

Lettre aux actionnaires

→ Avril 2014

Édito

→

Chers Actionnaires,

Après la publication, fin février, des résultats annuels de Gecina au titre de l'exercice 2013, nous saisissons l'occasion de cette nouvelle *Lettre aux actionnaires* pour faire un point sur l'année écoulée et partager avec vous notre vision pour 2014.

2014, qui commence fort avec, nous vous le rappelons, une promesse de vente du **centre commercial Beaugrenelle**, dernier actif non stratégique de Gecina, signée le 20 février, pour un prix acte en mains de 700 millions d'euros.

2013 aura été riche de réussites immobilières pour votre Société, malgré un contexte économique ralenti. En effet, nous avons réalisé la **location de plus de 158 000 m² de bureaux** sur la période, soit près de 50 millions d'euros de loyers économiques annualisés, alors que le volume global de locations sur le marché des bureaux a baissé de 25 % sur l'année.

Parallèlement, grâce à notre **structure financière très solide**, nous avons pu reprendre **une politique d'investissement active**, au travers d'acquisitions telles que la tour Mirabeau dans le 15^e arrondissement de Paris et l'immeuble situé au 32-34 rue Marbeuf dans le 8^e, deux actifs qui présentent à terme des opportunités de développement significatives, gages de création de valeur. Nous avons également lancé trois projets de résidences étudiants en 2013. Notre patrimoine en exploitation comprend ainsi 1 442 lits, auxquels s'ajoutent 1 520 lits dans le cadre des développements en cours.

Nous confirmons ainsi que notre objectif de 5 000 lits à moyen terme devrait être dépassé. De plus, nous avons initié la construction de deux cliniques privées, l'une à Bayonne, l'autre à Orange, pour le compte de Capiro, opérateur de santé leader



en Europe. Ces développements offrent à la fois un rendement net immédiat de respectivement 6,6 % et 6,9 % et une visibilité de 15 ans des flux locatifs.

Enfin, nous avons poursuivi en 2013 **le repositionnement de nos activités**, avec la cession des quatre hôtels Club Méditerranée pour 280 millions d'euros, soit une valorisation très satisfaisante.

Ces succès immobiliers se sont traduits par la **croissance de + 1,5 % du résultat récurrent net** de Gecina, à 313,4 millions d'euros, supérieur à notre attente initiale de stabilité de cet indicateur. Cette bonne performance ainsi que notre confiance dans les perspectives de votre Société nous permettent donc de vous proposer, au titre de l'exercice 2013, **un dividende de 4,60 euros par action**, représentant une distribution de 90 % du résultat récurrent et un rendement de 4,8 % par rapport au cours de clôture du 31 décembre 2013. Ce dividende, qui sera soumis à votre approbation lors de notre prochaine Assemblée Générale du 23 avril 2014, sera mis en paiement le 30 avril.

Pour 2014, nous avons décidé de **revoir en profondeur l'organisation de Gecina**, afin de lui donner les moyens d'aborder une nouvelle phase de développement. Les équipes opérationnelles, auparavant

organisées verticalement par produit, travailleront désormais de façon horizontale et transversale par métier. Ainsi, dès le premier trimestre 2014, trois pôles seront créés : Investissements et Arbitrages, Asset Management et Patrimoine Immobilier. La Responsabilité Sociétale et Environnementale sera au cœur de cette nouvelle organisation, devenant ainsi un véritable élément différenciant dans notre positionnement stratégique de création de valeur. Pour ce qui est de nos perspectives, bien que la visibilité reste limitée compte tenu du contexte macroéconomique, nous bénéficions de bases financières et opérationnelles solides qui nous permettent de **réaffirmer notre stratégie de croissance, principalement focalisée sur le secteur des bureaux**, et d'anticiper un résultat net part du Groupe stable pour 2014, dans l'hypothèse d'un réinvestissement de la vente de Beaugrenelle au second semestre.

Enfin, nous vous rappelons notre prochain grand rendez-vous : **l'Assemblée Générale du 23 avril prochain**. Nous espérons vous y voir nombreux afin de vous présenter plus en détail ces résultats annuels 2013 et de répondre à vos questions.

