



P2-PERFORMANCES

P3-TEMPS FORTS

P5-ÉCLAIRAGES

P7-GEICINA ET VOUS



ÉDITO



Bernard Carayon
Président du Conseil
d'Administration



Méka Brunel
Administratrice
Directrice Générale

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre nouvelle Lettre aux actionnaires. L'occasion pour nous de revenir sur la publication, le 23 octobre dernier, de notre activité au 30 septembre. Neuf mois marqués par des loyers bruts en hausse de +30,7 % à périmètre courant matérialisant l'intégration d'Eurosic, quelques 150 000 m² commercialisés, 1,7 Md€ de cessions sécurisées depuis l'acquisition d'Eurosic ramenant notre LTV en deçà de 40 % et surtout la confirmation de notre objectif de **résultat récurrent net part du Groupe par action 2018 attendu en hausse de plus de +8 % !**

Un objectif confirmé notamment en raison des tendances favorables observées sur les marchés de référence de Gecina. En effet, depuis le début de l'année, les transactions locatives de bureaux ressortent en hausse de +6 % à fin septembre et plus de 40 % de ces opérations ont été enregistrées dans Paris intra-muros, alors que moins de 13 % des surfaces disponibles y sont localisées. Force est de constater

qu'un **contexte de rareté se dessine au cœur de la capitale !**

Une conjoncture positive et de belles performances, tant en matière de commercialisations que de cessions, qui n'ont pas échappé à **Standard & Poor's qui a relevé la note de Gecina de BBB+ à A-**, soulignant notamment la solidité de la structure financière de Gecina ainsi que la forte implantation de son patrimoine à Paris qui devrait contribuer à la performance future du Groupe. Nous sommes particulièrement fiers de l'amélioration de cette notation qui positionne non seulement Gecina au niveau des meilleures notations mondiales, mais aussi qui nous permet de rejoindre le « club très sélect des foncières notées A ».

Par ailleurs, vous savez que la Responsabilité Sociétale d'Entreprise, aussi appelée RSE et comprenant notamment le développement durable, est intégrée au cœur même de Gecina, véritable élément différenciant de notre positionnement stratégique. Pour preuve, s'il en

faut, le dernier classement GRESB qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier, et qui positionne cette année encore **Gecina comme première foncière cotée de bureaux en Europe !**

Ce que vous connaissez moins en revanche, ce sont **les actions de notre Fondation et les projets d'intérêt général qu'elle soutient**, des projets portés par les collaborateurs de Gecina et orientés autour de deux axes que sont l'environnement et le handicap. Cette année, notre Fondation fête son dixième anniversaire et, à cette occasion nous avons organisé une journée solidaire à la Cité Internationale Universitaire de Paris, l'un de nos partenaires. Les 500 collaborateurs du Groupe ont dédié cette journée de travail à la réalisation d'actions solidaires en faveur de différentes associations, telles que le Conservatoire du littoral, la Philharmonie de Paris, l'Observatoire Français d'Apidologie, l'Office National des Forêts, les Bouchons de l'Espoir, ou encore Capsaaa et Handi'Chiens. Cette journée de solidarité fut, de l'avis de tous les collaborateurs, un beau moment de partage et de rencontre, et nous a surtout permis de mieux comprendre l'engagement réel des associations, de notre implication et de notre participation en tant que citoyens. Nous souhaitons vous faire connaître plus en détails notre Fondation et partager avec vous cette expérience enrichissante !

Enfin, nous vous donnons rendez-vous le 19 février prochain pour la publication, après bourse, de nos résultats annuels 2018, et vous souhaitons d'ici là de passer un bel hiver ! ■

495,2 M€
LOYERS BRUTS

+8 %
OBJECTIF DE RÉSULTAT
RÉCURRENT NET PART DU
GROUPE PAR ACTION 2018

Au 30 septembre 2018



PERFORMANCES



Nicolas Dutreuil
Directeur Financier

Gecina affiche de solides performances sur les neuf premiers mois de 2018.

