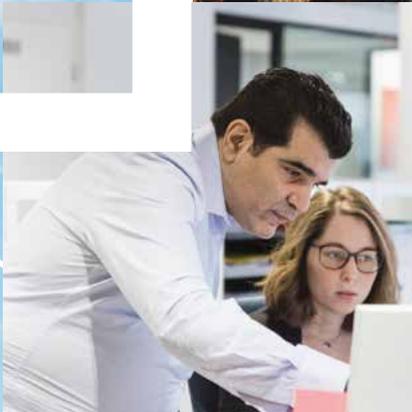


# Construire le futur

Rapport  
intégré  
2019



**gecna**



**Notre patrimoine à Paris et en Région parisienne**

- Bureaux
- Espaces de coworking
- Logements
- Résidences pour étudiants
- Projets en développement

**Nos résidences pour étudiants présentes dans toute la France**



# Notre patrimoine capitalise sur la centralité

**Gecina en bref**

- 4<sup>e</sup>** foncière européenne
- 1<sup>er</sup>** parc résidentiel privé parisien
- 1<sup>re</sup>** foncière de bureaux en Europe
- 1<sup>er</sup>** acteur intégré de résidences pour étudiants

**Notre patrimoine**

- 20,1 Md€** de patrimoine immobilier
- 16,5 Md€** d'actifs de bureaux
- 3,4 Md€** de résidentiel et logements étudiants
- 3,7 Md€** de projets en développement

**Une ambition forte sur nos 4 piliers RSE**



Biodiversité



Économie circulaire



Carbone



Bien-être

**Notre capital humain et relationnel**

**youfirst**

Notre marque relationnelle au service de :

**513** collaborateurs

**100 000** clients

# Bernard Carayon

Président du Conseil  
d'administration

# Méka Brunel

Administratrice  
Directrice générale

## Conversation croisée

« 2019 a été  
une nouvelle année  
riche de succès  
pour Gecina »

Bernard Carayon

« Nos bons résultats  
reposent sur les compétences  
et les savoir-faire  
de nos collaborateurs »

Méka Brunel



Quel bilan  
tirez-vous  
de l'année  
2019 ?

**Bernard Carayon.** 2019 a été une nouvelle année riche de succès pour Gecina qui recueille les fruits de son positionnement dans les zones les plus centrales. Les marchés financiers ont d'ailleurs salué la continuité et la lisibilité de la stratégie du Groupe pour créer de la valeur économique et financière, mais aussi de la valeur sociétale et environnementale.

**Méka Brunel.** Nous venons de vivre une année d'accélération de nos transformations. Au-delà de la stabilisation de l'environnement économique, la qualité de nos résultats l'illustre. La reconnaissance de nos clients et de nos partenaires, la qualité des projets mis en œuvre sont autant de signaux qui doivent nous encourager à persévérer. En trois ans, d'une approche de simple collecteur de loyers, puis de gestionnaire pro-actif d'actifs (« rendement global ») nous ajoutons progressivement une nouvelle brique d'approche servicielle avec YouFirst, centrée sur nos clients et nos utilisateurs finaux. Nous sommes prêts pour les défis et opportunités de demain.

Quelle  
stratégie  
pour le  
résidentiel ?

**M.B.** En 2017, nous avons fait le choix de relancer notre activité résidentielle locative, avec la création d'une business-unit dédiée. Une nouvelle étape fondamentale est franchie en 2019 avec l'annonce du projet de filialisation. Nous confirmons, en effet, notre ambition de développer une offre locative résidentielle aux meilleurs standards en matière de RSE, de services innovants et de relation-clients. Ce projet répond à l'aspiration des classes moyennes à un logement à proximité de leurs lieux de travail et de loisirs, autour des centres urbains à usage mixte et des hubs de transports publics.

**B.C.** Se doter d'une filiale dédiée capable d'attirer des investisseurs tiers ou d'agréger des portefeuilles existants va donner l'opportunité à Gecina de développer son expertise et son portefeuille résidentiel. La demande est très forte, poussée par la dynamique démographique et les changements sociétaux.

Comment vous  
appuyez-vous  
sur vos  
collaborateurs  
pour  
transformer  
Gecina ?

**B.C.** Cette excellente performance a pu être atteinte grâce à la forte implication et au professionnalisme des équipes dirigeantes et de tous les collaborateurs de Gecina, dont je salue ici l'engagement.

**M.B.** Nous nous transformons toujours plus, nous avons changé radicalement nos façons de travailler, mais nous n'en prenons pas toujours conscience. « Nous vivons dans l'oubli de nos métamorphoses » disait Paul Éluard. Avec YouFirst par exemple nous nous rapprochons de nos clients finaux. Cette

Quelle  
dynamique  
a apporté  
la nouvelle  
marque  
YouFirst  
à l'année  
2019 ?

culture du client et du service existe bien sûr déjà dans nos métiers mais nous allons encore la développer, la transformer, l'organiser. Tout cela repose sur l'investissement dans les compétences et les savoir-faire de nos collaborateurs.

**M.B.** YouFirst est aujourd'hui tangible et le déploiement va se poursuivre en 2020. YouFirst a contribué à pousser plus loin la dynamique d'innovation pour améliorer l'efficacité opérationnelle et développer de nouveaux services pour nos clients. Nous pouvons citer en particulier : le remplacement de Secondesk par YouFirst Collaborative, notre CRM qui nous permet d'organiser notre relation avec nos clients, la signature électronique des baux, les bornes électriques et les bibliothèques partagées dans certaines de nos résidences, etc.

Parlez-nous  
d'UtilesEnsemble.

**M.B.** UtilesEnsemble vient réunir, sous un toit unique, tous nos engagements au service d'une performance financière et opérationnelle durable. UtilesEnsemble c'est notre contribution en faveur de l'environnement autour de quatre piliers RSE (bien-être, biodiversité, économie circulaire et bas carbone), des résultats tangibles et la reconnaissance du marché avec la note maximale au Carbon Disclosure Project. UtilesEnsemble c'est aussi notre participation à la vie de la cité avec des actions fortes en matière d'hébergement d'urgence et de sauvegarde du patrimoine francilien via la Fondation du Patrimoine par exemple. C'est enfin mettre l'humain au cœur avec par exemple une politique d'égalité professionnelle des femmes et des hommes ambitieuse.

**B.C.** Il faut maintenir ce cercle vertueux entre nos résultats économiques et cette contribution positive pour l'ensemble de la société. Avec le Conseil d'Administration nous allons accompagner cette démarche avec la création d'un comité Responsabilité Sociétale et Environnementale.

Que faut-il  
attendre  
de 2020 ?

**B.C.** Les grandes tendances dans lesquelles nous opérons – métropolisation, digitalisation, changement climatique – sont là pour durer. Face à ces tendances lourdes, les fondamentaux de Gecina sont solides et doivent lui permettre de saisir les opportunités quand elles se présentent et de résister aux vents contraires.

**M.B.** En 2020 nous allons approfondir notre raison d'être. Nous avons déjà commencé à travailler avec notre Conseil d'Administration et les forces vives du Groupe pour exprimer en quelques mots simples le sens et l'impact positif de nos missions quotidiennes.

# I.

## Notre vision stratégique

II. Notre création de valeur financière et extra-financière { p. 18 }

III. Nos fondamentaux pour une croissance durable { p. 28 }

Nos choix nous définissent. Nous détenons et gérons notre patrimoine comme un réseau de lieux de vie offrant, au cœur de la ville, une très grande mixité d'usages pour les urbains. Nous réinventons la relation à nos 100 000 clients finaux pour être plus proches d'eux au quotidien et leur proposer de nouveaux services. Enfin, face à l'urgence climatique, nous portons tous nos efforts sur la rénovation intelligente de l'existant et sur la conception de nouveaux projets bas carbone. Ces choix, et l'expertise de nos équipes, sont autant d'atouts pour répondre aux opportunités qui se présentent.



Les métropoles sont confrontées à des mutations sans précédent. Leur dynamique démographique, le développement rapide, chez les urbains, de nouveaux comportements et de nouveaux usages ainsi que la montée des préoccupations environnementales les obligent à se réinventer. Pour nos équipes, cette métamorphose est porteuse de nouvelles responsabilités et de nombreuses opportunités.

## Des atouts puissants pour répondre aux transformations de notre environnement



**MÉTRO-POLISATION**

{p. 09}



**ÉVOLUTION DES USAGES**

{p. 10}



**URGENCE CLIMATIQUE**

{p. 11}

# MÉTRO-POLISATION

Concentration des populations qualifiées, des activités économiques et culturelles, des services, des hubs de transports, des investissements : la dynamique de métropolisation est complémentaire des dynamiques démographiques. La métropolisation, c'est l'affirmation, pour Paris, ville monde, de l'attrait pour la centralité et la mixité des usages.

**45%**  
des emplois créés en 2018 en Île de France et 23% des emplois totaux

**90%**  
des habitants de l'Île-de-France à moins de 2 km d'une gare avec le Grand Paris Express

**30%**  
du PIB national en Île de France avec 23% des emplois et seulement 18,2% de la population française

### Impact de la métropolisation sur...

#### ... le marché parisien

- Une demande supplémentaire dans un marché contraint et marqué par la rareté
- Un renforcement des hubs de transports et des zones de centralité avec des investissements sans précédent

- Un besoin accru d'offre locative pour loger la classe moyenne à proximité des zones d'emploi

#### ... les lieux de vie

- Une forte demande de proximité et de mixité des usages
- Des zones moins spécialisées et un cœur de ville mixte

- Une mise en réseau des lieux de vie autour des hubs de transports



44 Avenue des Champs-Élysées, Paris

### Nos atouts

#### Centralité, rareté & effet de réseau de notre patrimoine

- ◆ 1<sup>re</sup> foncière de bureaux en Europe et 1<sup>er</sup> parc résidentiel privé parisien
- ◆ Centralité et rareté des actifs, qui va encore croître avec le Grand Paris Express
- ◆ Nos immeubles à 400 m en moyenne des transports en commun
- ◆ Compétences et capital humain pour concevoir et réaliser des projets immobiliers d'usages mixtes et pour les exploiter dans la durée
- ◆ Capacité de développement de projets, de nouveaux immeubles et surtout de rénovations en économie circulaire



# ÉVOLUTION DES USAGES

La révolution numérique a brouillé les frontières entre vie professionnelle et vie personnelle. Les usages évoluent à une vitesse sans précédent. Nous sommes plus mobiles, plus flexibles et plus exigeants sur notre bien-être au travail. Plus l'économie se digitalise, plus le besoin de liens et de relation humaine devient important. Les lieux de vie doivent s'adapter rapidement à ces évolutions.

**68%**  
des salariés équipés déclarent travailler sur leur smartphone pendant leur temps libre

**1/3**  
des emplois pourraient se transformer radicalement au cours des 15 à 20 prochaines années

**2,9**  
ans, c'est la durée de vie d'une compétence technique des salariés aujourd'hui, contre 22 ans en 1970

## Impact de l'évolution des usages sur...

### ... le marché parisien

- De nouveaux modes de transport, de nouvelles façons de travailler, de consommer et de se divertir
- Développement du coworking, au cœur de Paris (Bourse, Réaumur, hubs de transports, etc.)