Bernard Michel
Président

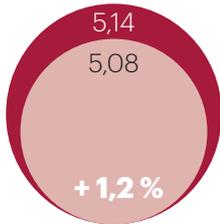
Philippe Depoux
Directeur Général

L'activité en bref

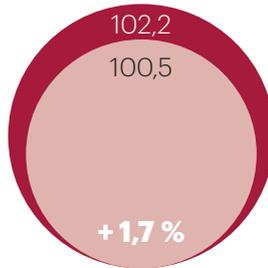
→

RÉSULTATS ANNUELS 2013 - CHIFFRES CLÉS

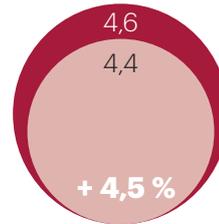
Résultat récurrent net - part totale

Données par action
(en euros)

ANR dilué bloc triple net (EPRA)

Données par action
(en euros)

Dividende net ⁽¹⁾

Données par action
(en euros)

Valeur en bloc du patrimoine

en millions d'euros

10 781

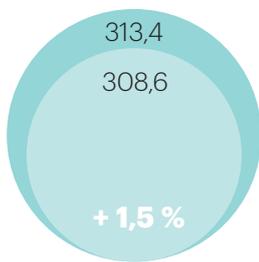


● 2012
● 2013

(1) Dividende 2013 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 2014.

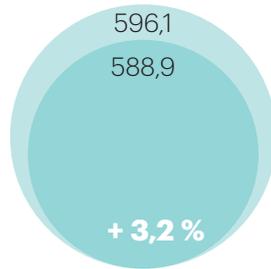
Résultat récurrent net - part totale

en millions d'euros



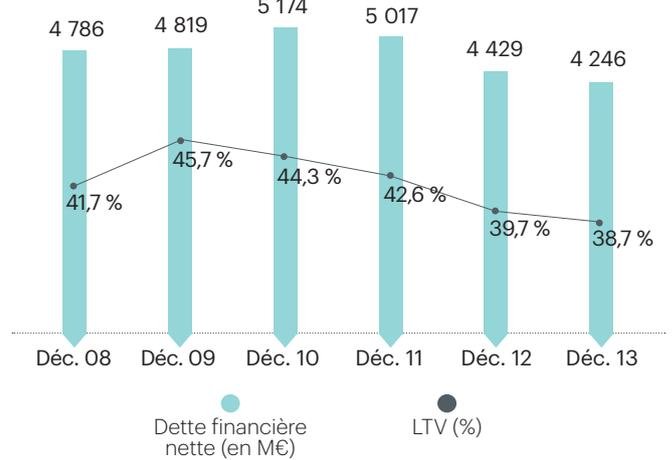
Revenus locatifs bruts à périmètre homogène