En effet, la publication, le 23 octobre dernier, de notre activité au 30 septembre fait ressortir **une hausse des loyers bruts de +30,7 % à périmètre courant** traduisant principalement l'intégration d'Eurosic.

À périmètre constant, les loyers augmentent de +2,2 %, matérialisant une légère progression de l'indexation mais aussi les effets de la commercialisation

d'immeubles auparavant vacants, ainsi qu'une réversion positive dans les quartiers les plus centraux de Paris, tels que le Quartier Central des Affaires (QCA) ou les 5, 6 et 7^e arrondissements.

Près de 150 000 m² ont également été commercialisés depuis le début de l'année, ce qui correspond à près de 10 % des surfaces totales de bureaux de notre patrimoine. Ces locations, prélocations et relocations montrent à quel point **le marché est toujours porteur sur les zones les plus centrales de la Région parisienne.** Avec un

taux de vacance historiquement faible dans le QCA à 1,5 % et une offre de mètres carrés disponibles qui se contracte de -44 %, nous voyons les loyers de marché repartir à la hausse dans Paris intra-muros.

Parallèlement, **nous avons réalisé ou sécurisé près de 1,4 Md€ de cessions** sur la période, soit un total de 1,7 Md€ de cessions depuis l'acquisition d'Eurosic,

ce qui nous **permettra de ramener notre LTV en deçà de 40 %**, action saluée par les agences de notation. En effet, Moody's a revu à la hausse la perspective de la notation A3 de Gecina, la passant à stable, et Standard & Poor's a relevé sa notation de BBB+ à A-, soulignant **la dynamique positive observée sur les marchés de bureaux à Paris qui devrait contribuer à la performance future du Groupe**, notre patrimoine étant localisé à 93 % en Région parisienne.

Enfin, la publication de notre activité au 30 septembre nous a donné l'occasion de **réitérer avec confiance notre objectif pour 2018 d'un résultat récurrent net part du Groupe par action en hausse de +8 %**, notamment grâce aux tendances favorables observées sur nos marchés de référence mais aussi grâce au succès de la rapide intégration d'Eurosic, au-delà de nos attentes initiales !

CHIFFRES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2018

Revenus locatifs bruts <i>En millions d'euros</i>	30 septembre 2017	30 septembre 2018	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	285,0	392,2	+37,6 %	+2,1 %
Résidentiel traditionnel	81,9	79,1	-3,4 %	+2,1 %
Résidences étudiants	10,7	12,2	+13,9 %	+3,5 %
Autres activités	1,4	11,6	n.a.	n.a.
Total loyers bruts	379,0	495,2	+30,7 %	+2,2 %
Hôtels	3,7	2,4	n.a.	n.a.
Crédit-bail	1,2	6,9	n.a.	n.a.
Total revenus bruts	383,9	504,5	+31,4 %	n.a.

POUR EN SAVOIR PLUS



téléchargez
le communiqué de l'Activité
au 30 septembre 2018

NOTATION

GECINA NOTÉE A- PAR STANDARD AND POOR'S

Le 25 octobre, l'agence Standard & Poor's a amélioré la notation de Gecina de BBB+ / perspective positive à A- / perspective stable, et a salué la solidité des ratios financiers du Groupe, notamment sur la couverture des frais financiers par l'EBITDA et le Loan-to-Value, ramené en deçà de 40 % un an après l'acquisition d'Eurosic.

La dynamique positive observée sur les marchés de bureaux parisiens, où Gecina est fortement implantée, devrait selon Standard & Poor's contribuer à la performance future du Groupe et à la poursuite de l'amélioration de la qualité de son patrimoine.

MOODY'S A REVU SA PERSPECTIVE À LA HAUSSE

Le 2 août dernier, Moody's a relevé sa perspective sur la notation de Gecina de A3 (perspective négative) à A3 (perspective stable).

