Être actionnaire

gec1na

DÉCEMBRE 2019

Participer
À la rencontre d'actionnaires à Lyon
__Page 9

Découvrir
Gecina lance la filialisation de son portefeuille résidentiel
__Page 4

Gecina dévoile live (vidéo)
__Page 5

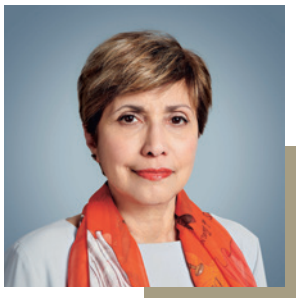
Accompagner
Vendredi Solidaire 2019 : les collaborateurs de Gecina mobilisés auprès de 17 associations !
__Page 6

Partager

Rendez-vous le 19 février prochain pour la publication des résultats annuels 2019

— Bernard Carayon

Bernard Carayon
Président du Conseil d'Administration



Méka Brunel
Administratrice
Directrice Générale

Chers Actionnaires,

Nous espérons que vous avez apprécié la Lettre aux actionnaires « nouvelle formule » de juillet. C'est avec plaisir que nous vous présentons cette deuxième édition.

Une nouvelle Lettre aux actionnaires dans laquelle nous revenons sur la publication de notre Activité au 30 septembre, neuf mois marqués par la solide performance que nous avons enregistrée et la bonne tenue des marchés immobiliers sur les zones les plus centrales dans lesquelles Gecina s'est spécialisée. Cette performance nous permet de réitérer avec confiance nos objectifs de croissance de résultat récurrent net part du Groupe par action en 2019, qui devrait s'inscrire en hausse de plus de +3 % en excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique Eurosic à la suite de son acquisition, soit entre 5,80€ et 5,85 €.

C'est aussi l'occasion de vous dévoiler I1ve, immeuble emblématique situé au 75 avenue de la Grande Armée dans le 16e arrondissement de Paris. Cet ancien siège de PSA avec ses 110 mètres de façade est actuellement en cours de restructuration. Situé à deux pas de l'Arc de Triomphe, cet actif de 33 500m², dont 2 800 m² de jardins, terrasses, patios et rooftops, et une grande galerie de 1 500 m², sera la parfaite illustration de notre stratégie YouFirst ! En effet, par sa centralité, la qualité de son emplacement, de ses espaces et de ses performances environnementales, I1ve place l'homme au cœur du projet en lui procurant des expériences urbaines uniques et un environnement de qualité, source de bien-être en plein cœur de Paris.

> **Découvrez I1ve, immeuble emblématique et parfaite illustration de YouFirst !**
>
> — Méka Brunel

Par ailleurs, comme vous le savez, nous avons fait le choix, depuis 2017, de relancer notre activité résidentielle locative. Notre modèle de gestion intégrée et nos 60 ans d'expérience nous permettent de proposer à nos résidents des logements et des services adaptés à leurs usages.
Afin de renforcer le développement de cette activité, nous lançons un projet de filialisation de notre portefeuille résidentiel, projet qui sera soumis à votre approbation lors de notre prochaine Assemblée Générale d'avril.

Enfin, en parcourant cette nouvelle Lettre, vous découvrirez nos autres actualités : nos dernières cessions, les photos de notre Vendredi solidaire, TheTowerRun, le Women's Forum, etc.
Pour finir, nous profitons de cette dernière Lettre aux actionnaires de l'année pour vous donner rendez-vous le 19 février prochain, après bourse, pour la publication de nos résultats annuels 2019 et nous vous souhaitons d'ici là, au nom de l'ensemble des équipes de Gecina, de passer d'excellentes fêtes de fin d'année auprès de celles et ceux qui vous sont chers !

