

## Résultats 2012

**Résultat récurrent net / action en hausse de +0.7%, nettement supérieur à la perspective annoncée**

**Gecina dispose d'un socle financier solide pour saisir des opportunités d'investissement**

**Résultat récurrent net attendu stable en 2013**

A l'issue de l'année 2012, Gecina est en ordre de marche pour reprendre une stratégie d'investissement et saisir des opportunités, notamment en immobilier de bureaux à Paris, tout en respectant la discipline financière définie dès fin 2011, soit un ratio d'endettement à un maximum de 40%.

En effet, le Groupe a enregistré des succès à la fois au plan financier et au niveau opérationnel en 2012. D'une part, la restructuration financière, reconnue au travers du relèvement de la notation à BBB / Baa2 par Standard & Poor's et Moody's respectivement. Gecina s'est ainsi désendettée comme elle en avait pris l'engagement, au travers de cessions d'actifs tout en préservant son cash flow et son dividende.

D'autre part, face à des enjeux locatifs élevés à fin 2011, Gecina aura réalisé en 2012 la location de plus de 127 000 m<sup>2</sup> de bureaux (intégrant les nouvelles locations, les relocations, renégociations et renouvellements) portant sur près de 56 M€ de loyers faciaux annualisés.

Le socle financier solide de Gecina lui permettra de se positionner dès 2013, à la fois sur des acquisitions de bureaux offrant un potentiel de création de valeur à moyen ou long terme, et sur des opérations de restructurations, de redéveloppements ou de reconversions d'actifs déjà en portefeuille. La première de ces opérations de restructuration lourde sera lancée en 2013 sur un immeuble de 10 670 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt. De plus, l'accent sera mis sur l'optimisation du rendement du portefeuille ainsi que sur la politique d'investissement et de rotation d'actifs de Gecina grâce à une mission transversale d'asset management.

Le résultat récurrent net 2012 ressort à 308.6 M€, stable par rapport à 2011, soit 2% au dessus de la perspective révisée en juillet 2012. Le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 18 avril 2013 s'élève à 4.4 € / action, représentant une distribution de 86.6% du résultat récurrent net.

Le résultat récurrent net devrait rester stable en 2013, incluant l'impact de la taxe de 3% sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIIC, qui représente un impôt supplémentaire de 3 M€ estimé sur la base d'un dividende à 4.4 € par action.

### Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	31-déc-12	31-déc-11	Var. (%)
Loyers bruts	596.1	632.5	-5.7%
Excédent Brut d'Exploitation	485.9	502.0	-3.2%
<i>Marge EBE</i>	<i>81.5%</i>	<i>79.4%</i>	<i>+210 pb</i>
<b>Résultat récurrent net</b>	<b>308.6</b>	<b>308.0</b>	<b>+0.2%</b>
<i>par action non dilué (en €)</i>	<i>5.08</i>	<i>5.05</i>	<i>+0.7%</i>
ANR de liquidation bloc par action (EPRA)	100.5	101.7	-1.1%
<b>Nombre moyen d'actions sur la période</b>	<b>60 739 297</b>	<b>61 032 886</b>	<b>-0.5%</b>
<b>Nombre moyen d'actions dilué sur la période</b>	<b>61 120 812</b>	<b>61 584 950</b>	<b>-0.8%</b>

*L'ensemble des chiffres publiés hors annexes de ce communiqué exclut tout impact de la norme IFRS 5 relatif au reclassement de l'activité Logistique.*

## Revenus locatifs en hausse de +1.8% à périmètre homogène, tendance en amélioration sur l'immobilier de bureaux

Les revenus locatifs bruts ressortent à 596.1 M€ au 31 décembre 2012. A périmètre homogène et retraités de la non récurrence de l'indemnité transactionnelle payée par AON au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 (10.5 M€), les loyers sont en hausse de +1.8%, soit une accélération par rapport à fin septembre 2012 (+1.2%). En intégrant l'effet de cette indemnité, les loyers affichent un recul de -0.4% à périmètre homogène. Sur le périmètre homogène, l'effet positif de l'indexation (+2.6%) compense l'augmentation de la vacance (-0.7%). L'effet des renégociations et relocations est globalement neutre sur l'évolution des loyers à périmètre homogène (+0.1%).

