



(Grand) Paris

／ Gecina côté chiffres ／

Key Figures



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

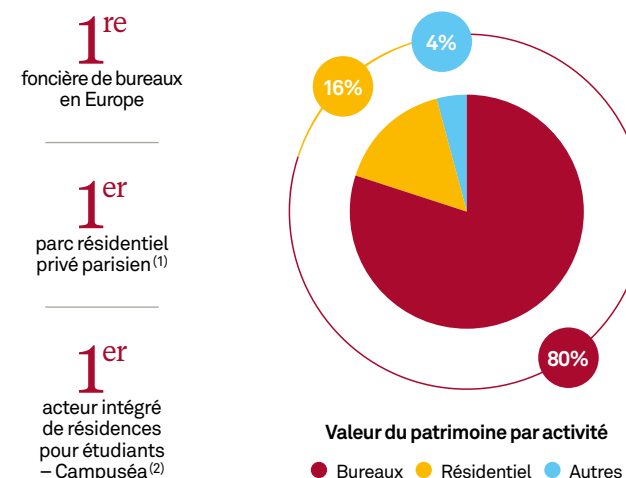
Sommaire

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

Contents

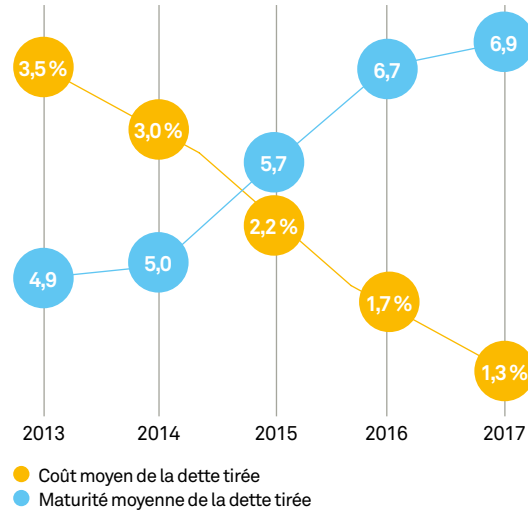
Profile p. 15

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



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

Coût moyen et maturité de la dette tirée



Résultat récurrent net – part du Groupe

363,5M€

ANR dilué bloc triple net EPRA par action

152,9€

soit + 18,9% vs 2016

Ratio LTV

42,4%

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

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

Des fondamentaux solides pour une croissance durable

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

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

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

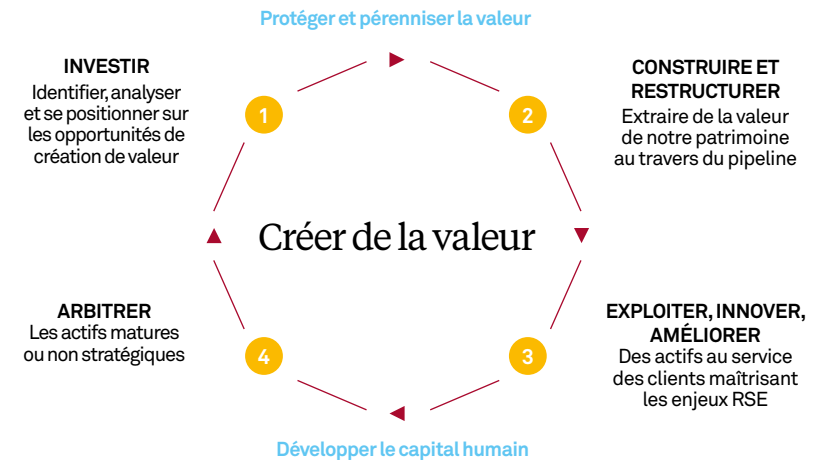
— **Une dynamique d'innovation responsable** répondant aux nouveaux usages des clients et aux besoins sociétaux.