- Nécessité de transformer la ville et les lieux de vie pour accueillir les nouveaux services
- Demande sociale et volonté politique croissantes d'une ville plus ouverte et inclusive

### ... les lieux de vie

- Une nouvelle consommation d'espace par les entreprises : des activités moins consommatrices de m<sup>2</sup> mais un besoin accru de lieux de collaboration et de partage

- Le bien-être au travail et l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle au cœur des préoccupations des entreprises pour attirer et retenir les meilleurs talents

## Nos atouts

### Une haute qualité servicielle et relationnelle, adaptée à l'évolution des besoins

- ◆ Notre marque relationnelle, YouFirst, pour développer sur un temps long une relation de qualité avec nos clients et imaginer pour eux des services à haute valeur ajoutée

- ◆ Nos immeubles organisés en réseau (Étoile, Monceau Courcelles,...) pour mettre en commun espaces et services

- ◆ Une démarche d'innovation pour faire évoluer notre proposition de valeur (bien-être des occupants, valorisation des espaces, personnalisation des services)



Live - 75 avenue de la Grande Armée, Paris



# URGENCE CLIMATIQUE

Après le transport, l'immobilier est le second secteur le plus émetteur de CO<sub>2</sub>. Nous ne pouvons plus échapper à l'impératif de sobriété environnementale, devenu pour nos clients un critère essentiel de leurs choix de lieux de vie. Notre réponse ? Nous mobiliser toujours plus et innover sans cesse pour saisir de nouvelles opportunités.

**25%**  
des émissions de CO<sub>2</sub> en France proviennent de l'immobilier

**84%**  
des Français considèrent que la valeur d'un bien immobilier dépendra de sa performance énergétique dans l'avenir proche

**2050**  
année visée pour atteindre la neutralité carbone en France

## Impact de l'urgence climatique sur...

### ... le marché parisien

- Renforcement des engagements et de la réglementation de la Ville de Paris en matière de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité et de promotion de l'économie circulaire
- Nécessité d'adapter les quartiers, les modes

- constructifs et les modes de vie au changement climatique pour rendre la ville résiliente
- Extension des grandes infrastructures d'énergie renouvelable dans les zones centrales : réseaux de chaud et froid développés par la ville de Paris

### ... les lieux de vie

- Une attente forte de nos clients pour améliorer la performance environnementale, préserver la santé et la biodiversité

- Des changements de comportement chez nos clients et un besoin d'outils facilitateurs pour diminuer les consommations d'énergie dans les bâtiments tout en développant leur confort

## Nos atouts

### Pionniers de l'innovation durable

- ◆ -35,7% de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> depuis 2008
- ◆ 9 projets soutenus par notre fonds carbone interne
- ◆ La reconnaissance de notre performance RSE : note maximale au Carbon Disclosure Project et MSCI,

- 92/100 au Global Real Estate Sustainability Benchmark
- ◆ La centralité (prévention de l'étalement urbain) et la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction pour minorer les émissions à la construction

- ◆ Des partenariats pour l'innovation durable : investissement dans le fonds Paris Fonds Vert, partenariats avec Paris&Co et Wilco
- ◆ Des collaborateurs mobilisés et des outils d'amélioration à leur disposition



Citylights et Tour Horizons, Boulogne-Billancourt

## Le marché est favorable dans nos zones de prédilection

Centralité, rareté : les tendances du marché parisien tertiaire et résidentiel restent, cette année encore, très porteuses dans les zones les plus centrales de la Région parisienne où nous avons choisi de concentrer l'essentiel de notre patrimoine.

### Pénurie de bureaux dans les zones centrales

Les tendances sur les marchés immobiliers du bureau en Région parisienne ont encore été marquées par une solide performance en matière de transactions locatives dans un contexte de forte raréfaction de l'offre, particulièrement dans le cœur de Paris. Si le volume de transactions locatives est en repli par rapport à 2018, il reste légèrement supérieur à la moyenne long terme, alors même que l'offre immédiate est proche d'un plus bas historique, notamment à Paris où elle représente un stock de 372 000 m<sup>2</sup> seulement, soit à peine 5 mois de commercialisations au rythme actuel. Dans Paris intra-muros le taux de vacance s'établit toujours autour de 2%, stable par rapport à fin 2018 et proche d'un plus bas historique.

### Loyers de marché en hausse au centre de Paris et à l'Ouest

En conséquence, les loyers sont orientés à la hausse. Cushman & Wakefield fait ressortir que la tendance est favorable sur les bureaux neufs ou restructurés sur la quasi-totalité des zones (et notamment +5% sur Paris intra-muros et +8% dans le Croissant Ouest). La tendance haussière sur les loyers de seconde main est également significative (+5% en moyenne), particulièrement dans les zones les plus centrales que nous privilégions, notamment Paris intra-muros (+11% sur un an) et le Croissant Ouest (+3%) alors que les tendances sont à la stabilité en première et deuxième couronnes où nous sommes peu implantés. La situation de sous-offre est à Paris, puisque Paris rassemble 40% de la demande placée, mais seulement 14% de l'offre immédiate, le rapport étant inversé sur les autres zones de la Région parisienne. Le déficit d'offre immédiate dans Paris favorise donc les pré-commercialisations en amont des livraisons mais également la capture d'un potentiel de réversion qui croît notamment au cœur de Paris. Notons que cette dynamique de marché permet aujourd'hui d'observer un potentiel de hausse des loyers de l'ordre de +10% entre les loyers en place dans notre portefeuille et les loyers de marché observés sur les zones les plus centrales de la Région parisienne et notamment Paris intra-muros (potentiel de réversion).



3 Avenue Octave Gréard, Paris

### Appétit croissant pour le résidentiel

Sur les marchés résidentiels, les tendances nous restent également favorables, compte tenu du déficit structurel d'offre de logements, notamment dans Paris, où l'offre disponible ne permet pas de répondre à la demande locative en cœur de ville, à proximité des lieux de travail et de loisirs.

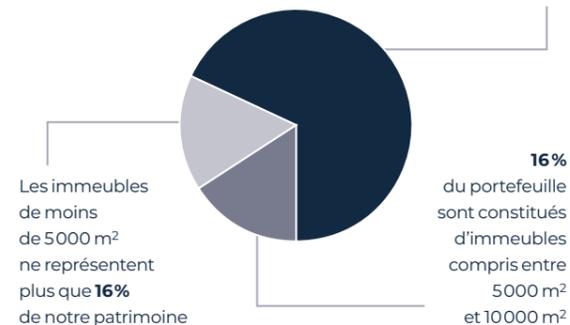
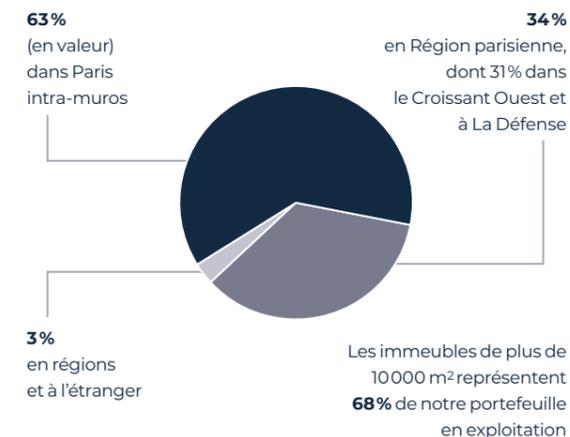
Dans un environnement de taux durablement bas, les ventes de logements dépassent largement les niveaux de la « Période haute » de 1999-2007, en hausse de près de +11% sur un an à fin octobre 2019. Après avoir crû de +3,1% en Région parisienne en 2018, les prix moyens immobiliers se sont accrus de +3,6% sur 12 mois à fin septembre 2019, reflétant la forte dynamique sur le marché, à la fois tirée par les particuliers mais également par les investisseurs institutionnels dont l'appétit pour le secteur est croissant. La tendance est particulièrement marquée dans Paris intra-muros où le prix moyen dépasse maintenant 10 000 €/m<sup>2</sup>, en hausse de +6,1% sur 12 mois à fin septembre 2019. Cette tendance haussière devrait se maintenir en 2020, sauf en cas de retournement de la confiance économique des ménages ou de la détérioration des conditions d'octroi de crédit.



Campus Rose de Cherbourg, La Défense

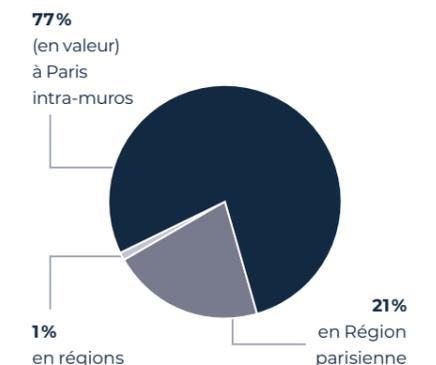
## Les bureaux

À fin 2019, nous gérons un portefeuille de bureaux et commerces de près de 1 600 000 m<sup>2</sup> dont plus de 1 400 000 m<sup>2</sup> en exploitation.



## Le résidentiel

À fin 2019, nous gérons un portefeuille d'habitation de près de 445 000 m<sup>2</sup> dont plus de 430 000 m<sup>2</sup> en exploitation



## Les résidences pour étudiants

À fin 2019, nous gérons 18 résidences étudiants, dont 10 en Région parisienne et 8 en province, soit près de

**3 200 lits**

# Notre stratégie au service d'une performance durable

Pour accompagner l'évolution du cœur de la ville, nous comptons sur les expertises reconnues de nos équipes et sur 4 grands piliers de création de valeur. Nous ne voulons pas seulement optimiser la performance de nos investissements, en particulier le rendement global de notre capital. Nous voulons créer de la valeur sociétale et environnementale.



## Acquérir

Saisir des opportunités d'investissements à fort potentiel

En saisissant des opportunités d'investissements à fort potentiel de création de valeur, nous voulons renforcer notre présence sur les zones les plus centrales de la Région parisienne et capter de nouvelles opportunités d'extraction de valeur. Nous accompagnons

ainsi une tendance de fond observée sur le bureau comme sur le logement : la recherche de centralité. Et grâce au savoir-faire de nos équipes, nous pouvons identifier et saisir ces opportunités d'acquisitions dans des conditions conformes à nos exigences.

**328 M€**  
d'acquisitions en 2019



## Accompagner

Placer l'utilisateur au cœur de nos attentions

L'utilisateur, et avec lui les nouveaux usages de l'immobilier urbain, est au cœur de notre modèle. Avec le déploiement de notre marque relationnelle YouFirst, nous nous concentrons sur la qualité de la relation client, la mise en réseau de notre patrimoine, et le développement de services à haute valeur

ajoutée. L'innovation durable est pour nous un moteur clé. Elle nous permet d'accompagner nos clients dans la ville de demain et de répondre à leurs attentes émergentes, tout en favorisant les performances RSE et opérationnelles de notre patrimoine.

**20 Md€**  
de valeur du patrimoine (une revalorisation de +7% à périmètre constant en un an)



## Transformer

Répondre aux nouveaux usages avec des immeubles responsables

Les utilisateurs d'immobilier urbain sont à la recherche d'une centralité désirable, respectueuse de l'environnement, qui apporte bien-être et performance économique. Avec le pipeline de projets de bureaux le plus important au cœur de Paris et avec d'ambitieux projets de logements, nous menons en majorité des opérations de transformation d'immeubles existants,

destinés à se substituer à des immeubles obsolètes et peu vertueux sur le plan environnemental. Ces immeubles responsables, flexibles, durables, sont générateurs de bien-être et de productivité pour ceux qui les occupent. Ainsi, face aux enjeux de la métropolisation et aux enjeux climatiques, nous accompagnons la transformation de la ville vers une modernité durable.