A périmètre courant les loyers sont en baisse de -5.7% par rapport à 2011. Ce recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions (-58 M€), supérieures aux revenus provenant des investissements (+25 M€).

Les revenus locatifs de **bureaux** sont en hausse de +0.7% à périmètre homogène (retraités de l'indemnité payée par AON), soit là encore en sensible progression par rapport au rythme de +0.2% constaté à fin septembre 2012. A périmètre courant, les loyers sont en baisse de -5.2%, cette tendance reflétant notamment la perte de 20 M€ de loyers résultants des cessions que n'ont que partiellement compensés les 11 M€ de loyers engendrés par les immeubles livrés ou acquis en 2011 et 2012 (Horizons, Park Azur et 96-104 avenue Charles-de-Gaulle). En intégrant l'indemnité AON, l'évolution à périmètre homogène ressort à -2.8%. L'impact positif de l'indexation (+2.8%) a compensé l'effet de l'augmentation du taux de vacance (-1.3%). Les renégociations et renouvellements ont eu un impact globalement neutre (-0.2%).

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +3.6% à périmètre homogène grâce à l'effet positif de l'indexation (+2.1%), mais également à l'impact des relocations qui s'inscrit en progression de +1.4% soit un niveau proche de celui enregistré en 2011 (+1.7%). Ainsi, le différentiel de loyers entrants / sortants s'est établi à +8.6% sur la base d'un taux de rotation des locataires de 13.7%.

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +24.2% à périmètre courant au travers de l'acquisition de 30 EHPAD en juillet 2011 et de 6 EHPAD supplémentaires en avril 2012. A périmètre homogène, les loyers sont en hausse de +3.4% grâce à l'indexation (+3.7%). La politique d'asset management du Groupe s'est traduite en 2012 par des travaux engendrant des loyers additionnels (impact de +0.3% sur les loyers à périmètre homogène), ainsi que par la revue des conditions des baux conclus avec Générale de Santé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Cet accord vise à limiter l'impact élevé de l'indexation enregistré au cours des dernières années, préservant ainsi le taux d'effort des établissements concernés et s'est traduit par un impact limité de -0.7% sur les loyers à périmètre homogène de la santé en 2012. Cependant, l'allongement de près de 3 ans des baux renégociés a contribué à préserver la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

Les loyers des **hôtels** ressortent en hausse de +0.6% à périmètre homogène grâce à l'effet de l'indexation.

Enfin, les loyers de la **logistique** se sont inscrits en recul de -51.4% au travers de la cession d'un portefeuille d'actifs en mai 2011, et de la cession de la quasi-intégralité du solde du portefeuille en août 2012.

En millions d'euros	31-déc-12	31-déc-11	Variation (%)		
			Périm. courant	Périm. homogène	Périm. homogène hors AON
<b>Total Groupe</b>	<b>596.1</b>	<b>632.5</b>	<b>-5.7%</b>	<b>-0.4%</b>	<b>1.8%</b>
Bureaux	332.0	350.2	-5.2%	-2.8%	0.7%
Résidentiel traditionnel	150.4	171.1	-12.1%	3.6%	3.6%
Résidences étudiants	9.0	7.4	21.8%	13.3%	13.3%
Santé	72.3	58.2	24.2%	3.4%	3.4%
Logistique	12.6	26.0	-51.4%	2.8%	2.8%
Hôtels	19.8	19.6	0.7%	0.6%	0.6%

**Le taux d'occupation financier (TOF)** moyen à fin 2012 s'établit à 93.4%, quasiment stable par rapport au niveau enregistré à fin septembre 2012 (93.6%).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, le taux de vacance s'est accru de 30 pb sur l'immobilier de bureaux suite à l'effet de la livraison au 3<sup>ème</sup> trimestre du projet non pré-loué Newside, de l'immeuble Magistère loué mais non encore occupé, et dans une moindre mesure de la livraison en décembre 2012 de l'immeuble non pré-loué Pointe Métro 2. Le taux d'occupation des bureaux est attendu en progression en 2013 grâce aux prises d'effet des locations intervenues sur les immeubles Magistère, Défense Ouest, Horizons, Mercure et Mercy Argenteau, soit près de 42 000 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel reste à un niveau très élevé, à près de 98%. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé et les hôtels.