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

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

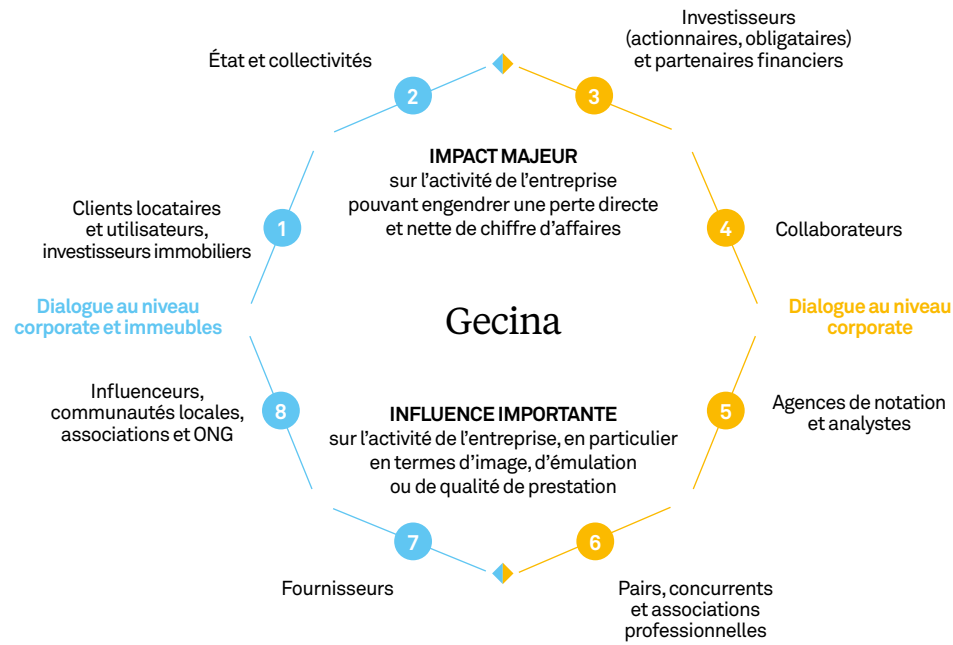
— **Une communauté de plus de 100000 utilisateurs** dans les immeubles de Gecina.

Des atouts au service de la création de valeur



Des engagements responsables, levier de performance durable

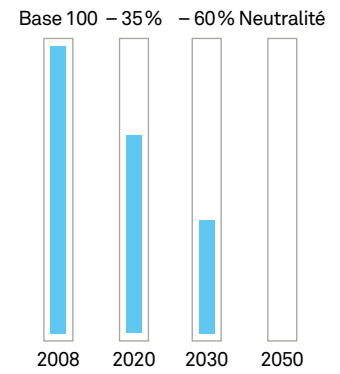
— Gecina a structuré sa feuille de route RSE à horizon 2020 autour d'objectifs ambitieux et mesurables. L'atteinte de ces objectifs repose sur la réponse de l'entreprise aux attentes de ses parties prenantes et sur la mobilisation de celles-ci dans le cadre de l'activité du Groupe. Pour anticiper et actionner les leviers de création de valeur partagée, le Groupe a donc cartographié ses parties prenantes, puis identifié leurs attentes majeures et leur contribution à sa stratégie.



Axes stratégiques	Objectifs de performance à 2020
<p>Générer de la productivité et du bien-être pour nos clients dans des immeubles adaptables</p>	<p>Bureaux 75 % des immeubles apportant une contribution à la productivité supérieure à celle d'un immeuble standard</p> <p>Résidentiel développement d'un indicateur de confort et bien-être, et évaluation du patrimoine</p>
<p>Dynamiser la ville durable en développant en particulier la biodiversité et l'accessibilité pour tous</p>	<p>Végétalisation de l'équivalent de 25% de pleine terre des parcelles du patrimoine</p>

