



P2-PERFORMANCE

P3-TEMPS FORTS

P5-ÉCLAIRAGES

P7-GEICINA ET VOUS



ÉDITO



Bernard Michel
Président

Méka Brunel
Administratrice
Directrice Générale

Chers Actionnaires,

Notre ambition est, comme vous le savez, d'affirmer notre leadership sur le bureau urbain à Paris. Nous profitons de cette nouvelle Lettre aux actionnaires pour revenir plus en détails sur notre vision du marché parisien et sur l'accélération du déploiement de notre stratégie.

Notre patrimoine immobilier est aujourd'hui composé à 78 % de bureaux, principalement situés dans les zones les plus centrales de la Région parisienne, là où le marché est animé par les facteurs de rareté et de centralité et où les signaux de reprise se multiplient. Plus de la moitié de notre patrimoine de bureaux est située au cœur de Paris et notamment dans le Quartier Central des Affaires (QCA), le reste étant essentiellement localisé dans les meilleures zones du Croissant Ouest (Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Neuilly, Levallois et La Défense).

Les statistiques de marché publiées à fin mars 2017 renforcent notre conviction que les zones les plus centrales de la Région

parisienne, et notamment le QCA, bénéficient d'un environnement favorable. À fin mars, la demande placée, soit l'ensemble des transactions locatives, s'est accrue de + 27 % sur un an en Région parisienne, Paris intra-muros rassemblant encore 50 % du volume total sur le trimestre. L'offre immédiatement disponible est ressortie en baisse de - 7 % en moyenne sur l'Île-de-France et de - 19 % sur Paris intra-muros, créant ainsi une situation de pénurie favorisant la baisse des taux de vacance et la reprise des loyers de marché.

En 2017, nous voulons affirmer et accélérer le déploiement de la stratégie que nous avons définie en 2015 et qui s'articule autour de 4 piliers de création de valeur : les acquisitions, notre objectif étant de capitaliser sur les opportunités d'investissements créateurs de valeur, les cessions d'actifs non stratégiques et/ou matures, les développements, en identifiant et en exploitant les gisements de

valeur au sein de notre propre portefeuille, et l'innovation avec l'ambition de développer l'immeuble de bureaux nouvelle génération, répondant aux besoins de nos locataires mais également respectueux des critères environnementaux.

« Faire mieux, plus vite et plus fort » est désormais notre leitmotiv ! En effet, afin d'optimiser le déploiement de cette stratégie, nous avons identifié 3 leviers d'accélération. Nous comptons affirmer notre discipline d'investissements et optimiser l'allocation du capital de Gecina, avec par exemple notre programme de rachat d'actions. Par ailleurs, nous étudions actuellement tous les scénarii envisageables sur notre portefeuille résidentiel afin d'en optimiser la valorisation pour nos actionnaires. Enfin, nous avons redéfini nos priorités autour des leviers opérationnels de création de valeur, privilégiant notamment les pré-commercialisations d'immeubles en cours de développement.

Vous découvrirez à la lecture des différents articles qui composent cette Lettre que « Faire mieux, plus vite et plus fort » ne sont pas que des mots. Nous avons, en effet, enregistré d'importants succès locatifs depuis le début de l'année.

Enfin, nous tenons à vous remercier vivement pour le soutien et la confiance que vous nous témoignez et que vous avez notamment exprimés au travers de votre vote lors de l'Assemblée Générale du 26 avril dernier ! **Nous vous donnons rendez-vous le 20 juillet prochain pour la publication, après bourse, des résultats du premier semestre. ■**

540,0 M€
LOYERS BRUTS

347,4 M€
RÉSULTAT RÉCURRENT NET
PART DU GROUPE

12,1 Md€
PATRIMOINE (VALEUR BLOC)

Au 31 décembre 2016
hors IFRS 5



PERFORMANCES



Nicolas Dutreuil
Directeur Financier

Gecina a enregistré de solides performances sur l'année 2016. En effet, notre résultat récurrent net part du Groupe est ressorti stable, à 347,4 M€, soit une hausse de + 7,1% retraité de l'effet de la cession de notre portefeuille santé. Notre ANR triple net EPRA s'est inscrit en augmentation de + 7,7%, à 132,1 € par action, représentant un rendement global sur un an de + 12% en réintégrant le dividende versé en 2016.

