



### ÉDITO

## Une activité locative dynamique

Une notation financière relevée par Standard & Poor's et Moody's

#### **Cher Actionnaire,**

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2012, la démarche volontariste menée par Gecina s'est concrétisée par de nouveaux succès locatifs et la poursuite de la rotation d'actifs. À fin septembre, le résultat récurrent net par action enregistre une hausse de 2,9 % par rapport au 30 septembre 2011.

La restructuration financière menée depuis fin 2010 a en outre été récemment saluée par le relèvement de la notation financière de Gecina par Standard & Poor's et Moody's.

#### *Une activité locative intense avec près de 106 000 m<sup>2</sup> loués depuis le début de l'année*

De nouveaux succès locatifs majeurs ont été enregistrés au cours de l'été avec des signatures de baux dans les immeubles de bureaux Mercure, Défense Ouest et Mercy Argenteau, représentant une surface totale de 22 400 m<sup>2</sup> et 9 M€ de loyers annualisés. Dans un contexte de ralentissement du marché des bureaux en Île-de-France, dans lequel la demande placée s'est inscrite en baisse de 19 % depuis le début de l'année, ces réalisations sont particulièrement marquantes et soulignent une nouvelle fois la performance des équipes de Gecina. Sur les 9 premiers mois de l'année, près de 106 000 m<sup>2</sup> de bureaux auront ainsi été loués ou reloués, représentant 43 M€ de loyers annualisés.

#### *Un rythme soutenu de rotation d'actifs : 1,2 Md€ de cessions confirmé pour l'année 2012*

Gecina a sécurisé 853 M€ de cessions d'actifs au 30 septembre et anticipe d'ores et déjà un montant total de 1,2 Md€ pour l'ensemble de l'année 2012. C'est une réussite majeure qui vient à la fois confirmer la liquidité et la juste valorisation du portefeuille d'actifs de la Société.

Parallèlement, les investissements ont été poursuivis et se sont élevés à 336 M€ à fin septembre : 210 M€ au titre des projets de développement, 77 M€ pour des acquisitions concernant principalement 6 maisons de retraite médicalisées exploitées par le groupe Medica France, et 49 M€ pour des travaux d'amélioration.

#### *Une restructuration financière saluée par une amélioration de la notation*

Les relèvements récents de la notation financière de Gecina par Standard & Poor's de BBB-/perspective stable à BBB/perspective stable et Moody's de Baa3/perspective stable à Baa2/perspective stable sont des éléments majeurs de la vie de votre Société. Ces décisions viennent ainsi saluer la démarche volontariste du Groupe qui a conduit à la mise en œuvre d'une profonde



Bernard Michel

restructuration financière réalisée avec succès entre 2010 et 2012. Ces changements de notation reflètent également la bonne performance opérationnelle de Gecina. Les économies annuelles engendrées par le relèvement de la notation sont estimées à 7 M€ en 2013 et à environ 20 M€ à l'horizon 2017.

Grâce à l'assainissement de son bilan, Gecina pourra reprendre dès 2013 une stratégie d'investissement créatrice de valeur à la fois par des restructurations d'actifs au sein du portefeuille ou des acquisitions opportunistes, dans la limite d'un ratio d'endettement de 40 %. Votre Société continuera par ailleurs à se concentrer sur une démarche active de gestion de son patrimoine.

Je vous remercie, Cher Actionnaire, de votre confiance et de votre fidélité. Je continuerai à vous tenir informé et à servir les intérêts de Gecina, votre Société.

**Bernard Michel**  
Président-Directeur général

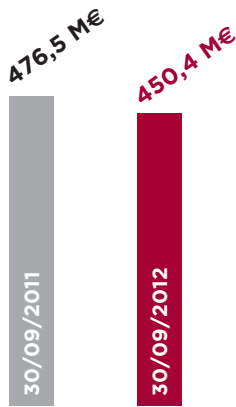
## Au 30 septembre 2012

» Revenus locatifs en hausse de 1,2 % à périmètre homogène,\* croissance des loyers sur tous les segments.