Un pipeline total de l'ordre de **3,7 Md€** et 15 projets livrés en 2018 et 2019



## Vendre

Réinventer en permanence notre patrimoine

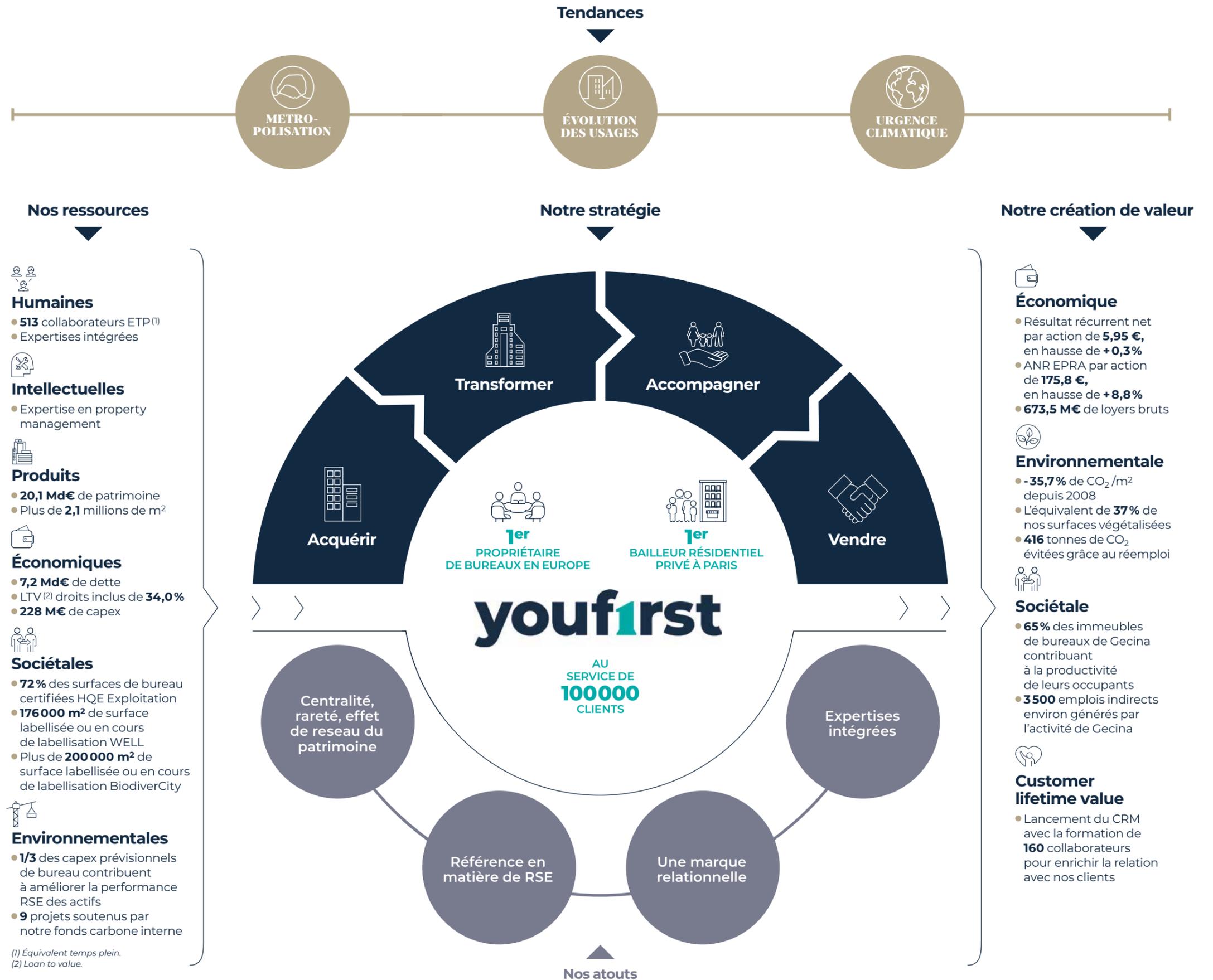
Pour optimiser l'allocation de notre capital, et renforcer le positionnement de notre patrimoine dans les zones les plus centrales, nous sommes particulièrement présents sur le marché en matière de cessions d'actifs matures ou non

stratégiques. Cette exigence de rotation du patrimoine impulse une dynamique vertueuse à notre stratégie : elle nous place constamment en situation de devoir réinventer notre patrimoine.

**1,2 Md€**  
d'actifs cédés ou sous promesse en 2019

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

Notre modèle d'affaires



Acteur intégré, nous savons créer de la valeur économique, sociale, environnementale, à chacune des étapes de notre chaîne de compétences. Nous améliorons sans cesse les contours et les performances de notre patrimoine. En rénovant et en transformant l'existant, en concevant des projets de dernière génération, nous renforçons en permanence la qualité et la densité de notre réseau de lieux et de services, pour mieux répondre aux attentes de nos clients, de la ville et de ses habitants.

I. Notre vision stratégique { p. 06 }

# II.

## Notre création de valeur financière et extra-financière

III. Nos fondamentaux pour une croissance durable { p. 28 }



## Nous acquérons pour créer de la valeur



Bancelles – 153 rue de Courcelles, Paris

Nous renforçons notre réseau d'immeubles au cœur de Paris, avec des actifs qui présentent un fort potentiel de restructuration durable.

**8,2 Md€**

volume d'acquisitions depuis 2015 dont 328 M€ en 2019

**52%**

des acquisitions depuis 2015 (hors Eurosic) ont fait, font ou feront l'objet d'une opération de création de valeur

### Valeur économique

- 8,2 Md€ d'acquisitions réalisées depuis 2015, dont 328 M€ en 2019
- 72% situées dans des localisations stratégiques pour le Groupe (Paris et Croissant Ouest)
- 193 M€ de revalorisation lors des expertises suivant les acquisitions depuis 2015
- 7 actifs sur 13 acquis depuis 2015 ont fait, font ou feront l'objet de restructurations créatrices de valeur

### Valeur environnementale

- Des actifs à fort potentiel de transformation responsable
- Des actifs dans les zones les plus centrales afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements domicile-travail et à l'étalement urbain

### Valeur sociétale

- Acquisitions sur des territoires en transformation durable, comme l'axe Porte Maillot-Étoile
- Retrait du marché d'immeubles énergivores peu vertueux en vue d'une transformation responsable
- Renforcement de notre réseau d'immeubles pour créer une offre complète de services à l'échelle du territoire
- 20 millions de dollars d'investissement dans le fonds Fifth Wall dédié aux technologies dans l'immobilier et 5 millions d'euros dans Paris Fonds Vert dédié à la ville durable
- Etude d'opportunités d'investissement dans le résidentiel afin de proposer un parcours résidentiel étendu pour les classes moyennes parisiennes

### Échanger des immeubles pour acquérir des actifs à fort potentiel

Nous avons développé un savoir-faire dans la réalisation d'opérations d'échanges d'actifs avec des partenaires institutionnels. En contrepartie de la cession d'actifs matures à forte visibilité locative et faible création de valeur, nous acquérons des actifs à fort potentiel de création de valeur à terme. Ces opérations sont facilitées par la profondeur

et la taille de notre portefeuille et par notre stratégie qui privilégie le rendement global à l'accumulation d'actifs. Nous avons ainsi acquis en 2019 pour 306 millions d'euros hors droits un immeuble de 34 000 m<sup>2</sup> au cœur de Neuilly, sur l'axe stratégique qui relie le quartier central des affaires à La Défense. Et nous avons depuis sécurisé

une nouvelle opération nous permettant de devenir majoritaire dans un ensemble prime à fort potentiel au cœur de Paris, en échange d'un immeuble mature parisien.

**34 000 m<sup>2</sup>**

pour 306 millions d'euros hors droits

## Nous transformons pour créer de la valeur

Dans la ville dense, la transformation de l'existant est un levier puissant pour accélérer la transition énergétique et répondre aux nouveaux usages.

**3,7 Md€**  
de projets engagés, à engager ou probables

**YoC 5,5%**  
(Rendement estimé)

**780 M€**  
de création de valeur sur les actifs livrés en 2018 et 2019

**67**  
kWhEF /m<sup>2</sup>/an pour les projets en moyenne

### Valeur économique

- Rendement attendu de l'investissement estimé sur le pipeline de 5,5% contre 3,2% pour le taux prime pondéré à fin 2019
- Potentiel locatif supplémentaire de 130 à 140 millions d'euros sur le périmètre engagé ou à engager (vs loyers à fin 2019)
- 26% de pré-commercialisations sur les projets engagés
- 250 000 m<sup>2</sup> livrés en 2018 et 2019, 82 000 m<sup>2</sup> en 2020 et 2021

### Valeur environnementale

- Une moyenne de 67 kWhEF/m<sup>2</sup>/an pour nos projets en développement, soit 3 fois moins que la consommation moyenne d'un bureau en France
- 6 certifications et labels visés : HQE Bâtiment durable Excellent ou Exceptionnel, LEED Gold ou Platinum, Biodiversity, BBKA Renovation, Well et WiredScore
- Restructuration plutôt que démolition-reconstruction à neuf afin de limiter l'impact environnemental des travaux
- Réemploi de 83 tonnes de matériaux sur les projets en développement en cours et livrés dans l'année soit l'équivalent de 416 tonnes de CO<sub>2</sub> évitées

### Valeur sociétale

- Création d'une offre de services facilitant le bien-être avec le déploiement de la marque YouFirst, et les certifications Well et WiredScore
- Avec notre objectif de réduire nos émissions de CO<sub>2</sub> de 60% d'ici 2030 nous contribuons et nous prolongeons l'ambition de la Ville de Paris, qui vise -50%
- Transformation de bureaux en logements à l'étude, et développements de nouveaux logements dans les zones tendues en déficit de logements locatifs (65 000 m<sup>2</sup>)
- Carré Michelet, 1<sup>er</sup> immeuble atteignant le plus haut niveau de bien-être selon l'évaluation « Valeur Immatérielle et Bien-Être des Occupants »
- Des actions d'urbanisme transitoire : 150 places mises à disposition de familles et de femmes sortant de maternité sur un immeuble à Paris en attente de restructuration en partenariat avec l'association France Horizon

### Bancelles, un projet emblématique dans le QCA parisien

Pour un investissement total de 377 millions d'euros et avec une rentabilité attendue (yield on cost) de 5 à 6%, le projet Bancelles offre un potentiel de création de valeur important, dans un environnement très dynamique, au cœur du QCA parisien. Après restructuration, sa capacité d'accueil devrait augmenter de 45%. Le projet

porte une ambition forte en matière de responsabilité environnementale : il poursuit un objectif de neutralité carbone s'appuyant sur la production d'énergies renouvelables et vise 5 labellisations (WiredScore, LEED Platinum, Biodiversity, Well, HQE Bâtiment Durable niveau Excellent ou Exceptionnel). Enfin, ouvert sur la ville, il offrira des

services favorisant le bien-être des utilisateurs : auditorium, restaurant, salle de sport, conciergerie, espaces modulables, jardins, etc.

