

Résultats du 1^{er} semestre 2015

Mise en œuvre de la stratégie de recentrage sur le bureau et de rotation du portefeuille

1,7 Md€ d'investissements sécurisés depuis le début de l'année sur l'immobilier de bureaux
 225 M€ de cessions réalisées ou sécurisées traduisant une prime de 17%¹ sur les dernières expertises

Poursuite de l'optimisation de la structure financière du Groupe

Coût moyen de la dette en baisse de -70pb en 6 mois à 2,9%, et une maturité moyenne en hausse de 1,6 année à 6,6 ans

Croissance significative du résultat récurrent net attendue pour 2015

Croissance attendue du RRN entre +6% et +9%, en fonction du calendrier de réalisation du programme de cessions

Chiffres clés

<i>En millions d'euros (hors IFRIC 21)²</i>	30-juin-14	30-juin-15	<i>Var. (%)</i>
Loyers bruts	293,9	276,2	-6,0% (-1,1% à périmètre constant)
Excédent Brut d'Exploitation	244,1	227,2	-6,9%
Résultat récurrent net part du Groupe	165,6	169,0	+2,1% (+6,1% corrigé de la cession de Beaugrenelle)
<i>par action (en €)</i>	2,71	2,74	+1,1% (+5,0% corrigé de la cession de Beaugrenelle)
ANR dilué triple net EPRA (bloc)	97,8	102,5	+4,8%

Un premier semestre en ligne avec les ambitions stratégiques du Groupe

Le premier semestre 2015 aura été marqué pour Gecina par une très forte dynamique en matière d'investissements et de cessions. Le Groupe a ainsi sécurisé **1,7 Md€ d'investissements** environ depuis le début de l'année. Ces investissements présentent des profils très complémentaires : les tours T1 & B et l'immeuble City2, producteurs de **revenus locatifs sécurisés sur 10 ans minimum**, permettent de porter des **opérations de développement significativement créatrices de valeur** pour les années qui viennent telles que Sky 56 à Lyon, Grande Armée-PSA dans le QCA parisien et la tour Van Gogh à Paris-Gare de Lyon.

Gecina a finalisé le 21 juillet 2015 l'acquisition du portefeuille constitué des tours T1 & B et du siège actuel du Groupe PSA situé avenue de la Grande Armée à Paris pour 1,24 Md€.

Elle a également sécurisé au premier semestre **225 M€ de cessions** d'immeubles de bureaux et de logements par unités vacantes, traduisant en moyenne **17%¹ de prime sur les dernières expertises**.

Le premier semestre aura par ailleurs été marqué par **une gestion toujours très active du Groupe en matière d'optimisation du passif**, augmentant de 1,6 année la maturité moyenne de sa dette (6,6 années), tout en abaissant son coût moyen de -70 pb à 2,9% contre 3,6% en 2014.

Ainsi, les opérations d'investissement et d'optimisation du bilan réalisées sur le premier semestre permettent à Gecina d'enregistrer un impact relatif immédiat, d'améliorer le profil de risque de la société (hausse de la maturité moyenne résiduelle ferme de ses baux, de la maturité moyenne de sa dette, baisse du coût moyen de la dette, ...), tout en augmentant le pipeline de projets créateurs de valeur à terme.

Les performances locatives réalisées sur le premier semestre sont conformes aux attentes du Groupe avec une très légère contraction à périmètre constant (-1,1%), pénalisées par une indexation proche de zéro. Cependant, les tendances encourageantes observées sur les marchés des Bureaux à Paris, contrastant avec certaines périphéries parisiennes, renforcent la confiance de Gecina dans les perspectives offertes par son portefeuille immobilier.

Le Groupe précise ainsi son ambition pour 2015, anticipant désormais un **taux de croissance du résultat net récurrent 2015 compris entre +6% et +9%**, en fonction du calendrier de réalisation du solde de son programme de cessions de 800 M€.

¹ Sur les cessions réalisées au premier semestre

² Voir en annexe

Des revenus locatifs reflétant les programmes de cessions réalisés

Les revenus locatifs bruts ressortent à 276,2 M€ au premier semestre 2015, soit une baisse de -1,1% à périmètre constant, et de -6,0% à périmètre courant.