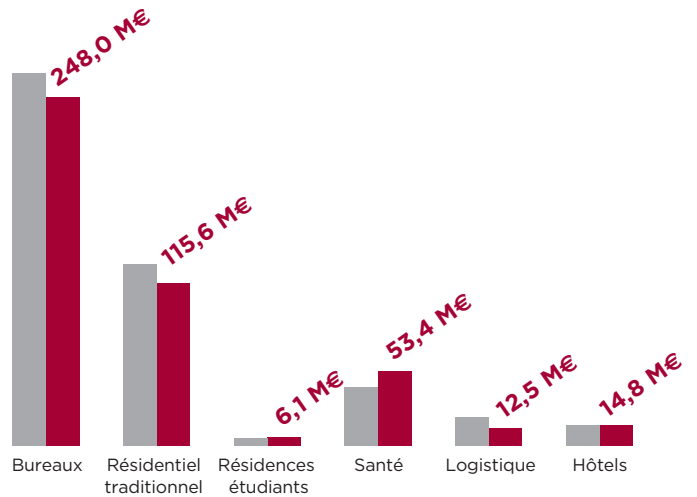
» Recul des loyers de 5,5 % à périmètre courant, principalement sous l'effet des cessions.

\* Hors indemnité de départ AON payée au 2<sup>e</sup> trimestre 2011

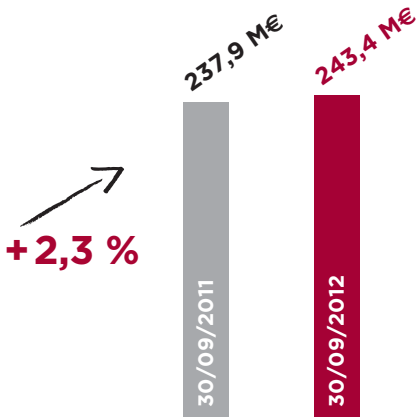
### REVENUS LOCATIFS



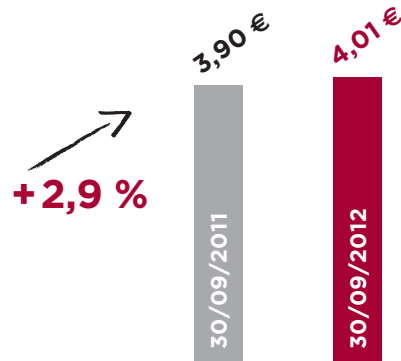
### RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS



### RÉSULTAT RÉCURRENT NET



### RÉSULTAT RÉCURRENT NET PAR ACTION



### ACTIF NET RÉÉVALUÉ\*

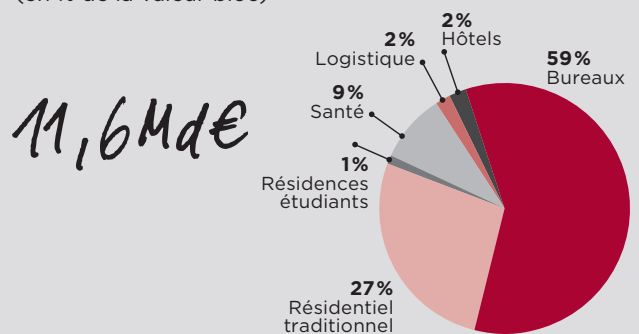
(dilué bloc par action)



\* Au 30/06/2012

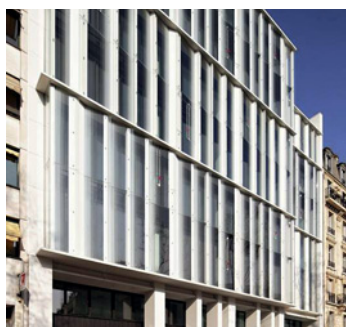
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

(en % de la valeur bloc)