en millions d'euros

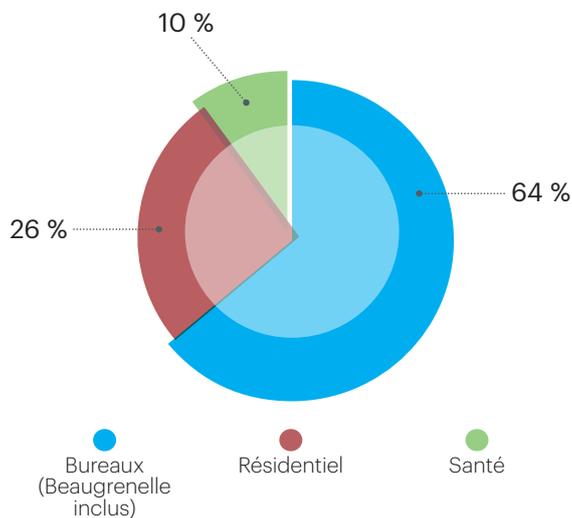


● 2012
● 2013

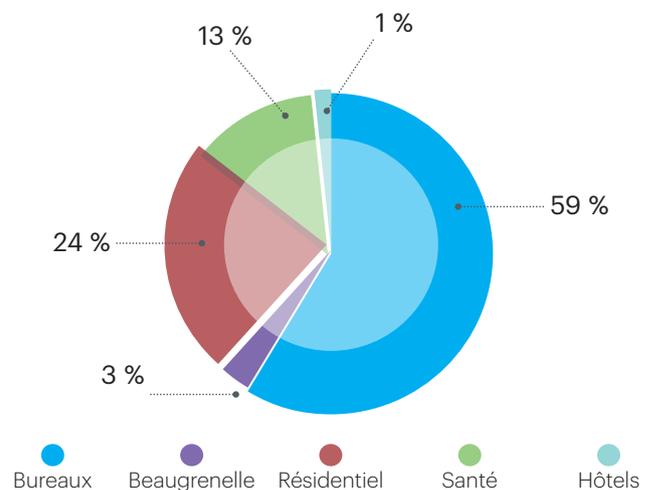
Ratio LTV



Valeur du patrimoine par activité



Répartition sectorielle des loyers par activité



L'activité en bref



Promesse de vente signée sur le centre commercial Beaugrenelle

Le 20 février 2014, la SCI Beaugrenelle, dont Gecina est actionnaire à 75 % aux côtés de Foncière Euris, Rallye, Apsys et Paris Orléans, a signé une promesse de vente portant sur le centre commercial Beaugrenelle avec un consortium d'investisseurs privés réunis autour d'Apsys. Le prix de cession total acte en mains ressort à 700 millions d'euros, représentant ainsi la plus importante opération unitaire jamais réalisée sur le marché des centres commerciaux en France.

Le centre commercial Beaugrenelle, conçu par le cabinet d'architectes Valode & Pistre, s'inscrit dans le renouveau architectural de Paris et participe à la redynamisation du quartier du Front de Seine grâce à son architecture et à son concept inspiré des grands magasins. La réouverture de Beaugrenelle a été un grand succès, la fréquentation s'établissant à 3,7 millions de visiteurs à fin janvier 2014.



DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS DANS LE 15^e ARRONDISSEMENT DE PARIS

Gecina a décidé de tirer parti d'une réserve foncière située dans le 15^e arrondissement de Paris en lançant une opération de logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Située au 3-9 rue de Villafranca, à quelques pas du parc Georges-Brassens, la résidence Villafranca, qui se distingue par son architecture contemporaine, propose 14 appartements ainsi que deux surfaces commerciales. Ce complexe, qui bénéficiera d'une labellisation BBC et d'une certification Habitat & Environnement, est destiné à être vendu à des acquéreurs particuliers.

L'activité en bref

→



Gecina va construire un nouvel immeuble de bureaux à Lyon pour EDF

Gecina a été retenue pour développer un immeuble de bureaux de 20 000 m² environ dans le quartier Gerland dans le 7^e arrondissement de Lyon. Cet actif, baptisé La Grande Halle, sera développé sur une réserve foncière appartenant à Gecina, et intégrera la restructuration d'une halle déjà existante pour y accueillir environ un millier de salariés du groupe EDF.

Cet immeuble sera composé de trois bâtiments réunis sous forme de campus et devrait être livré à la fin de l'année 2016. Conçue par le cabinet d'architectes Reichen et Robert & Associés, La Grande Halle s'inscrit dans le développement et le renouveau du quartier Gerland.



Acquisition d'une résidence étudiants à Palaiseau

En février dernier, le groupe Gecina a signé l'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) d'une résidence étudiants à Palaiseau, sur le plateau de Saclay.

Ce plateau, situé à proximité du campus de l'École polytechnique, devrait accueillir, en 2015, 48 000 étudiants et

10 500 étudiants-chercheurs, renforçant ainsi la présence de Campuséa dans les zones étudiantes en développement.

Cette résidence, qui comptera 155 lits, ouvrira ses portes pour la rentrée scolaire 2015. Elle vise une labellisation Effinergie + et une certification Habitat & Environnement.