## Nous accompagnons pour créer de la valeur

Acteur de long terme, nous gérons dans la durée les lieux de vie et de travail que nous concevons et construisons. C'est pour nous une formidable opportunité de création de valeur

**673,5 M€**  
de loyers bruts en 2019  
(+ 2,4 % à périmètre constant)

**1 910 000 m<sup>2</sup>**  
de patrimoine en exploitation

**100 000**  
clients

**72%**  
des surfaces de bureau sont certifiées HQE Exploitation ou BREEAM in use alors que 9 % des surfaces de bureau parisiennes sont certifiées

### Valeur économique

- 1 910 000 m<sup>2</sup> d'immeubles en exploitation, de bureaux ou de logements
- 200 M€ d'investissements identifiés pour l'amélioration de la qualité de nos immeubles en exploitation, et pour capter un potentiel de réversion sur le résidentiel
- 59 M€ de capex de maintenance en 2019 pour maintenir et accroître l'attractivité de nos immeubles de bureaux

### Valeur environnementale

- -35,7 % d'émissions de gaz à effet de serre soit -3,6 % par an entre 2008 et 2019
- L'équivalent de 37 % de la surface des parcelles de notre patrimoine est végétalisé en pleine terre et tous les sites avec espace vert ont leur fiche d'identité biodiversité

- 9 projets de décarbonation soutenus par le fonds carbone interne

### Valeur sociétale

- Plus de 5 % de notre patrimoine parisien pourrait à terme être dédié au flex-office, soit plus de 40 000 m<sup>2</sup> pour accroître la performance économique du patrimoine
- 65 % de nos surfaces de bureau contribuent davantage à la productivité de leurs occupants qu'un immeuble standard
- 73 % des contrats de grands travaux de nos fournisseurs intègrent des critères RSE



16 rue des Capucines, Paris

### Nous accélérons le développement du résidentiel

Nous consacrerons plus de 300 millions d'euros d'investissement afin de créer de la valeur en densifiant et rénovant notre patrimoine résidentiel. Nous visons les meilleurs standards du marché pour améliorer le confort, les prestations et le cadre de vie de nos clients, et capturer ainsi un potentiel de réversion locatif.

Le potentiel d'optimisation énergétique devrait nous permettre d'obtenir les labels NF Habitat HQE Exceptionnel, BBC Effinergie Rénovation, un DPE niveau B en énergie et C en gaz à effet de serre et BiodiverCity. Nous voulons par ailleurs renforcer l'offre locative de logements à destination des classes moyennes, aujourd'hui insuffisante dans les zones les plus

tendues et notamment en Région parisienne. **Avec notre projet de filialisation, nous confirmons notre ambition d'accentuer cette dynamique** de performance opérationnelle et financière, en nous mettant en situation de saisir d'éventuelles opportunités de croissance et de création de valeur dans le résidentiel.

## Nous vendons pour créer de la valeur

Nos choix de cessions sont aussi déterminants que notre stratégie d'acquisitions. Il nous permettent de nous renforcer dans nos zones de prédilection, de répondre aux besoins de centralité et de contribuer à la transition énergétique de la ville.

**5,5 Md€**  
de cessions réalisées depuis 2015 ou actuellement sous promesse dont 1,2 Md€ en 2019

**366 M€**  
de prime sur expertises dont 128 M€ en 2019

**73%**  
des cessions réalisées en 2019 en dehors de Paris

**17 kg**  
CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles cédés (contre 21,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en moyenne sur le patrimoine)

### Gérer notre patrimoine de manière dynamique et responsable

Les cessions d'actifs matures à forte visibilité locative et faible création de valeur, dans le cadre d'échanges d'actifs avec des partenaires institutionnels, nous permettent d'acquérir des actifs à fort potentiel de création de valeur à terme. Nous avons cédé en 2019 pour 238 millions d'euros hors droits, 2 immeubles « core » offrant une solide visibilité locative

mais dont nous avons déjà capturé le potentiel de création de valeur grâce à une restructuration achevée en 2004 et au travail d'asset management de nos équipes. Cette opération se traduit sous la forme d'une prime sur les dernières valorisations, relative sur les ANR du Groupe. Par ailleurs, les travaux d'amélioration sur l'immeuble le plus important

intégré à l'échange permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 24 % et d'augmenter la contribution de l'immeuble à la biodiversité.



Le Building – 37 rue du Louvre, Paris

### Valeur économique

- 1,2 Md€ de cessions réalisées en 2019 ou sous promesse avec une prime moyenne sur les dernières valorisations de l'ordre de 12 %
- Avec un taux de privation moyen de l'ordre de 3,6 %, réemploi du capital au travers du pipeline (avec un rendement attendu de l'ordre de 5,5 %)
- Contribution au renforcement de la solidité du bilan du Groupe avec un LTV maintenant à 36,0 % hors droits (vs 42,4 % fin 2017)
- Grâce à la cession d'actifs non stratégiques, renforcement de l'exposition de notre portefeuille de bureaux aux zones les plus centrales : de 55 % (3,5 Md€) au cœur de Paris fin 2014, à 63 % (10,3 Md€) fin 2019

### Valeur environnementale

- Cession envisagée d'actifs sur lesquels la valeur environnementale a déjà été optimisée (17 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en moyenne contre 21,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles de bureau)
- Cessions conduisant à nous renforcer dans les zones les plus denses et les mieux desservies, ce qui contribue à limiter les émissions de gaz à effet de serre dues aux trajets domicile-travail et à éviter l'étalement urbain

### Valeur sociétale

- Contribution à la rénovation énergétique avec la cession d'immeubles performants en RSE à des acteurs qui n'ont pas notre savoir-faire de transformation responsable

## II. Notre création de valeur financière et extra-financière

# Les attentes partagées avec nos parties prenantes

Nous sommes à l'écoute de nos parties prenantes. Nos interactions avec elles nourrissent nos choix stratégiques.



### Investisseurs et prêteurs

- Mise en œuvre de la stratégie financière
- Respect des principes de gouvernement d'entreprise, transparence financière
- Performance financière et boursière

- Rendement global de l'action (TSR) = 46,1%
- Rendement global du portefeuille (TPR) = 12,2%
- Conformité code AFEP/MEDEF
- Dividende 5,60 € par action en 2019
- Plus de 470 investisseurs rencontrés en 2019

### Citoyens

- Ville inclusive, accessible aux classes moyennes, offre résidentielle locative de qualité et bon marché
- Ville culturellement et socialement tolérante
- Ancrage local des marques ou des sociétés

- Confirmation du développement de l'activité résidentielle
- Près de 6000 logements dans Paris intra-muros et en Région parisienne ciblant les classes moyennes
- 44% de nos immeubles sont d'usage mixte

### Pouvoirs publics

- Contribution à la transition énergétique, à la préservation du patrimoine, à l'attractivité du territoire et au renouvellement urbain
- Paiement d'impôts, taxes et cotisations
- Création d'emplois locaux

- -36% de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> depuis 2008
- 102,2 M€ d'impôts, taxes et cotisations payées
- 3500 emplois indirects environ

### Clients

- Qualité du patrimoine : centralité, confort, performant en RSE, services disponibles, innovation
- Qualité du service client et continuité de la relation client
- Logements de qualité au cœur de la ville

- Taux de vacance faible reflétant la satisfaction de nos clients
- Marque relationnelle YouFirst pour 100000 utilisateurs, déploiement des preuves de la marque et de l'offre servicielle
- Taux de recommandation des clients sortants de 80% pour YouFirst Campus 70% pour YouFirst Residence

### Agences de notation et analystes

- Respect des équilibres financiers, transparence
- Exhaustivité et comparabilité de l'information financière et extra-financière
- Disponibilité du management

- Standard & Poor's (A- perspective stable) et Moody's (A3 perspective stable)
- Un des acteurs les plus avancés en RSE selon les analystes
- 87% des recommandations des analystes sont à l'achat ou neutre
- Médaille d'or de l'EPRA pour la qualité de notre reporting financier et extra-financier

### Pairs, concurrents et associations professionnelles

- Opportunités d'acquisitions et de cessions
- Participation aux débats publics et à la construction de l'image du secteur
- Application des référentiels sectoriels, échange de bonnes pratiques

- Membre actif de la FSIF et de la Fondation Palladio
- Co-fondateur du think tank européen des foncières sur l'innovation et la RSE
- Investissement dans le fonds Fifth Wall Ventures axé sur l'innovation dans l'immobilier

### Collaborateurs

- Développement professionnel par les compétences, employabilité
- Bien-être au travail et égalité professionnelle femmes-hommes
- Rémunération stimulante

- 35 h de formation par collaborateur
- 92/100 à l'index d'égalité professionnelle femmes-homme
- 18% de la masse salariale dédiée à l'intéressement / participation et 16% aux primes individuelles

### Influenceurs, communautés locales, associations et ONG

- Optimisation des impacts locaux
- Développement des impacts sociétaux
- Réduction de l'empreinte environnementale

- 2,7 M€ dépensés dans le cadre de la Fondation d'entreprise depuis 2008 avec des partenaires locaux
- 150 places proposées en hébergement d'urgence
- Lancement du label UtilesEnsemble qui rassemble les engagements sociétaux de Gecina

### Fournisseurs

- Clarté des cahiers des charges et du processus de sélection
- Rémunération et relation équilibrée
- Co-construction de logiques partenariales

- Généralisation des appels d'offres
- 35 jours de délai de règlement à réception de facture
- Accompagnement des fournisseurs dans la démarche achats responsables

## Agir en cohérence

Notre responsabilité en matière d'environnement, l'attention portée à nos collaborateurs, notre participation à la vie de la cité sont les facettes d'un même engagement social et sociétal. Gecina formalise en 2020 avec

**UtilesEnsemble**

la réflexion sur sa « Raison d'Être »



### L'humain au cœur de nos valeurs

- **Égalité salariale et professionnelle** : résorption des écarts salariaux, place des femmes dans les instances dirigeantes (CA, Comex), etc.
- **Handicap** : recrutement, accompagnement, maintien dans l'emploi
- **Diversité** (chartes de la diversité, LGBT)
- Transformation complète des **espaces de travail** et des outils digitaux, etc.

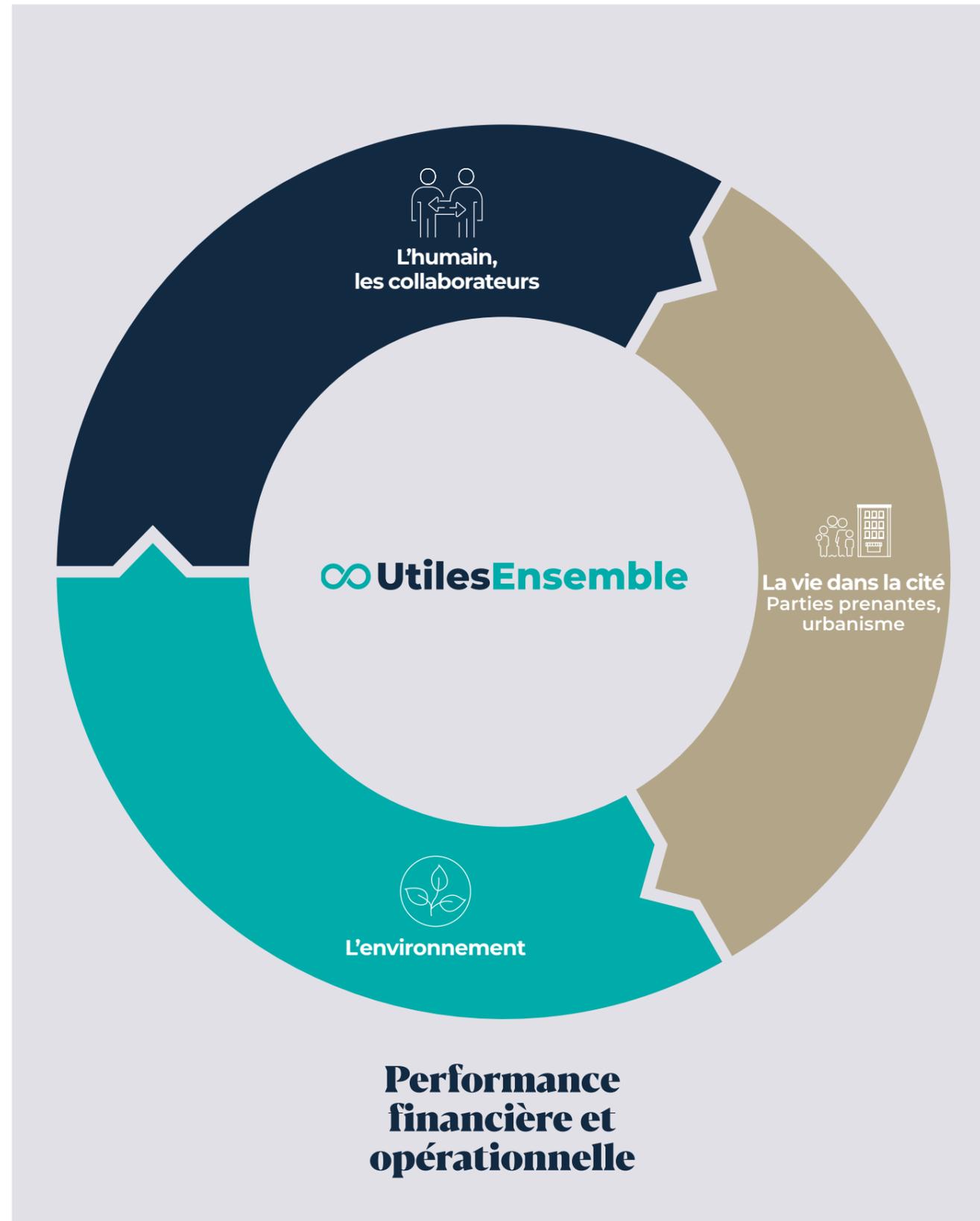
- ◆ **Égalité salariale** : 0,5 M€
- ◆ **92/100 index égalité professionnelle**
- ◆ **Grand Prix de la Mixité & Trophée du Jury du Forum Immo Parité**
- ◆ **Handicap** : 9,3% des effectifs (seuil légal à 6%)
- ◆ **Journée de solidarité** qui implique l'ensemble des collaborateurs auprès d'associations partenaires



