



## P2 - PERFORMANCES

## P3 - TEMPS FORTS

## P5 - ÉCLAIRAGES

## P7 - GECINA ET VOUS



## ÉDITO



**Philippe Depoux**  
Directeur Général

**Bernard Michel**  
Président

### Chers Actionnaires,

Nous avons publié nos résultats semestriels le 22 juillet dernier, l'occasion pour nous de confirmer notre prévision d'un **résultat récurrent net part du Groupe stable en 2014**, grâce à notre performance opérationnelle satisfaisante, ainsi qu'aux nouvelles mesures d'optimisation du passif et ce malgré une décision de rééquilibrage entre le volume des cessions et le potentiel d'investissements au second semestre. Sur le patrimoine de bureaux (60 % des loyers du Groupe), **le taux d'occupation est ressorti à un niveau historiquement élevé de 95,4 %** sur le premier semestre, nettement supérieur au taux d'occupation moyen du marché d'Île-de-France (93,0 %).

La location récente de 12 800 m<sup>2</sup> dans un immeuble à Neuilly-sur-Seine libéré en mars 2014 démontre la pertinence du positionnement de nos actifs et effacera à partir de juin 2015, date de la prise d'effet du bail, 1,0 % de vacance annualisée. La croissance organique des loyers de bureaux est restée bien orientée à +2,6 % sur le semestre malgré un tassement de l'effet de l'indexation grâce à la progression du taux d'occupation.

Parallèlement, le marché de l'investissement sur les bureaux en Région Parisienne apparaît extrêmement concurrentiel avec 10,7 Md€ investis sur le 1<sup>er</sup> semestre (soit le plus haut niveau depuis 2007). Dans ce contexte d'afflux de capitaux entraînant une compression des taux de rendement et un accroissement des prix au m<sup>2</sup>, et ce alors même que le marché locatif reste fragile, nous sommes restés plus que jamais **disciplinés et sélectifs dans nos critères d'investissement**. Cette politique s'est matérialisée par l'acquisition de l'immeuble « Le France » pour 133 M€,

soit 6 400 €/m<sup>2</sup>, qui engendre un rendement net de 6,45 % et participe au maillage géographique de Gecina dans Paris Sud.

Par ailleurs, nous avons décidé de **rééquilibrer notre budget de cessions sur l'année** à environ 600 M€ contre 1 Md€ initialement anticipé et nous avons poursuivi sur le semestre nos efforts d'opti-

misation de notre structure financière et de notre portefeuille d'instruments de couverture, ces efforts contribuant notamment à abaisser le coût moyen de la dette.

Enfin, Gecina a pris acte le 29 juillet dernier de la cession par Metrovacesa de l'intégralité de ses 16 809 610 actions Gecina (26,74 %) auprès

d'investisseurs institutionnels. Cette transaction fait suite aux contrats de cession sous conditions suspensives qui avaient été signés le 6 juin 2014.

Gecina se félicite de cette transaction qui se traduit par **un actionariat renouvelé confirmant la pertinence de la stratégie** mise en œuvre par la société. ■

**293,9 M€**  
LOYERS

**165,6 M€**  
RÉSULTAT RÉCURRENT NET  
PART DU GROUPE

**10,2 Md€**  
PATRIMOINE (valeur bloc)



# PERFORMANCES

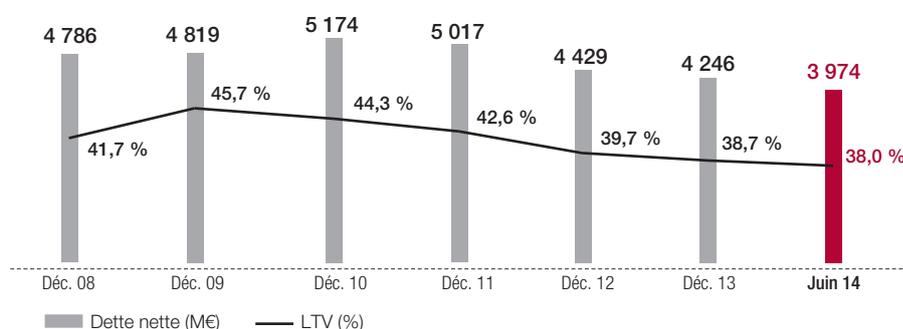
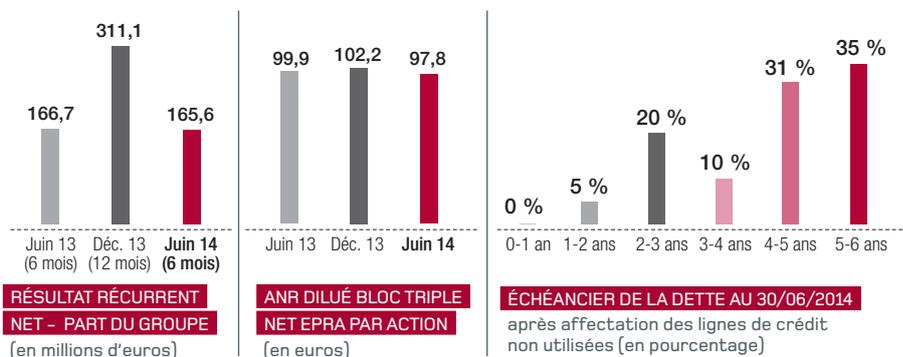
## GEICINA CONFIRME SA PRÉVISION D'UN RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE STABLE EN 2014