NOUVELLE LOCATION DANS L'IMMEUBLE DE BUREAUX HORIZONS À BOULOGNE

Gecina a loué près de 2 000 m² dans l'immeuble Horizons, situé à Boulogne-Billancourt, à la société Wargaming Europe, concepteur, éditeur et vendeur de jeux vidéo sur tous supports, conseil et assistance dans le secteur des jeux vidéo.

À l'issue de cette transaction, Gecina aura loué plus de 90 % de cet actif.



Bien plus que des mètres carrés

→



Rénovation d'un joyau parisien : le 10-12 place Vendôme

L'édification de cet ensemble immobilier date de la création de la place Royale de Louis XIV, conçue par l'architecte Jules Hardouin-Mansart en 1699. Propriété de Gecina, il se compose de deux hôtels particuliers, l'hôtel Latour-Maubourg, situé au numéro 10, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, et l'hôtel Baudard de Saint-James, situé au numéro 12, classé Monument historique. Des extensions ultérieures sont venues compléter ces constructions d'origine, en créant les ailes latérales arrière et, en fond de parcelle, l'immeuble dit « Chopin », du nom de son illustre locataire, qui y résida les dernières années de sa vie. Les deux hôtels ont été réunis en un seul ensemble autour de la cour centrale lors de leur acquisition par Gecina. L'ensemble immobilier est actuellement loué à la société Chaumet, du groupe LVMH. Les enseignes Hublot et Patek occupent les pieds des immeubles.

À la demande de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), qui a émis le vœu de redonner toute sa noblesse à la place Vendôme, Gecina a entrepris

de rénover le 10-12 place Vendôme et de restituer notamment les lucarnes et œils-de-bœuf dans leur état d'origine, en lieu et place des balcons créés dans les années 1850.

En compensation de la réduction des lucarnes et de la suppression de tous les châssis de toit disgracieux, la DRAC a autorisé la création d'un superbe éclairage zénithal sur toute la longueur du terrasson en zinc, totalement invisible depuis la place et offrant une qualité d'éclairage intérieur incomparable, démythifiant totalement la notion de combles. À cette occasion, d'importants travaux de confortation et de restructuration ont été réalisés aux deux derniers niveaux pour offrir les meilleures conditions de travail dans un espace convivial équipé des dernières technologies. Les toitures en ardoise et les cheminées en pierre et brique ont été refaites selon les techniques ancestrales.

Cette réalisation signée RRV Architectes – Jean-Loup Roubert et Paul Ravaux – est véritablement l'alliance du siècle du Soleil et de la société Internet.



“ Une très belle combinaison du moderne et de l'ancien ”

Fabienne Thomas,
Directrice d'Entité Patrimoniale,
Direction de l'Immobilier
d'Entreprise

Bien plus que des mètres carrés

→



ESPACES VERTS DU 199 RUE SAINT-CHARLES : PREMIÈRE LABELLISATION ÉCOJARDIN OBTENUE POUR UNE RÉSIDENCE GECINA

Rendre ses résidences plus agréables, adopter une gestion responsable de ses immeubles, y intégrer la biodiversité est une véritable source de création de valeur pour Gecina.

Une expérience menée dans sa résidence du 15^e arrondissement de Paris, 199 rue Saint-Charles, a été récompensée par l'obtention du label Écojardin, le 2 décembre 2013.

Ce label, délivré par Natureparif pour la première fois en France à un immeuble résidentiel, vient récompenser la qualité écologique d'un espace ainsi que sa gestion raisonnée, et traduit une nouvelle fois l'importance que Gecina accorde à cette thématique dans l'exploitation de son patrimoine au quotidien.

Planter des espèces locales, supprimer l'utilisation des pesticides, mettre en place des composteurs, installer des hôtels à insectes, utiliser du matériel électrique et non plus thermique pour l'entretien, réduire la consommation d'eau en raccordant l'arrosage automatique à un pluviomètre sont autant d'actions qui ont été menées au 199 rue Saint-Charles. Des campagnes de sensibilisation des résidents ainsi qu'un suivi écologique du site sont parallèlement initiés.

En 2014, Gecina va renouveler cette expérience par le déploiement de cette démarche à l'ensemble de son patrimoine résidentiel et par la mise en place d'un plan d'action sur trois ans.