### Notre engagement environnemental

- **4 piliers** : bas carbone, biodiversité, économie circulaire, bien-être
- **-35,7%** en CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> depuis 2008
- **Green loans** : 910 M€ soit 20% de la dette bancaire
- **Fresque du climat** & Partenaire du Forum International de la Météo et du Climat

- ◆ **GRESB** : 92/100 et **Carbon Disclosure Project** « A-list »
- ◆ **Fonds carbone interne** : 9 projets soutenus



### Notre participation à la vie de la cité

#### Vie dans la cité

- Mise à disposition d'un immeuble en transition pour de **l'hébergement d'urgence** (Paris 14<sup>e</sup>)
- **Arrondi sur salaire** pour financer des associations
- Partenariat pour la mise en **sécurité de sites patrimoniaux franciliens en danger** entre la Fondation du Patrimoine et la Fondation Gecina
- Membre fondateur du programme « **Un immeuble, une œuvre** »

#### Réflexion sur la ville et les usages

- Renforcement de notre **think tank** dédié à l'innovation et la RSE avec l'arrivée de Castellum (soit 7 foncières européennes membres)
- Soutien à **l'Université de la Ville de Demain** (Fondation Palladio)

- ◆ **Soutien à la Fondation du Patrimoine** avec 5 millions d'euros (sur 3 ans) apportés au programme « **Plus jamais ça!** » pour préserver le patrimoine francilien en danger

### Une fondation pour agir

Avec la création d'une fondation d'entreprise unique, l'action de la Fondation Gecina est clarifiée. Un nouvel axe, celui de l'accès au logement pour tous, vient s'ajouter aux trois autres axes que sont le handicap, l'environnement et la préservation du patrimoine

- ◆ **Dotation de la fondation** (1 M€/an)

I. Notre vision stratégique { p. 06 }

II. Notre création de valeur financière et extra-financière { p. 18 }

# III.

## Nos fondamentaux pour une croissance durable

Notre capacité à nous projeter dans la durée se fonde sur un socle solide. Nous sommes une force collective qui puise son énergie dans une mission claire, portée par des hommes et des femmes de tous horizons. Etroitement impliquée dans le développement de la stratégie de l'entreprise, notre gouvernance est soudée autour d'un projet commun et d'une vision partagée de l'avenir.



## Notre force collective au service de nos missions

Nous savons que nos ressources humaines sont un facteur clé pour garantir à nos clients un haut niveau de performance. Dans un contexte en pleine mutation, le développement de nos talents est donc un pilier essentiel de la transformation de notre entreprise et de l'évolution de ses métiers.

En 2019, nous avons mené auprès d'une cinquantaine de collaborateurs un audit de la fonction Ressources Humaines et engagé sur cette base une transformation de notre politique des Ressources Humaines, autour de trois objectifs : accompagner nos collaborateurs, développer une culture commune autour de notre projet stratégique et assurer la croissance et le positionnement de Gecina. Avec cette nouvelle politique, nous voulons parvenir au meilleur standard des attentes de nos clients internes et des pratiques du marché. La nouvelle organisation de nos directions opérationnelles, mise en place en 2018, va également dans le sens d'une meilleure réactivité puisque chaque portefeuille bénéficie désormais des compétences clés des métiers de l'immobilier que sont l'Asset management, le Property management et la Gestion. Par ailleurs, nous avons renforcé nos compétences dans plusieurs domaines : les Achats, avec la création d'une direction dédiée, le Marketing, en lien avec le déploiement de la marque et des services YouFirst, y compris dans leur dimension digitale ; la Technique pour améliorer la qualité technique de nos immeubles, l'Audit & Risques, la Recherche & Innovation et enfin les Ressources Humaines.

### Anticiper nos besoins et attirer les meilleurs

Dans un contexte de transformation de nos métiers et des attentes de nos clients, nous avons besoin d'identifier précisément les compétences dont nous disposons aujourd'hui et celles que nous aurons besoin de mobiliser demain. Pour définir un référentiel dynamique couvrant l'ensemble de nos métiers et mieux organiser le recrutement, la rétention et l'évolution de nos talents afin d'offrir un service de qualité à nos clients externes et internes, nous avons lancé un chantier réunissant près de 200 personnes dans l'entreprise. Par ailleurs, nous continuons d'investir résolument dans le développement de l'employabilité de nos collaborateurs afin d'accompagner la mise en place de la marque et des services YouFirst, et des nouveaux outils et process associés. Enfin, un nouveau programme d'intégration a vu le jour en septembre 2019 : il alterne, durant un mois, partage de connaissances techniques, de valeurs communes et développement du bien-être de nos collaborateurs.

**80%** des Directeurs couverts par le plan de succession

**28** créations de poste dans l'année dont 27 ont validé leur période d'essai

**96,3%** de collaborateurs avec au moins une formation dans l'année



L'Ive - 75 avenue de la Grande Armée, Paris



16 rue des Capucines, Paris

### Pour une culture de la responsabilisation

Nous avons lancé en octobre 2018 un programme de formation sur le management baptisé PEPS (Partager, Entraîner, Progresser, Se réaliser) à l'attention de toutes les personnes encadrant au moins un collaborateur, y compris pour le Comité Exécutif. Ces collaborateurs ont été mobilisés pendant 8 jours au cours des 18 derniers mois dans le cadre notamment d'ateliers de co-développement. Les principes de la formation PEPS sont désormais en cours de déploiement auprès de tous les collaborateurs qui sont formés selon les mêmes méthodes afin de développer la responsabilisation et de développer une culture commune.

**80%** Taux de satisfaction des formations PEPS

**408** collaborateurs formés à PEPS

**30** collaborateurs promus

### Renforcer le dialogue social

Le dialogue social a connu un renouveau avec la mise en place du CSE (Comité Social Economique) en avril 2019. Celui-ci installé, les représentants du personnel ont tous été formés. Le dialogue social est désormais partagé avec l'ensemble des managers ce qui lui permet de gagner en qualité et en efficacité dans un contexte où il constitue un levier indispensable à la conduite du changement.

**49,8%** de participation aux élections professionnelles lors de la mise en place du nouveau Comité social et économique (CSE)

**22** réunions des instances représentatives du personnel en 2019 (CE/DP/CHSCT/CSE)

### Favoriser la mixité et la diversité au sein des équipes

Nous sommes engagés depuis de nombreuses années dans une démarche volontariste en faveur de l'égalité professionnelle et de la mixité, qui mobilise l'ensemble des collaborateurs. Nous avons obtenu le score de 92/100 pour la première année de mise en place de l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et maintenons notre première place au classement Ethics & Board de la féminisation des instances dirigeantes. Pour la première fois cette année, un partenariat avec un collège de Réseau d'Education Prioritaire a été développé pour sensibiliser les élèves d'une classe de 3<sup>ème</sup> aux métiers de l'immobilier et aux exigences du monde professionnel. Nous poursuivons par ailleurs notre politique active en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap. La promotion de la diversité et de l'égalité des chances constitue en effet un axe majeur de notre politique sociale. En 2019, le taux d'emploi des personnes en situation de handicap chez Gecina est nettement supérieur au taux légal : il atteint 9,3%.

**92/100** à l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

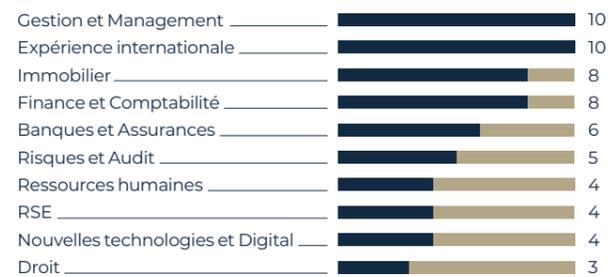
**9,3%** des collaborateurs en situation de handicap déclaré

# Un Conseil d'Administration impliqué

Réunissant des compétences reconnues, variées et complémentaires, le Conseil d'Administration œuvre efficacement, grâce à l'assiduité de ses membres, au développement de la stratégie du Groupe, tournée vers l'avenir et centrée sur le client

L'objectif de diversification de sa composition, notamment en termes de qualifications et d'expériences professionnelles, a été encore renforcé début 2020 avec la nomination d'un Censeur, M. Jérôme Brunel, dont les compétences, en particulier en matière de Gouvernance, RSE et Affaires Publiques, représentent un atout complémentaire fort des compétences existantes dans le Conseil d'Administration de Gecina. En 2019, les mandats d'Administrateurs de M<sup>me</sup> Dominique Dudan et de la société Predica, représentée par M. Jean-Jacques Duchamp ont par ailleurs été renouvelés.