“ Gecina bénéficie d'un bilan très solide offrant au Groupe une flexibilité dans la gestion de ses actifs. ”

**Nicolas Dutreuil**  
Directeur Financier

« Gecina bénéficie d'un bilan très solide offrant au Groupe une flexibilité dans la gestion de ses actifs. En effet, notre dette nette à fin juin 2014 s'élève à 3 974 M€, se traduisant par un ratio d'endettement de 38,0 %, nettement en deçà de la limite de 40 % que nous nous sommes fixés. Le ratio de couverture des intérêts par l'EBITDA (ICR) s'élève à 3,2x, en amélioration par rapport à fin 2013 (3,0x). Le coût moyen de la dette tirée ressort en baisse à 3,1 % au premier semestre 2014 contre 3,5 % en 2013. Enfin, le coût moyen de la dette total s'est amélioré de 30 pb par rapport à 2013 et ressort à 3,7 % à fin juin 2014. Ces résultats financiers solides nous offrent ainsi la possibilité de poursuivre notre stratégie de croissance externe mais aussi d'optimiser notre structure financière, tout en contribuant à préserver le résultat récurrent. Pour preuve, notre émission obligataire de 500 M€ à 7 ans avec un coupon de 1,75 % réalisée le 23 juillet dernier, dès le lendemain de la publication des résultats. »

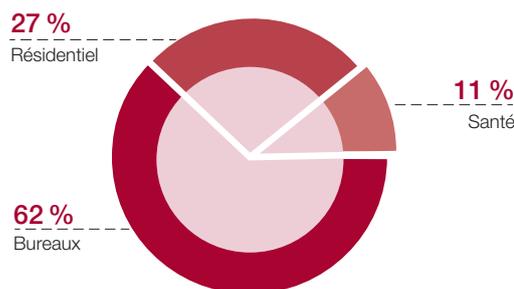


**RATIO LTV**

	30 juin 2013	30 juin 2014	Variation
Loyers bruts	294,4 M€	293,9 M€	-0,2 %
EBITDA	243,3 M€	244,1 M€	+0,3 %
Marge EBITDA	82,6 %	83,1 %	+50 pb
Résultat récurrent net part du Groupe	166,7 M€	165,6 M€	-0,7 %
LTV	39,0 %	38,0 %	-100 pb
Coût de la dette tirée	3,2 %	3,1 %	-10 pb
Cessions	665 M€	560 M€*	-15,8 %
Investissements	328 M€	195 M€	-40,6 %
ANR triple net EPRA (bloc)	99,9 €	97,8 €	-2,1 %

\* Incluant la cession de la part de 75 % de Gecina dans le centre commercial Beaugrenelle

**INDICATEURS CLÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2014**



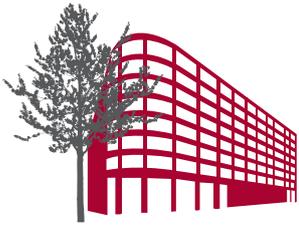
**VALORISATION DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ**

POUR EN SAVOIR PLUS



Téléchargez le rapport semestriel 2014

# TEMPS FORTS



## ACQUISITION DE L'IMMEUBLE LE FRANCE

En juin dernier, Gecina a finalisé auprès d'AG2R La Mondiale, l'acquisition de l'immeuble de bureaux « Le France » situé avenue de France dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Ses 20 331 m<sup>2</sup> sont d'ores et déjà loués en totalité par l'État pour le Rectorat de Paris. Cet investissement de 133 M€ droits inclus, engendre un rendement net de 6,45 %.