A périmètre courant, la baisse de -6,0% par rapport au premier semestre 2014, résulte essentiellement de la cession du centre commercial Beaugrenelle, cédé en avril 2014 et qui avait généré 12,8 M€ de loyers au premier semestre 2014.

Sur la période, les loyers engendrés par les livraisons et acquisitions réalisées sur les douze derniers mois (+4,9 M€), sont légèrement inférieurs aux pertes de loyers provenant des cessions (hors Beaugrenelle) et mises en restructuration (-7,2 M€), du fait notamment des cessions d'immeubles de Bureaux et de logements par unités vacantes.

A périmètre constant, la baisse de -1,1% enregistrée sur la période s'explique en partie par un phénomène de vacance temporaire sur l'actif situé boulevard du Général Leclerc à Neuilly : le bail signé avec le Groupe Henner en juin 2014 – suite au départ du précédent locataire en mars 2014 – n'a pris effet qu'en juin 2015. Retraité de cet effet, les loyers à périmètre constant ne sont en baisse que de -0,8%, provenant d'une légère réversion négative alors que l'impact de l'indexation des loyers a été proche de zéro sur le semestre. Gecina confirme sa prévision d'une évolution à périmètre constant des loyers de bureaux proche de -1% en 2015.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-14	30-juin-15	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Total Groupe	293,9	276,2	-6,0%	-1,1%
Bureaux	175,8	172,1	-2,1%	-1,7%
Résidentiel traditionnel	63,3	61,6	-2,7%	-0,1%
Résidences étudiants	4,6	5,3	+15,0%	+0,1%
Santé	37,1	36,9	-0,7%	+0,6%
<i>Autres (dont Beaugrenelle)</i>	<i>13,2</i>	<i>0,3</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>

Bureaux : des revenus locatifs conformes aux attentes du Groupe

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en baisse de -1,7% à périmètre constant sur le premier semestre, soit -1,3% en excluant l'impact de la vacance temporaire évoquée ci-dessus, traduisant ainsi l'effet d'une réversion encore légèrement négative octroyée en contrepartie d'allongement de la maturité des baux. Ces renégociations ont par ailleurs contribué à la revalorisation des actifs concernés.

Les loyers de **bureaux sur le QCA** s'inscrivent en baisse de -2,0% à périmètre constant, traduisant notamment l'effet de la libération d'un actif au cours du premier semestre 2015 et dont la re-commercialisation est déjà très avancée. En excluant cet impact, la variation des loyers à périmètre constant s'établit à -1,3%.

Les loyers de **commerce sur le QCA** ressortent en baisse de -3,5%, reflétant un effet de base important (ratrappage de loyers sur le premier semestre 2014). Retraité de cet effet, la baisse des loyers est de l'ordre de -0,6%.

A périmètre courant, les loyers de bureaux sont en baisse de -2,1%, traduisant notamment l'impact des cessions récemment réalisées (immeubles BMW à Madrid et Sébastopol à Paris) et mises en restructuration (55 Amsterdam à Paris) supérieur à l'impact des acquisitions récemment opérées (immeuble « Le France » à Paris).

Au cours du premier semestre 2015, Gecina a loué près de 66 000 m² de bureaux (nouvelles locations, relocations, renégociations et renouvellements), représentant environ 21 M€ de loyers économiques annualisés. Les enjeux locatifs résiduels pour 2015 sont aujourd'hui très limités.

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-14	30-juin-15	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	175,8	172,1	-2,1%	-1,7%
Paris QCA - Bureaux	47,0	46,1	-1,9%	-2,0%
Paris QCA - Commerces	17,8	17,1	-3,5%	-3,5%
Paris hors QCA	25,4	28,7	+12,7%	+3,8%
Croissant Ouest - La Défense	62,1	58,6	-5,6%	-3,7%
Autres	23,5	21,6	-8,1%	+0,1%

Les portefeuilles de diversification confirment leur résilience locative

Les loyers du **résidentiel traditionnel** sont stables à périmètre constant. Ils sont en baisse de -2,7% à périmètre courant en raison de la stratégie de non relocation des logements destinés au programme de vente par unités vacantes au rythme des départs naturels des locataires. Le taux de rotation des locataires reste élevé au premier semestre à 14,0%, et notamment sur le portefeuille résidentiel dédié au plan de cession par unités vacantes où il atteint environ 20% depuis l'arrêt des relocations il y a 9 mois.