TOF moyen	31-déc-12	30-sept-12	31-déc-11
<b>Pôle Economique</b>	<b>90.8%</b>	<b>91.0%</b>	<b>93.4%</b>
Bureaux	90.9%	91.2%	94.3%
Logistique	82.0%	82.0%	77.7%
Hôtels	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Pôle Démographique</b>	<b>98.3%</b>	<b>98.3%</b>	<b>98.1%</b>
Résidentiel traditionnel	97.7%	97.7%	97.6%
Résidences étudiants	94.3%	92.9%	93.0%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Total Groupe</b>	<b>93.4%</b>	<b>93.6%</b>	<b>95.1%</b>

**La marge locative** du Groupe progresse de 40 pb à 90.8% au 31 décembre 2012 contre 90.4% en 2011. Cette hausse résulte notamment de la cession du portefeuille logistique, dont la marge ressortait en 2011 à 59.4%, soit nettement en-deçà du niveau des autres segments immobiliers du Groupe. La marge locative est sous pression sur les bureaux, en raison de l'accroissement de la vacance et de la non-récurrence de l'indemnité payée par AON au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011.

En immobilier résidentiel, la marge locative est en léger recul de 70 pb sur l'exercice. Cette évolution s'explique notamment, pour -30 pb, par un changement de présentation comptable induisant l'inclusion dans les loyers bruts des résidences étudiants d'une part de charges locatives sans possibilité de récupération, reflétant le loyer total facturé aux locataires. Les loyers nets restent inchangés.

Les marges locatives dans les hôtels et l'immobilier de santé bénéficient de baux « triple net » et présentent donc des marges proches de 100%.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Logistique	Santé	Hôtels
Marge locative au 31.12.2011	90.4%	94.6%	82.7%	59.4%	98.5%	100.4%
Marge locative au 31.12.2012	90.8%	93.0%	82.0%	83.7%	98.8%	98.9%

**Résultat récurrent par action en hausse de +0.7% en 2012, soit sensiblement supérieur à la prévision révisée en juillet 2012**

Les **frais de structure** baissent de près de 15% (soit 11.2 M€) par rapport à fin 2011, Gecina a atteint son objectif de 10 M€ d'économies sur l'année.

**Les frais financiers nets** reculent de -8.6% sur un an à 175.1 M€ au travers de deux leviers. D'une part, la baisse du coût de la dette, de 4.1% en 2011 à 4.0% en 2012, engendrée par l'impact favorable des restructurations du portefeuille de couvertures et de la baisse des taux Euribor. D'autre part, la diminution du volume de dette, le Groupe s'étant désendetté de 700 M€ sur l'exercice.

**Le résultat récurrent net** ressort à 308.6 M€, en hausse de +0.2% par rapport à 2011, soit sensiblement supérieur à la prévision révisée de juillet 2012 qui anticipait un recul de -2%. Le résultat récurrent net par action s'élève à 5.08 € / action en 2012 contre 5.05 € / action en 2011, en progression de +0.7% grâce à l'effet relatif du programme de rachat d'actions de 44.6 M€ mené au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

En millions d'euros	31-déc-12	31-déc-11	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>596.1</b>	<b>632.5</b>	<b>-5.7%</b>
Charges sur immeubles	(142.4)	(156.6)	-9.1%
Charges refacturées	87.2	94.7	-7.9%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>541.0</b>	<b>570.6</b>	<b>-5.2%</b>
Services et autres charges (net)	9.6	7.3	+31.3%
Frais de structure	(64.7)	(75.9)	-14.7%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>485.9</b>	<b>502.0</b>	<b>-3.2%</b>
Frais financiers nets	(175.1)	(191.6)	-8.6%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>310.9</b>	<b>310.4</b>	<b>+0.2%</b>
Impôts récurrents	(2.2)	(2.4)	-7.1%
<b>Résultat récurrent net</b>	<b>308.6</b>	<b>308.0</b>	<b>+0.2%</b>

## Gecina a achevé avec succès sa restructuration financière et dispose d'un socle solide pour saisir des opportunités d'investissement

Gecina a achevé en 2012 sa restructuration financière, et dispose désormais d'un socle de passif solide pour reprendre sa politique d'investissement, tout en restant dans une limite de ratio d'endettement de 40%.