3 questions à

Nicolas Dutreuil
Directeur Général Adjoint en charge des Finances

Nous réitérons avec confiance nos objectifs 2019

Pour en savoir plus

Téléchargez le communiqué de l'Activité au 30 septembre 2019

Gecina a publié des revenus locatifs à fin septembre 2019 en hausse de +2,4 % à périmètre constant et a précisé que cette bonne performance reflétait la dynamique des zones les plus centrales, pouvez-vous développer ?

En effet, nous avons enregistré 501 M€ de loyers au 30 septembre, soit une augmentation de +1,1 % par rapport à fin septembre 2018. Cette hausse résulte des livraisons d'immeubles réalisées en 2018 et 2019, dont les loyers viennent plus que compenser les pertes de loyers liées aux cessions ou mises en restructuration. Comme vous le soulignez, à périmètre constant la performance ressort à +2,4 %. Cette amélioration provient d'une progression de l'indexation et de l'effet positif de la hausse des loyers qui se matérialisent tant sur les bureaux que sur les logements.

La force de notre patrimoine immobilier est sa localisation dans les zones les plus centrales et les plus recherchées de la Région parisienne, là où la demande est forte alors que les taux de vacance sont les plus faibles. L'offre immédiatement disponible y est à son plus bas niveau historique, ce qui tire les loyers de marché à la hausse. Les loyers de commercialisation (de seconde main) sont par exemple en hause de +7,3 % sur un an dans le Quartier Central des Affaires.

Lors des commercialisations, vous constatez donc des hausses de loyer ?

Depuis le début de l'année, nous avons loué, reloué ou renégocié près de 112 000 m², ce qui représente 39 M€ de loyers annualisés. 44 % du volume locatif concerne Paris intra-muros, 32 % le Croissant Ouest et La Défense et le reste porte sur des immeubles situés dans d'autres zones de la Région parisienne ou en régions.

Les performances que nous avons enregistrées montrent une véritable surperformance locative sur les zones de prédilection de Gecina. Par exemple, pour Paris intra-muros, où se situe 61 % de notre patrimoine de bureaux, nous voyons lors de la signature de nouveaux baux une hausse significative des loyers faciaux. Dans le Quartier Central de Affaires y compris les 5e, 6e et 7e arrondissements par exemple, cette hausse atteint +13 %. Le reste de Paris intra-muros, le Croissant Ouest et La Défense bénéficient également de cette tendance positive bien que de moindre ampleur, tandis que dans le reste de la Région parisienne, les tendances sont moins favorables, mais nous y sommes peu exposés.

Par ailleurs, ces tendances locatives favorables et les taux d'intérêts toujours bas tirent les valeurs métriques des transactions à l'investissement à la hausse. Ce contexte et notre solide performance enregistrée depuis le début de l'année nous permettent donc de réitérer avec confiance nos objectifs pour 2019.

Gecina dit réitérer avec confiance ses objectifs 2019, pouvez-vous nous les rappeler ?

Nous tablons sur un résultat récurrent net part du Groupe par action qui devrait s'inscrire en 2019 en hausse de +3 %, soit entre 5,80 € et 5,85 € par action, en excluant les effets des cessions réalisées sur le périmètre historique Eurosic à la suite de son acquisition.

C'est un objectif que nous avions relevé lors de la publication de nos résultats semestriels compte tenu de la solide performance que nous avions enregistrée, de la bonne tenue des marchés immobiliers dans les zones les plus centrales et du contexte favorable en matière de taux d'intérêt. Nous le réitérons effectivement avec confiance au vu de notre activité à fin septembre.

CHIFFRES CLÉS (au 30 septembre 2019)

(en millions d'euros)	30 sept. 2018	30 sept.2019	Variation (%) Périmètre courant	Variation (%) Périmètre constant
Bureaux	403,9	407,2	+ 0,8 %	+ 2,4 %
Résidentiel traditionnel	79,1	79,2	+ 0,1 %	+ 2,4 %
Résidences étudiants	12,2	14,3	+ 17,4 %	+ 2,8 %
TOTAL LOYERS BRUTS	**495,2**	**500,6**	**+ 1,1 %**	**+ 2,4 %**

Zoom sur les crédits responsables

Au 30 septembre 2019, les crédits responsables représentaient plus de 20 % des lignes bancaires de Gecina, soit 910 millions d'euros. Qu'est-ce qu'un crédit responsable en quelques mots ? Les crédits responsables de Gecina sont des lignes bancaires dont la marge dépend notamment de la performance extra-financière du Groupe.