Moody's précise que la révision de sa perspective sur la notation de Gecina reflète la réduction de l'endettement du Groupe avec l'avancée du programme de cessions annoncé lors de l'acquisition d'Eurosic.

Les notations long terme de Gecina par Standard & Poor's (A- perspective stable) et Moody's (A3 perspective stable) sont désormais au même niveau.

TEMPS FORTS

ACQUISITION



RÉSIDENCE ÉTUDIANTS ACQUISITION EN VEFA

Gecina a annoncé le 18 octobre l'acquisition en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) d'une résidence pour étudiants pour un montant d'investissement total de 41 M€.

Ce nouvel actif permettra à Campuséa de renforcer son réseau de résidences parisiennes et d'offrir des solutions d'hébergement complémentaires pour ses partenaires écoles et universités, ainsi que pour leurs étudiants.



Située aux portes de Paris à Ivry-sur-Seine et desservie par la ligne 7 du métro, la résidence ouvrira ses portes pour la rentrée universitaire 2021. Elle bénéficiera de la proximité immédiate d'un campus d'une future école d'enseignement supérieur, de l'installation d'un gymnase municipal et de la création d'un jardin public.

La résidence pour étudiants qui sera certifiée NF Habitat HQE Excellent, comptera 367 lits et près de 450 m² d'espaces communs de très grande qualité comme une salle de sport et des salles de travail, etc.



CAMPUSÉA
RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS

<https://www.campusea.fr/fr>

JOURNÉE SOLIDAIRE

Gecina a organisé sa journée solidaire annuelle le 21 septembre dernier sur le site emblématique de la Cité Internationale Universitaire de Paris, et a fêté à cette occasion le 10^e anniversaire de sa Fondation. Les 500 collaborateurs de Gecina ont dédié une journée de travail à la réalisation d'actions solidaires en faveur des différentes associations partenaires de la Fondation Gecina.

Cette journée fut une expérience très positive, fédératrice, entre les collaborateurs Gecina. Les principaux grands thèmes d'action ont représenté les grands domaines de mécénat de la Fondation Gecina, à savoir « Protection de l'environnement » et « Le Handicap dans toutes ses formes ».

De nombreuses associations telles que Chaussettes Orphelines, Bouchons de l'espoir, Ashoka, l'ONF, l'Opéra-comique, Le Grand Palais, le Conservatoire du littoral et bien d'autres, ont été invitées pour animer des ateliers auxquels les salariés de Gecina ont participé. Au programme : désherbage de chemins, entretien de potager dans le parc de la Cité Universitaire, tri de bouchons, scrapbooking et confection d'enveloppes, ou encore, montage et installation de nichoirs pour oiseaux.

Au cours de l'après-midi, Romain Fioc journaliste à la radio Vivre FM, radio associative consacrée à l'intégration sociale, culturelle et professionnelle des personnes en situation de handicap était présent. Il a ainsi recueilli les témoignages de Méka Brunel, Directrice Générale, et de plusieurs collaborateurs. Quatre associations, la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), Chaussettes Orphelines, Dons Solidaires, et l'Observatoire Français d'Apiculture (OFA), ont également été mises à l'honneur dans ce reportage qui a été diffusé dans la « Matinale de Vivre FM ».

Retrouvez ce reportage en cliquant sur le lien :

<https://www.vivrefm.com> 



QUELQUES CHIFFRES CLÉS

2,2 M€

Soutien engagé depuis 2008

50

Partenaires

+ 400

Salariés mobilisés

90

Projets soutenus

3

Récompenses
Prix Convergences 2012-2015
Trophée de l'accessibilité 2010
Trophée du mécénat environnemental

10 ans

D'existence



INNOVATION

LANCEMENT D'UN PROGRAMME « PARCOURS TALENT »



Gecina a lancé en septembre dernier la première édition de son Parcours Talent, une initiative destinée aux jeunes diplômés de grandes écoles. Ce programme vise à attirer et à développer les meilleurs talents, leur offre l'opportunité de découvrir l'activité de Gecina à travers une expérience professionnelle opérationnelle et diversifiée pendant une période de 18 mois.