Fondation Gecina : « Construire ensemble »



La radio Vivre FM, gérée par l'association ANPHI* « la différence », est une radio associative qui aide et informe les personnes handicapées, leur entourage et la société civile afin de favoriser la prise en compte de leurs droits et de faciliter ainsi les processus d'intégration sociale.

Elle emploie une douzaine de salariés handicapés et accueille un centre de formation Cino dédié aux techniques de la communication. Géré par une équipe de cinq personnes, le centre Cino encadre et forme des personnes souvent exclues, ayant des troubles psychiques, aux métiers de la radio, favorisant ainsi leur insertion professionnelle.

Dans le cadre d'un parrainage de projet, la Fondation Gecina a contribué à améliorer les conditions de travail de la radio Vivre FM. Au-delà du soutien financier, six salariés se sont impliqués dans la rénovation des locaux de la radio et du centre Cino.

Avec ce partenariat, la Fondation Gecina a confié à Vivre FM le soin de redonner la parole à toutes les associations et à tous les partenaires soutenus, à travers la création

d'une émission radio intitulée « Construire ensemble ». Cette émission, d'une durée d'une heure, est diffusée chaque premier samedi du mois, d'une part sur les ondes de la radio Vivre FM (93.9) et d'autre part sur le site Internet de la radio en version podcast.

Les associations, les salariés parrains mobilisés et les bénéficiaires de l'action réalisée témoignent, à cette occasion, de leurs expériences et de leur implication réciproque dans le champ du handicap. Chaque partenaire commente son actualité et les différentes formes de son engagement sociétal en faveur des personnes handicapées.

Cette émission, conçue, animée et réalisée par des professionnels handicapés et non handicapés a généré la création de postes professionnels pour une dizaine de personnes en situation de handicap et leur a redonné confiance en eux.

La radio diffuse sur 93.9 de 5 h 30 à 17 h 30 à Paris Île-de-France et 24 h/24 sur le net de vivrefm.com.

*ANPHI : Association nationale pour la prévention des handicaps et pour l'information.



Vous pouvez télécharger les enregistrements déjà réalisés en cliquant sur ce lien : www.vivrefm.com/emissions/voir/51

Pour en savoir plus : www.vivrefm.com

Carnet de l'actionnaire



Assemblée Générale Ordinaire 23 avril 2014

Gecina tiendra son Assemblée Générale Ordinaire le mercredi 23 avril 2014, à 15 heures, au palais Brongniart, place de la Bourse, 75002 Paris. Les actions Gecina étant statutairement nominatives, les actionnaires recevront leur convocation par courrier début avril. La participation des actionnaires Gecina à cette Assemblée est subordonnée à l'enregistrement comptable de leurs titres dans les registres de la société au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit le 17 avril 2014, à zéro heure, heure de Paris. Tout actionnaire désireux assister à l'Assemblée, peut en faire la demande en retournant son formulaire de vote dûment complété, ou par lettre à l'adresse suivante : Société Gecina - Service Titres & Bourse - 16 rue des Capucines - 75084 Paris Cedex 02.

Les actionnaires peuvent également :

- voter par correspondance ;
- donner pouvoir au Président de l'Assemblée ;
- se faire représenter.

Pour être pris en compte, les formulaires devront être retournés à la société avant le 19 avril 2014, quelle que soit l'option choisie.

Les informations relatives à cette Assemblée peuvent également être obtenues :

- par téléphone : [N° Vert 0 800 800 976](tel:+33140406481) ou fax 0140406481 ;
- par e-mail : titres&bourse@gecina.fr ;
- sur Internet : www.gecina.fr : rubrique Finance/Publications/Assemblée ;
- par courrier : Gecina - 16 rue des Capucines - 75084 Paris Cedex 02.