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

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





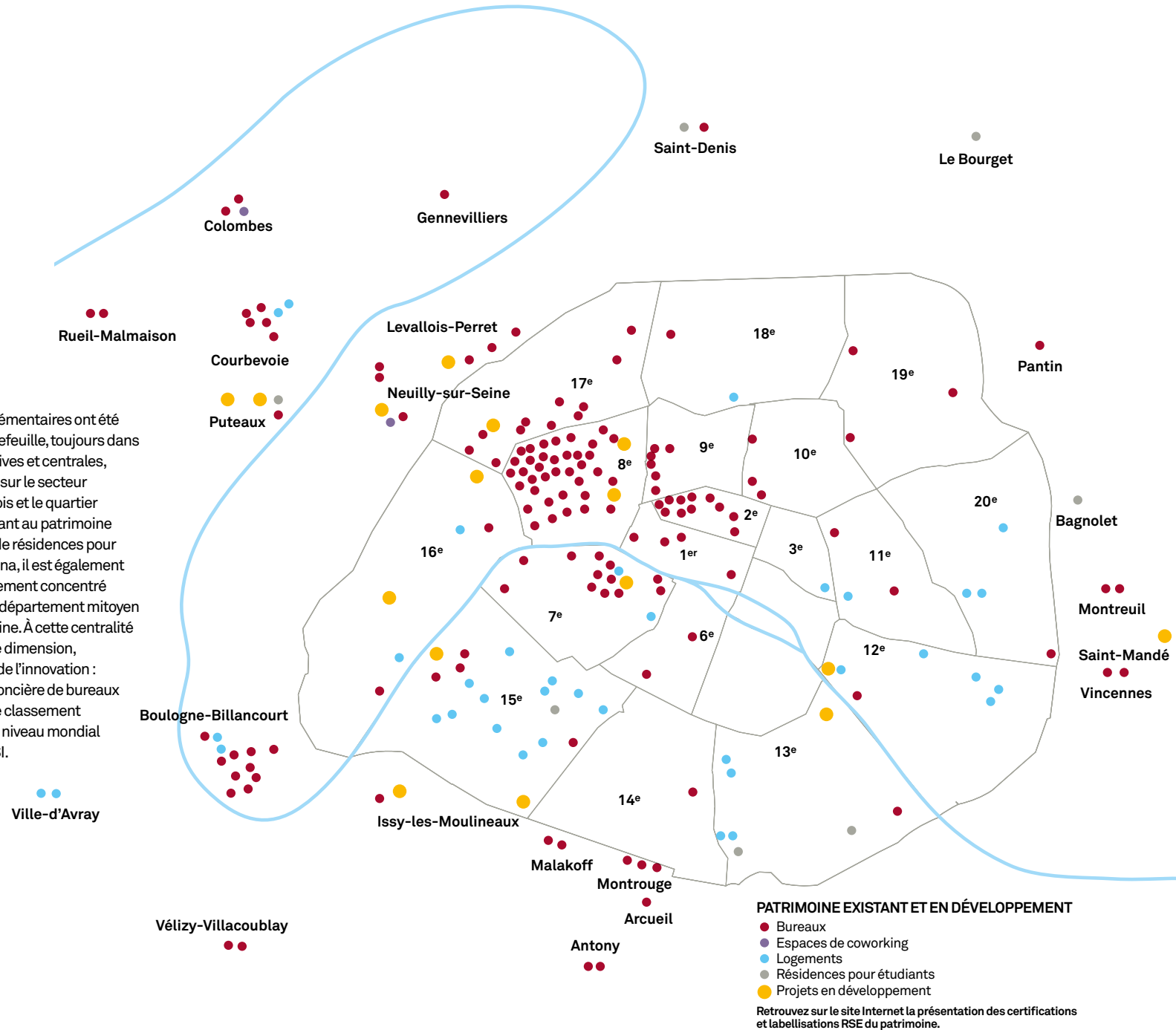
Au cœur des quartiers les plus actifs

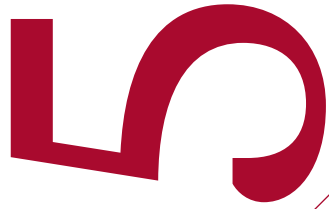
Aujourd'hui, lieux de vie et lieux de travail cohabitent de plus en plus au sein de la ville.