Ce qui signifie que si Gecina est vertueuse en matière de RSE, le crédit « coûte moins cher », et inversement.

Cette démarche illustre les fortes convictions de Gecina en termes de RSE, car elle met sur un pied d'égalité ses préoccupations sociétales et environnementales et ses objectifs financiers.

Gecina lance la filialisation de son portefeuille résidentiel

▲ Résidence Lourmel, Paris 15e

▲ Résidence Saint-Charles, Paris 15e

En 2017, Gecina a décidé de remettre l'activité résidentielle locative au cœur de sa stratégie.

Fort de son modèle de gestion intégrée et de ses 60 ans d'expérience lui permettant de proposer des logements et des services adaptés aux usages de ses résidents, le Groupe lance la filialisation de son portefeuille résidentiel.

Cette filialisation, annoncée le 10 décembre dernier, est l'opportunité pour Gecina de développer son patrimoine de logements locatifs dans les zones les plus centrales du Grand Paris et dans les grandes métropoles françaises, en complément de son offre actuelle. Pour rappel, le portefeuille résidentiel du Groupe est composé de 6 000 logements soit 409 000 m² et est valorisé à près de 3 Md€. Ce projet de filialisation permettra, le moment venu, l'ouverture du capital de cette filiale, dont Gecina conservera le contrôle, tout en maintenant l'allocation de son patrimoine autour de 80 % d'actifs de bureaux et 20 % d'actifs résidentiels.
Gecina entend renforcer le développement de son activité résidentielle locative avec ce projet de filialisation, projet approuvé par le Conseil d'Administration du Groupe et dont la réalisation effective sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale devant se tenir en avril prochain.

Gecina obtient 92/100 à l'index de l'égalité salariale femmes-hommes

Le 3 septembre, Gecina a annoncé avoir obtenu le score de 92/100 à l'index de l'égalité salariale femmes-hommes mis en place par le Gouvernement.
Cette note confirme le fort engagement de Gecina en faveur de l'égalité professionnelle. En effet, dès 2011, le Groupe s'était engagé à réduire de manière volontariste les écarts de rémunération à compétences égales avec une enveloppe financière dédiée.
Dès 2015, l'égalité salariale était atteinte avec des écarts ne dépassant pas 3 % dans un sens ou dans l'autre.

Gecina maintient son score dans le classement GRESB 2019

Le 11 septembre dernier et pour la deuxième année consécutive, Gecina a obtenu la note globale de 92/100 dans le classement GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier. Cette note prend en compte pour la première fois les immeubles de bureaux issus du patrimoine d'Eurosic, société acquise par Gecina en août 2017. À noter, Gecina a enregistré une évolution significative de son score sur le volet « Performance Indicators » avec un gain de 4 points, soulignant ainsi l'amélioration des performances de son patrimoine bureaux et résidentiel sur les critères relatifs à la production des déchets, aux consommations d'eau et d'énergie et aux émissions de CO_2.

Gecina dévoile l1ve

Ancien siège avant-gardiste de Peugeot situé au 75 avenue de la Grande Armée dans le 16e arrondissement de Paris, Gecina dévoile l1ve, actif restructuré en économie circulaire.
L'ambition de Gecina est de redonner vie à cet immeuble iconique. l1ve deviendra une nouvelle destination entre la place de l'Étoile, le hub de la porte Maillot et de La Défense. Véritable lieu de vie et d'expériences, sa galerie monumentale sera un lieu privilégié d'échanges et ses jardins et terrasses offriront des espaces de respiration et de promenades urbaines. Avec l1ve, Gecina place le client au cœur de sa marque YouFirst.