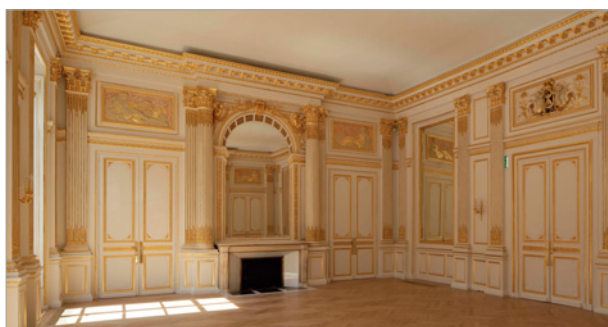


# Une activité riche, de nouvelles locations et livraisons d'actifs

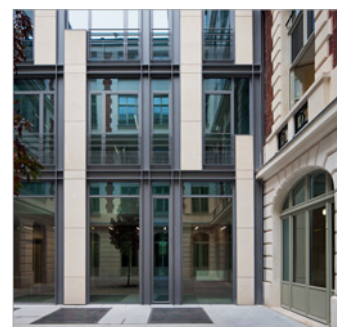
**À FIN JUIN 2012**



**96-104 AVENUE CHARLES-DE-GAULLE**  
Neuilly-sur-Seine - 92  
8 918 m<sup>2</sup> loués



**MERCY ARGENTEAU**  
Boulevard Montmartre - Paris 9<sup>e</sup>  
2 316 m<sup>2</sup> loués



**MAGISTÈRE**  
Rue de Lisbonne - Paris 8<sup>e</sup>  
7 835 m<sup>2</sup> loués

**SEPTEMBRE 2012**



**HORIZONS**  
Boulogne-Billancourt - 92  
10 585 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces louées



**DÉFENSE OUEST**  
Colombes - 92  
11 196 m<sup>2</sup> reloués

**OCTOBRE 2012**



**MERCURE**  
Quai de Grenelle - Paris 15<sup>e</sup>  
8 017 m<sup>2</sup> loués



**HÔPITAL PRIVÉ PAYS DE SAVOIE**  
Annemasse - 74  
Près de 24 000 m<sup>2</sup> - 250 lits  
Livraison à l'exploitant Générale de Santé

## Créer ensemble l'entreprise de demain, un engagement au quotidien

**génération<sup>2.0</sup>**

Ensemble, pour l'excellence sociétale : « Générations 2.0 », moderniser les modes de travail et enrichir les compétences des collaborateurs de Gecina.



### VECTEUR DE CROISSANCE ET « DURABLE »

« Générations 2.0 », véritable projet d'entreprise, a pour objectif de faire évoluer les modes de travail, faire émerger de nouveaux usages et développer de nouveaux systèmes d'échange au travers de technologies de l'information innovantes. « Générations 2.0 » s'inscrit ainsi naturellement dans la politique de développement sociale et sociétale de Gecina.

- » Écoute des collaborateurs
- » Compréhension des usages
- » Expérimentation des nouvelles technologies
- » Accompagnement des collaborateurs

» Vers l'entreprise de demain



### Une stratégie de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) reconnue par les principales agences de notation extra-financière

Gecina figure dans les principaux indices internationaux



Gecina est régulièrement  
en tête du baromètre  
Novethic/Ademe



# "Poursuivre notre engagement, développer les actions solidaires"



- » De nouvelles actions collectives mobilisent les collaborateurs de Gecina.
- » Un guide "Biodiversité & bâti" a été publié par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), avec le concours de la Fondation Gecina.

## *De nouvelles actions collectives mobilisent les collaborateurs de Gecina*

### **Recenser les lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite autour du siège social de Gecina**

Le manque d'accessibilité concerne tous les aspects du quotidien des personnes à mobilité réduite : scolarité, emploi, transports, culture, consommation. Afin de créer du lien social et de la solidarité, d'encourager les personnes à mobilité réduite à sortir davantage et vivre mieux, l'association Jaccede s'attache à sensibiliser le public à l'importance de l'accès pour tous. Jaccede, créée en 2006, est une association d'intérêt général implantée à Paris, et reconnue en France. Son action porte sur le partage d'informations via un site internet et une application mobile. Chacun peut ainsi s'inscrire ou rechercher des lieux publics accessibles aux personnes à mobilité réduite. Jaccede est en outre membre et jury des Trophées de l'accessibilité. Au cours d'une demi-journée, six collaborateurs, accompagnés par des représentants de l'association Jaccede, se sont mobilisés pour recenser les lieux accessibles à proximité du siège social de Gecina à Paris (2<sup>ème</sup>). Après une formation sur la méthodologie (repérage de lieux accessibles, prises de mesures...), ces volontaires ont expérimenté des situations de mobilité en fauteuil roulant et sont alors partis vers les rues commerçantes près de Gecina : rue des Capucines, rue Daunou, rue Danièle-Casanova et rue de Caumartin. Globalement 50 % des lieux visités sont difficilement accessibles.



