾
Résultat net consolidé dilué par action	28,28 €	12,52 € ⁽¹⁾
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ	1 910 937	812 316
Éléments non recyclables en résultat net	1 315	(1 285)
Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	1 315	(1 285)
Éléments recyclables en résultat net	95	(226)
Gains (pertes) de conversion	95	(226)
RÉSULTAT GLOBAL	1 912 347	810 805
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	15 375	(1 156)
Dont résultat global attribuable aux propriétaires de la société mère	1 896 972	811 961

(1) Post-ajustement de la distribution de DPS lié à l'augmentation de capital réalisée en août 2017 (coefficient d'ajustement de 0,97391) selon l'IAS 33.



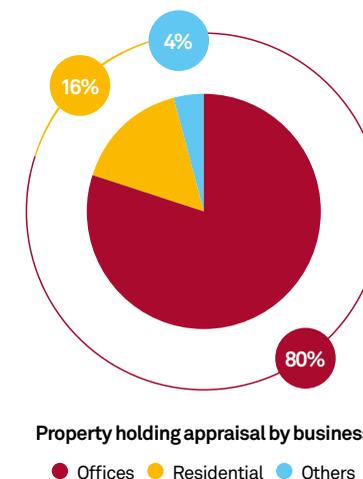
As an innovative urban real estate group and Europe's leading real estate group specialized in the office segment, Gecina operates a portfolio of offices, housing units and student residences in the most central areas across Paris and the Paris Region, which it further strengthened in 2017 with the acquisition

of Eurosic. By providing its clients with efficient, sustainable living and work spaces that focus on both productivity and well-being, Gecina supports the modernization of urban real estate. This ambition is driven by its pipeline of high value-added projects, unparalleled in continental Europe. In addition, Gecina boosts modernization with its client-focused approach, which goes far beyond the traditional relationship between investor and tenant and leads to the creation of new services. Furthermore, the modernization process is reflected in the corporate social responsibility strategy, which greatly contributes to the overall performance of the company.

No. 1
office real estate
group in Europe

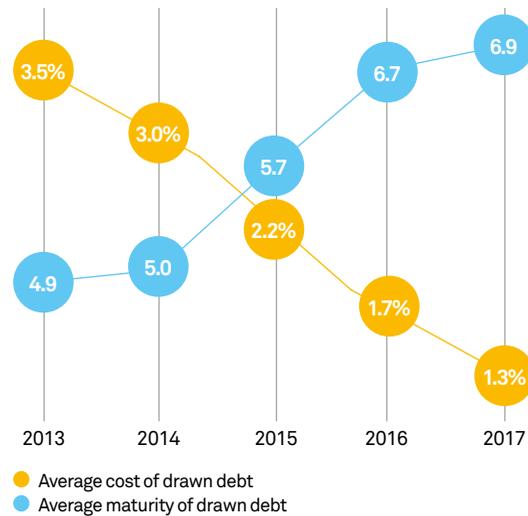
No. 1
leading portfolio
of private residential
properties in Paris⁽¹⁾

No. 1
leading integrated
operator of student
residences
– Campuséa⁽²⁾



(1) In terms of surface area (m²) located in Paris City.
(2) Leading investor-operator in terms of beds.

Average cost and maturity of drawn debt



Recurrent net income,
Group share
€363.5M

Diluted EPRA NAV (block)
per share
€152.9
i.e. an increase of 18.9% vs 2016

LTV Ratio
42.4%
Net debt: €8,331 M
and dividend per share: €5.30

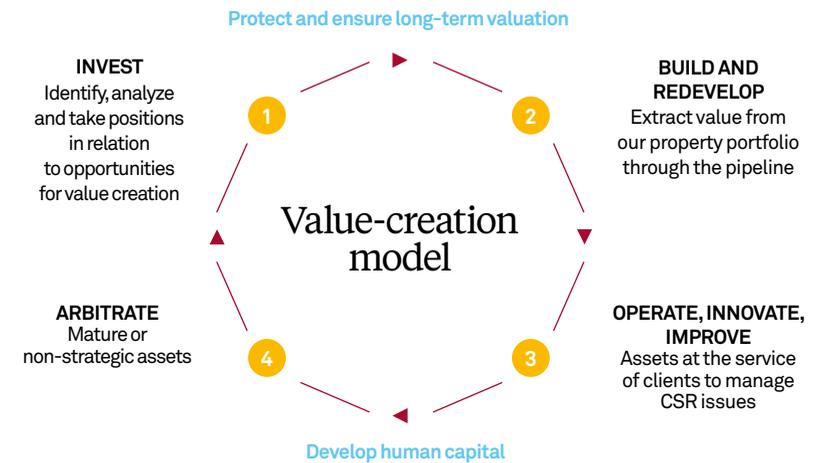
Solid foundations on which to build sustainable growth