## NOUVEAU SITE INTERNET CAMPUSÉA POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉTUDIANTS !



### CAMPUSÉA EN 1 CLIC C'EST :

- L'accès à neuf résidences étudiants en France
- Des services intégrés à la carte : espace lounge, salle de fitness, interlocuteur unique sur place, laverie équipée, reprographie, ménage...
- Des prestations homogènes et de qualité : cuisine équipée, espace bureau, douche, sanitaires, wifi ou fibre optique offerte...
- Des résidences économes et responsables : matériaux éco-labellisés, tri sélectif, gestion maîtrisée de l'eau, recours aux énergies renouvelables...
- Des résidences citoyennes : mise en place de jardins partagés pour les étudiants
- 6 000 logements à l'horizon 2016.

Depuis 2008, Gecina a mis en œuvre une stratégie de développement sur le marché des résidences étudiants et a créé sa propre filiale de gestion : Campuséa. Elle dévoile aujourd'hui son nouveau site Internet [www.campusea.fr](http://www.campusea.fr), accessible sur tout support mobile (smartphone, tablette, ordinateur).

Pensé pour l'étudiant, ce site permet d'accéder en quelques clics à l'ensemble des résidences Campuséa, d'effectuer une réservation d'appartement en ligne, d'obtenir les informations pratiques sur l'environnement de la résidence. Campuséa propose aujourd'hui des résidences à près de 1 500 étudiants, à Paris, en Île-de-France mais aussi à Lyon, Lille et Bordeaux. La marque entend poursuivre son essor pour accueillir tant les étudiants français qu'internationaux. Ce portail ergonomique est donc développé en version bilingue français-anglais.

Renforcé par des visuels, des vidéos et autres témoignages de locataires « campuséens », le nouveau site donne une vision concrète de l'univers des résidences étudiants de Gecina.



### NATHALIE BARDIN rejoint le Comité Exécutif en qualité de Directeur du Marketing et de la Communication

Diplômée de l'Université Paris Panthéon-Sorbonne en politiques publiques et gestion des organisations et titulaire d'un Master of Science in Mass Communication de San Diego University en Californie, Nathalie Bardin a débuté sa carrière en agences. Elle assure un poste de Directeur conseil en communication politique, électorale et d'influence chez TSA Consultants puis chez Euro RSCG avant de rejoindre les équipes de W&CIE en tant que Directeur associé en communication corporate et financière. Elle intègre ensuite Burson Marsteller du groupe WPP, où elle dirige le pôle Communication de Marques pendant trois ans. Après avoir créé sa propre agence de conseil, elle est nommée en 2006 Directeur de la Communication de Cogedim puis Directeur de la Communication Corporate et Opérationnelle d'Altarea Cogedim. En juin dernier, elle a rejoint Gecina en tant que Directeur du Marketing et de la Communication. C'est donc en s'appuyant sur l'expérience de cette professionnelle reconnue que le Groupe compte poursuivre efficacement le développement de sa stratégie.



**Sylvia Fonseca**  
Administrateur indépendant



**Méka Brunel**  
Administrateur



**Anthony Myers**  
Administrateur



**Claude Gendron**  
Administrateur

## RECOMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE GECINA À L'ISSUE DE L'AG 2014

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2014, réunie sous la présidence de Monsieur Bernard Michel, a approuvé la totalité des résolutions présentées par le Conseil d'administration, notamment les comptes de l'exercice 2013 ainsi que la reconstitution du Conseil d'administration :

- ratification de la cooptation de Madame Sylvia Fonseca (Administrateur indépendant) en remplacement de Monsieur Philippe Donnet, démissionnaire ;
- ratification de la cooptation de Monsieur Edouardo Paraja en remplacement de Monsieur Nicolas Diaz, démissionnaire et renouvellement de son mandat ;
- renouvellement des mandats de Messieurs Bernard Michel et Jacques-Yves Nicol.

