

Lettre
aux
actionnaires

Juillet 2013



LOYERS

294,4 M€

RÉSULTAT RÉCURRENT NET

167,4 M€

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

(dilué bloc triple net EPRA, par action)

99,9 €

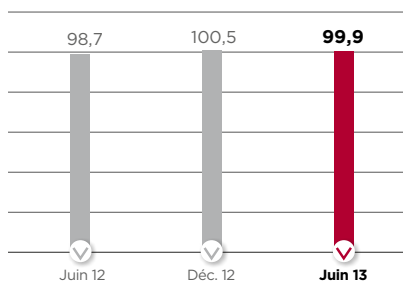
ENDETTEMENT (LTV)

39,0 %

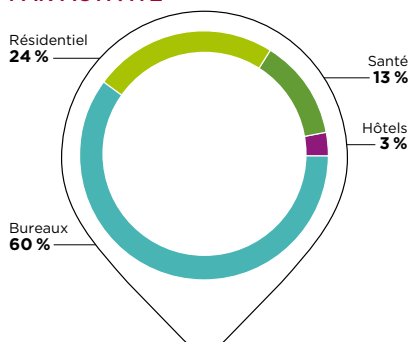
PATRIMOINE (valeur bloc)

10,7 Md€

ANR PAR ACTION BLOC (en euros)



**RÉPARTITION DES LOYERS
PAR ACTIVITÉ**



au 30 juin 2013

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Vous le savez, Philippe Depoux a rejoint Gecina le 3 juin dernier, en qualité de Directeur Général. C'est une chance pour notre Groupe de pouvoir compter sur le talent de ce grand professionnel de l'Immobilier ! Cette nomination fut évidemment un événement fort de ce premier semestre, qui a également été marqué par de bonnes nouvelles, tant opérationnelles que financières.

La politique de désendettement et de recentrage du Groupe que nous avons mise en œuvre depuis 2 ans porte ses fruits. Gecina dispose désormais d'une base solide pour poursuivre son développement.

Tout d'abord, Gecina a enregistré de nouveaux succès locatifs majeurs, avec notamment la commercialisation de la totalité de l'immeuble Newside, soit près de 18 000 m². Au total, Gecina aura loué près de 88 000 m² de bureaux sur la période (prenant en compte les nouvelles locations, les relocations, renégociations et renouvellements), représentant 32 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Dès lors, les enjeux locatifs de Gecina apparaissent limités à fin juin 2013. C'est pourquoi, le Groupe table sur un taux d'occupation financier moyen sur son segment bureaux de 94 % en 2013, soit un niveau supérieur à celui de la moyenne du marché de l'Île-de-France à fin juin 2013 (93,3 %).

Par ailleurs, après la cession de l'activité logistique réalisée en 2012, Gecina a finalisé sa sortie des segments non cœur de métier avec la vente des 4 villages Club Méditerranée pour 280 millions d'euros, soit une prime de +3,5% par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2012. Le Groupe a également poursuivi ses arbitrages au sein de son portefeuille, cédant pour 192 millions d'euros d'actifs de bureaux mûrs ou non stratégiques, un portefeuille de 62 millions d'euros d'actifs de santé permettant de réduire son exposition au secteur du court séjour, et 131 millions d'euros d'actifs résidentiels, en bloc et à l'unité.

Parallèlement, Gecina a repris une politique active d'investissements de bureaux, réalisant l'acquisition de 2 immeubles pour un montant cumulé de 301 millions d'euros à Paris (Tour Mirabeau et 32 rue Marbeuf) totalisant 47 000 m². Outre un taux de rendement immédiat élevé, ces deux actifs offrent une opportunité de restructuration lourde à moyen terme, permettant à Gecina de capter un potentiel de loyer additionnel ainsi qu'une hausse de valeur. Dans la santé, Gecina a conclu un nouveau partenariat avec Capio pour la construction d'une clinique privée, soit un investissement de 70 millions d'euros engendrant un rendement triple net de 6,6%.