Découvrez la vidéo ici

Cession de l'immeuble Pointe Metro 2

Gecina a annoncé, le 16 octobre dernier, la finalisation de la cession de l'immeuble Pointe Metro 2 à Gennevilliers, à une joint-venture détenue par PGGM et Foncière Atland, Paris Office Partnership, pour un montant de 58,2 M€ hors droits.
Cet immeuble de 15 000 m², dont 13 000 m² de surfaces de bureaux, principalement occupé par une filiale du Groupe PSA Peugeot Citroën, avait été livré en 2012.

Promesse de vente sur Park Azur

Le 2 décembre, Gecina a indiqué avoir signé avec La Française, pour le compte de l'ERAFP et de SCPI, une promesse synallagmatique de vente portant sur l'immeuble « Park Azur » situé à Montrouge pour un prix de 185 M€ hors droits. Cet actif de bureaux qui développe près de 24 000 m² est intégralement loué au Centre National pour la Recherche Nucléaire (Groupe EDF) avec un bail ferme de 8 ans.

Cession du portefeuille d'hôtels

Gecina a finalisé, le 6 novembre, la cession de son portefeuille d'hôtels avec Angelo Gordon et EQ Group pour 181 M€. Ce portefeuille, composé des murs et des fonds de commerce de 5 hôtels situés à Paris, Boulogne, Bougival et Roissy, est issu du patrimoine Eurosic.

Vendredi Solidaire 2019 : les collaborateurs de Gecina mobilisés auprès de 17 associations !

Pour la 3e année consécutive, Gecina a organisé, le 20 septembre dernier, son Vendredi Solidaire, une journée où l'ensemble des collaborateurs du Groupe dédient leur temps de travail à différentes associations, partenaires ou non de la Fondation Gecina.

Nouveauté cette année, afin de rendre cette mobilisation la plus utile possible, les 520 collaborateurs de Gecina étaient répartis en groupe de 10 à 20 personnes auprès de 17 associations différentes, aux quatre coins de Paris et de l'Ile-de-France. Au total, ce sont donc 25 sites qui ont pu bénéficier de l'aide des équipes de Gecina, avec au programme des missions très différentes. Pour certains, il s'agissait de faire découvrir le hockey sur gazon à des personnes en situation de handicap, avec la Fédération Française de Hockey. D'autres ont repeint une salle d'animation pour personnes âgées à l'hôpital Charles Foix d'Ivry. D'autres encore ont participé au nettoyage d'espaces verts ou de forêts avec les associations le Paysan Urbain, la Cité Internationale Universitaire de Paris ou l'Office National des Forêts...
Cette journée solidaire s'est déroulée dans un climat bienveillant et fédérateur, les collaborateurs de Gecina ont eu à cœur de mener à bien les missions qui leur ont été confiées, leur mobilisation et leur implication illustrant parfaitement les valeurs portées par Gecina. De l'avis de tous, ce Vendredi Solidaire fut un précieux moment de partage, de rencontre et même parfois de découverte des associations et de leurs engagements.

Retrouvez les images du Vendredi Solidaire 2019 de Gecina ici

Zoom sur les 17 associations qui partagent les engagements citoyens de Gecina, à savoir protéger l'homme dans sa fragilité (maladie, handicap, soutien aux personnes les plus démunies), protéger l'environnement (préserver la biodiversité, favoriser l'économie circulaire) et protéger le patrimoine : L'ONF, Les Clayes Handisport, Chaussettes Orphelines, la Fédération française de Hockey Adapté, l'association Handi'chiens, le Potager du Roi, la Cité Internationale Universitaire de Paris, la Philharmonie de Paris, la Pitié-Salpêtrière Charles Foix, la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, Emmaüs Solidarité, Habitat & Humanisme, Les enfants de la Goutte d'Or, L'envol, la Fondation OVE, Le Paysan Urbain et Les murs à pêches.