Les loyers provenant des **résidences étudiants** s'inscrivent en hausse de +15% sur un an, traduisant l'effet des livraisons de projets de développements courant 2014 à Saint-Denis et à Paris. Les livraisons attendues sur 2015 seront effectives pour la rentrée universitaire au mois de septembre. A périmètre constant les loyers sont stables (+0,1%).

Les revenus locatifs de **santé** s'inscrivent en hausse de +0,6% à périmètre constant en dépit d'une indexation proche de zéro.

Un taux de vacance toujours proche d'un plus bas historique

Le **taux d'occupation financier (TOF)** moyen au premier semestre 2015 s'établit à 96,3%, toujours en ligne avec les niveaux élevés constatés au premier trimestre 2015 (96,0%) et en 2014 (96,4%). Cette stabilité est observable sur le portefeuille de bureaux comme sur les portefeuilles de diversification. Au sein du portefeuille bureaux, le taux d'occupation moyen est historiquement élevé sur l'ensemble des localisations, dont 92%³ dans le Croissant Ouest et plus de 98% dans le QCA (et 99,4% sur le portefeuille de commerces du QCA).

TOF moyen	30-juin-14	31-déc-14	31-mars-15	30-juin-15
Bureaux*	95,4%	95,3%	95,1%	95,3%
Diversification	98,5%	98,3%	97,9%	98,2%
Total Groupe	96,5%	96,4%	96,0%	96,3%

* hors Beaugrenelle

Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +2,1% (+6,1% corrigé de l'impact de la cession de Beaugrenelle)

Le Groupe affiche un résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +2,1% au premier semestre 2015 à 169,0 M€, malgré la cession au cours du premier semestre 2014 du centre commercial Beaugrenelle. Retraité de cette cession d'actif non stratégique, le taux de croissance est proche de 6,1%.

La **marge locative** ressort à 91,9% au premier semestre, en légère croissance par rapport à la marge publiée à fin 2014, supérieure de 50 pb par rapport au 31 décembre 2013, et de 110 pb par rapport à fin 2012, traduisant essentiellement les effets de la baisse du taux de vacance sur le portefeuille de bureaux.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 1 ^{er} semestre 2014	92,4%	94,7%	83,6%	99,4%
Marge locative à fin 2014	91,8%	94,1%	83,0%	99,2%
Marge locative au 1^{er} semestre 2015	91,9%	94,1%	82,7%	99,1%

Les **frais financiers nets** s'inscrivent en forte baisse de près de -25,3% sur un an à -56,3 M€, essentiellement au travers d'une baisse significative du coût moyen de la dette total qui ressort à 2,9% au premier semestre, contre 3,6% en 2014, reflétant la poursuite du travail d'optimisation du passif opéré par le Groupe. Les frais financiers capitalisés s'inscrivent en hausse de 2,0 M€ à 4,0 M€.

³ Suite à la commercialisation au premier semestre des dernières surfaces vacantes à Boulogne, le taux d'occupation spot au 30 juin 2015 dans cette ville où Gecina détient un portefeuille significatif atteint 100%

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort à 169,0 M€, en hausse de +2,1% par rapport au premier semestre 2014, cette croissance s'élève à +6,1% retraitée des effets de la cession de Beaugrenelle.

Le résultat récurrent net par action s'élève à 2,74 € / action en hausse de +1,1% par rapport au premier semestre 2014, cette croissance s'élève à +5,0% retraitée des effets de la cession de Beaugrenelle.