Le Groupe se focalise également sur les gisements de redéveloppement de son patrimoine. À ce stade, 14 projets



➤ à long terme ont été identifiés, représentant 1,5 milliard d'euros de pipeline, dont 690 millions d'euros de capex, générant un ROCE cible de 7%. Ainsi, une première restructuration portant sur près de 11 000 m² à Boulogne a démarré en juillet 2013.

Enfin, Gecina a poursuivi l'optimisation de sa structure financière. Le ratio d'endettement (LTV) ressort à 39% à fin juin 2013, en deçà de la limite interne de 40%. Gecina a émis en mai une obligation de 300 millions d'euros à 10 ans sur un coupon de 2,875%, qui participe à la stabilisation du coût moyen de la dette à un maximum de 4% en 2013, à la diversification de ses ressources et à l'allongement de la maturité des financements du Groupe.

Philippe Depoux, Directeur Général, souligne : « *M'inscrivant dans la stratégie définie par le Conseil d'Administration, je concentrerai mes efforts à générer des opérations d'investissement tant internes qu'externes, créatrices de valeur afin d'optimiser le profil de cash flow de Gecina, tout en préservant une structure financière saine.* ».

Bernard Michel
Président

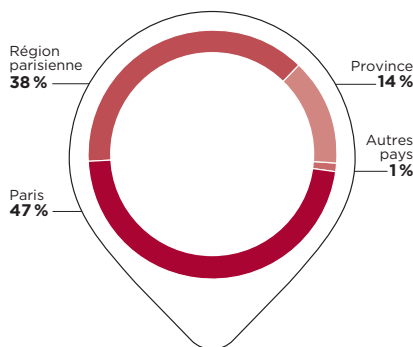
Philippe Depoux
Directeur Général

CHIFFRES CLÉS

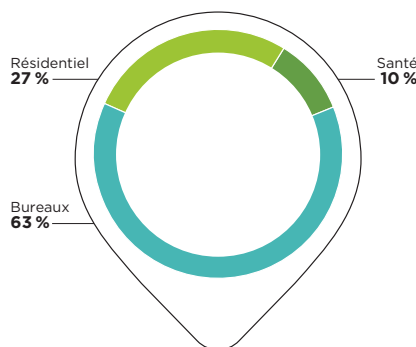
	30 juin 2012	30 juin 2013	Variation
Loyers bruts	303,0 M€	294,4 M€	- 2,8%
EBITDA	246,5 M€	243,3 M€	- 1,3 %
Marge EBITDA	81,3 %	82,6 %	+ 130 pb
Résultat récurrent net	164,9 M€	167,4 M€	+ 1,5 %

	30 juin 2012	30 juin 2013
LTV	44,4 %	39,0 %
Coût de la dette	3,7 %	3,7 %
Cessions	420 M€	665 M€
Investissements	265 M€	328 M€

RÉPARTITION DES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



VALORISATION DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ

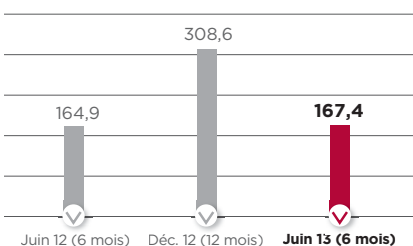


PHILIPPE DEPOUX

51 ans, est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Rouen et titulaire d'un DESCAF, diplôme d'études

supérieures commerciales, administratives et financières. Il a exercé les fonctions de Responsable des ventes et des acquisitions au sein de la direction immobilière du GAN de 1990 à 1999. Il fut Directeur des ventes, acquisitions et expertises de l'Immobilière Groupama (après le rachat du GAN par Groupama) jusqu'en 2001. Il a ensuite rejoint AXA Real Estate en tant que Directeur des ventes et des acquisitions en France et a été nommé en 2004 Global Head of Investments du Groupe. Il a ensuite exercé les fonctions de Directeur Général Adjoint puis Délégué de la Société Foncière Lyonnaise de 2005 à 2008. Enfin, il occupait le poste de Président de Generali France Immobilier depuis 2008, puis de Directeur Général de Generali Real Estate French Branch depuis 2012.

