

## Communiqué de presse

### Gecina réalise 440 M€ d'acquisitions de bureaux en diversifiant son risque

Gecina annonce avoir conclu trois opérations sur le secteur des bureaux représentant un montant total d'engagement dépassant les 440 M€. Ces acquisitions s'inscrivent dans la stratégie annoncée par Gecina, à savoir accroître son leadership sur le segment des bureaux avec pour objectif de porter la valeur de ce patrimoine de 5.5 Md€ à 9 Md€ à l'horizon 2014.

Dans ce cadre, Gecina diversifie son risque en investissant à la fois sur deux actifs loués ou pré-loués engendrant des cash flows sécurisés sur la base d'un rendement moyen de 6.5%, et sur un développement en blanc bénéficiant d'un taux de rendement élevé de 8.0%.

Ces trois acquisitions illustrent les critères d'investissement de Gecina. Les actifs se situent en périphérie proche de Paris, soit la 1<sup>ère</sup> couronne sud pour les immeubles de Montrouge et d'Arcueil et la boucle nord pour l'immeuble de Gennevilliers, à proximité des transports en commun. Gecina cible lors de ses investissements des actifs « prime » de grande taille, à forte identité architecturale et dont le profil de revenus apparaît peu risqué. Ces immeubles correspondent idéalement à des sièges sociaux et ont donc vocation à être prioritairement mono-locataires, ce qui optimise les coûts de gestion. Enfin, les immeubles doivent être récents ou neufs, et donc cibler des standards de développement durable élevés. L'ensemble de ces critères est cohérent avec les tendances constatées auprès des utilisateurs, qui visent à rationaliser leurs coûts immobiliers dans des grands ensembles offrant des prestations et des garanties environnementales optimales.

Parallèlement, Gecina a arbitré en 2010 quatorze actifs de bureaux pour un montant de 180 M€ en ligne avec ses objectifs, sur des niveaux de prix légèrement supérieurs aux valorisations à fin 2009. Ces cessions s'inscrivent dans les 475 millions d'euros de rotation d'actifs annoncés par Gecina lors de ses résultats au 30 septembre 2010.

#### **Un actif récent totalement loué : Les Portes d'Arcueil**

Gecina a signé une promesse d'acquisition, auprès de deux fonds gérés par UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, München, portant sur un ensemble immobilier, construit en 2006, situé à Arcueil, rue Nelson Mandela, offrant 44 735 m<sup>2</sup> et 940 parkings sur trois bâtiments. L'ensemble est intégralement loué à France Telecom pour les bureaux et à deux restaurants du Groupe Flo pour les commerces.

L'étude Oudot agissait en tant que conseil de Gecina. La vente a été réalisée par Catella dans le cadre d'un mandat co-exclusif avec Stratégies&corp.

#### **Un actif pré-loué à construire : Park Azur à Montrouge**

Gecina a acquis, en partenariat avec abcdgroup, l'entité qui porte le projet de réalisation d'un programme de bureaux situé à Montrouge (Hauts-de-Seine) 97, avenue Pierre Brossolette - 1, avenue de la Marne - 12, rue Paul Bert. Cet ensemble immobilier d'une surface de près de 24 000 m<sup>2</sup> a été intégralement pré-loué à EDF, dans le cadre d'un bail commercial en état futur d'achèvement d'une durée ferme de neuf ans. Ce projet, dont la livraison est prévue pour 2012, bénéficie d'un permis de construire et vise les certifications HQE et BBC.

L'étude Lacourte, Bredin Prat et l'étude Wargny agissaient en tant que conseils de Gecina. L'étude Fidal agissait en tant que conseils de abcdgroup.

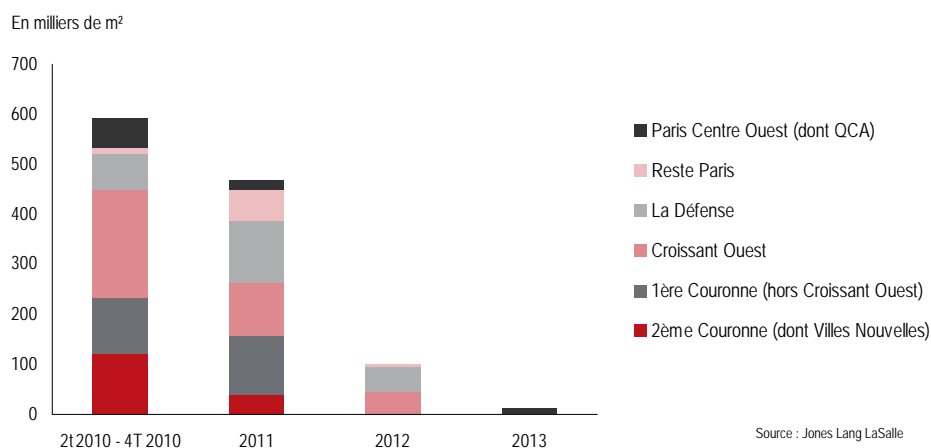
#### **Un développement en blanc : Pointe Métro 2 à Gennevilliers**

Gecina a signé auprès de Nexity-Entreprises l'acquisition de l'immeuble « Pointe Métro 2 », dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). L'immeuble développe 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et 274 places de parking sur deux niveaux de sous-sol. Les travaux débuteront en janvier 2011 pour une livraison prévisionnelle fin 2012. Ce projet, signé par le cabinet d'architecture Jean-Paul Viguier, vise les certifications HQE et BBC.

La vente a été réalisée par Jones Lang LaSalle dans le cadre d'un mandat co-exclusif avec Keops. Le conseil de Gecina était l'Etude Oudot, celui de Nexity l'Etude notariale Bresjanac.

Ce développement en blanc devrait être livré dans un contexte de pénurie d'offre à l'horizon 2012. En effet, les conseils en immobilier d'entreprise s'accordent à souligner le recul du volume total de grandes surfaces neuves disponibles sur le marché francilien. Ainsi, l'offre en chantier pour ce type d'actif a diminué de 58% entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2010. Parallèlement, une reprise de la demande au-delà de 2012 serait confrontée à un phénomène de rareté de l'offre neuve disponible en région parisienne et une concurrence devrait alors se mettre en place entre utilisateurs pour les meilleurs programmes d'après les conseils en immobilier d'entreprise.

### Répartition de l'offre future neuve disponible par secteur



---

### Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Acteur de l'immobilier premium, Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Gecina possède, gère et développe un patrimoine de 11,4 milliards d'euros au 30 juin 2010, essentiellement composé d'immeubles de bureaux et résidentiels situés à Paris et en région parisienne, mais également de résidences étudiants, de plateformes logistiques, d'établissements de santé et d'hôtels. Bénéficiant d'une expertise solide et intégrée, Gecina accompagne ses clients dans leurs parcours immobiliers, en se souciant des impacts de ses métiers. Gecina a inscrit l'innovation durable dans sa stratégie et a créé, pour concrétiser ses engagements citoyens, une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

#### CONTACTS

##### Gecina - Communication financière

Elizabeth BLAISE  
Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22  
Régine WILLEMYS  
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 44

##### Relations presse - Agence KEIMA

Alix HERIARD-DUBREUIL  
Tél : +33 (0) 1 43 25 88 01