Le succès de cette restructuration a été salué par le relèvement de la notation du Groupe par Standard & Poor's et Moody's (à respectivement BBB et Baa2). Cette amélioration engendrera environ 7 M€ d'économies sur les frais financiers en 2013, ces économies devant atteindre 20 M€ par an à l'horizon 2017 par rapport à un scénario n'intégrant pas ce relèvement.

La dette nette à fin 2012 s'élève à 4 429 M€, se traduisant par un **ratio d'endettement** de 39.7%, conforme à l'objectif que s'était fixé le Groupe et en nette baisse par rapport à fin 2011 (42.6%). Dans ce cadre, Gecina dispose d'une marge de sécurité de 28% sur une éventuelle baisse des valeurs d'actifs avant d'atteindre la limite du covenant de ratio d'endettement.

Le Groupe a levé 1.6 Md€ au cours de 2012, au travers d'une émission obligataire de 650 M€ et de lignes de crédit bancaires pour 900 M€. Parallèlement, 441 M€ de crédits hypothécaires arrivant à échéance au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 ont été remboursés par anticipation durant l'exercice afin de reconstituer une marge de manœuvre sur ce type de financement. Les refinancements réalisés sur la période ont permis d'allonger la **maturité moyenne** des financements de 3.4 ans à fin 2011 à 4.0 ans à fin 2012. De plus, Gecina dispose de 2.05 Md€ de **lignes disponibles** à fin 2012, ce qui permet de couvrir l'ensemble des échéances nominales de dette 2013 et 2014.

Enfin, suite à l'émission obligataire de 650 M€ à 7 ans à taux fixe et à la diminution de la dette, Gecina a restructuré ses couvertures de taux au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Les **restructurations de couvertures** menées par Gecina depuis 2010 ont un effet positif de 59 M€ sur l'ANR à fin 2012. Désormais mieux adaptées à l'évolution de l'endettement et d'une maturité allongée, ces couvertures participent à la stabilité du **coût de la dette** (4.0% en 2012 contre 4.1% en 2011). En 2013, le coût de la dette devrait à nouveau rester stable.

Ratios	Covenant	31-déc-12
Dette financière nette/Valeur bloc	< 55%	39.7% <sup>(1)</sup>
EBE hors cessions/Frais financiers	> 2.0x	2.78
Dette gagée/Valeur bloc	< 20% - 25%	15.0%
Valeur patrimoine (bloc) en M€	> 6 000 - 8 000	11 048

<sup>(1)</sup> Dette financière nette / valeur bloc droits inclus : 37.8%

## Rotation des actifs : désinvestissement net de près de 900 M€ en 2012

Gecina a réalisé 450 M€ de ventes au 4<sup>ème</sup> trimestre, portant le montant total des **cessions** réalisées en 2012 à 1.3 Md€, soit un montant supérieur à l'objectif annuel de 1.2 Md€. Ce montant se répartit entre 59% de cessions en immobilier résidentiel (44% en bloc et 15% à l'unité), 24% de ventes de bureaux, et 16% en logistique.

Le taux de sortie net relatif à ces ventes ressort à 5.2%. La prime moyenne sur les actifs vendus atteint +2% par rapport aux valorisations à fin 2012, dont +34% sur les actifs résidentiels cédés par lots.

Par ailleurs, 143 M€ d'actifs supplémentaires sont actuellement sous promesse de vente, dont 49 M€ d'actifs résidentiels. Au total, le Groupe s'est fixé pour 2013 un objectif de cessions de plus de 700 M€, dont près de 350 M€ d'actifs résidentiels.