### Domaines d'expertise des administrateurs



**10**  
administrateurs

**60%**  
d'administrateurs indépendants

**50%**  
répartition femmes / hommes

**Bernard Carayon**  
Président du Conseil  
d'Administration



**Méka Brunel**  
Administratrice  
Directrice Générale



**Jérôme Brunel**  
Censeur



**Laurence Danon Arnaud**  
Administratrice  
indépendante



**Jean-Jacques Duchamp**  
Représentant  
permanent de Predica,  
Administrateur



**Dominique Dudan**  
Administratrice  
indépendante



**Sylvain Fortier**  
Représentant  
permanent de Ivanhoé  
Cambridge Inc.,  
Administrateur



**Gabrielle Gauthey**  
Administratrice  
indépendante



**Claude Gendron**  
Administrateur



**Jacques-Yves Nicol**  
Administrateur  
indépendant



**Inès Reinmann Toper**  
Administratrice  
indépendante

Administrateurs	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues dans la société	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Gecina)	Indépendant	Début du mandat	Fin du mandat en cours	Années de présence au Conseil	Taux de présence au Conseil	Participation à un ou des Comités
Bernard Carayon, <i>Président</i>	70	H	Française	200	0	Oui	2018	AG 2022	2	100%	●
Méka Brunel, <i>Directrice Générale</i>	63	F	Française	28 425	1		2014	AG 2022	6	100%	●
Laurence Danon Arnaud	63	F	Française	203	3	Oui	2017	AG 2021	3	100%	●
Predica <i>Représentée par Jean-Jacques Duchamp</i>	65	H	Française	9 986 026 (Predica)	2		2002	AG 2023	17	100%	●
Dominique Dudan	65	F	Française	85	2	Oui	2015	AG 2023	4	100%	●
Ivanhoé Cambridge Inc. <i>Représentée par Sylvain Fortier</i>	54	H	Canadienne	11 575 623 (Concert Ivanhoé Cambridge)	0		2016	AG 2021	3	86%	●
Gabrielle Gauthey	57	F	Française	40	0	Oui	2018	AG 2022	2	100%	●
Claude Gendron	67	H	Canadienne	40	0		2014	AG 2020	5	100%	●
Jacques-Yves Nicol	69	H	Française	45	0	Oui	2010	AG 2022	9	100%	●
Inès Reinmann Toper	62	F	Française	46	1	Oui	2012	AG 2020	7	100%	●

H : homme. F : femme.

Ancienneté moyenne

**6 ans**

Durée du mandat

**4 ans**

Âge moyen

**63 ans**

### III. Nos fondamentaux pour une croissance durable

#### Des Comités spécialisés aux compétences variées

Les Comités remplissent auprès du Conseil d'Administration une mission d'accompagnement et de recommandation.

Comités	Comité Stratégique et d'Investissement	Comité d'Audit et des Risques	Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations
<b>Composition</b>	4 membres dont 1 administrateur indépendant :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ivanhoé Cambridge Inc., M. Sylvain Fortier (Président)</li> <li>• M<sup>me</sup> Méka Brunel</li> <li>• M. Bernard Carayon*</li> <li>• Predica, M. Jean-Jacques Duchamp</li> </ul>	6 membres dont 4 administrateurs indépendants :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• M<sup>me</sup> Gabrielle Gauthey* (Présidente)</li> <li>• M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud*</li> <li>• M<sup>me</sup> Dominique Dudan*</li> <li>• M. Claude Gendron</li> <li>• Predica, M. Jean-Jacques Duchamp</li> <li>• M<sup>me</sup> Inès Reinmann Toper*</li> </ul>	3 membres dont 2 administrateurs indépendants :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• M<sup>me</sup> Inès Reinmann Toper* (Présidente)</li> <li>• M<sup>me</sup> Laurence Danon Arnaud*</li> <li>• M. Claude Gendron</li> </ul>
<b>Nombre de réunions en 2019</b>	6	5	5
<b>Taux de participation global</b>	96%	93%	100%
<b>Principales fonctions</b>	Le Comité donne des avis et des recommandations au Conseil d'Administration sur la définition de la stratégie de la Société qui lui est proposée par le Directeur Général, sur la mise en œuvre de celle-ci, sur les grands projets, sur les investissements et sur leur impact sur les comptes. Il veille au maintien des grands équilibres financiers et à la performance de la Société en termes de responsabilité sociétale et environnementale.	Le Comité assure le suivi de l'information financière de la société, l'examen du fonctionnement et de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que les engagements hors bilan significatifs. Il suit l'évaluation de la qualité de service offerte aux locataires.	Le Comité examine les modalités de rémunération des administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux. Il intervient en cas de renouvellement ou de sélection des nouveaux administrateurs et en cas de nomination des dirigeants mandataires sociaux. Il revoit le fonctionnement du Conseil et des Comités et fait des propositions d'amélioration de la gouvernance.

\* Administrateurs indépendants. Pour plus d'informations sur le fonctionnement, la composition et les travaux sur l'exercice 2019 du Conseil d'Administration et des Comités, se reporter au chapitre 4.

## Notre collectif se renforce

Avec un Comité Exécutif largement remanié ces dernières années, nous avons renforcé la capacité de Gecina à se transformer pour faire face aux défis et saisir les opportunités de demain



**Méka Brunel**  
Administratrice  
Directrice Générale



**Valérie Britay**  
Directrice Exécutive  
Bureaux



**Sabine Desnault**  
Directrice Exécutive  
R&D, Innovation et RSE



**Nicolas Dutreuil**  
Directeur Général  
Adjoint en charge  
des Finances



**Christine Harné**  
Directrice Exécutive  
Ressources humaines



**Julien Landfried**  
Directeur Exécutif  
Communication  
et Affaires publiques



**Franck Lirzin**  
Directeur Exécutif  
Résidentiel



**Cyril Mescheriakoff**  
Directeur Exécutif  
des Risques  
et de l'Audit Interne



**Romain Veber**  
Directeur Exécutif  
Investissements  
& Développements



**Frédéric Vern**  
Secrétaire Général

**Parité**  
femmes / hommes au  
Conseil d'Administration

**40%**  
de femmes au Comex

**35%**  
de femmes parmi  
les 10% de postes à plus  
forte responsabilité

## Notre approche de la gestion des risques

Notre stratégie est sécurisée par une gestion dynamique des risques financiers et extra-financiers et une identification des opportunités dans un contexte qui reste cependant incertain du point de vue macroéconomique et géopolitique auquel s'ajoute pour 2020 l'incertitude nouvelle liée aux effets du coronavirus.

### Une approche holistique de la gestion des risques

En 2019, la Direction Générale, sous l'égide du Président du Conseil d'Administration, a poursuivi le renforcement de l'approche holistique de la gestion des risques. Celle-ci est en effet clé dans l'atteinte des objectifs fixés par le Conseil d'Administration et dans le respect du profil de risque défini, tenant compte de la stratégie long terme et des valeurs de l'entreprise.

Au niveau stratégique, la rotation du patrimoine a renforcé notre spécialisation sur les zones de rareté et de centralité moins exposées aux risques de vacance et de baisse du marché locatif, et contribué à la réduction de notre levier d'endettement. L'approche Risques de cette stratégie est matérialisée par l'intégration active de la Direction de l'Audit, des Risques et de la Conformité au sein des revues budgétaires et dans les comités prenant les décisions clés d'évolutions du portefeuille (investissements, développements, financements et commercialisations).

L'implication des directions opérationnelles et fonctionnelles, en collaboration avec la Direction des Risques et de la Conformité, permet d'intégrer la gestion des risques dans l'ensemble des activités, notamment au travers de notre transformation digitale. Le dispositif en place permet l'identification, l'analyse et la mise en œuvre de contrôles avec l'implication de l'ensemble des directions. Ces travaux sont partagés avec la Direction Générale ainsi que le Président, le Comité d'Audit et des Risques, et le Conseil d'Administration, permettant, de ce fait, leur intégration en amont des prises de décisions.

### Matrice des principaux facteurs de risque

La matrice, ci-contre, fait état des principaux facteurs de risque du Groupe et indique, pour chacun d'eux, la probabilité d'occurrence et l'ampleur estimée de l'impact négatif sur le Groupe en tenant compte des dispositifs de maîtrise des risques mis en place par la société et présentés au chapitre 2. Le renforcement des dispositifs de maîtrise des risques et de la culture de gestion des risques impulsée par la Direction Générale, a permis de contenir certaines tendances structurellement haussières et de réduire significativement certains risques ne figurant plus dans la matrice des principaux facteurs de risque.



16 rue des Capucines, Paris

### Nos principales réalisations en 2019

Des actions concrètes qui se poursuivront en 2020 :

- 1. Prise de fonction d'un Directeur Exécutif des Risques et de l'Audit interne, membre du Comité Exécutif, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019,** Résultat Récurrent Net) aux principaux paramètres exogènes liés aux marchés immobiliers pouvant les impacter, notamment les risques de taux, de marge et de liquidité.
- 2. Réalisation d'un exercice de cartographie des risques, intégrant les risques stratégiques ainsi que des plans d'action. La cartographie des risques a été présentée en Comité Exécutif, Comité d'Audit et des Risques et Conseil d'Administration,** détaillée des actifs détenus, en tenant compte des facteurs de risque en fonction de scénarios envisagés.
- 3. Analyse de sensibilité des principaux indicateurs du Groupe (LTV, ICR, ANR,** des directions, des dossiers d'investissement en présence des membres du Comité Exécutif.
- 4. Actualisation du plan d'audit pluriannuel.**
- 5. Dans le cadre d'une gestion dynamique du portefeuille d'actifs, intégration, deux fois par an, d'une analyse des risques au processus des revues budgétaires apportant une analyse approfondie des tendances de marché ainsi qu'une analyse** 6. Intégration d'une analyse préalable, des risques et des sensibilités, effectuée par la Direction des Risques et de la Conformité au sein du Comité de Développement, Investissement et désinvestissement, Financement, Commercialisation (DIFC), à fréquence bimensuelle. Ce comité a pour objet d'effectuer une revue partagée avec l'ensemble
- 7. Optimisation en continu des process et renforcement du contrôle interne.**
- 8. Poursuite de la prévention de la corruption (approfondissement d'une cartographie des risques sur cette thématique) et des actions de sensibilisation en matière d'éthique.**



# Notre performance boursière, nos notations financières et extra-financières

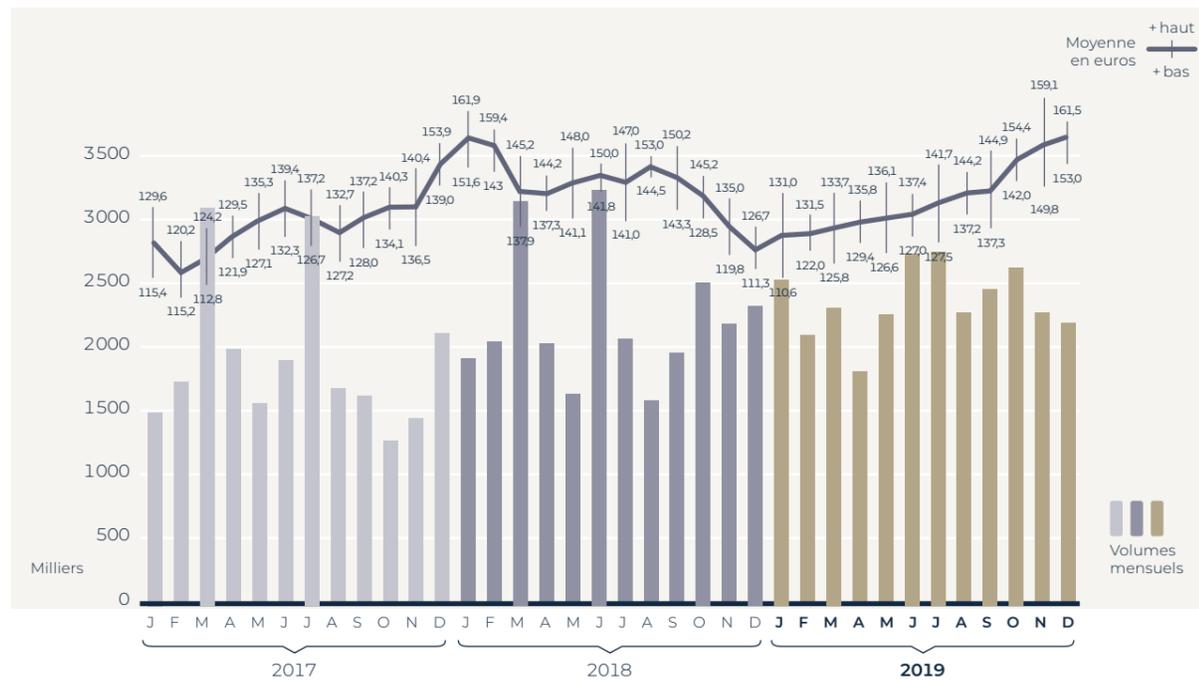
## Notation

<b>Standard &amp; Poor's :</b> A- / perspective stable	<b>MSCI : AAA</b> (dans les 10% les meilleurs)
<b>Moody's :</b> A3 / perspective stable	<b>Sustainalytics :</b> 88/100 (3 <sup>e</sup> du secteur)
<b>GRESB : 92/100</b>	<b>CDP : A-list</b>