FISCALITÉ DES VALEURS MOBILIÈRES (AU 1^{ER} JANVIER 2014)

Les dividendes

Les dividendes versés par les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) ne bénéficient pas de l'abattement de 40 % et sont imposés au barème de l'impôt sur le revenu. Les dividendes versés à des personnes physiques résidentes subissent lors de la mise en paiement une retenue à la source au titre des prélèvements sociaux (15,5 %). Ils sont également soumis à un acompte sur l'impôt de 21 %, prélevé dès le paiement, sauf cas d'exonération lié au revenu fiscal de référence du contribuable. Pour rappel, le revenu fiscal de référence à prendre en compte figure sur le dernier avis d'imposition reçu. Tout contribuable dont le RFR est inférieur à 50 000 €, pour un célibataire ou 75 000 € pour un couple peut demander l'exonération de cet acompte de 21 %. Les dividendes payés à des personnes physiques non-résidentes subissent une retenue au taux forfaitaire de 30 %. Il est possible de bénéficier d'un taux minoré par application des conventions fiscales du pays de résidence de l'actionnaire sur présentation d'une attestation de résidence visée par l'administration fiscale du pays de résidence. Ces dividendes ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux.

Les cessions

Les opérations réalisées entre le 27 décembre 2013 et le 24 décembre 2014 sont à prendre en compte pour l'année fiscale 2014.

Plus-values de cession

Les plus-values de cession restent soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu ainsi qu'aux prélèvements sociaux (15,5 %). La loi de finances votée en début d'année a modifié le mécanisme d'abattement lié à la durée de détention. Les taux d'abattement sont désormais les suivants :

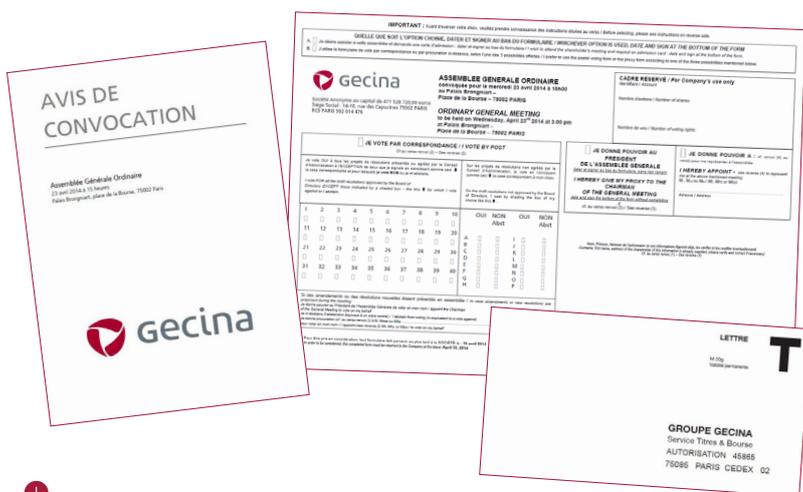
Durée de détention	Abattement
< à 2 ans	0%
> 2 ans et < 8 ans	50%
> à 8 ans	65%

À noter :

La durée de détention est calculée à compter de la date exacte d'acquisition.



Toutes les informations fiscales sont également disponibles sur le site Internet de la société, rubrique Finance/Actionnaires/La fiscalité.



LE DIVIDENDE GECINA - EXERCICE 2013

Le montant du dividende soumis au vote des actionnaires Gecina est de 4,60 euros par action, en hausse de 4,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Il représente une distribution de 90 % du résultat récurrent net 2013 (vs 86 % l'année précédente).

Le paiement en pratique

Si les titres sont inscrits au nominatif pur (auprès du Service Titres & Bourse Gecina), le dividende est réglé par Gecina en direct sur le compte de l'actionnaire. Si les titres sont inscrits au nominatif administré (auprès d'un établissement financier), Gecina verse le montant

du dividende aux établissements bancaires gestionnaires des comptes administrés, qui créditent le compte de leurs clients actionnaires.

Pensez-y !

Si vos titres sont inscrits au nominatif pur et que les dividendes vous sont toujours

réglés par chèque, pensez à communiquer vos coordonnées bancaires pour recevoir le règlement par virement. C'est plus rapide et plus sûr que le règlement par chèque. Pour mettre à jour vos coordonnées contactez le Service Titres & Bourse au [N° Vert 0 800 800 976](tel:+33140406481) ou à l'adresse titres&bourse@gecina.fr.