De plus, compte tenu de l'acquisition par le concert formé par The Blackstone Group LP et Ivanhoé Cambridge II Inc et leurs affiliés, d'une partie significative des participations précédemment détenues par le Groupe Rivero et par le Groupe Soler, l'Assemblée Générale a décidé de ne pas renouveler le mandat de Madame Helena Rivero et de mettre fin par anticipation aux mandats d'Administrateurs de Madame Victoria Soler et Monsieur Vincente Fons. Parallèlement, l'Assemblée Générale a nommé Madame Méka Brunel, Monsieur Anthony Myers et Monsieur Claude Gendron en qualité d'Administrateurs.

À l'issue de cette Assemblée Générale, le Conseil d'administration a décidé de réélire Monsieur Bernard Michel en qualité de Président du Conseil d'administration.

## NOUVEAUX SUCCÈS LOCATIFS POUR GECINA

Affichant sur son patrimoine tertiaire un taux d'occupation particulièrement élevé de 95,4 % à fin mars 2014, Gecina enregistre 16 000 m<sup>2</sup> de nouvelles transactions locatives. Gecina vient, en effet, de finaliser la commercialisation des surfaces inoccupées de l'immeuble de bureaux situé au 14, boulevard du Général Leclerc à Neuilly sur Seine. Faisant suite à la libération en mars 2014, par Fidal, de près de 12 800 m<sup>2</sup> sur cet actif,



le groupe Henner SAS a signé un bail vert d'une durée ferme de 12 ans. Par ailleurs, le groupe Six Financial installera ses équipes dans l'immeuble situé au 4, rue de la Bourse, Paris 2<sup>e</sup>. La location (bail vert de 6 ans fermes) des 3 185 m<sup>2</sup> vacants de cet immeuble vient clore sa commercialisation.

## ÉMISSION OBLIGATAIRE DE 500 M€ À 7 ANS POUR GECINA

Le 23 juillet 2014, Gecina a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 500 millions d'euros, d'une maturité de 7 ans avec une échéance au 30 juillet 2021. Cette émission a été réalisée avec un spread de 92 pb sur le taux mid-swap, portant le coupon à 1,75 %, soit le coupon et le spread les plus faibles pour une émission obligataire de Gecina. Cette émission matérialise encore une fois l'excellent accès pour Gecina à toutes les sources de financement. Avec son faible coupon, elle contribuera à la diminution du coût moyen de la dette. Les investisseurs ont exprimé une très forte demande de plus de 2,5 milliards d'euros pour cette émission souscrite plus de cinq fois sur une large base pan-européenne témoignant de la confiance du marché dans la qualité de crédit de Gecina.

## MÉCÉNAT



## LA FONDATION GECINA ET LE HANDICAP



**La Fondation Gecina s'engage aux côtés de l'ONG Ashoka pour favoriser l'insertion du handicap dans la société.**

La Fondation Gecina et l'ONG Ashoka ont récompensé deux entrepreneurs sociaux pour leurs projets en matière de handicap. La Fondation Gecina s'inscrit dans la démarche d'ouverture aux enjeux de la société civile de la fondrière Gecina, en s'associant à Ashoka, une des ONG les plus influentes et le premier réseau d'entrepreneurs sociaux mondial.

### **Gecina apporte ses compétences en matière de mécénat au profit du Programme Impact Handicap**

Les Programmes Impact d'Ashoka ont pour objectif d'identifier des organisations sociales innovantes à fort potentiel dans un secteur donné, de les professionnaliser et de leur donner un coup d'accélérateur afin de démultiplier leur impact.

Lorsque Ashoka a décidé de mettre en place un Programme Impact dédié au Handicap, c'est très naturellement que la Fondation Gecina s'est associée comme partenaire pour soutenir cette initiative. Suite à l'appel à projets lancé en octobre 2013 par Ashoka et la Fondation Gecina, dix porteurs de projets d'entrepreneuriat social ont été sélectionnés pour bénéficier d'un accompagnement de janvier à juin 2014 au travers de séminaires de formation et de coaching individuel pour mettre au point un business plan à vocation sociale. Dix collaborateurs de Gecina

ont ainsi apporté volontairement leurs compétences et leurs expertises professionnelles pour accompagner ces entrepreneurs dans leur développement.

### **Deux projets récompensés pour leur fort potentiel**

Le jury a choisi de récompenser ClubHouse France, association œuvrant pour la réinsertion sociale et professionnelle des personnes en situation de handicap psychique. Les salariés de Gecina ont également voté pour le projet de leur choix et remis le prix des collaborateurs à LearnEnjoy, éditeur de manuels éducatifs adaptés sur tablettes tactiles pour les enfants autistes, ou souffrant de déficience intellectuelle ou ayant des difficultés d'apprentissage.