RÉSULTAT RÉCURRENT NET (en millions d'euros)



POUR EN SAVOIR PLUS

vous pouvez télécharger le [communiqué de presse](#) sur les Résultats semestriels 2013, ainsi que le [Rapport financier semestriel](#)



LEXIQUE

Capex : Abréviation de « capital expenditures » en anglais, le capex est le montant payé par une entreprise pour acquérir ou améliorer ses immobilisations corporelles ou incorporelles comme les constructions, les installations techniques, les brevets... Il s'agit d'une dépense qui grève immédiatement les finances de l'entreprise, mais qui assure sa croissance à long terme.

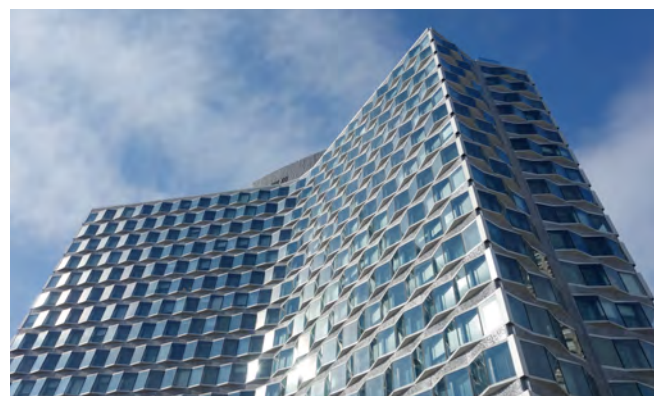
ROCE : Le ROCE (EBITDA/Capitaux Employés) signifie « Return On Capital Employed » ou rentabilité économique. Il détermine la capacité de l'entreprise à créer de la valeur. Il correspond à la marge brute de l'entreprise divisée par les capitaux employés. Les capitaux employés sont désignés sous les noms d'actifs économiques, ou encore de capitaux investis. Ils correspondent à la somme des capitaux propres et de l'endettement financier net.

MARS 2013



PREMIÈRE PIERRE DE LA CLINIQUE CAPIO À BAYONNE

Le 11 mars 2013, Gecina a lancé la construction d'une nouvelle polyclinique à Bayonne (64). Sur près de 30 000 m², ce nouvel établissement de médecine et chirurgie comptera 255 lits et places, 20 salles de blocs, un laboratoire d'analyse, des équipements de radiologie. Il sera exploité par le groupe Capiro, un des principaux opérateurs de santé en Europe, qui y regroupera les activités de ses 3 cliniques existantes de l'agglomération de Bayonne. Livrée à l'été 2015, ce sera l'une des toutes premières cliniques de France à être certifiée «HQE® construction santé». Cet investissement de 70 millions d'euros assurera à Gecina des cash-flows très sécurisés représentant 15 ans de loyers sur la base d'un rendement de 6,60 %.



ACQUISITION DE LA TOUR MIRABEAU - PARIS 15^E

Le 19 mars 2013, Gecina a acquis la Tour Mirabeau (35 000 m² de surface utile) pour un prix proche de 197 millions d'euros. Le taux de rendement net immédiat de cet investissement lors de l'acquisition ressortait légèrement supérieur à 7% et s'établit à 7,6% après **la location de 2050 m² supplémentaires en juin 2013** portant le taux d'occupation à 95,1%. Le taux de rendement net progresserait à plus de 8% sur la base d'un taux d'occupation de 100%. À moyen terme, cet immeuble pourra faire l'objet d'une restructuration lourde devant engendrer pour Gecina une création de valeur très significative.

AVRIL 2013

GE CIMED CÈDE QUATRE CLINIQUES

Gecimed, filiale de Gecina dédiée à l'immobilier de santé **initie sa politique de rotation d'actifs** en cédant quatre cliniques exploitées par Générale de Santé. Ces actifs totalisent près de 720 lits et places sur 53 800 m². Cette opération a représenté un montant de 80 millions d'euros.



POUR EN SAVOIR +

MAI 2013

GE CINA PLACE AVEC SUCCÈS UNE OBLIGATION DE 300 MILLIONS D'EUROS À 10 ANS

Gecina a placé avec succès une obligation de 300 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans avec une échéance au 30 mai 2023. L'obligation a été émise avec un coupon à 2,875 %, soit le coupon le plus faible pour la maturité la plus longue d'une émission obligataire de Gecina.