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

Avec l'intégration d'Eurosic en 2017,

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





Des projets qui façonnent la ville de demain

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



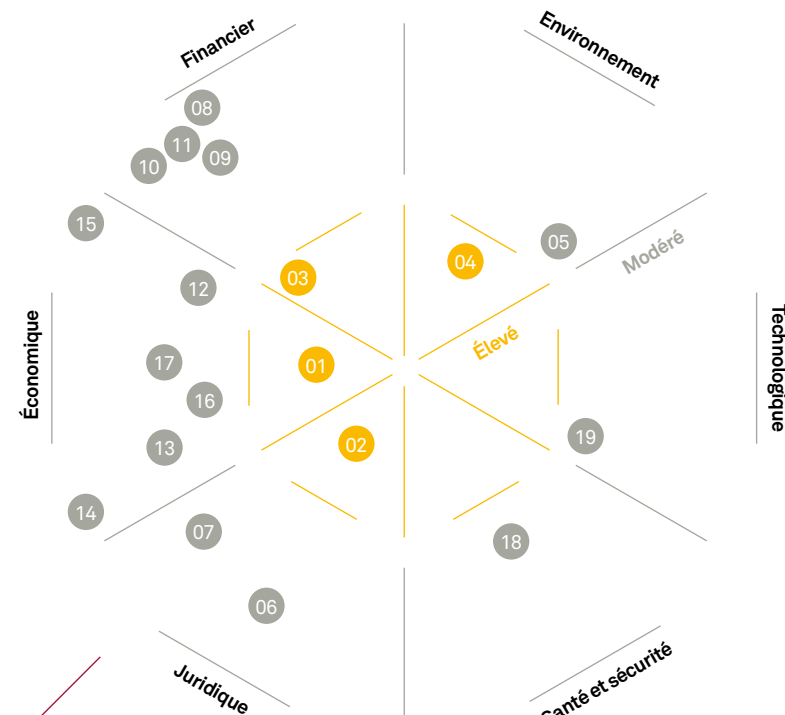
- **04 La Défense – Carré
Michelet,** 36 800 m² de bureaux
- **05 Paris – Saint-Mandé,**
logements, 700 m²
- **06 Puteaux – Rose
de Cherbourg,** résidence
pour étudiants de 7 500 m²
- **Lyon Part-Dieu – Sky 56,**
30 700 m² de bureaux,
précommercialisés à 87%
- **Guersant,**
14 400 m² de bureaux à Paris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



Une ambition collective

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

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



La maîtrise des risques au cœur des processus

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

10 administrateurs

50% de femmes

50% d'administrateurs indépendants

COLLABORATEURS

457 collaborateurs

60% de femmes

50% des membres du comité exécutif recrutés en 2017

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

83% de salariés actionnaires

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

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

État consolidé de la situation financière

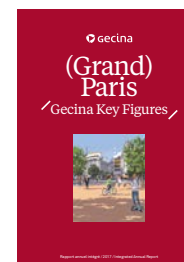
ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016	PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS	18 983 004	11 546 893	CAPITAUX PROPRES	11 014 410	8 289 659
Immeubles de placement	15 407 425	10 430 624	Capital	565 226	475 760
Immeubles en restructuration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

État du résultat global consolidé

REVENUS LOCATIFS BRUTS (en milliers d'euros)

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

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



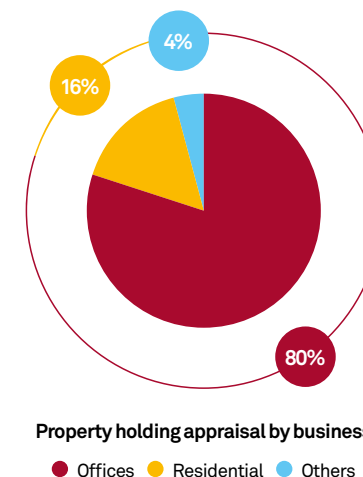
As an innovative urban real estate group and Europe's leading real estate group specialized in the office segment, Gecina operates a portfolio of offices, housing units and student residences in the most central areas across Paris and the Paris Region, which it further strengthened in 2017 with the acquisition

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

No. 1
office real estate
group in Europe

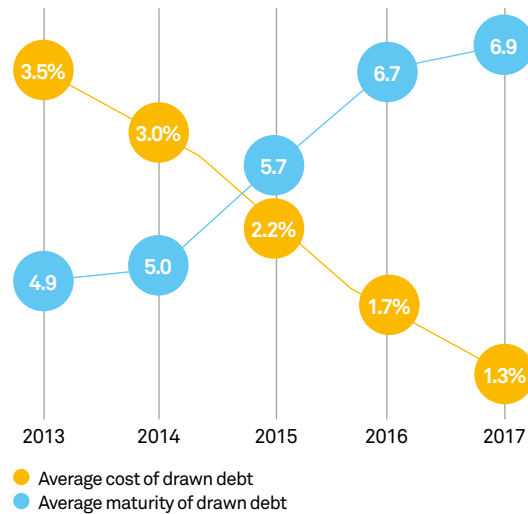
No. 1
leading portfolio
of private residential
properties in Paris⁽¹⁾