Parallèlement, les **investissements** se sont élevés à 426 M€ en 2012, dont 283 M€ au titre du pipeline de développements (dont 119 M€ sur le centre commercial de Beaugrenelle), 77 M€ dans les acquisitions (portant essentiellement sur 6 maisons de retraite médicalisées achetées en avril). Les capex ont représenté 65 M€ (dont des travaux engendrant des surloyers) soit 0.6% de la valeur totale du patrimoine, témoignant des efforts constants du Groupe pour optimiser la qualité de son portefeuille.

A fin décembre 2012, il reste 282 M€ à engager au titre du pipeline de développements engagé, dont 229 M€ en 2013, 46 M€ en 2014 et le solde en 2015. 92 M€ sont concentrés sur le centre commercial de Beaugrenelle, qui ouvrira en septembre 2013. Cet actif devrait être entièrement pré-commercialisé à l'ouverture, 87% des surfaces étant d'ores et déjà pré-louées.

Les frais financiers capitalisés au titre des investissements s'élèvent à 23.2 M€ à fin 2012.

## Valorisation du patrimoine : +1.2% à périmètre homogène

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 11 009 M€, et affiche une baisse de -6.6% à périmètre courant et une hausse de +1.2% à périmètre homogène par rapport au 31 décembre 2011. Cette progression à périmètre homogène est engendrée par une croissance des valeurs d'actifs sur l'ensemble des segments à l'exception des hôtels qui ont enregistré un recul limité des valeurs de -0.5%.

A périmètre homogène, la valeur du patrimoine ressort en progression de +1.2% sur l'ensemble de l'exercice 2012 (+0.7% sur le 2<sup>ème</sup> semestre). Une hausse des valeurs a été constatée sur l'ensemble des segments, hors hôtels, bénéficiant notamment de l'augmentation des valeurs sur les portefeuilles de santé (+2.9%), résidentiels (+1.7%) et bureaux (+0.7%).

La baisse de valeur du patrimoine à périmètre courant résulte principalement des cessions d'actifs intervenues sur l'exercice (-1.3 Md€), qui n'ont été que partiellement compensées par l'augmentation de valeur des actifs livrés ou acquis en 2012 (+234 M€), l'accroissement de valeur du pipeline de développements (+141 M€) et la progression à périmètre homogène.

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 100.5 € par action, soit une baisse de -1.1% par rapport à fin 2011. Cette variation de 1.2 € résulte des impacts suivants :

- versement du dividende :	-4.4 €
- impact du résultat récurrent :	+5.1 €
- variation de valeur des actifs :	+1.7 €
- variation de valeur des instruments financiers :	-4.0 €
- autres éléments :	+0.4 €

L'ANR dilué en valeur lots ressort à 110.4 € / action au 31 décembre 2012 contre 112.1 € / action au 31 décembre 2011.

En millions d'euros	31-déc-12		31-déc-11	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	61 049 425		61 581 036	
<b>Capitaux propres IFRS</b>	<b>6 182</b>		<b>6 264</b>	
+ Effet de l'exercice des stock options	15		19	
<b>ANR dilué</b>	<b>6 197</b>		<b>6 283</b>	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	35		29	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles en stock	2		2	
- Juste Valeur des instruments financiers	211		252	
- Complément de prix Beaugrenelle	(6)		(17)	
- Impôts différés relatifs à la mise en Juste Valeur des immeubles et des instruments financiers	(3)		(13)	
<b>= ANR EPRA dilué</b>	<b>6 436</b>	<b>105.4 €</b>	<b>6 537</b>	<b>106.2 €</b>
+ Juste Valeur des instruments financiers	(211)		(252)	
+ Juste Valeur des dettes	(91)		(35)	
+ Impôts différés sur la réévaluation des actifs à la Juste Valeur	3		12	
<b>= ANR triple net EPRA dilué</b>	<b>6 137</b>	<b>100.5 €</b>	<b>6 262</b>	<b>101.7 €</b>

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

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11 milliards d'euros au 31 décembre 2012 situé à 88% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour d'un pôle Economique constitué notamment du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle Démographique 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 FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et ASPI Eurozone®. 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](http://www.gecina.fr)

#### CONTACTS

##### Communication financière

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

##### Relations presse

Armelle MICLO  
 Tel : +33 (0)1 40 40 51 98

**ANNEXE**
**1- ETATS FINANCIERS**
**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 21 février 2013, a arrêté les comptes au 31 décembre 2012. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis après vérification des informations contenues dans le rapport annuel, incluses dans le document de référence.