Notre bilan a été renforcé. Notons, d'une part, l'amélioration des notes de crédit de Gecina,

à A3 pour Moody's et BBB+/perspective positive pour Standard and Poor's, et d'autre part notre LTV à 29,4% contre 36,4% en 2015. Le coût moyen de la dette tirée de Gecina s'est inscrit en baisse à 1,7% contre 2,2% l'exercice précédent, tandis que les maturités moyennes de la dette et des couvertures ont été respectivement allongées à 6,7 ans et 7,3 ans.

Parallèlement, nous avons réalisé ou sécurisé 384 M€ de nouveaux investissements depuis début 2016 et 2 Md€ de cessions y compris notre portefeuille santé. Quant à notre pipeline de projets engagés, il a atteint 1,5 Md€, portant le pipeline total de projets en développement à 3,7 Md€.

Par ailleurs, nous avons anticipé que la croissance à périmètre constant de nos loyers de bureaux serait de nouveau positive en 2017. La publication de notre activité au 31 mars 2017 a confirmé notre prévision. En effet, nos revenus locatifs totaux sont ressortis à 119,6 M€ sur le 1^{er} trimestre, soit une hausse moyenne à périmètre constant

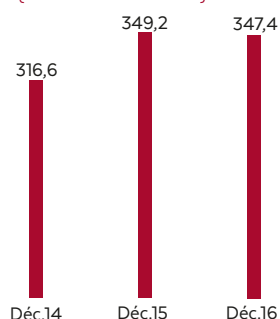
de + 1,0%. Sur les loyers de bureaux en particulier, nous avons enregistré une croissance organique de + 1,2%, notamment grâce à l'amélioration de notre taux d'occupation financier à la suite de la commercialisation de Pointe Métro 2 et du Cristallin, mais aussi grâce à une indexation de nouveau positive bien qu'encore faible (+ 0,4%).

Enfin, ce début d'année a été marqué par d'importants succès locatifs, avec la commercialisation du Cristallin, de Dock-en-Seine et du Valmy, soit près de 45 000 m² déjà loués, reloués ou renégociés, représentant près de 14,3 M€ de loyers économiques annuels. Plus de 30 000 m² sont également en cours de négociation. Ces succès locatifs reflètent autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté de Gecina d'anticiper ses enjeux locatifs, avec comme exemple récent, la pré-commercialisation du 20 rue de la Ville l'Évêque 9 mois avant sa livraison ! »

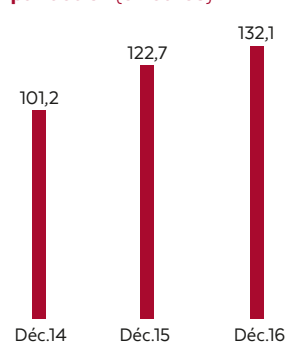
[Découvrez le film Gecina parcours 2016](#)

CHIFFRES CLÉS HORS IFRS 5 (AU 31 DÉCEMBRE 2016)

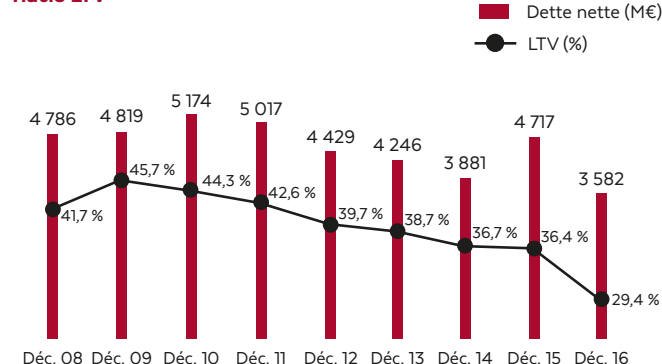
Résultat récurrent net part du Groupe (en millions d'euros)