POUR EN SAVOIR +



GE CINA LOUE L'INTÉGRALITÉ DE L'IMMEUBLE NEWSIDE À TECHNIP FRANCE SA

Gecina a loué l'intégralité de l'immeuble de bureaux Newsid situé à La Garenne-Colombes. Un bail vert de 8 ans a été signé par Technip France SA, leader mondial du management de projets, de l'ingénierie et de la construction pour l'industrie de l'énergie. Actif neuf livré au troisième trimestre 2012, Newsid développe 17 955 m² de bureaux et représente le premier immeuble en France à bénéficier d'une triple certification : HQE® Construction niveau exceptionnel (label BBC), BREEAM (Very Good) et LEED (Platinum).

JUILLET 2013



GEcina FINALISE L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DANS LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES DE PARIS

Gecina a finalisé l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 11 575 m² rue Marbeuf, dans le Quartier Central des Affaires de Paris, pour un montant total de 122 millions d'euros. Cet immeuble est principalement loué à WPP Group et à la société Orientis, qui bénéficient de sa localisation optimale au croisement de l'avenue des Champs-Élysées.



POURSUITE DE LA ROTATION D'ACTIFS DANS LE SECTEUR DES BUREAUX : 192 MILLIONS D'EUROS DE CESSIIONS AU 1^{ER} SEMESTRE 2013



CESSION

1



CESSION

2



CESSION

3



INVESTISSEMENT

4



INVESTISSEMENT

5



INVESTISSEMENT

6

1 Tour Mercure, 31 quai de Grenelle Paris 15^e - 8 017 m² - acquise par une filiale du groupe Aviva.

2 34, rue de la Fédération, Paris 15^e - 6 579 m² - acquis par LFPI (La financière patrimoniale d'investissement).

3 Dauphiné - Part-Dieu, Lyon - 13 087 m² - acquis par une compagnie d'assurance.

4 76 rue Lecourbe*, Paris 15^e. Reconversion de bureaux en résidence étudiants - 129 lits - livraison 2014. .

5 49-53 rue Lançon*, Paris 13^e. Reconversion de bureaux en résidence étudiants - 84 lits - livraison 2015

6 Le Cristallin*, 122, avenue du Général-Leclerc, Boulogne Billancourt. Restructuration portant sur près de 11000 m².

* actifs déjà en patrimoine en cours de restructuration

GEcina CÈDE SES 4 VILLAGES DE VACANCES

Gecina a cédé au Crédit Mutuel 4 villages de vacances Club Méditerranée, (sites de Val-d'Isère, La Plagne, Peisey Vallandry et Opio). Cet arbitrage s'inscrit dans la **stratégie de recentrage** de Gecina, le prix de vente s'élève à 280 millions d'euros.



1



2



3



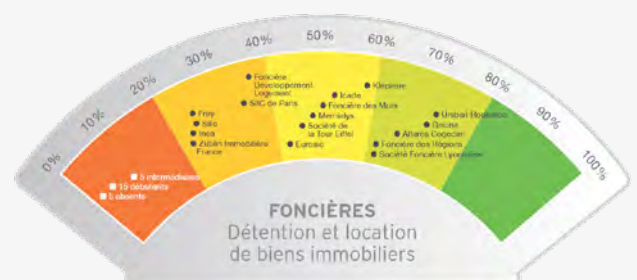
4

- 1 Val d'Isère
- 2 Peisey Vallandry
- 3 La Plagne
- 4 Opio

GEcina SALUÉE AU BAROMÈTRE NOVETHIC 2013

Le baromètre Novethic qui analyse chaque année le reporting extra-financier des acteurs du secteur de l'immobilier a une nouvelle fois placé Gecina parmi les foncières en tête du classement. Ces résultats confirment l'implication de Gecina en matière de reporting extra-financier et la pertinence de sa démarche de Responsabilité Sociétale et Environnementale.