En millions d'euros (<i>hors IFRIC 21</i>)	30-juin-14	30-juin-15	Var (%)
Revenus locatifs bruts	293,9	276,2	-6,0%
Revenus locatifs nets	271,7	253,8	-6,6%
Services et autres produits (net)	4,2	3,8	-9,0%
Frais de structure	(31,8)	(30,4)	-4,4%
Excédent brut d'exploitation	244,1	227,2	-6,9%
Frais financiers nets	(75,4)	(56,3)	-25,3%
Résultat récurrent brut	168,7	170,9	+1,3%
Minoritaires récurrents	(1,4)	(0,0)	-98,8%
Impôts récurrents	(1,7)	(1,9)	+7,6%
Résultat récurrent net part du Groupe	165,6	169,0	+2,1%

Baisse du coût de la dette et allongement de sa maturité renforçant la flexibilité du bilan

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif avec trois priorités : conservation d'une flexibilité de la structure financière importante, consolidation des ratios financiers et allongement de la maturité des financements, confortant ainsi les notations de Standard & Poor's et Moody's à **BBB+/perspective stable** et **Baa1/perspective stable**.

La dette nette à la fin du premier semestre 2015 s'élève à 3 930 M€, se traduisant par un **ratio d'endettement (LTV) de 36,8%** hors droits (34,8% droits inclus), stable par rapport à fin 2014. Gecina dispose de 2,5 Md€ de liquidités (hors couverture du programme de billets de trésorerie, dont 717 M€ de trésorerie) à fin juin, qui a été ramenée à 1,5 Md€ suite à la finalisation en juillet de l'acquisition du portefeuille immobilier comprenant les tours T1&B à La Défense et le siège actuel de PSA dans le QCA parisien. Ces liquidités permettent de couvrir l'ensemble des maturités jusqu'en 2017.

Le coût moyen de la dette incluant les lignes non tirées est en baisse de -70 pb sur le premier semestre à 2,9% contre 3,6% en 2014, et de -80 pb sur un an. Le coût moyen de la dette tirée ressort également en baisse à 2,3% au premier semestre 2015 contre 3,0% en 2014.

Cette baisse résulte d'une politique active d'optimisation du passif, bénéficiant notamment des émissions obligataires de juillet 2014, janvier et juin 2015 pour un montant total de 1,5 Md€ portant un coupon moyen de 1,75% et une maturité moyenne proche de 9 ans. Gecina a également procédé à des renégociations et renouvellements de lignes de crédit non tirées pour près d'1,3 Md€ ainsi qu'au remboursement anticipé de l'ORNANE en avril 2015.

Le remboursement de l'ORNANE a été intégralement réalisé au premier semestre par le rachat puis l'annulation de 19% de la souche, et par la conversion du solde, entraînant la mise en circulation de 922 591 actions jusque-là détenues en autocontrôle.

En conséquence de ces refinancements, remboursements, et renouvellements **la maturité moyenne de la dette a significativement augmenté**, passant de 5,0 ans fin 2014 à 6,6 ans au 30 juin 2015.

Ratios	Covenant	30-June-15
Dette financière nette/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55%	36,8% ⁽¹⁾
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers nets	> 2,0x	3,9x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	10,2%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en millions d'euros	> 6 000 - 8 000	10 677

⁽¹⁾ Dette financière nette / valeur bloc droits inclus : 34,8%

Près d'1,7 Md€ d'investissements sécurisés depuis le début de l'année...

Gecina a réalisé un premier semestre particulièrement dynamique en terme d'investissements, conformément à l'ambition stratégique « total return » telle qu'affichée par le Groupe au début de l'année.

Le Groupe a ainsi sécurisé 1,7 Md€ d'investissements nouveaux environ au travers des opérations City 2 à Boulogne, Sky 56 à Lyon-Part-Dieu, T1&B à La Défense, Grande Armée (PSA) dans le QCA Parisien et la Tour Van Gogh à Paris-Gare de Lyon, dont la promesse d'achat a été signée début juillet. Ces investissements, qui représentent plus de 200 000 m² devraient générer plus de 100 M€ de loyers nouveaux par an d'ici à 2020, au travers de projets significativement créateurs de valeur pour le Groupe. L'ensemble de ces projets se situent dans des zones tertiaires de premier plan.