## Fiche signalétique

<b>Code ISIN :</b> FR0010040865	<b>Principaux indices :</b> • CAC Next 20, • SBF 120, • Euronext 100, • Cac Large 60 • FTSE4Good, • DJSI Europe & World • STOXX Global ESG Leaders, • ASPI Eurozone • EPRA, • GPR 250, • IEIF REITS, • Euronext Vigeo Eiris	<b>Valeur nominale :</b> 7,50 €
• Mnémorique : GFC		<b>Capitalisation au 31/12/2019 :</b> 12,195 Md€
• Code Bloomberg : GFC FP		<b>Nombre d'actions au 31/12/2019 :</b> 76 410 260
• Code Reuters : GFCP.PA		
<b>Marché : Euronext Paris – Compartiment A (Large Cap)</b>		
• PEA : Non éligible		
• SRD : Éligible		
• Classification sectorielle ICB : ICB Industrial & Office REITs 8671		

## Évolution du cours de l'action et volume de titres échangés sur 3 ans



Au cours de l'année 2019, le titre Gecina progresse de +41,2%, contre une hausse de +25,2% pour l'indice SBF120 et une hausse pour les indices sectoriels EPRA Europe et IEIF SIIC France de respectivement +24,7% et +28,2%. Le nombre total de titres Gecina échangés entre

le 2 janvier et le 31 décembre 2019 sur Euronext Paris s'élève à 28 214 361 (27 567 035 en 2018), avec une moyenne quotidienne de 110 645 titres (108 106 en 2018). Sur cette période, le titre a atteint au plus haut le cours de 161,50 euros et au plus bas, celui de 110,60 euros.

## Performance sur 4 ans

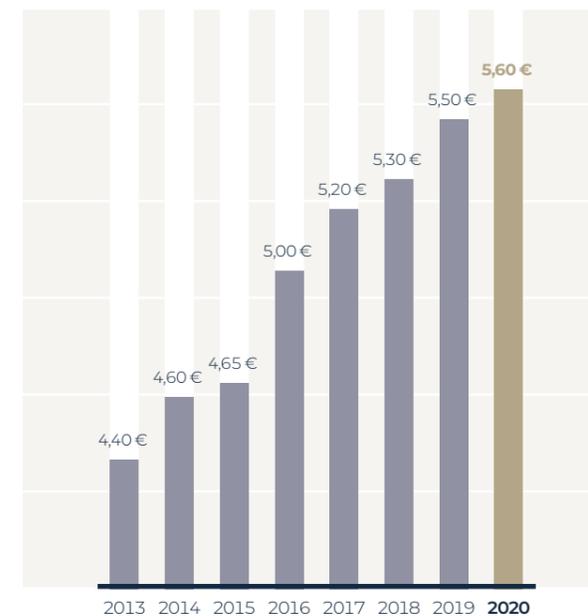
Action Gecina versus SBF120, SIIC France et Epra : Évolution comparée du retour total aux actionnaires (TSR) sur 4 ans (base 100)



Parmi les différents indicateurs de mesure de création de valeur, Gecina a retenu la rentabilité totale pour l'actionnaire, appelée aussi Total Shareholder Return (TSR). Cet indicateur constitue une mesure qui intègre à la fois la valorisation du titre et les revenus perçus sous forme de dividendes hors impôt, sur la base de la valeur de l'action au 31 décembre 2019. Par exemple, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le retour total aux actionnaires

offert par l'action Gecina (+71,5%) a surperformé celui du SBF 120 (+45,8%) et celui de l'indice Euronext IEIF SIIC France (+45,6%). Au 31 décembre 2019 et sur une période de 10 ans, le taux de rentabilité, ou Total Shareholder Return (TSR), s'élève à +240% pour les actions Gecina, contre +131% pour l'indice SBF120 dividendes réinvestis.

## Des dividendes en croissance continue depuis 2013



En matière de distribution aux actionnaires, Gecina mène une politique attractive dans la durée. La distribution est régulière et en croissance de +3,9% en moyenne annuelle depuis 2013. Au titre de 2019, c'est un dividende de 5,60 euros par action qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 23 avril 2020. La mise en paiement du dividende 2019 se traduira par le versement le 6 mars 2020 d'un acompte de 2,80 €, et par le paiement du solde de 2,80 € le 3 juillet 2020.

# Nos indicateurs financiers et extra-financiers

(en millions d'euros)	Var (%)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>+1,8%</b>	<b>673,5</b>	<b>661,7</b>
Bureaux	+1,5%	548,2	540,0
Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+0,5%	141,0	140,3
Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	+1,4%	36,8	36,3
Paris Autres	+20,9%	112,8	93,2
Croissant Ouest – La Défense	+11,3%	182,7	164,1
Autres Île-de-France	-12,5%	53,7	61,4
Régions / étranger	-52,6%	21,1	44,6
Résidentiel traditionnel	+0,7%	105,7	104,9
Résidences étudiants	+16,7%	19,7	16,8
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT NET – PART DU GROUPE (1)</b>	<b>+0,2%</b>	<b>438,2</b>	<b>437,2</b>
<b>Valeur en bloc du patrimoine (2)</b>	<b>+4,0%</b>	<b>20 051</b>	<b>19 270</b>
Bureaux	+5,8%	16 485	15 575
Paris QCA & 5-6-7 – Bureaux	+9,1%	5 508	5 050
Paris QCA & 5-6-7 – Commerces	+7,7%	1 632	1 515
Paris Autres	+12,4%	3 182	2 830
Croissant Ouest – La Défense	+4,7%	4 917	4 696
Autres Île-de-France	-23,9%	741	973
Régions / étranger	-1,2%	505	511
Résidentiel	+4,2%	3 431	3 291
Hôtels & Crédit-bail	-66,5%	135	404
<b>RENDEMENT NET DU PATRIMOINE (3)</b>	<b>-18pb</b>	<b>3,82%</b>	<b>4,00%</b>

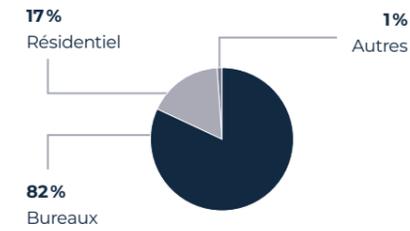
Données par actions (en millions d'euros)	Var (%)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat récurrent net – part du Groupe</b>	<b>+0,3%</b>	<b>5,95</b>	<b>5,93</b>
ANR dilué bloc (EPRA) (4)	+8,8%	175,8	161,6
ANR dilué bloc triple net (EPRA) (4)	+7,4%	172,3	160,5
Dividende net (5)	+1,8%	5,60	5,50

Nombre d'actions	Var (%)	31/12/2019	31/12/2018
Composant le capital social	+0,2%	76 410 260	76 266 750
Hors autocontrôle	-0,9%	73 451 222	74 126 324
Dilué hors autocontrôle	-1,0%	73 656 339	74 375 424
Moyen hors autocontrôle	-0,1%	73 644 338	73 709 602

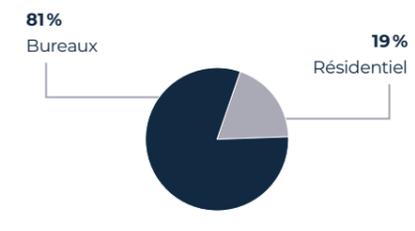
(1) Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle (2) Voir note 1.3 Valorisation du patrimoine immobilier (3) Sur la base du périmètre constant 2019 (4) Voir note 1.5 Actif Net Réévalué (5) Dividende 2019 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2020

Performance extra-financière	Var (%)	31/12/2019	31/12/2018
Bas carbone : % de réduction des émissions de CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> depuis 2008	-6,30%	-36%	-32%
Economie circulaire : cumul des tonnes de CO <sub>2</sub> évitées grâce au réemploi de matériaux sur nos développements	46,50%	416	284
Bien-être : surface (en m <sup>2</sup> ) des immeubles labellisés ou en cours de labellisation WELL	4,40%	176 706	169 303
Biodiversité : surface (en m <sup>2</sup> ) des immeubles labellisés ou en cours de labellisation BiodiverCity	20,90%	202 075	167 171
Certifications en exploitation : % des surfaces de bureau certifiées HQE Exploitation ou Breeam-in-use	24,10%	72%	58%

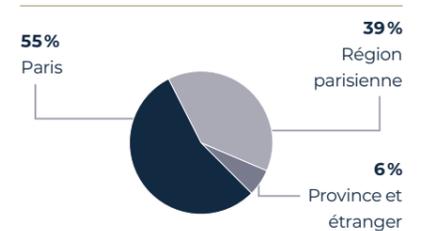
## Valeur du patrimoine par activité



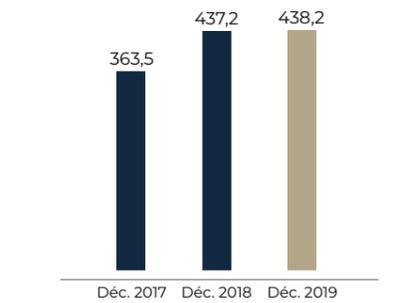
## Répartition des loyers par activité



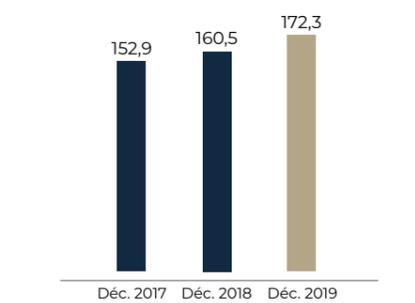
## Répartition des loyers par zone géographique



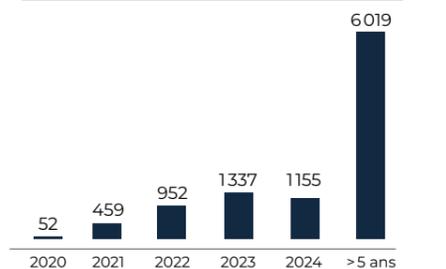
## Résultat récurrent net – part du Groupe (en millions d'euros)



## ANR dilué bloc triple net EPRA par action (en euros)



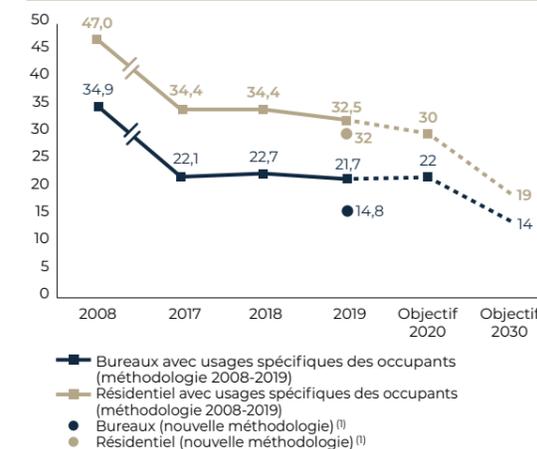
## Echéancier des financements autorisés (inclus les lignes de crédit non utilisées, hors billets de trésorerie) (en millions d'euros)



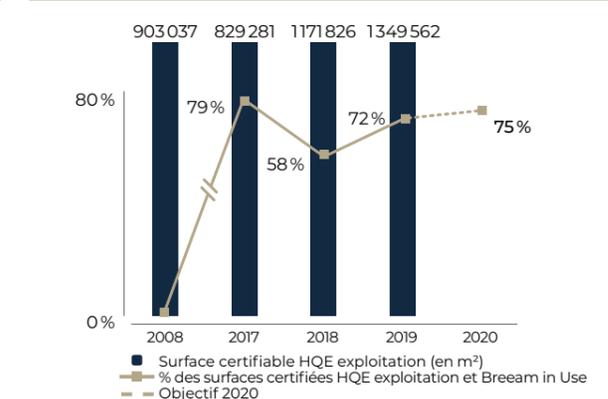
## Ratio LTV



## Emissions de GES liées à l'exploitation du patrimoine (kgCO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>)



## Surfaces certifiées HQE Exploitation/BREEM in Use – Bureaux



(1) Afin d'homogénéiser le calcul des émissions de CO<sub>2</sub> avec les pratiques du marché et en conformité avec les recommandations de l'auditeur RSE, une nouvelle méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre est mise en place. Celle-ci utilise un facteur d'émissions moyen par énergie conformément à la méthode de Location Based et prend en compte les émissions évitées grâce à l'achat d'électricité garantie d'origine renouvelable.

