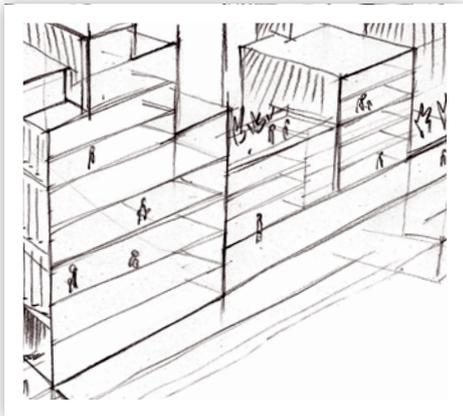
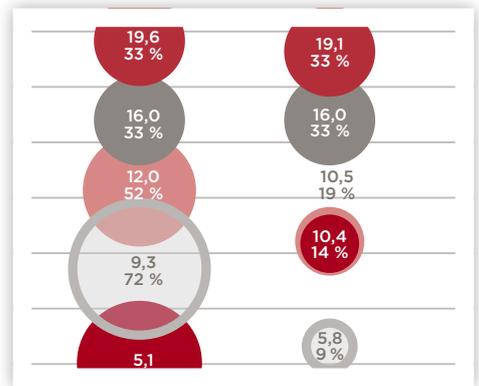
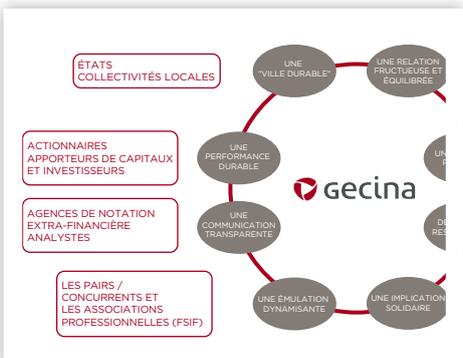
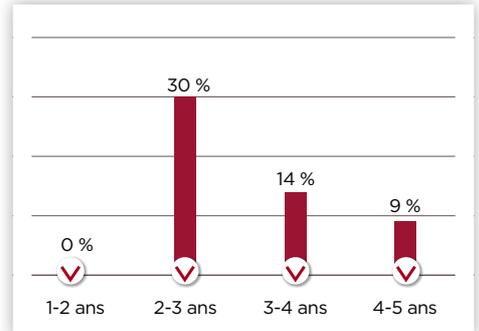


gecina
Bien plus que des mètres carrés



Note	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
	Net	Net	Net
	10 410 000	10 600 740	10 762 874
5.5.5.1	9 516 324	9 865 418	9 639 296
5.5.5.1	799 514	637 966	1 006 790
5.5.5.1	64 743	65 453	65 984
5.5.5.1	3 437	3 814	4 251
5.5.5.1	3 556	5 126	4 514
5.5.5.2	12 219	12 549	12 785
5.5.5.3	5 361	5 328	5 281
5.5.5.11.2	4 613	5 086	2 855
5.5.5.4	233	0	21 118
	498 234	580 713	891 763
5.5.5.5	304 257	428 391	713 692
5.5.5.1	7 165	7 220	8 020



3.7. STRATÉGIE & PERSPECTIVES

Au cours du 1^{er} semestre 2013, Gecina a enregistré de nouveaux succès locatifs majeurs, avec notamment la commercialisation de la totalité de l'immeuble Inovalis, soit près de 18 000 m². Au total, Gecina aura fait près de 80 000 m² de bureaux et de bureaux de proximité en compte les nouvelles locations, les rélocations, restructurations et renouvellements, représentant 32 millions d'euros de loyers fixés et annuels. La réversion négative constatée sur ces locations n'a impacté la croissance organique des loyers de bureaux sur le semestre au total de +1,1%, la croissance à périmètre homogène des loyers de bureaux représentant en outre de +2,5% sur la période, notamment grâce à l'induction et l'amélioration du taux d'occupation.

Dès lors, les enjeux tactiques de Gecina apparaissent limités à fin juin 2013 et portent essentiellement sur trois domaines : France (Boulogne, Paris de la Défense (Colombes) et Pointe Miro 2 (Gennevilliers), soit moins de 20 000 m²), la Gécaube qui sur son taux d'occupation financier moyen sur son segment bureaux de 54 % en 2013, soit un niveau supérieur à celui de la moyenne du marché de l'Île-de-France à fin juin 2013 (53,3 %).