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

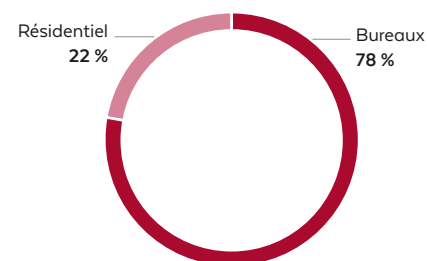


Ratio LTV



	31 déc. 2015	31 déc. 2016	Variation (%)
Loyers bruts	574,6 M€	540,0 M€	- 6,0 % (- 0,5 % à périmètre constant)
EBITDA	472,4 M€	437,0 M€	- 7,5 %
Marge EBITDA	82,2 %	80,9 %	
Résultat récurrent net part du Groupe	349,2 M€	347,4 M€	- 0,5 % (+ 7% retraité de la cession de la Santé)
LTV	36,4 %	29,4 %	- 7,0 pt
Coût de la dette tirée	2,2 %	1,7 %	- 50 pb
Cessions réalisées	534 M€	1 799 M€	
Investissements décaissés	1 699 M€	403 M€	
ANR triple net EPRA (bloc)	122,7 €	132,1 €	+ 7,7 %

Valeur du patrimoine par activité



POUR EN SAVOIR PLUS



Téléchargez le Document de référence 2016

TEMPS FORTS



NOMINATION VALÉRIE BRITAY

Valérie Britay rejoint Gecina en qualité de Directrice Exécutive Bureaux. Titulaire d'un master en gestion et d'un DESS en marketing de l'université Paris-Dauphine, Valérie Britay bénéficie de 30 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier

d'entreprise. En poste depuis 2005 chez Unibail - Rodamco, elle en a occupé successivement les postes de Directrice Commerciale puis Directrice Générale Adjointe du pôle Bureaux avant d'être nommée Directrice Générale Centres Commerciaux France. Cette grande professionnelle de l'immobilier contribuera activement à l'atteinte des objectifs de croissance ambitieux de Gecina.



LOCATION « DOCK-EN-SEINE »

Gecina a signé un bail d'une durée ferme de neuf ans démarrant début 2018, avec la Caisse Régionale RSI Île-de-France portant sur l'intégralité des surfaces vacantes de l'immeuble « Dock-en-Seine » situé à Saint-Ouen, soit près de 8 700 m².

L'immeuble, certifié HQE (Exceptionnel) et BBC, bénéficie d'une bonne desserte en matière de transports en commun, notamment par la ligne 13 du métro parisien et par la future extension de la ligne 14 prévue en 2019.

PRÉ-COMMERCIALISATION 20 RUE DE LA VILLE L'ÉVÊQUE

Gecina a signé avec un locataire de premier plan un bail d'une durée ferme de six ans sur le 20 rue de la Ville l'Évêque au cœur du QCA parisien, neuf mois avant sa livraison. L'immeuble, qui totalise une surface de 6 400 m², fait l'objet d'une restructuration depuis le deuxième trimestre 2016, et sera intégralement loué à compter de sa livraison attendue au premier trimestre 2018.



LOCATION IMMEUBLE LE VALMY

Gecina a signé un bail d'une durée ferme de 6 ans, avec un locataire de premier plan, portant sur 11 000 m² dans l'immeuble Le Valmy situé dans le 20^e arrondissement de Paris. Cette surface qui est actuellement louée par le Ministère des Finances sera immédiatement relouée dès le départ du locataire actuel attendu fin 2017, preuve de la capacité et de l'ambition de Gecina à anticiper très en amont les principaux enjeux locatifs du Groupe.





ACQUISITION 145 RUE DE COURCELLES DANS LE QCA PARISIEN

Gecina a signé une promesse d'achat portant sur un immeuble de bureaux situé au 145 rue de Courcelles, dans le QCA parisien, pour 63 M€ hors droits.

Cet actif offre une forte complémentarité avec l'immeuble adjacent « Le Banville » déjà détenu par Gecina, permettant ainsi d'envisager d'importantes synergies immobilières à terme.

LANCEMENT

Secondesk

Gecina a annoncé le lancement de Secondesk, son réseau de tiers lieux qui se positionne comme le « second bureau » des salariés travaillant, en premier lieu, dans les immeubles Gecina. En effet, de nombreux salariés ont besoin d'espaces de travail complémentaires, pour un déplacement professionnel, rencontrer leurs clients, brainstormer avec leurs équipes, ou simplement changer d'air.

Secondesk propose des espaces inspirants pour travailler, innover et se rencontrer dont le Workafé qui met à disposition des postes

de travail par demi-journée et même par heure, pour une séance de travail entre deux rendez-vous par exemple. Ou encore la Créative room qui offre un espace de travail et de réunions, nouvelle génération, qui favorise l'émergence des idées et le travail collaboratif, allant du séminaire d'une demi-journée au projet s'étendant sur plusieurs jours.