Chaque participant au programme est recruté en contrat à durée indéterminée et affecté tous les 6 mois à un nouveau métier au sein des directions Bureau, Résidentiel et Investissements & Développement.

Les trois jeunes femmes et les cinq jeunes hommes qui ont intégré l'Entreprise forment la première promotion. Ils sont diplômés d'HEC, de l'ESSEC, de l'EM Lyon, de l'EDHEC et de l'Université Paris-Dauphine.

Ce programme témoigne de l'engagement de Gecina à favoriser le développement des jeunes talents et leur épanouissement professionnel.

RÉCOMPENSES

GECINA PREMIÈRE DANS LE CLASSEMENT GRESB 2018



Gecina conforte sa place de première foncière cotée de bureaux en Europe dans le classement international GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), qui évalue chaque année la performance et la politique RSE des entreprises du secteur immobilier. Gecina obtient un résultat global de 92/100 et un statut de « Green Star », la plus haute catégorie du classement GRESB, pour la

sixième année consécutive. Avec ces résultats, Gecina affirme sa détermination à mettre en œuvre, avec succès, son plan « Objectif 2020 » et à respecter ses engagements RSE* et les critères ESG* inclus dans la signature des contrats de crédit responsable avec ING France et Crédit Agricole Corporate & Investment Bank (CACIB).

*RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

*ESG : Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

TROIS TROPHÉES LORS DES GRANDS PRIX DU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le 2 octobre 2018, à l'occasion de la 15^e édition des Grands Prix du Gouvernement d'Entreprise de L'Agefi, Gecina a reçu le premier prix dans trois catégories : « Composition du Conseil », « Fonctionnement des organes sociaux » et « Compliance et Maîtrise des risques », soulignant ainsi les actions engagées par Gecina et son Conseil d'Administration.

Organisés par L'Agefi en partenariat avec Ethics&Board, EcoVadis et CMS Francis Lefebvre Avocats, les Grands Prix du Gouvernement d'Entreprise distinguent les bonnes pratiques en matière de gouvernance et de transparence au sein des entreprises de l'indice SBF120.

DEUX NOUVEAUX EPRA GOLD AWARDS



Lors de la conférence annuelle de l'EPRA qui s'est tenue à Berlin en septembre, Gecina s'est vu décerner, une nouvelle fois, deux Gold Awards dont la médaille d'Or des Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) Awards.

Cette distinction vient saluer la qualité et la transparence de la communication financière et extra-financière du Groupe.

L'EPRA (European Public Real Estate Association) est une association représentant les entreprises de l'immobilier, dont le rôle est de promouvoir, développer et représenter les entreprises cotées du secteur immobilier au niveau européen.



TOWER RUN 2018

UNE COURSE EN OR CONTRE LES CANCERS DE L'ENFANT !

Le samedi 15 septembre, 32 collaborateurs de Gecina ont répondu présents pour la 2^e édition de la « Tower Run », une course verticale à travers les escaliers de la Tour Montparnasse, pour soutenir la recherche médicale contre les cancers de l'enfant.

Une belle aventure solidaire ! Plus de 1 000 participants ont ainsi relevé le défi de l'ascension de la Tour Montparnasse : 60 étages, 1 000 marches, 6 minutes 11 secondes pour l'ascension la plus rapide et surtout 230 036 € collectés pour l'institut Gustave Roussy dans le cadre de la campagne « Guérir le cancer de l'enfant au 21^e siècle ».

Pour accélérer la recherche, la Fondation Gustave Roussy a lancé une grande campagne de levée de fonds à la hauteur de son ambition, « Guérir le cancer de l'enfant au 21^e siècle ».