Par ailleurs, après la cession de l'actuel logement réalisé en 2012, Gecina a finalisé la sortie des segments non core de métier avec la vente des « Hôtels Club Méditerranée » pour 200 millions d'euros net de taxes, soit une prime de +3,5 % par rapport aux valeurs d'expertise à fin 2012.

Le Groupe a également poursuivi ses activités au sein de son portefeuille, obtenant pour 130 millions d'euros d'actifs de bureaux mais ou non stratégiques, un portefeuille de 12 millions d'euros d'actifs de santé permettant de réduire son exposition au secteur du court séjour.

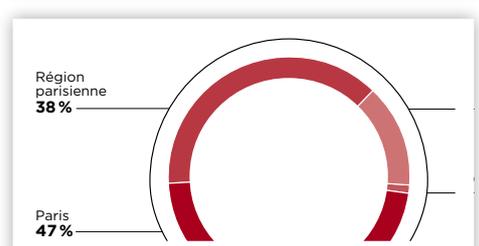
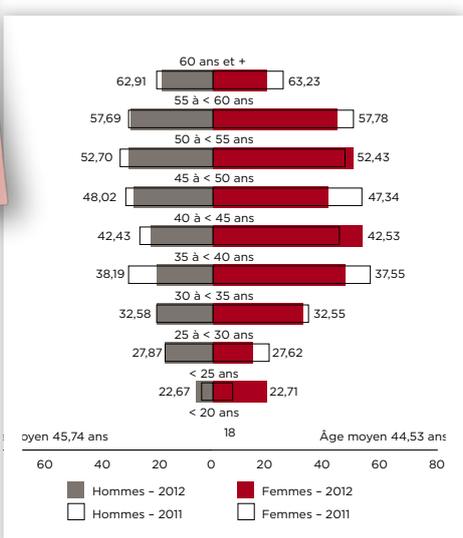
Outre un taux de rendement immédiat élevé, ces deux actifs offrent une opportunité de restructuration lourde à moyen terme, permettant à Gecina de capter un potentiel de loyer additionnel ainsi qu'une hausse de valeur. Dans le santé, Gecina a conclu un nouveau partenariat avec Capbio pour la construction d'une clinique privée, soit un investissement de près de 70 millions d'euros engendrant un rendement brut net de 6,6 %.

Le Groupe se focalise également sur les projets de développement de son patrimoine. À ce stade, 14 projets à long terme ont été identifiés, représentant 1,5 milliard d'euros de potentiel, dont 650 millions d'euros de cash, générant un ROCE cible de 7 %. Dans ce cadre, 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 (D/E) mesuré à 30,0 % à fin juin 2013, en deca de l'objectif annoncé de 40 %. Gecina a ainsi en mai une obligation de 300 millions d'euros à 1,10 ans sur un coupon de 2,875 %, qui participe à la stabilisation du coût moyen de la dette à un maximum de 4,0 % en 2013, à la déclassification de ses réserves et à l'allègement de la maturité des financements du Groupe.

Bernard Michel, Président, indique : « La politique de désendettement et de recouvrement 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 ». Philippe Dupont, Directeur Général, souligne : « M'inspirant dans la stratégie définie par Bernard Michel, je concentre mes efforts à générer des opérations d'investissement tant internes qu'externes, créatrices de valeur afin

Rapport financier semestriel 2013



SOMMAIRE

Chapitre 01

Attestation du responsable.....	1
---------------------------------	---

Chapitre 02

Chiffres clés	2
---------------------	---

Chapitre 03

Rapport d'activité.....	4
-------------------------	---

3.1. Activité : les loyers progressent de +3,5 % à périmètre homogène, hausse soutenue sur les bureaux (+3,5 %)	4
3.2. Résultat récurrent.....	6
3.3. Rotation des actifs : 716 millions d'euros de cessions sécurisées et 328 millions d'euros d'investissements	6
3.4. Patrimoine : Consolidation globale des valeurs	7
3.5. Structure financière	8
3.6. Actif net réévalué triple net.....	12
3.7. Stratégie & Perspectives	13
3.8. Événements post-clôture	14
3.9. Reporting EPRA au 30 juin 2013	14

Chapitre 04

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013	15
--	----

Chapitre 05

Comptes consolidés.....	16
-------------------------	----

5.1. État consolidé de la situation financière	17
5.2. État du résultat net global (format EPRA)	18
5.3. État de variation des capitaux propres consolidés.....	19
5.4. État des flux de trésorerie consolidés.....	20
5.5. Annexe aux comptes consolidés.....	21