Les états financiers ci-après sont présentés conformément aux normes IFRS approuvées par l'Union Européenne. La cession de l'activité Logistique est reflétée par l'application de la norme IFRS 5 sur ce périmètre, isolant les loyers et charges relatifs à ce segment dans un poste « Résultat net des activités abandonnées ». Le tableau suivant intègre également le compte de résultat excluant l'impact de cette norme.

<i>(en millions d'euros)</i>	Avec application "Norme IFRS5"		Hors application "Norme IFRS5"	
	2012	2011	2012	2011
	Pro forma			
Revenus locatifs bruts	583.5	606.5	596.1	632.5
Charges sur immeubles	(137.2)	(140.6)	(142.4)	(156.6)
Charges refacturées	84.1	89.3	87.2	94.7
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>530.4</b>	<b>555.2</b>	<b>541.0</b>	<b>570.6</b>
Services et autres charges nets	9.3	6.6	9.6	7.3
Frais de structure	(64.4)	(75.4)	(64.7)	(75.9)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>475.3</b>	<b>486.3</b>	<b>485.9</b>	<b>502.0</b>
Résultat de cession d'actifs	36.1	20.9	(4.2)	15.5
Variation de valeur des immeubles	70.0	214.9	69.5	142.2
Amortissements	(5.2)	(4.6)	(5.2)	(4.6)
Dépréciations nettes	0.3	(11.0)	0.3	(4.5)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>576.6</b>	<b>706.5</b>	<b>546.4</b>	<b>650.7</b>
Frais financiers nets	(175.2)	(188.9)	(175.1)	(191.6)
Amortissements & provisions à caractère financier	(0.2)	(0.5)	(0.2)	(0.5)
Variation de valeur des instruments financiers	(155.6)	(109.0)	(155.6)	(109.0)
Résultat net des sociétés mises en équivalence	1.6	2.0	1.6	2.0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>247.2</b>	<b>410.1</b>	<b>217.2</b>	<b>351.6</b>
Impôts courant	(2.0)	(2.4)	(2.2)	(2.4)
Impôts non courant		45.4		45.4
Exit tax	(1.2)	0.0	(1.2)	0.0
Impôts différés	4.5	17.0	4.7	17.0
Intérêts minoritaires	7.1	(0.4)	7.1	(0.4)
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>255.5</b>	<b>470.3</b>	<b>225.5</b>	<b>411.2</b>
Résultat net des activités abandonnées	(30.0)	(58.8)		
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>225.5</b>	<b>411.2</b>	<b>225.5</b>	<b>411.2</b>
Résultat récurrent brut	310.9	310.4	310.9	310.4
Résultat récurrent net	308.6	308.0	308.6	308.0
<b>Résultat récurrent net par action non dilué</b>	<b>5.08</b>	<b>5.05</b>	<b>5.08</b>	<b>5.05</b>