[Retrouvez l'étude complète](#)



RUE DE RÉMUSAT

Que peut-il y avoir de commun entre la grande chanteuse Barbara, l'actrice Arletty, les ministres Robert Boulin et Louis Terrenoire ?

Toutes ces personnalités ont ceci de commun d'avoir habité la résidence propriété du Groupe au « 6, 8, 10, 12 et 14 » rue de Rémusat dans le 16^{ème} arrondissement de Paris. Située dans le quartier d'Auteuil, dans le prolongement du pont Mirabeau, cette rue anciennement rue Molière, a été rebaptisée rue de Rémusat le 10 novembre 1877. Le comte Charles de Rémusat (1797-1875) était un homme de lettres et politique français. L'immeuble propriété de Gecina a été construit au début des années 60 par l'architecte Louis Simon, avec une architecture typique de l'époque. C'est un immeuble mixte composé de logements et de commerces de proximité. La requalification lourde des façades côté rue de Rémusat au début des années 2000, avec de larges baies vitrées coulissantes, orientées sud-ouest et donnant sur des balcons filants, lui a redonné une modernité et une élégance architecturale qui fait la différence par rapport à son environnement immédiat, essentiellement composé d'immeubles d'habitation de la même période de construction. L'entrée des 188 logements répartis dans deux bâtiments de 9 et 12 étages, se fait par un jardin paysagé qui offre une zone de respiration à la rue de Rémusat.

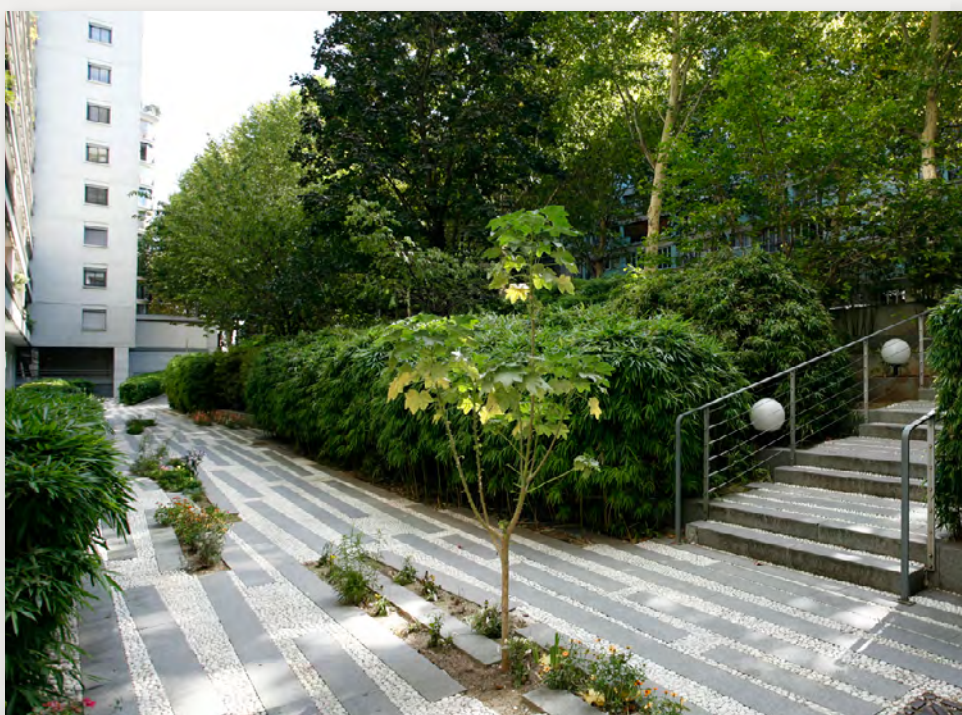
Les logements, du studio aux sept pièces, bénéficiant d'une double orientation et équipés de balcons et terrasses pour la majorité d'entre eux, répondent à une demande locative essentiellement familiale.

La particularité de cet immeuble est également d'avoir abrité quelques célébrités.