Près de 470 M€ d'investissements nouveaux au travers de City 2, Sky 56 et la Tour Van Gogh...

Gecina a sécurisé 324 M€ d'investissements nouveaux au premier semestre 2015 (City 2 à Boulogne pour 188 M€ et Sky 56 à Lyon Part-Dieu pour 136 M€). L'immeuble City 2 sera intégralement loué à Solocal pour une durée ferme de 10 ans à partir d'avril 2016. Sky 56 sera livré en 2018, et 25% des surfaces sont à ce stade déjà pré-louées.

Depuis Gecina a également sécurisé l'acquisition de la Tour Van Gogh à Paris-Gare de Lyon, qui sera intégralement restructurée par le Groupe. L'investissement total représentera près de 150 M€ pour une livraison probable courant 2018.

Ces trois projets représentant un investissement total de l'ordre de 470 M€ devraient dégager un rendement net moyen de l'ordre de 6,5% à livraison.

... et 1,24 Md€ au travers des immeubles T1&B (La Défense) et de l'actuel siège de PSA (QCA parisien)

Gecina a également finalisé le 21 juillet 2015, l'acquisition d'un portefeuille constitué des tours T1 & B à La Défense et de l'actuel siège du Groupe PSA dans le QCA parisien, pour un montant total de 1,24 Md€. Ce portefeuille dégage un rendement économique net immédiat (sans franchises de loyers) de 5%, et il procure à Gecina un potentiel de création de valeur significatif sur l'immeuble aujourd'hui occupé par PSA au travers d'une opération de redéveloppement qui générera un rendement supérieur à 6% à livraison.

A fin juin 2015, il reste 490 M€ à investir au titre du pipeline de développements engagé, dont 57 M€ au second semestre 2015, 308 M€ en 2016, 96 M€ en 2017 et le solde en 2018. Les projets en cours devraient engendrer plus de 50 M€ de loyers faciaux annualisés nets.

... et 225 M€ de cessions révélant 17% de prime sur les expertises à fin 2014

Conformément à l'ambition du Groupe d'accélérer la rotation de son portefeuille, Gecina a réalisé au premier semestre 2015, **181 M€ de cessions (part du Groupe) d'immeubles de bureaux et de logements**, affichant un taux de rendement de sortie net moyen de 5,3%, et une prime sur les dernières expertises de l'ordre de 17%. Le Groupe a également sécurisé **44 M€ de cessions sous promesse** au 30 juin 2015, composées notamment de logements.

Gecina a procédé à la cession de son dernier immeuble de Bureaux en Espagne en janvier 2015, en cédant l'immeuble BMW à Madrid pour 41 M€ (hors droits), soit 18% au-dessus de sa dernière expertise. Le Groupe a également cédé l'immeuble « Le Mazagran » en juin 2015 pour 78 M€ (hors droits), révélant une prime de près de 12% sur l'expertise à fin décembre 2014.

Les ventes de logements par unités réalisées (53 M€) ou sous promesse (29 M€) reflètent une prime moyenne sur les valeurs expertisées à fin 2014 de l'ordre de 30%. Il est à noter que le taux de rotation des locataires particulièrement élevé sur le portefeuille résidentiel destiné depuis le début de l'année au programme de cessions par unités vacantes est d'environ 20% sur 9 mois, constituant un signe encourageant pour la réalisation de ce programme de ventes.

Gecina confirme son objectif de réaliser un programme de cessions d'actifs non stratégiques ou matures de l'ordre de 800 M€ en 2015.

Valorisation du patrimoine en hausse de +3,3% à périmètre constant sur un an tirée par les bureaux parisiens

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 10 633 M€, et affiche une hausse de +4,0% à périmètre courant, et de +3,3% à périmètre constant par rapport au 30 juin 2014, reflétant ainsi en partie les tendances observées sur les marchés immobiliers de la région parisienne, notamment sur les quartiers les plus centraux comme Paris QCA.