**BILAN CONSOLIDE (INTEGRANT L'EFFET DE LA NORME IFRS 5)**

<b>ACTIF</b>	<b>31-déc-12</b>	<b>31-déc-11</b>	<b>PASSIF</b>	<b>31-déc-12</b>	<b>31-déc-11</b>
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
<b>Eléments non courants</b>	<b>10 600.7</b>	<b>11 001.3</b>	<b>Capital et réserves</b>	<b>6 182.2</b>	<b>6 308.1</b>
Immeubles de placement	9 865.4	9 951.4	Capital	470.8	469.9
Immeubles en restructuration	638.0	937.0	Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 886.4	1 870.4
Immeubles d'exploitation	65.5	66.4	Réserves consolidées	3 599.5	3 512.6
Autres immobilisations corporelles	3.8	4.2	Résultat consolidé du Groupe	225.5	411.2
Immobilisations incorporelles	5.1	4.6	<b>Capitaux propres du groupe</b>	<b>6 182.2</b>	<b>6 264.2</b>
Immobilisations financières	12.5	14.1	Total des intérêts minoritaires	0.0	43.9
Titres en équivalence	5.3	5.8			
Instruments financiers	5.1	4.4	<b>Dettes non courantes</b>	<b>3 934.5</b>	<b>4 390.6</b>
Impôts différés	0.0	13.5	Dettes financières	3 667.8	4 063.8
			Instruments financiers	216.1	257.3
<b>Eléments courants</b>	<b>580.7</b>	<b>1 026.1</b>	Impôts différés passifs	3.1	14.6
Immeubles en ventes	428.4	825.8	Provisions pour risques et charges	44.8	50.9
Stocks	7.2	5.8	Dettes fiscales et sociales	2.7	4.0
Clients et créances rattachées	68.1	62.6			
Autres créances	48.7	64.0	<b>Dettes courantes</b>	<b>1 070.7</b>	<b>1 328.8</b>
Charges constatées d'avance	27.0	24.1	Part court terme des dettes financières	763.5	996.1
Instruments financiers	0.0	0.9	Instruments financiers	0.0	0.0
Disponibilités et équivalents	1.2	42.9	Dépôts de garantie	58.8	62.0
			Fournisseurs	154.5	153.2
<b>Actifs classés comme détenus en vue de la vente</b>	<b>6.7</b>		Dettes fiscales et sociales	53.6	60.7
			Autres dettes	40.3	56.8
			<b>Passifs classés comme détenus en vue de la vente</b>	<b>0.7</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>11 188.1</b>	<b>12 027.5</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>11 188.1</b>	<b>12 027.5</b>

## 2- ACTIVITE PAR SEGMENT

### Bureaux (56% des loyers du Groupe)

Variation à périmètre homogène 2012 vs 2011

Variation périmètre homogène	Indices	Renégociations & renouvellements	Vacance	Autres
-2.8%	2.7%	-0.2%	-1.3%	-4.0%
Hors AON +0.7%	2.8%	-0.2%	-1.3%	-0.6%

Les revenus locatifs s'élevaient à 332 M€, marquant une baisse de -5.2% à périmètre courant et de -2.8% à périmètre homogène. Retraitée de l'indemnité versée par AON en 2011, la croissance à périmètre homogène ressort en hausse de +0.7%, l'impact positif de l'indexation (+2.8%) compensant la progression du taux de vacance (-1.3%). L'effet des renégociations et renouvellements est globalement neutre sur la période (-0.2%).

La baisse de -5.2% à périmètre courant reflète notamment la perte de loyers de 20 M€ résultant des cessions, qui n'ont été que partiellement compensées par les 11 M€ de loyers provenant des immeubles livrés ou acquis en 2011 et 2012, soit Horizons (Boulogne), Park Azur (Montrouge) et 96-104 avenue Charles-de-Gaulle (Neuilly).

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 90.9% à fin 2012, contre 91.2% à fin septembre. La vacance progresse au 4<sup>ème</sup> trimestre de 30 pb, suite à l'effet de la livraison au 3<sup>ème</sup> trimestre du projet non pré-loué Newside, de l'immeuble Magistère loué mais non encore occupé, et dans une moindre mesure de la livraison en décembre 2012 de l'immeuble non pré-loué Pointe Métro 2. Le taux d'occupation des bureaux est attendu en progression en 2013 grâce aux prises d'effet des locations intervenues sur les immeubles Magistère, Défense Ouest, Horizons et Mercure.

Sur l'ensemble de 2012, 77 baux ont fait l'objet de relocations ou renégociations / renouvellements pour une surface totale de plus de 127 000 m<sup>2</sup>, représentant environ 56 M€ de loyers annualisés faciaux.

### Résidentiel (27% des loyers du Groupe)

Variation à périmètre homogène 2012 vs 2011

Variation périmètre homogène	Indices	Renégociations & renouvellements	Capex avec surloyers	Vacance	Autres
4.1%	2.0%	1.5%	0.1%	0.3%	0.3%

Au 31 décembre 2012, les loyers bruts s'élevaient à 159.4 M€, en baisse de -10.7% à périmètre courant, ce qui traduit l'impact des cessions réalisées en 2011 et 2012. A périmètre homogène en revanche, les loyers sont en progression de +4.1%, sous l'effet conjugué de l'indexation (+2%), des relocations (+1.5%) et de l'amélioration du taux d'occupation (+0.3%).