La grande Arletty a vécu au 14 de la rue de 1966 à sa mort en 1992. Barbara résida également à cette adresse durant toute la période de son éclosion artistique entre 1961 et 1968. Il se raconte que parfois, elle trouvait des jeunes gens assis sur son paillason à l'attendre. Ses admirateurs la poursuivaient, la harcelaient. Du jour où elle découvrit l'existence d'une issue de secours pour échapper à la foule elle fut soulagée. Elle déménagea en 1968, suite au décès de sa mère. Cela lui inspira, quelques années plus tard - 1972 - une chanson « Rémusat » dans laquelle elle évoque ce double départ.

Louis Terrenoire a vécu au 6 rue de Rémusat jusqu'à sa mort en 1992. Journaliste et écrivain, il fut également ministre et porte-parole du général de Gaulle. Le ministre Robert Boulin a également habité au n° 12 de la rue.

La durée d'occupation moyenne dans cet immeuble est de 13 ans, bien supérieure à la moyenne de Gecina qui est de 9,6 ans, ce qui dénote un réel attachement à cette résidence et à son cadre de vie.



L'ART AU CŒUR DU PATRIMOINE GECINA

Concilier art contemporain et architecture patrimoniale, unir en un même mouvement urbanisme et street-art, initier un dialogue inédit entre performances artistiques éphémères et lieux chargés d'histoire... des initiatives culturelles que Gecina met en œuvre depuis 2011. Certains programmes immobiliers offrent, pendant leur construction ou reconstruction, une carte blanche à des artistes contemporains pour exprimer leur vision personnelle. L'architecture, les volumes, les perspectives et les matériaux deviennent une source d'inspiration. Les lieux s'animent d'une vie nouvelle, éphémère et deviennent le théâtre d'expositions uniques, de performances live et d'installations.


Découvrez ces œuvres dans le Book'Art de Gecina

Pour en savoir + 




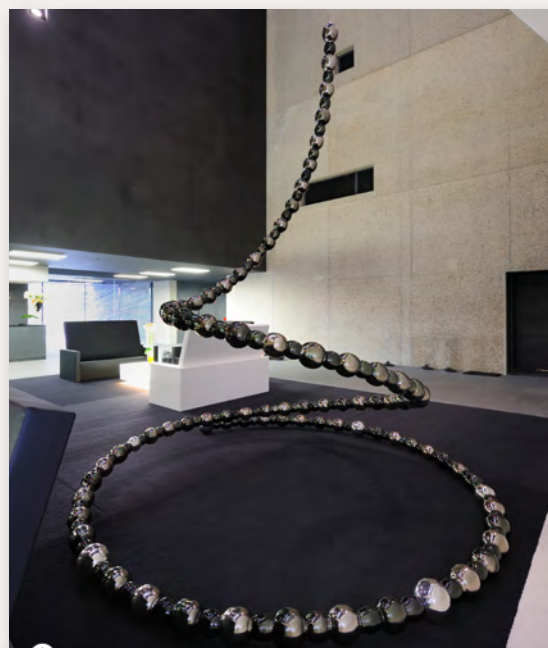
 La palissade du chantier de Beaugrenelle transformée en lieux d'expression pour 4 graffeurs.




 Exposition « Fragments in Extenso », Hôtel particulier de Mercy-Argenteau.



 « Lumières en vibration », chantier de Beaugrenelle ouvert au public lors de la Nuit Blanche 2012.



 « Le lasso autoporté » de Jean-Michel Othoniel, Tour Horizons.



 Exposition éphémère « Graff in the city » sur le Street Art, Immeuble Magistère.



POINTE MÉTRO 2

ZAC Barbusse-Péri - 92230 Gennevilliers

Surface : 15 836 m² de bureaux
 Architecte : J.-P. Viguier
 Livraison : fin 2012
 Certification : HQE® BBC



DÉFENSE OUEST

426, rue d'Estienne-d'Orves
 92700 Colombes

Surface : 58 213 m² de bureaux
 Architecte : Skidmore Owings & Merrill
 et SRA Architectes
 Certification : HQE® Exploitation
 Locataires : Arkema, Tetra Pak, UCB
 Pharma, EDF, MAPA, Pepsico France