Objectif : collecter 10 millions d'euros d'ici à 2020, qui permettront de financer différents axes de recherche et de soin. Avec pour symbole le ruban doré, le mois de septembre (« septembre en or ») est un mois de mobilisation et de collecte de dons contre les cancers pédiatriques, impulsé par l'Institut Gustave Roussy.



Pour faire un don
Montant libre sur :
<https://espace.dons-gustaveroussy.fr/guerir-le-cancer-de-l-enfant>

Vous pouvez également faire un don de 5 € directement avec votre téléphone :
5 € par SMS en envoyant ENFANT au 92 250

Gecina soutient cette initiative notamment en donnant une grande visibilité à la campagne de sensibilisation. L'immeuble Gecina situé au 75 avenue de la Grande Armée, Paris 16^e arrondissement, s'est ainsi habillé aux couleurs de « Guérir le cancer de l'enfant au 21^e siècle ».



GECINA ET VOUS

LA VIE DU CLUB DES ACTIONNAIRES

NOUVEAU RENDEZ-VOUS



Gecina a donné rendez-vous à ses actionnaires le 20 septembre au siège social, afin de leur faire découvrir les changements opérés sur les espaces de travail des collaborateurs du Groupe. Cette nouvelle organisation du siège social et les méthodes de travail ont suscité un fort intérêt auprès des actionnaires qui ont pu rencontrer Méka Brunel, Directrice Générale, et ainsi échanger sur cette transformation.

Cette visite a été également l'occasion pour Samuel Henry-Diesbach, Directeur de la Communication Financière, de présenter les résultats semestriels et les dernières actualités du Groupe.

Cet événement a été plébiscité par l'ensemble des participants pour l'accueil, la qualité de la présentation, l'organisation et le professionnalisme des intervenants.

COMMENT ADHÉRER AU CLUB DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire individuel de Gecina peut devenir membre du Club des Actionnaires s'il détient au moins :

- **25 actions** au nominatif administré où ;
- **10 actions** au nominatif pur.

Satisfaisant à ces critères vous avez la possibilité d'adhérer au Club en contactant directement le service relations actionnaires.

En devenant membre du Club, vous recevrez les informations utiles et détaillées sur la vie de la Société, les performances financières, l'assemblée générale ainsi que l'actualité du Club.

L'adhésion au Club des Actionnaires vous permet de bénéficier de nombreux avantages, tels que des invitations à des conférences sur divers thèmes allant du développement durable à l'innovation dans un but de développer et d'entretenir nos échanges.

Vous bénéficierez aussi de l'envoi systématique par mail des publications actionnaires telles que les documents d'information réalisés par Gecina comme la Lettre aux Actionnaires, les différents communiqués mais aussi les visites de patrimoine et les réunions d'informations en régions.

RENCONTRE ACTIONNAIRES À RENNES

Gecina a participé avec le Groupe Renault à une réunion d'actionnaires organisée le 13 septembre 2018 par la Fédération des Investisseurs Individuels et des Clubs d'Investissement (F2IC), à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Rennes, à laquelle plus d'une centaine de personnes ont assisté. Ces rendez-vous constituent des moments privilégiés d'échange et de rencontre avec les investisseurs individuels qui disposent ainsi d'éléments concrets pour mieux gérer leur patrimoine. Ils permettent à Gecina d'apporter des informations de qualité sur son actualité mais également d'éclairer les épargnants sur les marchés financiers. Ainsi, lors de cette rencontre, Laurent Le Goff, Responsable Actionariat et Communication Financière, a présenté l'activité, les métiers et les perspectives de Gecina ainsi que les derniers résultats financiers et l'ensemble des services mis à disposition des actionnaires.

Les présentations de Gecina et du Groupe Renault ont été suivies d'une séance de Questions/Réponses animée par la F2IC. Des échanges moins formels se sont poursuivis autour d'un cocktail de clôture.