Doté de nombreux services, Secondesk illustre la politique d'innovation de Gecina et constitue une première étape de l'enrichissement de son offre.



ÉVÉNEMENTS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2017



Gecina a tenu son Assemblée Générale Mixte, le 26 avril dernier, au Pavillon Cambon, dans le 1^{er} arrondissement de Paris. Ce grand rendez-vous, auquel nombre d'entre vous ont répondu présents, a été l'occasion de vous présenter les résultats de l'année 2016, notre stratégie et nos perspectives.

Vous avez également pu découvrir plus en détail la Fondation de Gecina, au travers du film qui vous a été présenté et qui retrace l'ensemble des actions soutenues par la Fondation et les collaborateurs du Groupe.

Vous avez aussi pu faire plus ample connaissance avec deux de nos administrateurs, Bill Tresham, le nouveau représentant permanent d'Ivanhoé Cambridge, et Laurence Danon, notre nouvelle administratrice indépendante. Tous deux vous ont exprimé l'honneur qu'ils ont de siéger au Conseil d'Administration Gecina. Pour rappel, vous avez

approuvé la totalité des résolutions présentées par le Conseil d'Administration, notamment les comptes de l'exercice 2016. Il a donc été décidé de verser au titre de l'exercice 2016 un dividende par action de 5,20 euros en numéraire. Un acompte de 50 %, soit 2,60 euros par action, vous a déjà été versé le 8 mars dernier. Le solde de 2,60 euros par action vous sera payé le 7 juillet prochain (Détachement du dividende le 5 juillet).

Enfin, comme chaque année, l'Assemblée Générale a donné lieu à de riches échanges entre le management de Gecina et vous-mêmes, que ce soit lors de la session de questions réponses ou autour du cocktail de clôture. Nous tenons à vous remercier, une nouvelle fois, pour le soutien et la confiance que vous nous témoignez et que vous avez notamment exprimés lors de cette Assemblée Générale.



DÉCERNÉS PAR LE REVENU

Pour la 4^e année consécutive, Gecina se voit décerner **♥♥♥♥** par Le Revenu pour la qualité de ses services aux actionnaires

À l'occasion de la 7^e édition du dossier « Les services actionnaires des entreprises au banc d'essai du Revenu », qui compare les politiques d'information des sociétés cotées, Gecina a obtenu **♥♥♥♥** pour la 4^e année consécutive, soit la meilleure note.

Cette nouvelle reconnaissance souligne la qualité des services que Gecina met à la disposition de ses actionnaires et matérialise l'attention toute particulière que le Groupe accorde aux investisseurs individuels.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2016 ET CALENDRIER 2017



Le service de déclarations des revenus 2016 en ligne est ouvert depuis le 12 avril 2017.

Les actionnaires dont les titres sont gérés au nominatif pur ont reçu un avis récapitulatif des opérations sur valeurs mobilières directement établi

par le Service Titres & Bourse de Gecina. Les actionnaires détenant leurs actions Gecina auprès d'un établissement bancaire ont reçu les informations de ce dernier.

Pour les contribuables qui feraient leurs déclarations en ligne, un délai supplémentaire en fonction de leur résidence fiscale est accordé selon le détail ci-dessous :

- Départements 1 à 19, **mardi 23 mai** (minuit),
- Départements 20 à 49, **mardi 30 mai** (minuit),
- Départements 50 à 974/976, **mardi 6 juin** (minuit).

À NOTER

Les contribuables dont le Revenu Fiscal de Référence 2015 est supérieur à **28 000 €** sont tenus de réaliser leur déclaration de revenus en ligne sur le site www.impots.gouv.fr (sauf s'ils ne disposent pas d'un accès Internet ou s'ils sont dans un territoire avec une desserte numérique insuffisante).

Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF)

Vous trouverez ci-dessous les informations vous permettant de remplir votre déclaration à l'ISF.

Moyenne des 30 dernières séances 2016	125,22 €
Cours au 30/12/2016	131,45 €



LES PROJETS SOUTENUS PAR LA FONDATION GECINA EN 2017

Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé en 2008 une Fondation dédiée à la protection de l'environnement et au soutien à toute forme de handicap. La Fondation s'inscrit dans une démarche d'ouverture de l'entreprise aux enjeux de la société civile et répond à une double ambition : enrichir la réflexion de Gecina sur les problématiques sociétales et construire une culture de la solidarité par une mobilisation de ses collaborateurs.