# Bilan et compte de résultats

## États financiers

### Compte de résultat simplifié et résultat récurrent

(en millions d'euros)	Var (%)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>+1,8%</b>	<b>673,5</b>	<b>661,7</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>+1,9%</b>	<b>618,8</b>	<b>606,9</b>
Marge opérationnelle des autres activités	-24,1%	9,6	12,7
Services et autres produits (net)	+55,6%	5,4	3,5
Frais de structure	+4,0%	(90,4)	(86,9)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>+1,4%</b>	<b>543,5</b>	<b>536,1</b>
Frais financiers nets	+5,1%	(98,5)	(93,7)
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>+0,6%</b>	<b>445,0</b>	<b>442,4</b>
Résultat net récurrent des sociétés mises en équivalence	-0,8%	1,5	1,5
Intérêts minoritaires récurrents	+1,1%	(1,7)	(1,7)
Impôts récurrents	+31,8%	(6,6)	(5,0)
<b>RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE (1)</b>	<b>+0,2%</b>	<b>438,2</b>	<b>437,2</b>
Résultat de cession d'actifs	na	102,3	(11,5)
Variation de valeur des immeubles	+77,5%	1004,3	565,8
Marge immobilière	-104,1%	0,4	(9,5)
Amortissements & dépréciations	-12,3%	(16,5)	(18,9)
Éléments non récurrents	-61,0%	23,0	59,0
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	+78,7%	(26,1)	(14,6)
Primes et frais de rachat des emprunts obligataires	na	(15,9)	0,0
Effets du regroupement d'entreprises	na	0,0	(0,7)
Autres	na	5,7	(2,0)
<b>RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ (PART DU GROUPE)</b>	<b>+50,8%</b>	<b>1 515,3</b>	<b>1 005,0</b>

(1) Excédent brut d'exploitation retraité des frais financiers nets, des impôts récurrents, des intérêts minoritaires, du résultat des sociétés mises en équivalence et de certains frais de nature exceptionnelle (accord avec CaixaBank, frais liés à la filialisation du résidentiel et frais de remboursement des crédits hypothécaires)

## Bilan consolidé

### Actif

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Actifs non courants</b>	<b>19 244,7</b>	<b>18 669,5</b>
Immeubles de placement	17 662,3	16 604,0
Immeubles en restructuration	1 055,1	1 508,1
Immeubles d'exploitation	86,0	66,9
Autres immobilisations corporelles	14,6	16,2
Ecart d'acquisition	196,1	207,7
Immobilisations incorporelles	7,0	6,6
Créances financières sur crédit-bail	121,6	175,1
Immobilisations financières	25,8	27,2
Participation dans les sociétés mises en équivalence	51,4	48,4
Instruments financiers non courants	22,8	7,4
Actifs d'impôts différés	1,9	1,9
<b>Actifs courants</b>	<b>1 210,1</b>	<b>1 039,5</b>
Immeubles en vente	928,8	649,8
Stocks	35,7	49,1
Clients et comptes rattachés	77,4	110,7
Autres créances	111,2	175,0
Charges constatées d'avance	19,2	23,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37,8	31,7
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>20 454,8</b>	<b>19 709,0</b>

### Passif

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
<b>Capitaux propres</b>	<b>12 726,6</b>	<b>11 751,2</b>
Capital	573,1	572,0
Primes	3 281,9	3 273,3
Réserves consolidées	7 329,0	6 871,5
Résultat net consolidé	1 515,3	1 005,0
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>12 699,2</b>	<b>11 721,8</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	27,4	29,4
<b>Passifs non courants</b>	<b>5 487,7</b>	<b>5 425,4</b>
Dettes financières non courantes	5 398,6	5 382,7
Obligations locatives non courantes	50,5	0,0
Instruments financiers non courants	1,3	3,8
Passifs d'impôts différés	1,7	5,8
Provisions non courantes	35,7	33,1
<b>Passifs courants</b>	<b>2 240,5</b>	<b>2 532,4</b>
Dettes financières courantes	1 884,9	2 103,9
Instruments financiers courants	0,6	0,7
Dépôts de garantie	80,5	81,0
Fournisseurs et comptes rattachés	153,0	207,3
Dettes fiscales et sociales courantes	49,0	72,7
Autres dettes courantes	72,6	66,8
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>20 454,8</b>	<b>19 709,0</b>

## Notre histoire

Depuis 60 ans, nous anticipons et accompagnons les mutations urbaines au service des villes et de leurs habitants.



60 ans de Gecina au Collège des Bernardins

- 2019**
- Lancement du projet de filialisation du portefeuille résidentiel
  - Lancement et déploiement de YouFirst, la marque relationnelle client.
- 2018**
- Bernard Carayon est nommé Président en remplacement de Bernard Michel.
  - Cession des actifs en province issus du patrimoine Eurosic.
  - Premiers contrats de crédit responsable indexés sur les performances extra-financières.
- 2017**
- Méka Brunel est nommée Directrice Générale.
  - Acquisition de la société Eurosic.
  - Gecina, 1<sup>ère</sup> foncière de bureaux en Europe dans le classement GRESB et 2<sup>e</sup> au niveau mondial dans celui de DJSI.
  - Reconnaissance des objectifs climat par SBT.
- 2016**
- Gecina dépose un projet d'offre publique sur Foncière de Paris, en concurrence avec l'offre initiée par la société Eurosic. Eurosic acquiert Foncière de Paris.
  - Cession du portefeuille de Santé.
- 2015**
- Acquisition des tours T1&B et du siège historique du groupe PSA, avenue de la Grande Armée, auprès d'Ivanhoé Cambridge.
  - Gecina, première foncière à être certifiée ISO 50001 par l'Afnor.
- 2014**
- Entrée au capital de Gecina du concert Ivanhoé Cambridge et Blackstone avec 22,98% du capital.
  - Cession du centre commercial Beaugrenelle.
  - Cession par Metrovacesa de l'intégralité de ses actions (26,74%) auprès d'investisseurs institutionnels, dont Blackstone et Ivanhoé Cambridge, Crédit Agricole Assurances et Norges Bank.
- 2013**
- Philippe Depoux est nommé Directeur Général
  - Cession du patrimoine d'hôtels.
- 2012**
- « Newside » est le premier immeuble triplement certifié (HQE™, LEED® et BREEAM®).
  - Cession du patrimoine logistique.
  - Le « 96-104 » à Neuilly-sur-Seine est le premier immeuble labellisé BBC (bâtiment basse consommation).
- 2011**
- Bernard Michel est nommé Président-Directeur Général.
  - Intégration dans l'indice Stoxx Global ESG Leaders.
- 2010**
- Bernard Michel est nommé Président en remplacement de Joaquín Rivero.
  - Intégration dans les indices FTSE4Good et DJSI.
- 2009**
- Christophe Clamageran est nommé Directeur Général.
  - Lancement d'une offre publique obligatoire sur Gecimed dont elle obtient 98,5% du capital.
  - Abandon définitif de l'accord de séparation.
  - Le « Mercure », premier immeuble certifié HQE™ Exploitation.
- 2008**
- Lancement de la Fondation d'entreprise.
  - Lancement de « Campuséa », la marque de résidences étudiants.
- 2007**
- Signature d'un accord de séparation entre les actionnaires de Metrovacesa.
  - À l'issue de la première phase de cet accord de séparation, Metrovacesa ne détient plus que 27% de Gecina, M. Rivero 16% et M. Soler 15%.
  - Mise en place d'une cartographie énergie/carbone de l'ensemble du patrimoine.
- 2006**
- OPA sur Sofco qui devient Gecimed et acquisition des murs de 28 cliniques auprès de Générale de Santé.
- 2005**
- À l'issue d'une OPA, Metrovacesa détient 68,54% du capital de Gecina.
  - Joaquín Rivero est nommé Président de Gecina lors de l'Assemblée Générale.
  - Premiers investissements en nouveaux types d'actifs, murs d'hôtels et logistique.
  - Le « Cristallin » à Boulogne est le premier immeuble certifié HQE™ Construction.
- 2003**
- Adoption du statut des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).
  - Gecina absorbe Simco.
  - Gecina crée la fonction Gestion des risques et développement durable.
- 2002**
- Acquisition de la Foncière Simco qui avait précédemment acquis la Compagnie Immobilière de la Plaine Monceau (fondée en 1878) et la Société des Immeubles de France (créée en 1879).
- 1999**
- Gecina absorbe Sefimeg (qui détient la société Fourmi Immobilière créée en 1879) puis Immobilière Batibail.
- 1998**
- GFC absorbe UIF et acquiert Foncière Vendôme. GFC devient Gecina.
- 1997**
- GFC acquiert Foncina.
- 1991**
- GFC absorbe GFII.
- 1963**
- Introduction à la Bourse de Paris de GFC.
- 1959**
- Création du Groupement pour le Financement de la Construction (GFC).



Vendredi Solidaire

#### CRÉDITS PHOTOS

Arthur Minot, Audoin Desforges, Bechu et associés, Didier Boy De La Tour Photographe,  
Eric Laignel, Florian Beaupère, Jacques Pineau, Javier Callejas Sevilla, L'autre Image,  
Luc Perenom, RSI et Dominique Perrault Architecture, Thierry Lewenberg Sturm,  
Thomas Laisné, Vincent Rackelboom, photothèque Gecina

#### LÉGENDES DES PHOTOS

**p.3.** De gauche à droite : Convention 2020 au Musée des Arts Forains / 16 rue des Capucines, Paris / Ibox -  
5/9 rue Van Gogh, Paris. **p.8-9.** De gauche à droite : YouFirst Collaborative - 159 Avenue Charles de Gaulle,  
Neuilly-sur-Seine / 16 rue des Capucines, Paris / Le Cristallin, Boulogne-sur-Seine. / YouFirst Collaborative -  
159 Avenue Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine **p.20-21.** De gauche à droite : 101, avenue des Champs-Élysées,  
Paris / 16 rue des Capucines, Paris / 16 rue des Capucines, Paris **p.30-31.** De gauche à droite : Tour T1 et B,  
La Défense / 16 rue des Capucines, Paris / 16 rue des Capucines, Paris / 16 rue des Capucines, Paris



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

Version e-accessible par **ipodir**

Conception et réalisation : **HAVAS PARIS**

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

**gecina**