96-104, AVENUE CHARLES-DE-GAULLE

92200 Neuilly-sur-Seine

Surface : 10 665 m² de bureaux
 Architecte : Lobjoy & Bouvier
 Livraison : avril 2012
 Certifications : HQE® BBC, THPE
 Locataires : Chanel, Altran

FOCUS

SUR LA VISITE DE PATRIMOINE DU 25 JUIN 2013

Gecina a organisé le 25 juin 2013 une visite de patrimoine pour ses actionnaires. Le programme de la journée a débuté au siège social, où une quinzaine d'actionnaires a été accueillie par Bernard Michel, Président de Gecina. Cette rencontre a permis d'échanger sur l'actualité et la stratégie du Groupe. Accompagnés des équipes de la Direction de l'Immobilier d'Entreprise, les actionnaires ont eu l'occasion de découvrir, lors de cette journée, trois actifs du Pôle Économique :

- Pointe Métro 2
- Défense Ouest
- et 96-104, avenue Charles-de-Gaulle



« Cette visite m'a offert un aperçu de la richesse du patrimoine de Gecina, ce fut également l'occasion d'échanges précieux entre les équipes et les invités. »

Parallèlement, l'itinéraire de la visite a permis de présenter aux actionnaires d'autres actifs emblématiques du patrimoine parisien de Gecina (place Vendôme, Avenue des Champs-Élysées...). Ce moment privilégié d'échange entre les actionnaires et les équipes de Gecina a suscité un réel intérêt comme le confirment les nombreuses questions sur les actifs présentés et les témoignages reçus pendant et après cette visite. Pour vous inscrire aux prochaines visites, [connectez-vous à l'espace actionnaire dédié.](#)



CRÉATION D'UN NOUVEL ESPACE DÉDIÉ AUX ACTIONNAIRES

Cet espace dédié aux actionnaires de Gecina permet de recevoir par courrier électronique l'ensemble de nos publications, tel 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 votre nouvel espace.](#)

BOURSE : évolution de l'action Gecina et des indices SBF120 et EPRA EUROZONE



au 16 juillet 2013

PERFORMANCES DE L'ACTION GECINA ET DES INDICES SBF120 ET EPRA EUROZONE

	Gecina	SBF120	EPRA*
2013	7,5 %	6,7 %	2,5 %
1 mois	1,4 %	1,4 %	1,9 %
3 mois	1,4 %	4,7 %	1,7 %
6 mois	4,0 %	4,7 %	4,7 %
12 mois	25,9 %	21,9 %	9,7 %

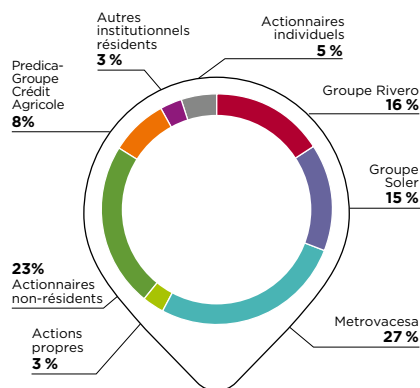
(sources Reuters)

* EPRA : European Public Real Estate.

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Gecina est membre depuis sa création en 1999. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performance visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

au 16 juillet 2013

ACTIONNARIAT au 30 juin 2013



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^{er} semestre 2013
- 23 octobre**
Activité au 30 septembre 2013
- Gecina à la rencontre des investisseurs individuels**
Rennes, le 28 mars 2013
avec *Le Revenu*

ACTION GECINA au 30 juin 2013

Actions en circulation : 62 820 738
 Capitalisation boursière : 5,4 M€
 Code ISIN : FR0010040865
 Code Reuters : GFCP.PA
 Code Bloomberg : GFC : FP
 Cotation : Euronext Paris - Compartiment A
 Admis au service à règlement différé (SRD)
 Valeur nominale : 7,50 €

PRINCIPAUX INDICES :
 SBF 120, Cac Mid 60, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, ASPI Eurozone, GPR250, IEIF REITS

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

VOS 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

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

actionnaire@gecina.fr

• dans le cadre de la gestion des comptes au nominatif pur :

Tél. : + 33 (0) 1 40 40 64 85

titres&bourse@gecina.fr