La Fondation s'intéresse à la fragilité des personnes et des territoires pour contribuer, au-delà des engagements de l'entreprise, à la préservation de l'environnement et à l'amélioration des conditions de vie des personnes en situation de handicap.

Depuis sa création, plus de 70 projets ont été soutenus, représentant plus de 2 millions d'euros de subventions versés. Le Conseil d'Administration de la Fondation, qui s'est tenu le 18 janvier dernier, a validé les projets de parrainage suivants pour 2017 :

- À la rencontre de la différence autour de l'art lyrique : en collaboration avec l'Opéra-Comique, cette initiative a pour but de rendre plus accessible la culture aux personnes en situation de handicap.

- Des insectes en résidence : ce projet, mené avec la Cité internationale universitaire de Paris,

l'ONF et l'OPIE, vise à améliorer les conditions d'accueil des insectes pollinisateurs sauvages avec le déploiement d'hôtels à insectes installés dans le parc de la Cité internationale universitaire de Paris.

- Les Galopins : ce projet, à l'initiative de l'association Averti, consiste en une crèche mixte où des enfants porteurs d'infirmité cérébrale motrice bénéficient d'un accueil commun avec des enfants valides, découvrant ainsi l'autre avec ses différences et apprenant à vivre ensemble.

- Un pas vers l'Économie Circulaire : ce projet est mené en partenariat avec l'association Chaussettes Orphelines, qui œuvre dans les domaines de la création de liens sociaux et insertion sociale par le biais d'ateliers créatifs, de collecte et de recyclage textile.

- Des ailes pour le projet « L'art autrement » : des sorties culturelles et des ateliers artistiques adaptés à un public de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer sont organisés au Grand Palais en collaboration avec l'association Artz.

- Des Sand Box pour l'écologie marine ! : en partenariat avec Coral Guardian, ce projet consiste à sensibiliser les Franciliens aux impacts des changements climatiques sur les écosystèmes marins et les littoraux grâce à un outil pédagogique interactif, la Sandbox, sorte de bac à sable haute technologie, équipé d'un système de réalité augmentée.

- Rééducation sous le chapiteau : avec l'association Petits Princes, cette initiative contribue à la rééducation et à la réadaptation fonctionnelle par le loisir de patients-élèves âgés de 11 à 20 ans. À travers les arts du

cirque, ce projet de rééducation leur offre la découverte d'une activité ludique et para-rééducative leur permettant d'affiner leurs capacités motrices et sensorielles et de développer leurs capacités physiques, cognitives et relationnelles.

- Sauvegarde de la biodiversité des pollinisateurs à l'hôpital : en collaboration avec le groupe hospitalier Pitié-Salpêtrière-Charles Foix, plus grand hôpital de France, ce projet vise à sensibiliser tous les publics de l'hôpital aux enjeux majeurs de la pollinisation, notamment grâce à l'installation d'hôtels à insectes et de ruchers.

- Être soi ailleurs et autrement ! : en partenariat avec l'association Equilocomotion, cette initiative s'adresse à des enfants et des jeunes adultes atteints d'infirmité motrice cérébrale ou de troubles envahissants du développement, d'hyperactivité, d'associabilité ou encore de dépendances pathologiques. Le but est de leur faire découvrir une méthode innovante d'équithérapie, de promouvoir l'équicoaching et d'aider les publics fragilisés à la médiation animale.

- OFA et « Fireworks for bees » : ce projet permet à l'OFA, l'Observatoire Français d'Apiculture, de poursuivre ses travaux de recherche appliquée concernant les causes de mortalité des abeilles. L'écosystème des abeilles est très complexe et pour protéger efficacement ces précieux pollinisateurs, il convient de développer et capitaliser sur les connaissances des espèces, sur leur comportement et sur ce qui les menace. Une campagne de sensibilisation, « Flowers for bees », va être menée à partir du mois de juin au niveau international.



Les Galopins



Être soi ailleurs et autrement !