A périmètre constant, la hausse de valeur du patrimoine bureau s'établit sur un an à +5,0%, traduisant une revalorisation de +11,0% sur le portefeuille Paris QCA (+9,4% sur les bureaux, +14,3% sur les commerces). La variation des valeurs est plus modérée sur les autres zones mais reste partout positive (+1% sur Paris hors QCA et +0,3% sur le Croissant Ouest incluant La Défense).

Ces hausses de valeurs sont intégralement dues à un effet taux, l'effet loyer retenu par les experts étant encore nul sur le semestre, considérant que les quelques signaux observés dans Paris intra-muros suggèrent un redémarrage locatif encore timide. Ces expertises reflètent une compression modérée des taux de capitalisation sur le premier semestre, de -15 pb sur le bureau à 5,86%, et une stabilisation sur les autres segments (-5 pb sur le Résidentiel et +5 pb sur le portefeuille Santé).

Répartition par segment	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	En millions d'euros	30-juin-15	31-déc.-14	30-juin-15	31-déc.-14	Juin 2015 vs. Déc. 2014
Bureaux	6 788	6 482	5,86%	6,01%	+3,2%	+5,0%
Paris QCA - Bureaux	1 918	1 803	5,26%	5,61%	+6,6%	+9,4%
Paris QCA - Commerces	928	894	3,60%	3,74%	+3,8%	+14,3%
Paris hors QCA	860	838	7,42%	7,51%	+1,9%	+1,0%
Croissant Ouest - La Défense	2 341	2 130	6,58%	6,60%	+1,4%	+0,3%
Autres	742	817	6,51%	6,57%	+0,7%	+1,3%
Résidentiel (bloc)	2 722	2 750	4,43%	4,48%	-0,1%	-0,1%
Santé	1 119	1 106	7,01%	6,96%	-0,2%	+0,5%
Autres	4	4				
Total Groupe	10 633	10 341	5,67%	5,78%	+2,1%	+3,3%
Total valeur Lots des expertises	11 223	10 913				

ANR EPRA triple net en hausse de +4,8% sur un an et de +1,3% sur 6 mois

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 102,5 € par action, en hausse de +4,8% sur un an et de +1,3% sur 6 mois malgré le détachement d'un dividende de 4,65 € par action au cours du premier semestre.

Cette hausse de l'ANR reflète une création de valeur immobilière de près de +6% - dividende attaché - sur le premier semestre, qui s'explique non seulement par la revalorisation du portefeuille d'exploitation, mais aussi par l'impact positif des plus-values de cessions réalisées ainsi que la revalorisation de certains programmes en cours de développement.

Cette variation de +1,3 € par action sur 6 mois se décompose comme suit :

- versement du dividende : - 4,65 €
- impact du résultat récurrent : +2,74 €
- variation de valeur des actifs et plus-values de cessions : +3,31 €
- variation de valeur des instruments financiers et dettes à taux fixe : - 0,35 €
- autres (y compris variation du nombre d'actions sur le semestre): +0,22 €

L'ANR dilué en valeur lots ressort à 110,8 € / action au 30 juin 2015 contre 110,0 € / action au 31 décembre 2014 et 106,8 € / action au 30 juin 2014.

	30-juin-14		31-déc.-14		30-juin-15	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
En millions d'euros						
Nombre d'actions totalement dilué	61 947 641		61 967 103		63 423 273	
Capitaux propres IFRS	6 035		6 269		6 428	
+ Effet de l'exercice des stock options	54,1		49,7		71,9	
ANR dilué	6 089	98,3 €	6 318	102,0 €	6 500	102,5 €
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	37,7		44,5			51,6
+ Optimisation des droits de mutation						20,0
- Juste Valeur des instruments financiers	105,5		73,6			20,4
- Impôts différés liés aux effets d'entrée dans le régime SIIC			3,4			
= ANR EPRA dilué	6 233	100,6 €	6 440	103,9 €	6 592	103,9 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	(105,5)		(73,6)			(20,4)
+ Juste Valeur des dettes	(65,6)		(93,5)			(70,2)
+ Impôts différés liés aux effets d'entrée dans le régime SIIC			(3,4)			
= ANR triple net EPRA dilué	6 061	97,8 €	6 269	101,2 €	6 501	102,5 €

Nouvelle composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 22 juillet 2015, a décidé, sur proposition du concert formé d'Ivanhoé Cambridge et de The Blackstone Group, et après avis du comité de gouvernance, nominations et rémunérations, de nommer par cooptation, Madame Nathalie Palladitcheff en tant qu'administratrice en remplacement de Monsieur Anthony Myers, démissionnaire. Cette nomination porte le pourcentage de femmes au sein du Conseil d'Administration à 50%.