— In 2017, Gecina exceeded its initial expectations in terms of recurrent net income, which increased by 4.6% to reach €363.5 million. This progress was driven by the Group's operational performance, in particular the growth in like-for-like rental income of over 2%, a significant drop in the average cost of debt to 1.7% (compared with 2.2% in 2016), as well as positive impacts from the Eurosic acquisition starting to materialize. Today, Gecina can count on its solid financial structure to continue its development, with an LTV ratio of 42.4% and the average maturity of debt which increased once again to 6.9 years.



Assets that create value

- **Increased potential for growth and value creation following the acquisition of Eurosic**, with a pipeline of €5.2 billion.
- **A healthy, flexible balance sheet** approved by credit rating agencies (BBB+/positive outlook from Standard & Poor's and A3/negative outlook from Moody's) to finance the Group's ambitions.
- **A new organizational structure** centered around operational business lines and focused on tenants and users.
- **A responsible innovation approach** to meet emerging needs in terms of customer usage and society.
- **Regular progress** in energy consumption, greenhouse gas emissions and occupant productivity, which helps to increase the value of the property portfolio and control customer operating expenses.
- **Integrated project management** to assist in transforming obsolete assets into prime assets.
- **A community of over 100,000 users** of Gecina assets.

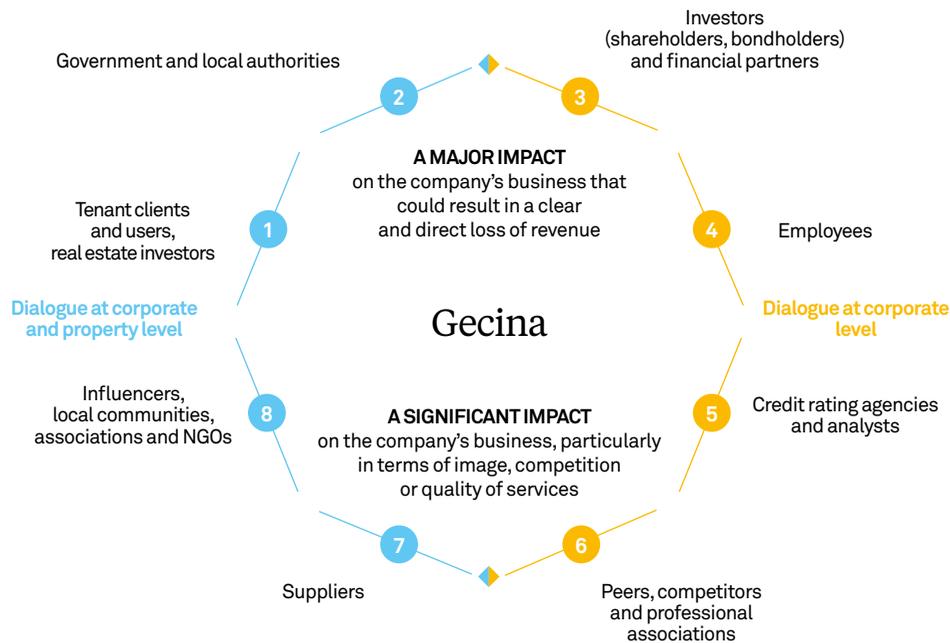




Responsible commitments driving sustainable performance

— Gecina has built its 2020 CSR roadmap around ambitious, measurable targets.

Achieving these targets depends on the way in which the company responds to expectations from its stakeholders and the extent to which they are involved in the Group's operations. To anticipate and exploit the means to create shared value, the Group has mapped all stakeholders and identified their main expectations and the role they play in the company strategy.