Les Petits Princes



Des ailes pour le projet « L'art autrement »

GECINA ET VOUS

GECINA CRÉE SON CLUB DES ACTIONNAIRES

Afin de renforcer toujours plus la relation avec ses investisseurs individuels, Gecina a décidé de créer un Club des Actionnaires !



En devenant membre du Club, les actionnaires reçoivent les informations utiles et détaillées sur la vie de la Société, les performances financières, l'Assemblée Générale ainsi que l'actualité du Club. Ils bénéficient ainsi de l'envoi systématique par mail des publications telles que la Lettre aux Actionnaires, les différents communiqués mais aussi les invitations aux visites de patrimoine et aux réunions d'information en régions. L'adhésion au Club des Actionnaires permet également de bénéficier de nombreux avantages, comme recevoir des invitations à des conférences sur des thèmes allant du développement durable à l'innovation, ou découvrir à travers la Fondation d'entreprise



Gecina, les nombreux projets de parrainage et de partenariat qui sont soutenus chaque année par la Société.

L'adhésion au Club des Actionnaires de Gecina est conditionnée par la détention de :

- 25 actions au nominatif administré ou ;
- 10 actions au nominatif pur.

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter le Club des Actionnaires de Gecina par téléphone au **01 40 40 50 79**, ou par courrier électronique à **actionnaire@gecina.fr**.



PROCHAINS RENDEZ-VOUS ACTIONNAIRES

Désireuse de se rapprocher toujours plus de ses actionnaires, Gecina développe les moyens d'aller à leur rencontre, notamment en organisant des visites de patrimoine qui leur sont dédiées ou en participant à des réunions d'information en province.

Réunion d'information à Nancy

Gecina vous donne rendez-vous, le 30 mai prochain à Nancy, pour une réunion d'information organisée en collaboration avec *Le Revenu*. L'événement se déroulera au Centre de congrès Prouvé, 1 place de la République à Nancy, à partir de 17 h 30. Ce sera l'occasion d'échanger avec vous sur l'actualité du Groupe, ses résultats, ses axes stratégiques ou encore les initiatives mises en place par Gecina pour ses actionnaires. Ce nouveau rendez-vous constituera un moment d'échange et de rencontre privilégié, toujours plébiscité par les investisseurs individuels.

VISITE DE PATRIMOINE DÉDIÉE AUX ACTIONNAIRES

Gecina organise, le 22 juin prochain, une nouvelle visite de patrimoine à laquelle vous êtes conviés. La visite commencera par un accueil café à 13 h 30, au siège de Gecina, 16 rue des Capucines dans le 2^e arrondissement de Paris. Pour y participer, vous pouvez vous inscrire sur le site Internet de Gecina dans l'espace actionnaires.

<http://www.gecina.fr/fr/investisseurs/actionnaires.html>

GECINA ET VOUS

ESPACE ACTIONNAIRE



Cet espace dédié aux actionnaires de Gecina permet de recevoir par courrier électronique l'ensemble de nos publications, telles que la lettre des actionnaires de Gecina, les communiqués sur les résultats et les actualités du Groupe. Il offre aussi la possibilité de s'inscrire aux visites de patrimoine organisées par Gecina.

Consultez l'espace actionnaires
www.gecina.fr

CALENDRIER FINANCIER 2017



23 février

Activité et résultats 2016, après bourse

26 avril

Assemblée générale des actionnaires
Activité au 31 mars 2017, après bourse

20 juillet

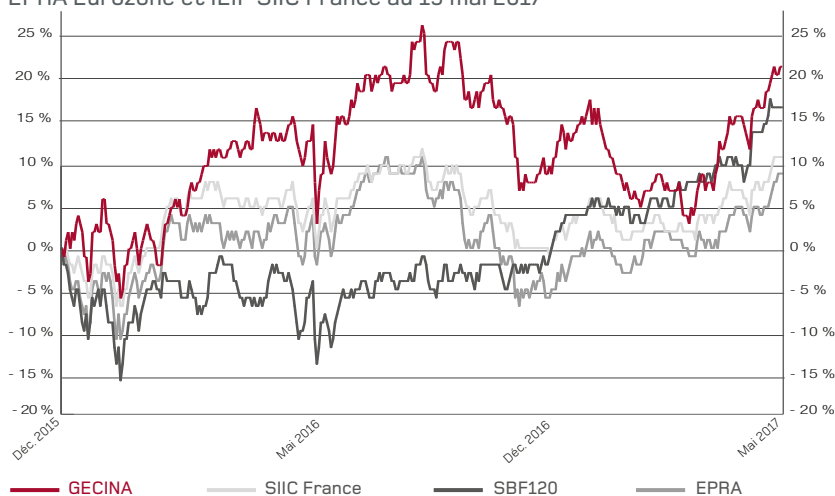
Activité et résultats du 1^{er} semestre 2017, après bourse