Madame Nathalie Palladitcheff, vice-présidente executive en charge des finances chez Ivanhoé Cambridge, mettra au service de Gecina son expérience reconnue auprès de grandes sociétés immobilières publiques et privées.

Perspectives 2015

Gecina a déjà sécurisé, depuis le début de l'année 2015 près d'1,7 Md€ d'investissements, dont une partie générera des revenus locatifs dès le second semestre 2015 (T1&B et l'actuel siège du Groupe PSA), d'autres à partir de 2016 (City 2), et le reste à partir de 2018 et au-delà (Sky 56, Tour Van Gogh, Grande Armée post-redéveloppement). Le second semestre bénéficiera également de la livraison de 4 résidences étudiants en région parisienne et à Bordeaux ainsi que de 2 établissements de santé en régions.

L'ensemble de ces opérations traduisent la mise en œuvre de la stratégie du Groupe visant à conforter son leadership sur le bureau à Paris, s'inscrivant dans une perspective long terme, et reposant sur une approche de rendement global autour des 4 grands axes suivants

- 1- Saisir des opportunités d'investissements en capitalisant sur les forces et facteurs différenciants du Groupe,
- 2- Poursuivre la création de valeur organique au sein du portefeuille de Gecina,
- 3- Céder des actifs non stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur,
- 4- Développer une gamme de services différenciants sur les immeubles du Groupe, répondant aux nouvelles attentes et aux nouveaux besoins des locataires.

L'impact de ces opérations, ainsi que le travail d'optimisation du passif encore réalisé au cours du premier semestre, et la bonne tenue des revenus locatifs en dépit d'une indexation particulièrement faible, renforcent la confiance de Gecina pour l'année en cours. Le Groupe précise ainsi son ambition pour 2015, anticipant maintenant un **taux de croissance du résultat net récurrent compris entre +6% et +9%**, en fonction du calendrier de réalisation de son programme de cessions de 800 M€.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10,6 milliards d'euros au 30 juin 2015 situé à 90% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels, de résidences étudiants et d'établissements de santé. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr

CONTACTS**Communication financière**

Samuel Henry-Diesbach

Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22

samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Relations presse

Armelle Miclo

Tél. : +33 (0) 1 40 40 51 98

armellemiclo@gecina.fr

Virginie Sterling

Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48

virginiesterling@gecina.fr

1^{er} semestre 2015

ANNEXE

ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 22 juillet 2015, a arrêté les comptes au 30 juin 2015 tels que présentés ci-dessous, intégrant l'impact de la norme IFRIC 21. Cette norme est relative à la date de comptabilisation des droits et taxes, dont la comptabilisation ne pourra plus être étalemente dans les comptes intermédiaires, sauf à ce que le fait génératrice intervienne progressivement. L'effet de cette norme porte essentiellement sur la part non refacturable de la taxe foncière. Elle sera sans impact sur les comptes annuels mais modifie le rythme de reconnaissance de la marge locative au cours des publications intermédiaires.

Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 22 juillet 2015 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel