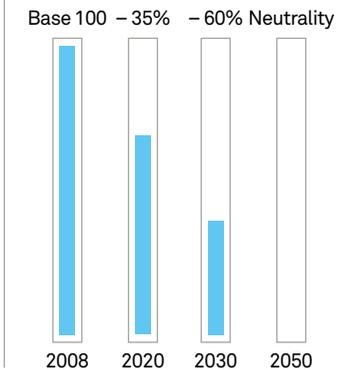
Strategic priorities

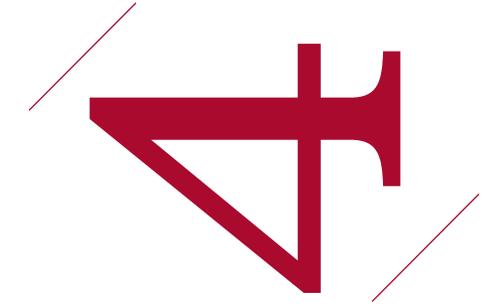
Performance goals for the year 2020

<p>Generate productivity and well-being for our clients in adaptable buildings</p>	<p>Office 75% of buildings making a contribution to productivity greater than a standard building</p> <p>Residential development of a comfort and well-being indicator and evaluation of the property portfolio</p>
<p>Stimulate the sustainable city by developing biodiversity and accessibility for all people</p>	<p>Vegetation equal to 25% of the land of the parcels in the property portfolio</p>

Reduce environmental footprint by resource efficient and carbon-neutral real estate