### **Réhabiliter une mare forestière et découvrir la biodiversité des milieux humides en forêt domaniale de l'Isle-Adam**



Dans le cadre du mécénat, la Fondation Gecina s'est engagée dès 2009 auprès de l'Office National des Forêts (ONF) pour la protection de l'environnement et l'accessibilité des milieux forestiers à tous les publics. En 2012, un nouveau partenariat a été mis en place afin de contribuer à la réhabilitation de milieux humides sur le massif forestier de l'Isle-Adam (95). L'ONF gère le repérage et la conservation des mares et autres zones humides inscrites au titre de la préservation d'éléments remarquables favorables à la biodiversité. Les interventions des gestionnaires ONF ont pour objectif d'améliorer les capacités d'accueil pour la faune et la flore, de limiter la dynamique de comblement en gérant l'équilibre de quantité de lumière favorable à la diversification et au bon développement. Cette journée de mobilisation a permis à six salariés d'intervenir sur des thématiques comme :

- la préservation de l'intérêt écologique des mares forestières ;
- l'arrachage de plantes invasives ;
- la désignation d'arbres habitats et le maintien d'arbres morts, en faveur de la biodiversité.

## *Des actions concrètes avec la réalisation du guide technique "Biodiversité & bâti" par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO)*

### **Concilier nature et habitat**

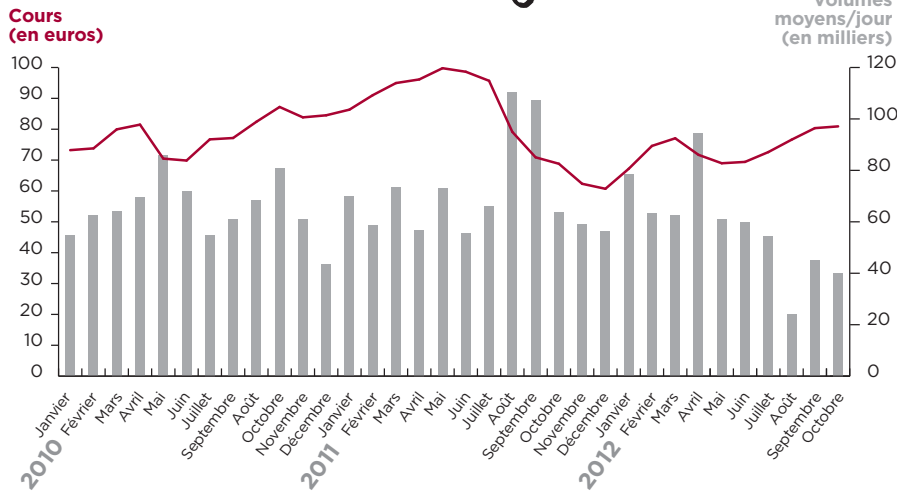
La politique de développement durable de Gecina vise à maîtriser l'empreinte environnementale de son activité, développer un patrimoine attentif aux personnes et adopter un comportement responsable avec les parties prenantes. Dans ce contexte, la réflexion de Gecina considère naturellement les enjeux liés à la biodiversité.

Lors de la "Green Building Week", la semaine de la construction durable, Gecina a organisé une matinée sur ce thème en sa qualité de membre fondateur France GBC (Green Building Council), association visant à mobiliser le secteur de la construction, à porter la position française à l'international et assurer une veille. Un guide technique "Biodiversité & bâti" réalisé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO), avec le soutien de la Fondation d'entreprise Gecina, a ainsi été présenté à cette occasion. Ce guide, destiné aux professionnels du secteur immobilier, propose des actions concrètes applicables à l'échelle de la structure du bâtiment et s'articule autour de trois axes : végétaliser le bâti, inclure des aménagements, minimiser les dangers pour l'humain et l'environnement.