GECINA ET VOUS

ESPACE ACTIONNAIRE

— INSCRIPTION AUX ACTUALITES ET VISITES —

Un 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

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 2019

19 février

Activité et résultats 2018, après bourse



17 avril

Assemblée générale des actionnaires

17 avril

Activité au 31 mars 2019, après bourse

18 juillet

Activité et résultats du 1^{er} semestre 2019, après bourse

22 octobre

Activité au 30 septembre 2019, après bourse

BOURSE (au 14/11/2018)

Évolution sur 12 mois de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France dividendes réinvestis



PRINCIPAUX INDICES

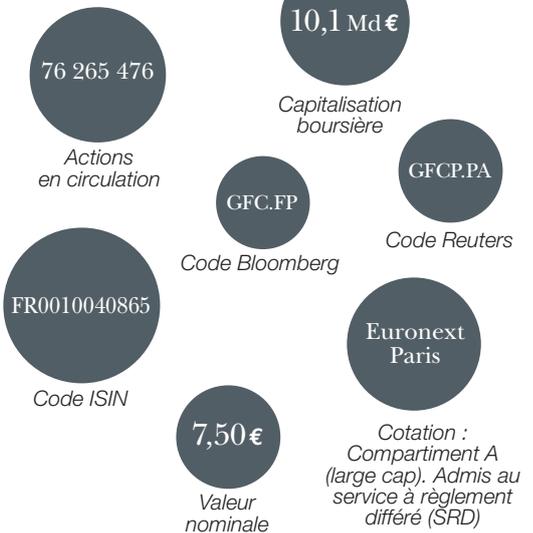
CAC Next20, SBF 120, Cac Large 60, Euronext 100, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, GPR250, IEIF REITS, IEIF SIIC France, Euronext Vigeo Eiris, Euronext CDP environment

NOTATION

Standard & Poor's : A- / perspective stable
Moody's : A3 / perspective stable

L'ACTION GECINA

Au 14 novembre 2018



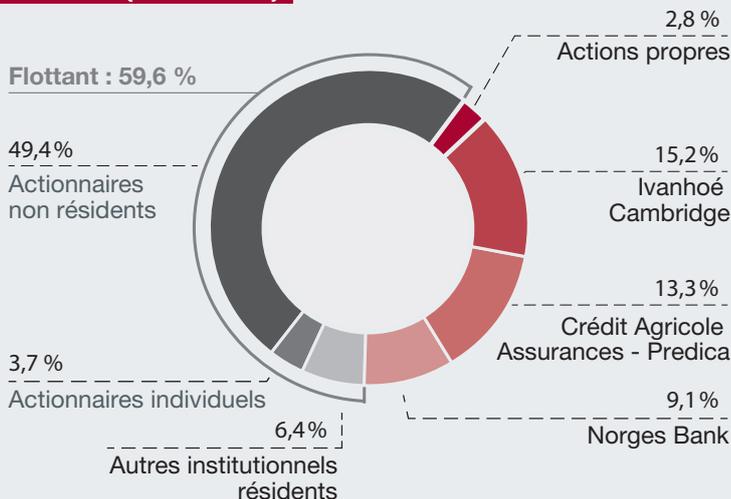
PERFORMANCES DIVIDENDE RÉINVESTI (au 14/11/2018)

	Gecina	IEIF SIIC	SBF 120	EPRA* EUROZONE
2018	-10,4 %	-8,7 %	-1,9 %	-0,6 %
1 mois	+2,2 %	+1,9 %	-0,5 %	+5,8 %
12 mois	+2,5 %	-3,9 %	-1,0 %	+2,9 %
3 ans	+37,2 %	+18,7 %	+18,5 %	+21,5 %
5 ans	+68,0 %	+51,6 %	+42,7 %	+65,3 %

(source Reuters)

* European Public Real estate Association

ACTIONNARIAT (au 16/07/2018)



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