Pour plus d'informations sur le Programme Impact Handicap <http://www.ashoka-impact-handicap.fr>

## VISITE ACTIONNAIRES

## UNE NOUVELLE VISITE DE PATRIMOINE DÉDIÉE À NOS ACTIONNAIRES INDIVIDUELS

Gecina a rencontré ses actionnaires à l'occasion d'une nouvelle visite de patrimoine qui a eu lieu le 3 juillet dernier. Une vingtaine de participants a eu la chance de découvrir deux actifs de bureaux situés 10-12, place Vendôme, Paris 1<sup>er</sup> et 3, place de l'Opéra, Paris 2<sup>e</sup> ainsi qu'un appartement de 160 m<sup>2</sup> situé au 1-3, rue de Caumartin, Paris 9<sup>e</sup>. Cette visite a rencontré un vif succès et les actionnaires ont particulièrement tenu à saluer cette initiative, qui leur a permis d'apprécier la diversité des différents immeubles du patrimoine de Gecina.



## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET DE L'ENTREPRISE

### GEcina EN TÊTE DU BAROMÈTRE NOVETHIC 2014

Gecina s'est vue attribuée la première place de la septième édition du baromètre Novethic qui salue les foncières les plus engagées en matière de stratégie environnementale et de Responsabilité Sociétale et de l'Entreprise (RSE).

Certaines initiatives de Gecina, particulièrement innovantes, ont été distinguées, parmi lesquelles :

- la publication du premier « rapport d'activité intégré », document synthétique qui s'appuie sur des indicateurs financiers et extra-financiers pour montrer comment l'entreprise crée de la valeur ;

- le développement d'un indicateur spécifique « d'efficacité productive » mesurant concrètement l'impact des immeubles de bureaux sur la productivité des clients utilisateurs, à partir de cinq grandes catégories de facteurs : bien-être physique, sérénité des occupants, motivation, temps perdu dans le bâtiment et facilité d'accès ;

- l'intégration de la biodiversité dans la stratégie environnementale de Gecina avec la mise en place d'outils spécifiques comme le coefficient de biotope par surface.

#### Les débutantes

- Foncière de Paris
- Terreis
- Affine
- Argan
- Foncière 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>

#### Les peut-mieux faire

- FDL
- Mercialys
- ANF Immobilier

#### Les prometteuses

- Eurosic
- Cegereal
- STE
- FDM
- Icade
- SIIC de Paris

#### Les engagées

- Gecina
- Unibail-Rodamco
- Klépierre
- Altarea Cogedim
- FDR
- SFL

Retrouvez l'étude complète

[http://www.novethic.fr/fileadmin/user\\_upload/tx\\_ausynovethicetudes/ppt/2014\\_barometre\\_presentation.pdf](http://www.novethic.fr/fileadmin/user_upload/tx_ausynovethicetudes/ppt/2014_barometre_presentation.pdf)

## INNOVATION

### UNE CRÈCHE NOUVELLE GÉNÉRATION INSCRITE DANS LE PATRIMOINE DE GECINA



Dans le cadre de la rénovation d'un local dans l'un de ses immeubles résidentiels situé rue Blomet dans le 15<sup>e</sup> arrondissement

de Paris, Gecina a ouvert les portes de sa première Bio Crèche en partenariat avec Bio Crèche Convention.

Cette crèche « nouvelle génération » qui associe éco-responsabilité (aménagement éco-responsable, utilisation de couches lavables et produits biologiques...) et bien-être de l'enfant, a été certifiée <sup>®</sup>HQE Rénovation & Exploitation et dispose au total de 36 places pour les enfants de 10 semaines à 4 ans.

La structure a notamment été agréée par la Caisse des Allocations Familiales (CAF).

#### GEcina COMPTE À SON ACTIF :

**4 crèches**, comptabilisant près de **70 berceaux** pour une surface totale d'environ **700 m<sup>2</sup>** ;

Des partenariats avec les acteurs de la petite enfance tels que **Babilou** (rue Sainte Anne, à Versailles) et **Crèche et Malice** (« Les Malicieux de Vouillé » dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris et « Les Malicieux des Alouettes » dans le 13<sup>e</sup>) ont été conclus ;

Une crèche de **600 m<sup>2</sup>** devrait également voir le jour courant 2015, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris.