Chapitre 06

Conseil d'Administration et direction.....	54
--	----

6.1. Conseil d'Administration et Comités du Conseil d'Administration	55
6.2. Direction Générale.....	56
6.3. Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration, de son Président et du Directeur Général.....	57
6.4. Récapitulatif des mandats exercés dans toute société au cours des cinq derniers exercices.....	60
6.5. Expertise et expérience en matière de gestion des membres du Conseil d'Administration, de son Président et du Directeur Général	62
6.6. Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	64

Chapitre 07

Table de concordance.....	66
---------------------------	----

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS



La présente actualisation du document de référence a été déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'"AMF") le 23 juillet 2013, conformément aux dispositions de l'article 212-13, IV du règlement général de l'AMF. Elle complète le document de référence déposé auprès de l'AMF le 27 février 2013 sous le numéro D.13-0086, conformément à l'article 212-13 de son règlement général.

Le document de référence et son actualisation pourront être utilisés à l'appui d'une opération financière s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

ATTESTATION DU RESPONSABLE

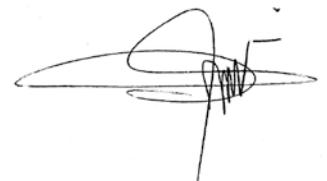
J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans la présente actualisation du Document de Référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans la présente actualisation ainsi qu'à la lecture d'ensemble de l'actualisation.

Les informations financières historiques relatives au semestre clos le 30 juin 2013 présentées dans cette actualisation ont fait l'objet d'un rapport d'examen limité des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 4.

Philippe Depoux
Directeur Général



CHIFFRES CLÉS

<i>En millions d'euros</i>	Variation vs 30/06/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Revenus locatifs bruts	-2,8 %	294,4	596,1	303,0
Pôle économique				
Bureaux	7,2 %	176,0	332,0	164,1
Logistique	-96,9 %	0,3	12,6	10,6
Hôtels	-2,9 %	9,6	19,8	9,9
Pôle démographique				
Résidentiel	-15,0 %	71,1	159,4	83,7
Santé	7,6 %	37,4	72,3	34,7
Résultat récurrent brut ⁽¹⁾	3,1 %	170,4	310,9	165,3
Résultat récurrent net ⁽²⁾	1,5 %	167,4	308,6	164,9
VALEUR EN BLOC DU PATRIMOINE	-8,1 %	10 692	11 015	11 646
Pôle économique				
Bureaux	-0,9 %	6 751	6 660	6 813
Logistique	-97,2 %	6	6	209
Hôtels	n.a.	0	271	276
Pôle démographique				
Résidentiel	-11,4 %	2 872	2 965	3 241
Santé	-3,5 %	1 063	1 108	1 102
Autres ⁽³⁾	n.a.	0	5	5
Rendement net du patrimoine (hors droits) ⁽⁴⁾	0,5 %	5,68 %	5,66 %	5,66 %

(1) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets.

(2) Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts récurrents.

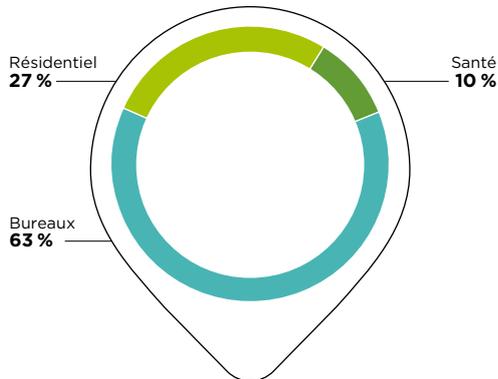
(3) "Autres" recouvre les sociétés en équivalence avec leurs créances rattachées.

(4) Périmètre comparable juin 2013

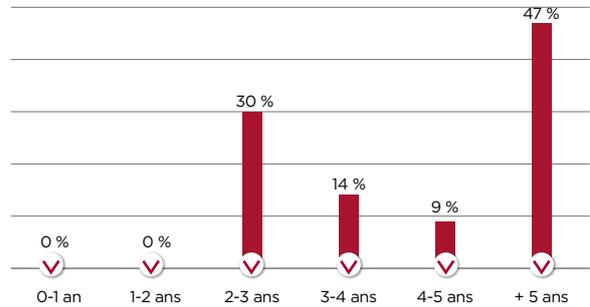
<i>Données par actions (en euros)</i>	Variation vs 30/06/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat récurrent net	1,4 %	2,75	5,08	2,71
ANR dilué bloc triple net (EPRA)	1,2 %	99,87 €	100,53	98,66
Dividende net	-	-	4,40	-