◂L'équipe Gecina sur le toit de la Tour Montparnasse à l'arrivée de TheTowerRun.

TheTowerRun 2019, une course solidaire au profit de la recherche contre les cancers de l'enfant

Le 14 septembre dernier, se déroulait la troisième édition de TheTowerRun, une course verticale à travers les escaliers de la Tour Montparnasse, au profit de la campagne « Guérir le cancer de l'enfant au 21e siècle », portée par Frédéric Lemos pour la Fondation Gustave Roussy.

Résumé en quelques chiffres de cette ascension solidaire : 1 000 marches, 60 étages, 210 mètres de dénivelé, près de 1 300 participants, dont 31 collaborateurs de Gecina, et 241 023 euros récoltés !
La Fondation Gustave Roussy a lancé cette grande campagne de levée de fonds à la hauteur de son ambition, « Guérir le cancer de l'enfant au 21e siècle ».
Objectif : collecter 10 millions d'euros d'ici 2020, qui permettront de financer différents axes de recherche et de soin.
Frédéric Lemos, Président du Comité de la campagne « Guérir le cancer de l'enfant au 21e siècle », est à l'origine de ce projet d'envergure qu'il dédie à son fils Noé, disparu à la suite d'un cancer. L'histoire de Noé nourrit l'espoir de guérir d'autres générations d'enfants touchés par le cancer.

Pour en savoir plus sur la campagne « Guérir le cancer de l'enfant au 21e siècle » ou faire un don, c'est ici

Une marche pour soutenir l'association Mécénat Chirurgie Cardiaque

En parallèle du Vendredi Solidaire 2019, les collaborateurs ont participé à une marche au profit de l'association Mécénat Chirurgie Cardiaque, partenaire historique de la Fondation Gecina. Le but de cette marche solidaire était de parcourir collectivement 1 200 km dans la journée.
Grâce à l'engagement des équipes de Gecina, qui ont réalisé 1 216,05 km, 12 000 euros ont été collectés. Un montant qui devrait permettre de sauver Djibril, un enfant d'un an originaire du Burkina Faso, atteint d'une malformation cardiaque.

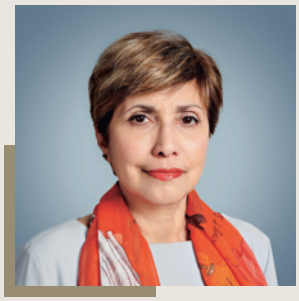
Pour en savoir plus sur l'association Mécénat Chirurgie Cardiaque ou faire un don, c'est ici

Women's Forum 2019

Du 20 au 22 novembre s'est tenu à Paris le Women's Forum, un rendez-vous annuel unique au cours duquel des femmes et des hommes influents du monde entier, des dirigeants de différents horizons et expériences, de multiples régions géographiques, des secteurs public et privé, y compris des organisations culturelles et des ONG, se réunissent afin de débattre sur les enjeux sociaux et économiques mondiaux pour une société plus inclusive et dynamique.
Méka Brunel, Directrice Générale de Gecina, a participé à une table ronde dont le thème était « une Terre partagée : une action climatique cristallisante ». En d'autres termes, l'objectif était de mettre en lumière comment les femmes dirigent les actions pour construire un avenir équitable pour toute l'humanité. Notamment quels pourraient être les leviers pour inciter les gouvernements, les entreprises et les organisations à travailler ensemble pour trouver des solutions inclusives et un avenir durable pour tous, de donner aux femmes les moyens d'agir et de souligner le rôle crucial qu'elles peuvent jouer dans la lutte contre le changement climatique et accélérer la transition vers une économie plus équitable et plus durable.

▲ Méka Brunel au Women's Forum.

Découvrez le dimanche idéal de Méka Brunel dans un entretien avec le journal *Les Échos Week-end*...