En millions d'euros	Sans IFRIC 21			Avec IFRIC 21		
	30-juin-14	30-juin-15	Var (%)	30-juin-14	30-juin-15	Var (%)
Revenus locatifs bruts	293,9	276,2	-6,0%	293,9	276,2	-6,0%
Charges locatives non refacturées	(22,2)	(22,4)	+0,7%	(29,4)	(28,7)	-2,6%
Revenus locatifs nets	271,7	253,8	-6,6%	264,5	247,5	-6,4%
Services et autres produits nets	4,2	3,8	-9,0%	4,2	3,8	-9,0%
Frais de structure	(31,8)	(30,4)	-4,4%	(32,3)	(30,9)	-4,5%
Excédent brut d'exploitation	244,1	227,2	-6,9%	236,4	220,4	-6,7%
Résultat de cession d'actifs	6,6	19,9	+202,2%	6,6	19,9	+202,2%
Variation de valeur des immeubles	(54,1)	185,2	ns	(54,1)	185,2	ns
Amortissements	(2,5)	(2,5)	-2,5%	(2,5)	(2,5)	-2,5%
Dépréciations et provisions nettes	0,2	1,6	ns	0,2	1,6	ns
Résultat opérationnel	194,2	431,4	+122,1%	186,5	424,6	+127,7%
Frais financiers nets	(75,4)	(56,3)	-25,3%	(75,4)	(56,3)	-25,3%
Amortissements et dépréciations à caractère financier	0,0	(4,5)	ns	0,0	(4,5)	ns
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(62,1)	(45,0)	-27,5%	(62,1)	(45,0)	-27,5%
Résultat avant impôts	56,7	325,6	+473,9%	49,0	318,8	+550,2%
Impôts courants	(1,7)	(1,9)	+7,6%	(1,7)	(1,9)	+7,6%
Impôts non courants	0,0	(0,2)	ns	0,0	(0,2)	ns
Intérêts minoritaires non récurrents	0,9	(8,6)	ns	0,8	(8,6)	ns
Intérêts minoritaires récurrents	(1,4)	(0,0)	ns	(1,3)	(0,0)	ns
Résultat net consolidé (part du Groupe)	54,5	314,9	+478,3%	46,8	308,2	+559,0%
Résultat récurrent net - part totale	167,0	169,0	+1,2%	159,3	162,3	+1,9%
Résultat récurrent net - Part du Groupe	165,6	169,0	+2,1%	157,9	162,3	+2,8%
Nombre moyen d'actions sur la période	61 155 258	61 783 218	+1,0%	61 155 258	61 783 218	+1,0%
Résultat récurrent net par action non dilué - part du Groupe	2,71	2,74	+1,1%	2,58	2,63	+1,7%

BILAN CONSOLIDE

ACTIF En millions d'euros	30-juin-15	31-déc-14	PASSIF En millions d'euros	30-juin-15	31-déc-14
Actifs non courants	10 074,4	10 201,4	Capitaux propres	6 443,7	6 280,0
Immeubles de placement	9 450,2	9 827,2	Capital	473,7	473,3
Immeubles en restructuration	533,0	276,0	Primes	1 895,6	1 890,7
Immeubles d'exploitation	62,2	62,7	Réserves consolidées	3 750,2	3 624,0
Autres immobilisations corporelles	5,9	5,5	Résultat net consolidé	308,2	281,4
Immobilisations incorporelles	3,6	3,3	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	6 427,7	6 269,7
Immobilisations financières	6,8	11,8	Participations ne donnant pas le contrôle	16,1	10,4
Participation dans les sociétés mises en équivalence	3,5	3,5			
Instruments financiers non courants	8,8	11,0	Passifs non courants	3 578,0	3 614,7
Actifs d'impôts différés	0,4	0,4	Dettes financières non courantes	3 520,7	3 501,1
Actifs courants	1 576,7	344,8	Instruments financiers non courants	29,2	84,6
Immeubles en ventes	581,0	169,1	Passifs d'impôts différés	2,1	2,1
Stocks	6,7	6,4	Provisions non courantes	26,0	26,8
Clients et comptes rattachées	113,5	84,8	Passifs courants	1 629,4	651,5
Autres créances	133,5	48,6	Dettes financières courantes	1 126,1	393,5
Charges constatées d'avance	25,5	22,6	Dépôts de garantie	55,5	58,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	716,6	13,3	Fournisseurs et comptes rattachés	329,2	109,6
			Dettes fiscales et sociales courantes	63,2	36,9
			Autres dettes courantes	55,4	53,0
TOTAL ACTIF	11 651,1	10 546,2	TOTAL PASSIF	11 651,1	10 546,2

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante.

Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, également disponibles sur notre site Internet.

Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.