Ainsi, le taux de rotation ressort à 13.7% sur le patrimoine résidentiel, les relocations se traduisant par des loyers supérieurs de +8.6% aux loyers précédents, soit un rythme légèrement ralenti par rapport à 2012 (+9.9%).

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel s'établit à 97.7%, stable par rapport à 2011.

### Santé (12% des loyers du Groupe)

Variation à périmètre homogène 2012 vs 2011

Variation périmètre homogène	Indices	Investissements	Renégociations & renouvellements
3.4%	3.7%	0.3%	-0.7%

Les loyers bruts ressortent à 72.3 M€ à fin 2012, en hausse de 24.2% à périmètre courant. Cette progression intègre la consolidation de 30 maisons de retraite médicalisées (EHPAD) du portefeuille Foncière Sagesse Retraite à partir de juillet 2011, ainsi que l'acquisition de 6 EHPAD en avril 2012. A périmètre homogène, les loyers sont en hausse de +3.4%, grâce à l'effet positif de l'indexation, ainsi qu'au travers de travaux ayant engendré des revenus additionnels (+0.3%).

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, Gecina a revu les conditions des baux conclus avec Générale de Santé. Cet accord vise à limiter l'impact élevé de l'indexation enregistré au cours des dernières années, préservant ainsi le taux d'effort des établissements concernés et s'est traduit par un impact limité de -0.7% sur les loyers à périmètre homogène de la santé en 2012. Cependant, l'allongement de près de 3 ans des baux renégociés a contribué à préserver la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

### Hôtels (3% des loyers du Groupe)

Variation à périmètre homogène 2012 vs 2011

Variation périmètre homogène	Indices
0.6%	0.6%

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 19.8 M€ à fin 2012, soit une hausse de +0.7% par rapport à fin 2011 à périmètre courant. A périmètre comparable, les loyers progressent de +0.6%, cette tendance reflétant une indexation positive.

## 3- VALORISATION DU PATRIMOINE

Evolution de la valeur du patrimoine à périmètre courant et à périmètre homogène

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur bloc		△ périm. courant		△ périm. homogène	
	2012	2011	△ 2 <sup>ème</sup> semestre	△ annuelle	△ 2 <sup>ème</sup> semestre	△ annuelle
Bureaux	6 660	6 644	-2.2%	0.2%	0.6%	0.7%
Logistique	6	256	-97.1%	-97.7%	0.0%	1.0%
Hôtels	271	274	-1.6%	-1.2%	-0.9%	-0.5%
<i>Pôle économique</i>						
Résidentiel	2 965	3 610	-8.5%	-17.9%	0.8%	1.7%
Santé	1 108	1 002	0.5%	10.6%	1.0%	2.9%
<i>Pôle démographique</i>						
<b>Sous-total</b>	<b>11 009</b>	<b>11 786</b>	<b>-5.4%</b>	<b>-6.6%</b>	<b>0.7%</b>	<b>1.2%</b>
Sociétés mises en équivalence	5	6				
<b>Total Groupe</b>	<b>11 015</b>	<b>11 792</b>	<b>-5.4%</b>	<b>-6.6%</b>	<b>0.7%</b>	<b>1.2%</b>
Total valeur Lots des expertises	11 654	12 478	-5.8%	-6.6%	+0.5%	+1.2%

## Evolution des taux de capitalisation bruts et nets du Groupe

	Taux de capitalisation bruts		Taux de capitalisation nets	
	2011 <sup>(1)</sup>	2012	2011 <sup>(1)</sup>	2012
Bureaux	6.32%	6.42%	6.07%	6.13%
Résidentiel	5.06%	5.09%	4.20%	4.27%
Hôtels	7.11%	7.19%	7.15%	7.18%
Santé	6.84%	6.97%	6.74%	6.89%
<b>Total périmètre homogène</b>	<b>6.05%</b>	<b>6.13%</b>	<b>5.64%</b>	<b>5.71%</b>

<sup>(1)</sup> Sur la base du périmètre homogène 2012

*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.*