Dans l'hebdomadaire *Les Échos Week-end*, qui reprend l'actualité sous le prisme business, culture et art de vivre, Méka Brunel dépeint son dimanche idéal, loin du travail, en famille et ponctué de souvenirs d'Iran...

Un dimanche idéal à découvrir ici

... et l'interview de Nicolas Dutreuil sur CFO Radio

CFO Radio, la radio dédiée aux directeurs administratifs et financiers, interviewe Nicolas Dutreuil : retour sur son parcours professionnel de jeune banquier d'affaires à Directeur Général Adjoint de Gecina, sur le marché des bureaux à Paris, les financements bancaires responsables, le coworking, les services aux locataires, ou encore le PSG...

Écoutez l'interview ici

À la rencontre d'actionnaires à Lyon

Gecina a participé à une réunion d'information actionnaires à Lyon, aux côtés de L'Oréal et Compagnie des Alpes, organisée par la F2iC, la Fédération des Investisseurs Individuels et des Clubs d'Investissement. Cette réunion qui s'est tenue le 8 octobre dernier a rassemblé près de 250 participants. L'occasion pour Laurent Le Goff, Responsable Actionnariat et Communication Financière de Gecina, de présenter l'activité, les métiers et les perspectives du Groupe ainsi que les derniers résultats financiers et l'ensemble des services mis à disposition des actionnaires.
Véritable moment privilégié, cette rencontre a donné lieu à de riches échanges tant lors de la séance de Questions/Réponses que du cocktail de clôture.

Nouveau rendez-vous du Club des Actionnaires

Le 26 septembre dernier, les membres du Club des Actionnaires ont été conviés à participer à une présentation des résultats semestriels du Groupe. Cet événement qui s'est déroulé au siège de Gecina a réuni près d'une trentaine de participants. Nicolas Lepigeon, Directeur du Contrôle Financier, Expertise & Portfolio Management, a ainsi présenté la vision stratégique du Groupe, ses résultats financiers du premier semestre, mais également les tendances de marché, les projets en cours de développement et les perspectives de Gecina.
Les membres du Club des Actionnaires ont largement plébiscité ce nouveau rendez-vous, en particulier les explications claires et pédagogiques de Nicolas et les échanges moins formels lors de la collation organisée à l'issue de la présentation.

Agenda 2020

- **19 FÉVRIER**
  Activité et résultats 2019, après bourse
- **23 AVRIL**
  Assemblée Générale des actionnaires
  Activité au 31 mars 2020, après bourse
- **23 JUILLET**
  Activité et résultats du 1er semestre 2020, après bourse
- **21 OCTOBRE**
  Activité au 30 septembre 2020, après bourse

Espace actionnaires

Cet espace dédié aux actionnaires de Gecina permet de **recevoir par courrier électronique** l'ensemble de nos publications, telles que la Lettre aux actionnaires, les communiqués sur les résultats et les actualités du Groupe.

Consultez l'espace actionnaires

www.gecina.fr

L'action Gecina

Au 30 novembre 2019

- **NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION**
  76 265 492
- **CAPITALISATION BOURSIÈRE**
  11,958 Md €
- **VALEUR NOMINALE**
  7,50 €
- **CODE REUTERS**
  GFCP.PA
- **CODE ISIN**
  FR0010040865
- **CODE BLOOMBERG**
  GFC.FP
- **COTATION**
  Euronext Paris
  Compartiment A
  (large cap)

Principaux indices

SBF 120, Cac Next 20, CAC Large 60, Euronext 100, SBF TOP 80 EW, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, GPR250, IEIF REITS, IEIF SIIC France, Euronext Vigeo Eiris