– 35% of reduction of CO₂/m² over 2008 for **the property portfolio**

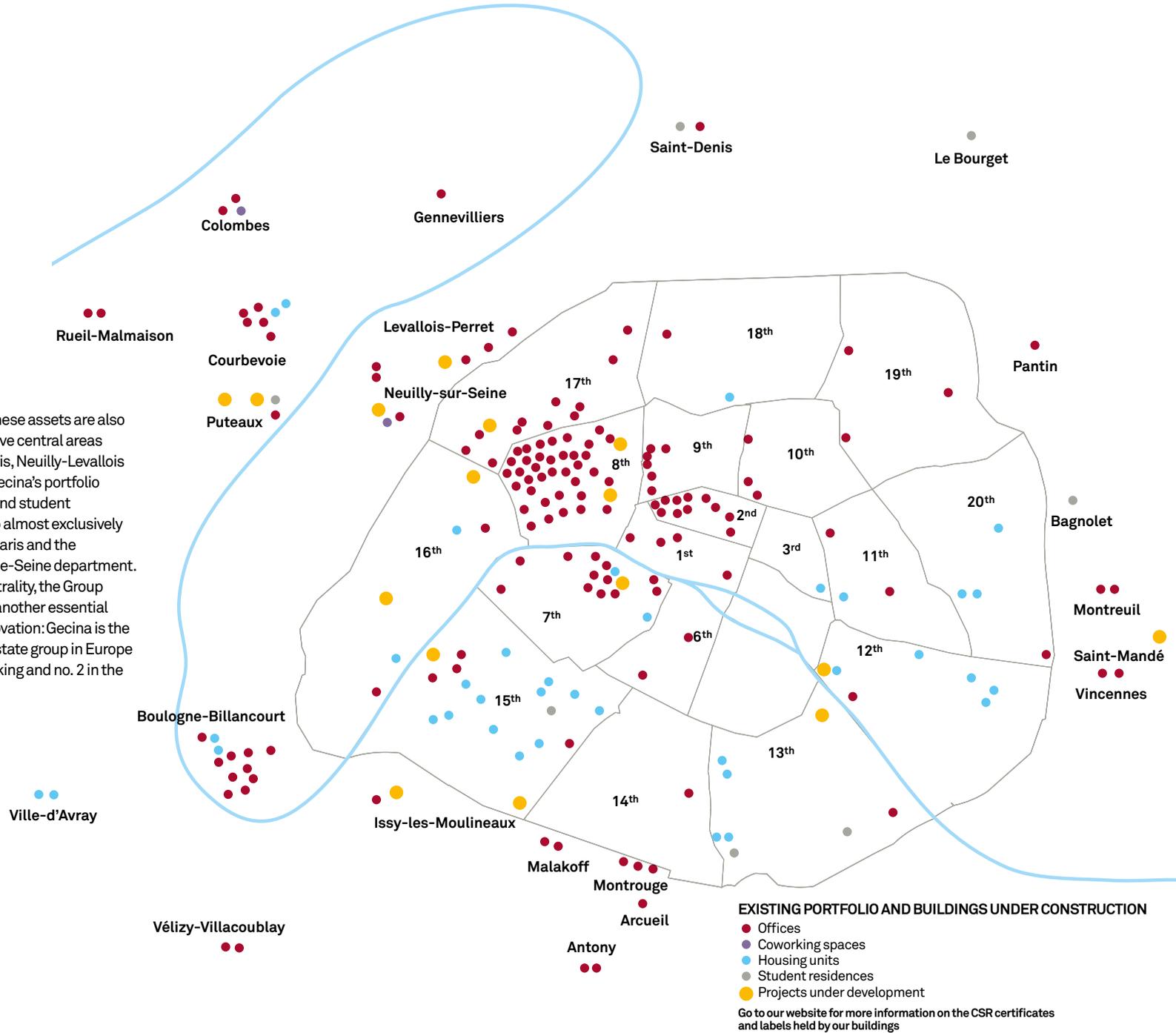


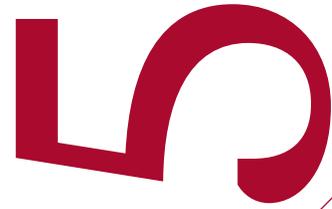


At the heart of the most vibrant districts

Today, living spaces and work spaces coexist to an ever greater extent within the city. To meet customer expectations and functions, Gecina has developed a coherent, diverse portfolio of living spaces – housing units, offices, student residences and coworking areas. It has invested in the most vibrant and most central areas of Paris and the Western Crescent. In this way, it offers the occupants of its buildings the best access to the widest variety of services and unparalleled appeal to companies, which need to be able to offer such premises to attract the best talent and be present in the most dense, bustling districts, well served by public transport. Nearly 93% of its office portfolio is located in Paris and the Paris Region, mainly within the City of Paris, as well as the Western Crescent and other highly attractive areas, including the Central Business District in Paris, la Défense, as well as Boulogne-Billancourt and Issy-les-Moulineaux. With the integration of Eurosic in 2017, an additional 700,000 m² were added

to the portfolio. These assets are also located in attractive central areas in the heart of Paris, Neuilly-Levallois and la Défense. Gecina's portfolio of housing units and student residences is also almost exclusively concentrated in Paris and the adjacent Hauts-de-Seine department. In addition to centrality, the Group concentrates on another essential focus, that of innovation: Gecina is the no. 1 office real estate group in Europe in theGRESB ranking and no. 2 in the world in the DJSI.





Projects that shape the city of tomorrow

- **01 Be Issy,**
25,100 m² of office space
in Issy-les-Moulineaux
- **02 Ibox,**
19,200 m² of office space in Paris
(12th arrondissement)
- **03 Penthemont,**
9,200 m² of office space in Paris
(7th arrondissement), 100% prelet
- **Le Jade,**
22,000 m² of office space in
Paris (15th arrondissement), 93% prelet
- **20 Ville l'Evêque,**
6,700 m² of office space in Paris
(8th arrondissement) 100% prelet
- **Octant Sextant,**
37,800 m² of office space
in Levallois-Perret, 81% prelet



- **04 La Défense – Carré
Michelet,** 36,800 m² of office space
- **05 Paris – Saint-Mandé,**
housing units, 700 m²
- **06 Puteaux – Rose
de Cherbourg,** student residence,
7,500 m²
- **Lyon Part-Dieu – Sky 56,**
30,700 m² of office space, 87% prelet
- **Guersant,**
14,400 m² of office space in Paris
(17th arrondissement), 62% prelet
- **Paris – Montmorency,**
13,800 m² of office space in Paris
(16th arrondissement)
- **Le France,** 20,100 m² of office
space in Paris (13th arrondissement)
- **Hôtel du Génie,**
2,400 m² of office space in Paris
(7th arrondissement)
- **Neuilly – Gravier,**
14,500 m² of office space
- **7, Rue de Madrid,**
11,100 m² of office space in Paris
(8th arrondissement)
- **75 Grande Armée,**
34,100 m² of office space in Paris
(16th arrondissement)
- **Porte Brançon,**
student residence, 2,900 m² in Vanves



A shared ambition

People are among Gecina's most important assets, bringing considerable expertise that covers the entire real estate value chain, including project ownership, project management, legal, accounting, customer relations management, digital and sustainable innovation, to name but a few.