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



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

Average cost and maturity of drawn debt



Recurrent net income,
Group share
€363.5M

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

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

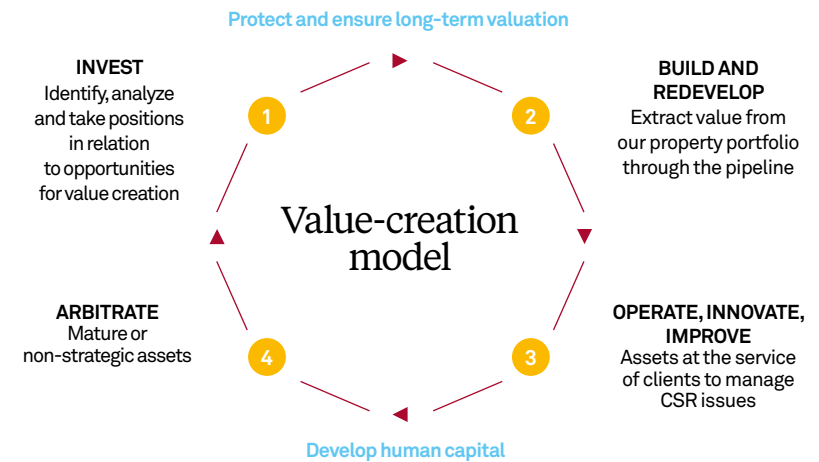
Solid foundations on which to build sustainable growth