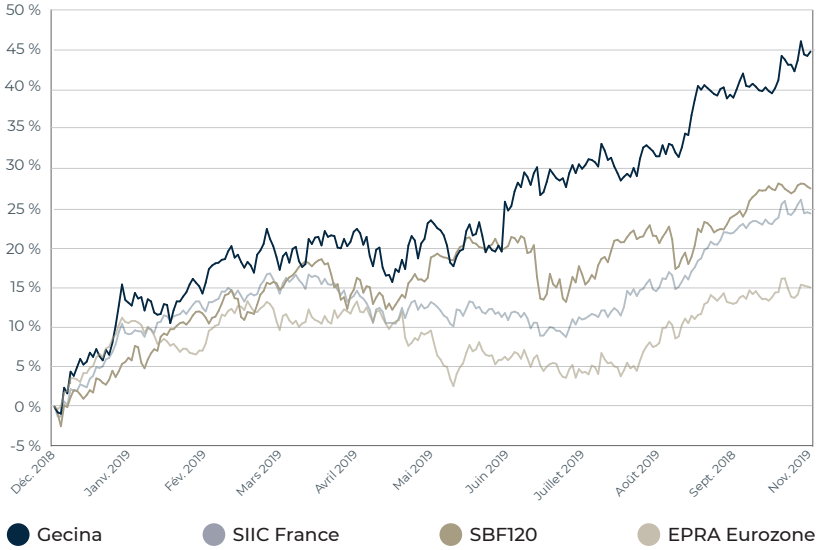
Notation

- **STANDARD & POOR'S**
  A- / perspective stable
- **MOODY'S**
  A3 / perspective stable

Performer

BOURSE (au 30 novembre 2019)

Évolution 2019 de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France dividendes réinvestis

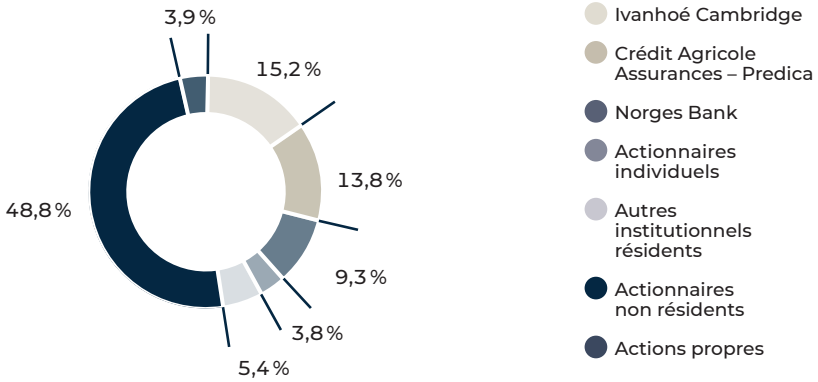


PERFORMANCES DIVIDENDES RÉINVESTIS (au 30 novembre 2019)

	Gecina	IEIF SIIC	SBF 120	EPRA* Europe
2019	**44,8 %**	**31,8 %**	**27,5 %**	**21,1 %**
1 mois	2,0 %	1,7 %	2,6 %	2,4 %
6 mois	25,1 %	14,6 %	13,5 %	10,4 %
4 ans	46,2 %	34,0 %	41,2 %	23,5 %
5 ans	80,2 %	63,4 %	58,9 %	26,9 %

* European Public Real Estate Association

ACTIONNARIAT (au 30 juin 2019)



CONTACTS

L'équipe des Relations Actionnaires de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement :

RELATIF À LA SOCIÉTÉ

Tél. N° Vert 0 800 800 976
Mail **actionnaire@gecina.fr**

DANS LE CADRE DE LA GESTION DES COMPTES AU NOMINATIF PUR

Tél. **+ 33 (0) 1 40 40 65 47**
Mail **titres&bourse@gecina.fr**

Être actionnaire est éditée par la Direction de la Communication Financière / Relations Actionnaires de Gecina. Conception et réalisation : MAKHEIA
Crédits photos : L'autre Image, Audoin Desforges, Eric Sempé, Women's Forum/Sipa, Patrick Lazic, photothèque Gecina.