DATES CLÉS

23 avril 2014
Assemblée Générale Ordinaire

Le dividende est soumis à l'approbation des actionnaires.

4,60 € / action

24 avril 2014
Dernier jour pour acheter des titres donnant droit à dividende.

25 avril 2014
Date de détachement (Ex-date)

Les titres achetés à compter de ce jour ne donnent plus droit à dividende. Le cours est minoré du montant du dividende.

29 avril 2014
Date d'arrêt des positions (Record-date)

30 avril 2014
Date de paiement (Payment-date)

Carnet de l'actionnaire

→



Nouvel espace dédié aux actionnaires

Cet espace dédié aux actionnaires de Gecina permet de recevoir par courrier électronique l'ensemble de nos publications, telles que la *Lettre aux actionnaires*, 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.



DÉCOUVREZ CE NOUVEL ESPACE

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^{er} semestre 2014
- **23 octobre**
Activité au 30 septembre 2014

Principaux indices :

SBF 120, CAC Mid 60, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, GPR250, IEIF REITS, IEIF SIIC France, Euronext 100, Euronext Vigeo France 20

Notation :

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

Consultez l'espace actionnaires

sur le site Internet de Gecina, de nombreuses informations y sont développées :

<http://www.Gecina.fr/fo/accueil/finance/actionnaires>



L'action Gecina au 31 décembre 2013

Actions en circulation : 62 870 496

Capitalisation boursière : 6,037 Md€

Code ISIN : FRO010040865

Code Reuters : GFCP.PA

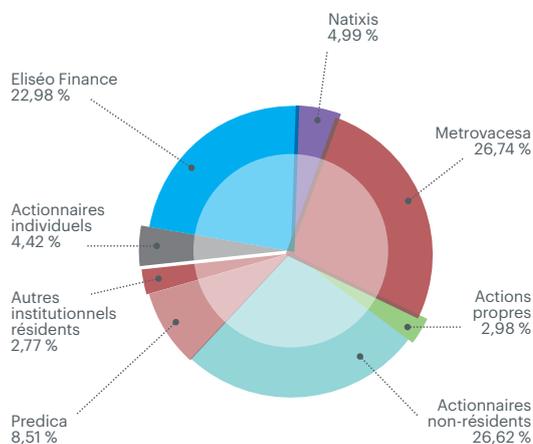
Code Bloomberg : GFC:FP

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

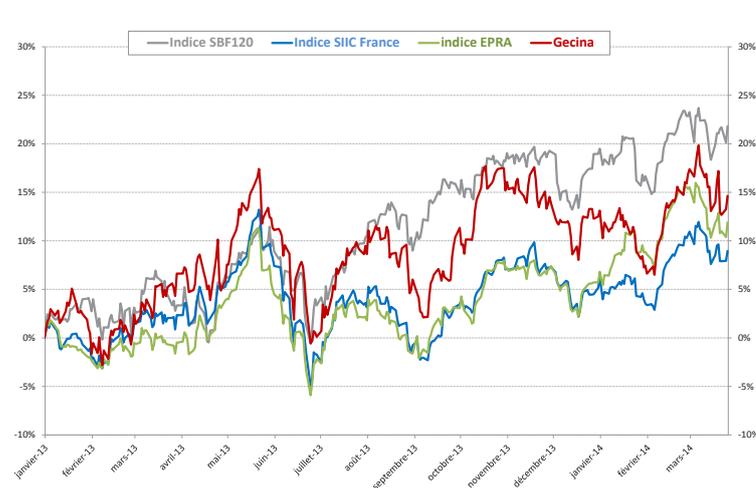
Valeur nominale : 7,50 €

Actionnariat

Au 31 janvier 2014



BOURSE : évolution de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France au 25 mars 2014



Contacts

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

→ RELATIF À LA SOCIÉTÉ :

N° Vert 0 800 800 976

Contact e-mail actionnaire@gecina.fr

→ DANS LE CADRE DE LA GESTION DES COMPTES AU NOMINATIF PUR :

Téléphone
+33 (0) 1 40 40 65 47

Contact e-mail titres&bourse@gecina.fr