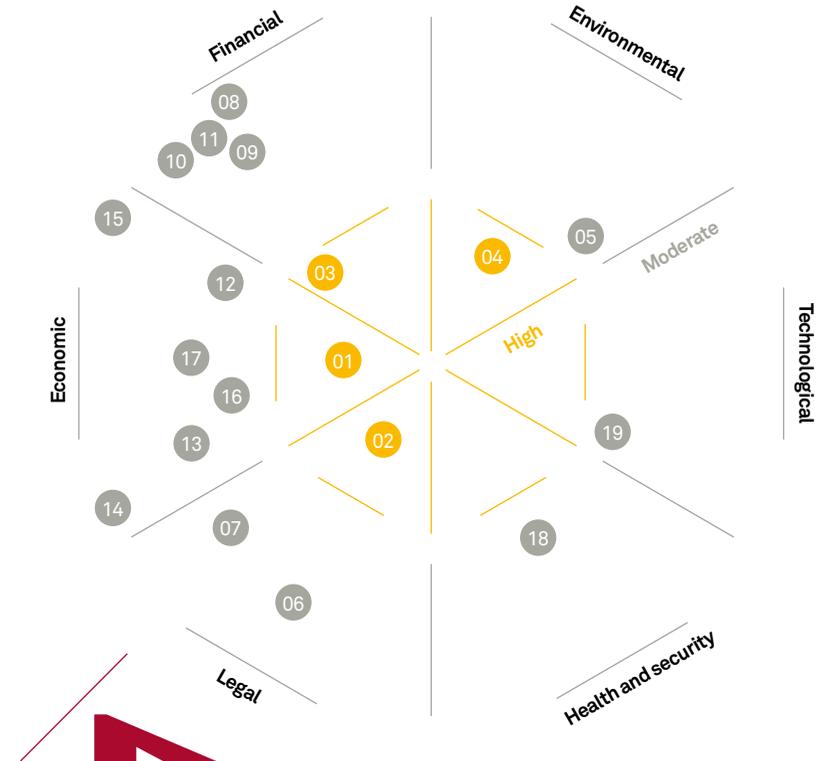
Committed to an ambitious strategic roadmap and guided by a substantially revamped management team, Gecina's people are undertaking a substantial cultural transformation. In 2017, around 180 employees split across 32 working groups were involved in a top-level project to transform the company following the merger with Eurosic to help identify a shared, collaborative, customer-focused culture.

BOARD OF DIRECTORS

- 10 directors
- 50% women
- 50% independent directors

EMPLOYEES

- 457 employees
- No. 1 SBF 120 company for gender equality
- 60% women
- 83% of employees are also shareholders
- 50% of the Executive Committee recruited in 2017
- 13.5% of the total payroll allocated to individual bonuses



Risk management at the heart of our business

We operate a dynamic approach to risk management. It is defined and implemented by Senior Management and is fully integrated in Gecina's decision-making and operational processes. The Board of Directors, through the Audit and Risk Committee, monitors the effectiveness of internal risk management systems.

- 01 Risks of change in the real estate market
- 02 Corporate dispute risks
- 03 Risks of a decrease in the financial occupancy rate
- 04 Risks of obsolescence
- 05 CSR risks
- 06 Legal and tax risks
- 07 Risks linked to failure to issue administrative permits and review
- 08 Market risks
- 09 Liquidity risks
- 10 Counterparty risks
- 11 Interest rate risks
- 12 Asset valuation risks
- 13 Risks linked to sub-contracting
- 14 Risks related to insurance costs and lack of coverage for certain risks
- 15 Risks linked to competition
- 16 Risks of tenant insolvency
- 17 Acquisition risks
- 18 Property risks
- 19 Digital and technological risks

Consolidated statement of financial position

ASSETS <i>(In thousand euros)</i>	Net 12/31/2017	Net 12/31/2016	LIABILITIES <i>(In thousand euros)</i>	Net 12/31/2017	Net 12/31/2016
NON-CURRENT ASSETS	18,983,004	11,546,893	SHAREHOLDERS' EQUITY	11,014,410	8,289,659
Investment properties	15,407,425	10,430,624	Capital	565,226	475,760
Properties under reconstruction	2,806,401	1,038,680	Additional paid-in capital	3,167,093	1,910,693
Operating properties	243,965	61,139	Consolidated reserves linked to owners of the parent	5,358,091	5,076,063
Other tangible assets	13,262	7,351	Consolidated net income linked to owners of the parent	1,895,562	813,472
Goodwill	207,688	0	SHAREHOLDERS' EQUITY (OWNERS OF THE PARENT)	10,985,972	8,275,988
Intangible assets	5,884	6,337	Non-controlling interests	28,438	13,671
Financial receivables on financial leases	224,335	0	NON-CURRENT LIABILITIES	6,982,648	3,230,868
Financial fixed assets	3,384	2,762	Non-current financial debts	6,926,752	3,158,817
Equity-accounted investments	44,718	0	Non-current derivatives	6,509	31,013
Non-current derivatives	17,735	0	Deferred tax liabilities	12,634	0
Deferred tax assets	8,207	0	Non-current provisions	36,753	41,038
CURRENT ASSETS	1,123,087	798,779	CURRENT LIABILITIES	2,109,033	825,145
Properties for sale	578,692	547,406	Current financial debts	1,607,944	481,604
Buildings in inventory	156,334	0	Current derivatives	247	0
Trade receivables	141,669	105,949	Security deposits	86,789	49,301
Other receivables	99,966	67,673	Trade payables	278,399	211,671
Prepaid charges	22,257	17,641	Current tax and social security liabilities	57,267	41,229
Current derivatives	2,138	1,537	Other payables	78,388	41,340
Cash and cash equivalents	122,031	58,573	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY	20,106,091	12,345,672
TOTAL ASSETS	20,106,091	12,345,672			