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



Assets that create value

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

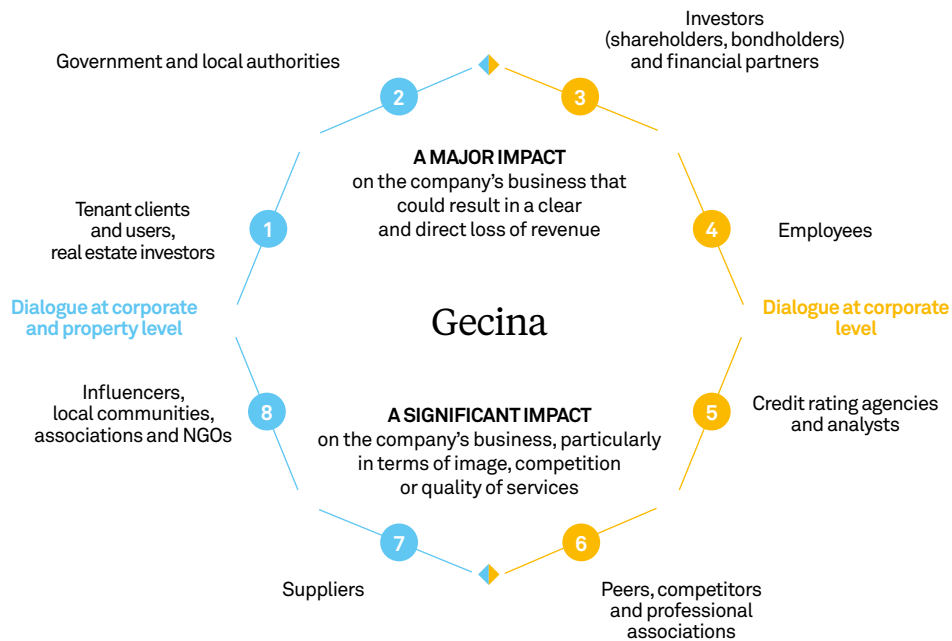




Responsible commitments driving sustainable performance

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

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



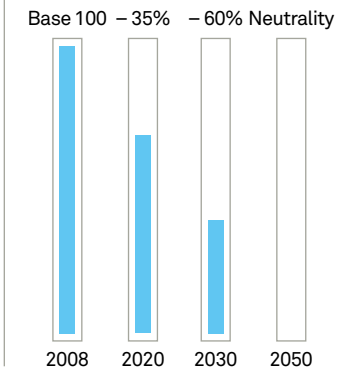
Strategic priorities

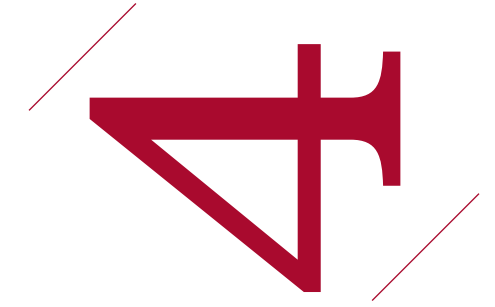
Performance goals for the year 2020

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

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

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

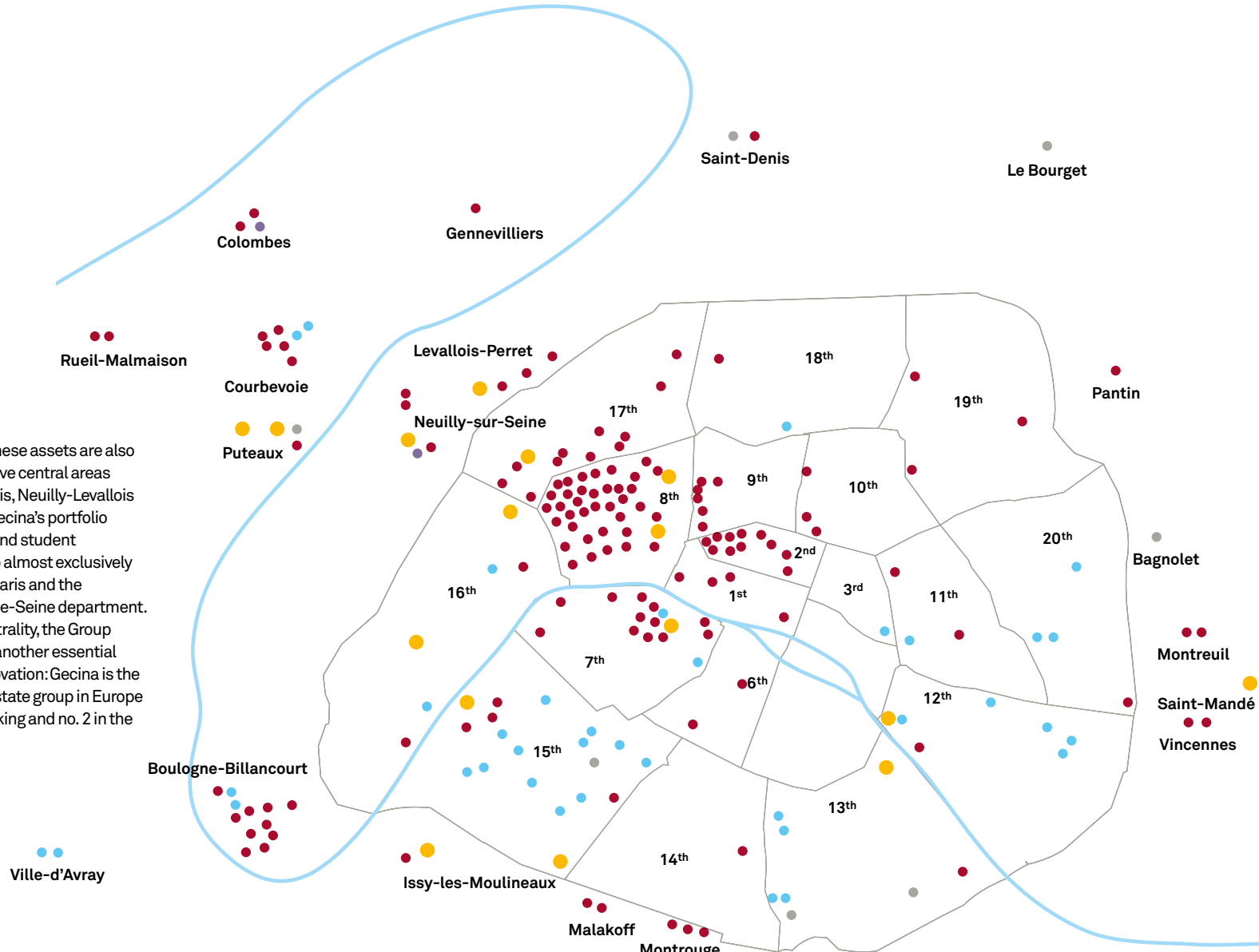




At the heart of the most vibrant districts

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

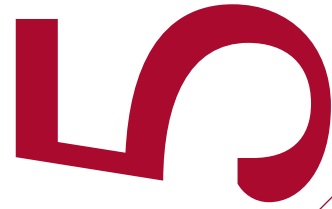
to the portfolio. These assets are also located in attractive central areas in the heart of Paris, Neuilly-Levallois and la Défense. Gecina's portfolio of housing units and student residences is also almost exclusively concentrated in Paris and the adjacent Hauts-de-Seine department. In addition to centrality,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



EXISTING PORTFOLIO AND BUILDINGS UNDER CONSTRUCTION

- Offices
- Coworking spaces
- Housing units
- Student residences
- Projects under development

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



Projects that shape the city of tomorrow

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



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



A shared ambition

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

Committed to an ambitious strategic roadmap and guided by a substantially revamped management team, Gecina's people are undertaking a substantial cultural transformation.