<i>Nombre d'actions</i>	Variation vs 30/06/2012	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Composant le capital social fin de période	0,2 %	62 821 182	62 777 135	62 716 435
Hors autocontrôle fin de période	0,7 %	60 909 991	60 667 910	60 508 171
Dilué hors autocontrôle fin de période	1,0 %	61 588 663	61 049 425	60 984 923
Moyen hors autocontrôle	0,1 %	60 876 884	60 739 297	60 843 863

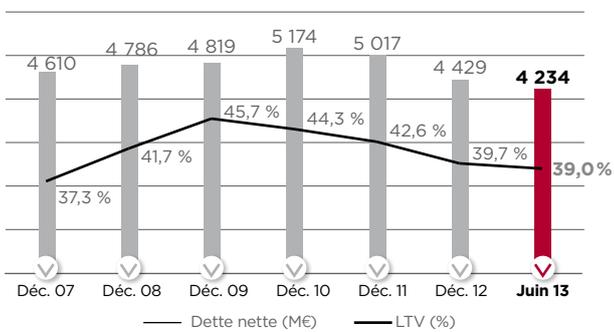
Valorisation du patrimoine par activité



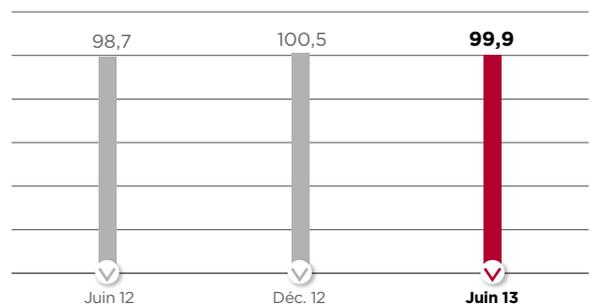
Echéancier de la dette au 30 juin 2013 après affectation des lignes de crédit (en pourcentage)



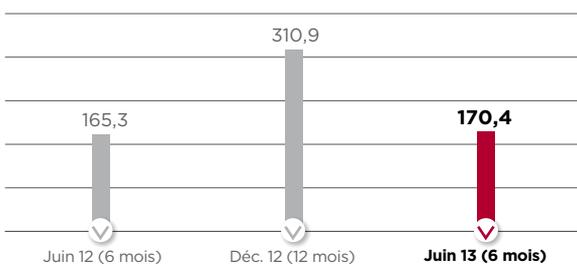
Ratio LTV



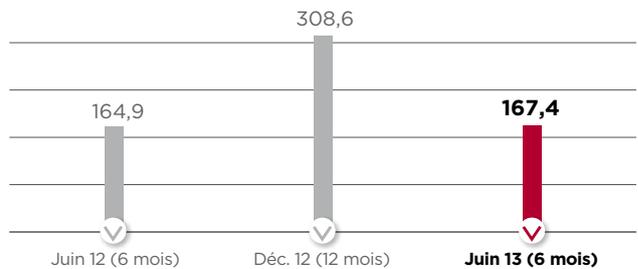
ANR par action bloc (en euros)



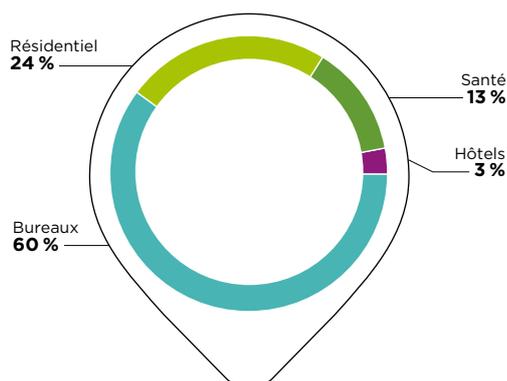
Résultat récurrent brut (en millions d'euros)



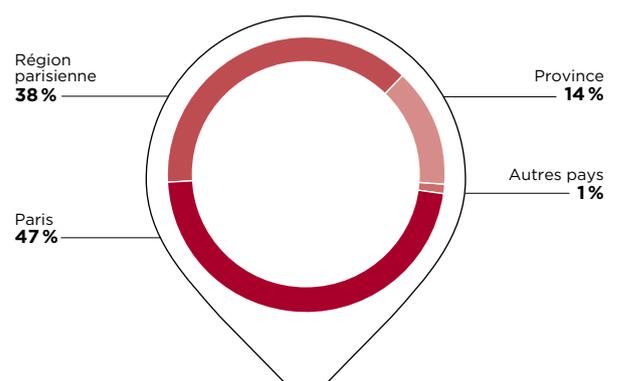
Résultat récurrent net (en millions d'euros)