## BOURSE

### Évolution du titre gecina



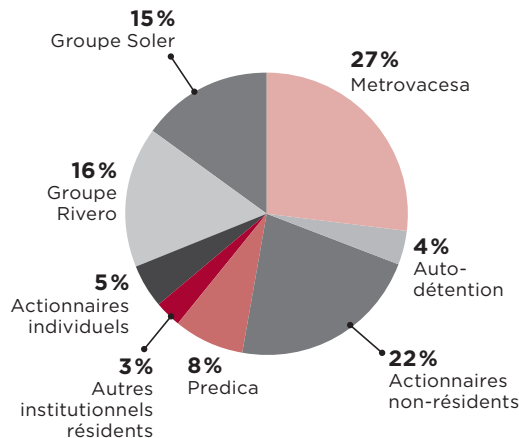
#### L'ACTION GECINA

(au 30/06/2012)

- Actions en circulation : **62 716 435**
- Code ISIN : **FR0010040865**
- Cotation : **Euronext Paris Compartiment A**
- Admis au service à règlement différé (SRD)
- Valeur nominale : **7,50 €**
- Indices : **CAC Mid 60, SBF 120, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, ASPI Eurozone, EPRA, GPR250, IEIF REITS**

#### ACTIONNARIAT

(au 30/06/2012)



## FISCALITÉ - ACTUALITÉ

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, les prélèvements sociaux applicables sur les dividendes perçus s'élèvent à 15,5 % :

- Contribution Sociale Généralisée (CSG), soit 8,2 % dont 5,8 % déductibles du revenu imposable ;
- Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), soit 0,5 % ;
- Prélèvement social, soit 5,4 % ;
- Contribution additionnelle, soit 0,3 % ;
- Revenu de Solidarité Active (RSA), soit 1,1%.

Ces contributions sont prélevées à la source dès le paiement du dividende.

La Loi de Finance 2012 a supprimé l'abattement de 40 % sur les dividendes prélevés sur des bénéficiaires exonérés distribués par les sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et les sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV).

Corrélativement, ces dividendes ne bénéficient plus de l'abattement fixe (1 525 € ou 3 050 € selon la situation de famille), et il n'est plus possible d'opter pour le régime du prélèvement forfaitaire libératoire. En plus des prélèvements sociaux, les plus-values de cessions sont soumises à une imposition forfaitaire de 19 %.

Depuis le 21 octobre 2011, les titres des SIIC et des SPPICAV ne sont plus éligibles au plan d'épargne en actions (PEA) et par conséquent ne bénéficient plus à ce titre de l'exonération de l'impôt sur le revenu sur les dividendes distribués. Les titres de SIIC figurant dans un PEA le 21 octobre 2011 peuvent y demeurer. Ils continuent à bénéficier, sur leurs dividendes comme sur leurs plus-values, des exonérations applicables aux titres logés dans un PEA.

#### LES RÉUNIONS D'ACTIONNAIRES INDIVIDUELS 2012

**Lille**, le 25 septembre avec Mieux Vivre Votre Argent

**Montpellier**, le 15 novembre avec Mieux Vivre Votre Argent

**Nancy**, le 27 novembre avec Le CLIFF (Association Française des Investor Relations) et la F2iC (Fédération des Investisseurs Individuels et des Clubs d'Investissement)

**Toulouse**, le 4 décembre avec Le Revenu

#### LES VISITES DE PATRIMOINE 2012

**13 juin, 21 novembre et 11 décembre**

#### CALENDRIER FINANCIER 2013

**22 février**

Résultats annuels 2012

**18 avril**

Assemblée générale annuelle

**19 avril**

Activité au 31 mars 2013

**23 juillet**

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013

**23 octobre**

Activité au 30 septembre 2013

Actionnaires de Gecina, abonnez-vous aux diffusions par courrier électronique, en vous inscrivant sur [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

Vous recevrez ainsi toute l'actualité de votre Société : les principaux communiqués de presse, la Lettre à nos actionnaires, toute information importante, et les documents de l'Assemblée générale.

Consultez l'espace actionnaires sur le site internet de Gecina, de nombreuses informations sont développées à votre intention : <http://www.gecina.fr/fo/accueil/finance/actionnaires>

#### VOS CONTACTS

La Direction de la Communication Financière et Extra-Financière de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement, n'hésitez pas à contacter ses collaborateurs :

- Par téléphone, en appelant le

**N° Vert 0 800 800 976**

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

- Par courrier électronique, en écrivant à l'adresse [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)
- sur internet, en vous rendant sur [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)