In 2017, around 180 employees split across 32 working groups were involved in a top-level project to transform the company following the merger with Eurosic to help identify a shared, collaborative, customer-focused culture.

BOARD OF DIRECTORS

10 directors

50% women

50% independent directors

EMPLOYEES

457 employees

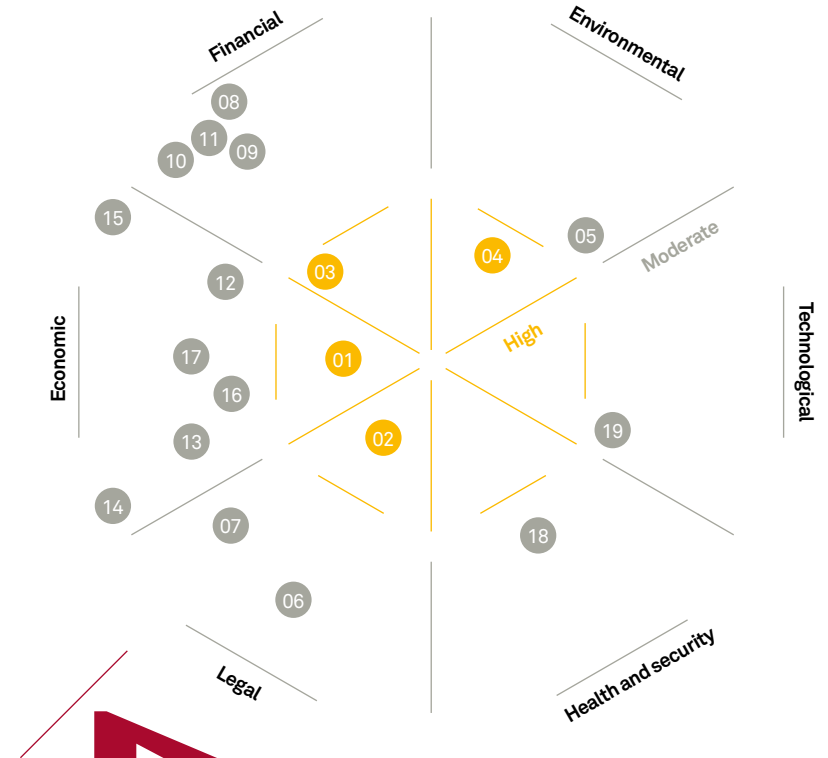
60% women

50% of the Executive Committee recruited in 2017

No. 1 SBF 120 company for gender equality

83% of employees are also shareholders

13.5% of the total payroll allocated to individual bonuses



Risk management at the heart of our business

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

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

Consolidated statement of financial position

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

Consolidated statement of comprehensive income

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

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

Conception :  **havas avis**

Réalisation : Direction Communication
et Affaires publiques Gecina

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

Retrouvez aussi Gecina sur   

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

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

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



Design :  **havas avis**

Layout: Communications and Public Affairs Department,
Gecina

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

You can also follow Gecina on   

Illustration credits: Matthieu Forichon for Comillus

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

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

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

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