Consolidated statement of comprehensive income

	12/31/2017	12/31/2016
GROSS RENTAL INCOME <i>(In thousand euros)</i>		
Expenses not billed to tenants	558,916 (42,029)	500,669 (40,735)
NET RENTAL INCOME	516,887	459,934
CURRENT OPERATING INCOME ON FINANCIAL LEASE TRANSACTIONS	4,570	
CURRENT OPERATING INCOME ON THE HOTEL ACTIVITY	275	
REAL ESTATE MARGIN	519	
Services and other income (net)	3,571	1,263
Overheads	(71,840)	(64,571)
EBITDA	2,004,469	961,327
Gains or losses on disposals	(84,024)	(90,246)
Change in value of properties	3,610	2,680
Amortization	(80,414)	(87,566)
Net impairments and provisions	352	0
Impacts of the business combination	12,734	(26,126)
OPERATING INCOME	(23,800)	(64,230)
Financial costs	4,519	61
Financial income	1,917,860	783,466
Net financial expenses	(6,923)	(3,521)
Financial impairment and amortization	352	0
Change in value of derivatives and debts	4,766	(26,126)
Premium and costs paid on the repurchased bonds	(23,800)	(64,230)
Net income from equity-accounted investments	4,519	61
PRE-TAX INCOME	1,917,860	783,466
Taxes	(6,923)	(3,521)
NET INCOME FROM CONTINUED OPERATING ACTIVITIES	1,910,937	779,945
Net gains or losses from discontinued operations	0	32,371
CONSOLIDATED NET INCOME	1,910,937	812,316
Of which consolidated net income linked to non-controlling interests	15,375	(1,156)
Of which consolidated net income linked to owners of the parent	1,895,562	813,472
Consolidated net earnings per share	€28.38	€12.58 ⁽¹⁾
Consolidated diluted net earnings per share	€28.28	€12.52 ⁽¹⁾
CONSOLIDATED NET INCOME	1,910,937	812,316
Items not to be recycled in the net income	1,315	(1,285)
Actuarial gains (losses) on post-retirement benefit obligations	1,315	(1,285)
Items to be recycled in the net income	95	(226)
Gains (losses) from translation differentials	95	(226)
COMPREHENSIVE INCOME	1,912,347	810,805
Of which comprehensive income linked to non-controlling interests	15,375	(1,156)
Of which comprehensive income linked to owners of the parent	1,896,972	811,961

(1) Post adjustment of preferential subscription rights distribution linked to the share capital increase of August 2017 (adjustment factor of 0.97391), according to IAS 33.

Conception :  **havas avis**

Réalisation : Direction Communication et Affaires publiques Gecina

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

Retrouvez aussi Gecina sur   

Crédits illustrations : Matthieu Forichon pour Comillus
Crédits photo : DTACC, PCA Architecte, Ateliers Jean Nouvel, Crochon Brullmann + Associés et Architecture & Environnement, Mars Architectes.

La version pdf de ce document est conforme aux normes pour l'accessibilité des contenus du Web, les WCAG 2.0, et certifié ISO 14289-1.

La version papier de ce document a été imprimée sur papier Arcoprint certifié FSC® (Forest Stewardship Council®). Imprimé en France. L'imprimeur qui a réalisé ce document est également certifié Imprim'Vert.



Design :  **havas avis**

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   

Illustration credits: Matthieu Forichon for Comillus

Photo credits: DTACC, PCA Architecte, Ateliers Jean Nouvel, Crochon Brullmann + Associés et Architecture & Environnement, Mars Architectes.

The PDF version of this document is fully compliant with the Web content accessibility guidelines (WCAG 2.0) and certified ISO 14289-1.

The paper version of this document has been printed on FSC® (Forest Stewardship Council®)-certified Arcoprint paper. Printed in France.

The printer that produced this document also holds the Imprim'Vert eco-label.