Répartition des loyers par activité



Répartition des loyers par zone géographique



RAPPORT D'ACTIVITÉ

3.1. Activité : les loyers progressent de + 3,5 % à périmètre homogène, hausse soutenue sur les bureaux (+ 3,5 %)	4
3.2. Résultat récurrent	6
3.3. Rotation des actifs : 716 millions d'euros de cessions sécurisées et 328 millions d'euros d'investissements	6
3.4. Patrimoine : consolidation globale des valeurs	7
3.5. Structure financière	8
3.6. Actif net réévalué triple net	12
3.7. Stratégie & perspectives	13
3.8. Événements post-clôture	14
3.9. Reporting EPRA au 30 juin 2013	14

3.1. ACTIVITÉ : LES LOYERS PROGRESSENT DE + 3,5 % À PÉRIMÈTRE HOMOGÈNE, HAUSSE SOUTENUE SUR LES BUREAUX (+ 3,5 %)

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	294,4	303,0	-2,8 %
Charges sur immeubles	(66,7)	(74,2)	-10,1 %
Charges refacturées	43,5	46,1	-5,6 %
Revenus locatifs nets	271,2	274,9	-1,3 %
Services et autres charges (net)	3,7	4,3	-14,0 %
Frais de structure	(31,6)	(32,7)	-3,2 %
Excédent brut d'exploitation	243,3	246,5	-1,3 %
Frais financiers nets	(72,8)	(81,2)	-10,3 %
Résultat récurrent brut	170,4	165,3	3,1 %
Impôts récurrents	(3,1)	(0,4)	714,6 %
RÉSULTAT RÉCURRENT NET	167,4	164,9	1,5 %

Les revenus locatifs bruts ressortent à 294,4 millions d'euros au 30 juin 2013, reflétant une hausse de + 3,5 % à périmètre homogène. Cette progression résulte notamment de l'effet positif de l'indexation (+ 2,8 %) et de la progression du taux d'occupation (+ 0,7 %). L'effet négatif des renégociations et relocations est limité sur l'évolution des loyers à périmètre homogène (- 0,6 %).

À périmètre courant, les loyers reculent de -2,8 % par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette baisse résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions (-34,5 millions d'euros), supérieures aux revenus provenant des investissements et livraisons de projets (+15,6 millions d'euros).

En millions d'euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation (%)	
			périmètre courant	périmètre homogène
Total Groupe	294,4	303,0	-2,8 %	3,5 %
Bureaux	176,0	164,1	7,2 %	3,5 %
Résidentiel traditionnel	66,5	79,6	-16,5 %	2,8 %
Résidences étudiants	4,6	4,1	12,9 %	12,3 %
Santé	37,4	34,7	7,6 %	3,8 %
Logistique	0,3	10,6	n.a.	n.a.
Hôtels	9,6	9,9	-2,9 %	n.a.

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen du 1^{er} semestre s'établit à 94,8 %, en hausse de 70 pb par rapport à fin mars 2013 et de la même ampleur par rapport au 30 juin 2012. Cette progression provient de l'amélioration du taux d'occupation sur l'immobilier de bureaux, qui progresse de 91,0 % à fin mars 2013 à 92,2 % à fin juin, au travers des prises d'effet des baux signés sur les immeubles Horizons (10 585 m²) et Magistère (7 835 m²). Cette tendance haussière sur le portefeuille de bureaux se poursuivra au 2^e semestre 2013 : le taux

d'occupation financier « spot » constaté à fin juin 2013 ressort à 94,6 %, supérieur de 240 pb au taux moyen du 1^{er} semestre, notamment grâce à la location de l'immeuble Newside à La Garenne-Colombes.

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel ressort à un niveau élevé de 98,3 %, matérialisant une demande sous-jacente structurellement forte. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100 % sur l'immobilier de santé et les hôtels.