19 octobre

Activité au 30 septembre 2017, après bourse

BOURSE

Évolution de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France au 15 mai 2017



PRINCIPAUX INDICES

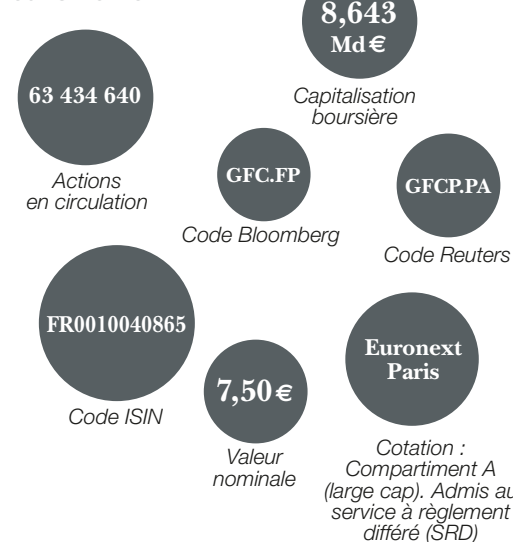
SBF 120, Cac Mid 60, Euronext 100, SBF TOP 80 EW, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, GPR250, IEIF REITS, IEIF SIIC France, Euronext Vigeo France 20, Euronext Vigeo Europe et Eurozone 120

NOTATION

Standard & Poor's :
BBB+ / perspective positive
Moody's :
A3 / perspective stable

L'ACTION GECINA

au 15 mai 2017



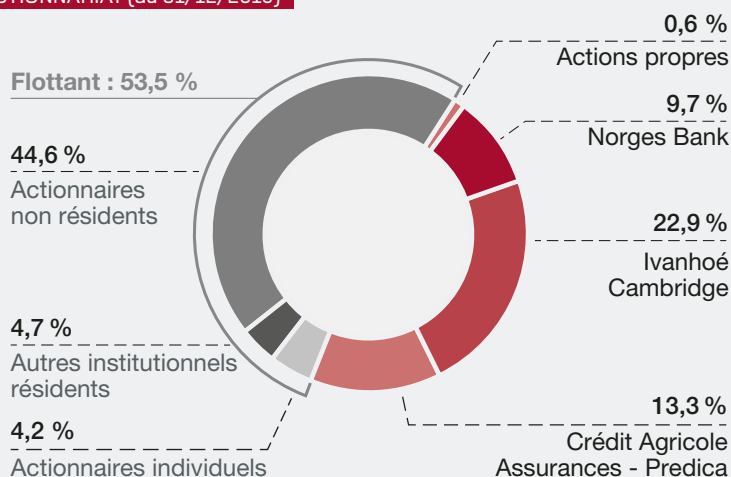
PERFORMANCES DIVIDENDE RÉINVESTI (au 12/05/2017)

	Gecina	SBF 120	EPRA* EUROZONE	IEIF SIIC
2017	+ 6,4 %	+ 13,0 %	+ 7,9 %	+ 8,3 %
3 mois	+ 15,1 %	+ 13,1 %	+ 8,4 %	+ 11,0 %
2 ans	+ 19,7 %	+ 15,8 %	+ 16,0 %	+ 14,9 %
3 ans	+ 46,9 %	+ 31,4 %	+ 31,1 %	+ 45,7 %
5 ans	+ 150,0 %	+ 114,8 %	+ 77,5 %	+ 116,2 %

(source Reuters)

* European Public Real estate Association

ACTIONNARIAT (au 31/12/2016)



CONTACTS

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

- Relatif à la société

Tél. : N° Vert 0 800 800 976

Mail : actionnaire@gecina.fr

- Dans le cadre de la gestion des comptes au nominatif pur

Tél. : + 33 (0) 1 40 40 65 47

Mail : titres&bourse@gecina.fr