# GECINA ET VOUS

## ESPACE ACTIONNAIRE



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 <http://www.gecina.fr/fo/accueil/finance/actionnaires/inscription-espace-actionnaire.html>

## CALENDRIER FINANCIER 2014



### 21 février

Résultats annuels 2013

### 23 avril

Assemblée Générale Annuelle

### 24 avril

Activité au 31 mars 2014

### 22 juillet

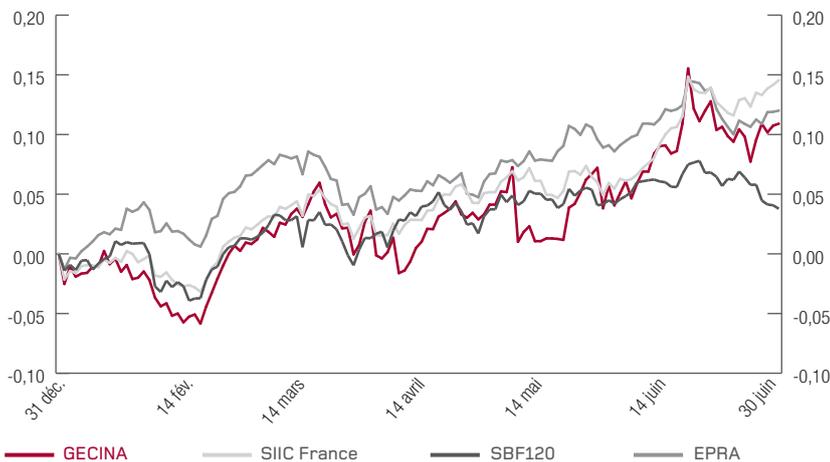
Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014

### 23 octobre

Activité au 30 septembre 2014

## BOURSE

Évolution de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France au 30 juin 2014



## PRINCIPAUX INDICES

SBF120  
CACMid60  
EPRA  
FTSE4Good  
DJSI Europe et World  
STOXX Global ESG Leaders  
GPR250  
IEIF REITS  
IEIF SIIC France  
Euronext Vigeo France 20

## NOTATION

Standard & Poor's :  
BBB/perspective positive  
Moody's :  
Baa2/perspective stable

## L'ACTION GECINA

au 30 juin 2014

63 025 766

Actions en circulation

6,712 M€

Capitalisation boursière

GFC.FP

Code Bloomberg

GFC.PA

Code Reuters

FR00140865

Code ISIN

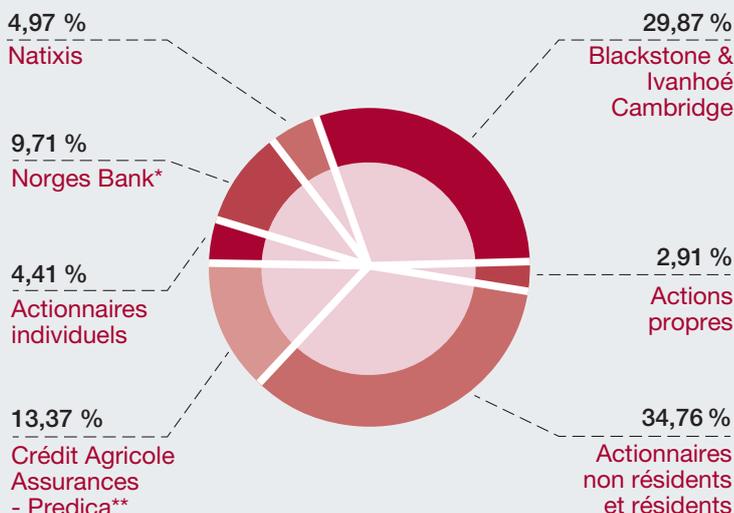
7,50 €

Valeur nominale

Euronext Paris

Cotation :  
Compartiment A  
(Blue chip). Admis au service à règlement différé (SRD)

## ACTIONNARIAT (au 31 juillet 2014)



\* Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil adressée à l'AMF le 29 juillet 2014

\*\* Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil adressée à l'AMF le 31 juillet 2014

## CONTACTS

L'équipe des Relations Actionnaires de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement :

• Relatif à la société

Tel : **N° Vert 0 800 800 976**

Mail : [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

• Dans le cadre de la gestion des comptes au nominatif pur

Tel : **+ 33 (0) 1 40 40 65 47**

Mail : [titres&bourse@gecina.fr](mailto:titres&bourse@gecina.fr)