TOF moyen	30/06/2013	30/06/2012
Pôle Économique	92,6 %	91,7 %
Bureaux	92,2 %	92,0 %
Logistique	n.a.	82,0 %
Hôtels	100,0 %	100,0 %
Pôle Démographique	98,8 %	98,5 %
Résidentiel traditionnel	98,3 %	97,9 %
Résidences étudiants	95,5 %	95,3 %
Santé	100,0 %	100,0 %
TOTAL GROUPE	94,8 %	94,1 %

BUREAUX (60 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation périmètre homogène au semestre	Indices	Renégociations & renouvellements	Vacance	Autres
3,5 %	3,0 %	- 1,1 %	1,2 %	0,3 %

Les revenus locatifs de bureaux sont en hausse de + 3,5 % à périmètre homogène, soit un fort rebond par rapport à la progression de + 0,7 % enregistrée en 2012 (hors effet de la pénalité payée par AON au 2^e trimestre 2011). La variation à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+ 3,0 %) ainsi que d'une

progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre homogène (+ 1,2 %). Ces effets positifs ont compensé l'effet des relocations et renégociations, qui ressort à - 1,1 % à fin juin 2013, quasiment inchangé par rapport au niveau constaté à fin mars 2013 (- 0,9 %).

RÉSIDENTIEL (24 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation périmètre homogène au semestre	Indices	Renégociations & renouvellements	Vacance	Autres
3,4 %	1,9 %	0,9 %	- 0,2 %	0,7 %

Les loyers du patrimoine résidentiel reculent de - 15,0 % à périmètre courant, traduisant l'impact des cessions réalisées en 2012 et 2013. Les revenus locatifs progressent toutefois de + 3,4 % à périmètre homogène, grâce à l'effet positif de l'indexation (+ 1,9 %) et des

relocations (+ 0,9 %). Ainsi, le différentiel de loyers entrants / sortants s'est établi à + 5 % sur le semestre, en rebond par rapport au rythme constaté au 1^{er} trimestre 2013 (+ 3,8 %). Le taux de rotation des locataires s'est élevé à 13,8 % sur le semestre.

SANTÉ (13 % DES LOYERS DU GROUPE)

Variation périmètre homogène au semestre	Indices	Renégociations & renouvellements	Investissements
3,8 %	3,8 %	- 1,8 %	1,8 %

Les revenus locatifs de **santé** progressent de + 7,6 % à périmètre courant. Cette hausse provient des loyers issus de l'acquisition de 6 maisons de retraite médicalisées en avril 2012, et de la livraison de l'hôpital privé d'Annemasse en octobre 2012. À périmètre homogène, les loyers progressent de + 3,8 %, grâce à une indexation favorable

(+ 3,8 %) et à l'impact de capex engendrant des loyers additionnels (+1,8 %), compensant le recul de - 1,8 % provoqué par les renégociations de baux sur des actifs loués à Générale de Santé au 3^e trimestre 2012.

La **marge locative** ressort à 92,1 % à fin juin 2013, en hausse de + 140 pb par rapport au 30 juin 2012, sous les effets cumulés du changement de mix (cession de l'activité logistique dont la marge ressortait à 84,6 % au 1^{er} semestre 2012, accroissement du poids des

actifs de santé dont la marge est proche de 100 %) et de l'amélioration de la marge locative de + 120 pb sur l'activité résidentielle à 83,5 %. La marge locative est restée stable à un niveau élevé de 93,2 % sur le patrimoine de bureaux.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Logistique	Santé	Hôtels
Marge locative au 1 ^{er} semestre 2012	90,7 %	93,2 %	82,3 %	84,6 %	98,5 %	99,5 %
Marge locative au 1 ^{er} semestre 2013	92,1 %	93,2 %	83,5 %	n.a.	99,4 %	99,9 %

3.2. RÉSULTAT RÉCURRENT

Les **frais de structure** baissent de près de - 3,2 % par rapport au 30 juin 2012, reflétant la politique d'optimisation constante des charges menée par le Groupe.

Les **frais financiers nets** reculent de - 10,3 % sur un an à 72,8 millions d'euros, essentiellement au travers de la baisse du volume de la dette. Le coût moyen de la dette ressort à 3,7 % à fin juin 2013, en ligne avec le taux constaté au 1^{er} semestre 2012.

Le **résultat récurrent net** progresse de + 1,5 % par rapport au 1^{er} semestre 2012 à 167,4 millions d'euros, intégrant le paiement de la taxe de 3 % sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIC, soit 2,4 millions d'euros.

Gecina confirme tableur sur une stabilité de son résultat récurrent net en 2013.

3.3. ROTATION DES ACTIFS : 716 MILLIONS D'EUROS DE CESSIONS SÉCURISÉES ET 328 MILLIONS D'EUROS D'INVESTISSEMENTS

Gecina a réalisé 665 millions d'euros de **cessions** au 1^{er} semestre 2013. Ces ventes ont porté sur les 4 hôtels Club Méditerranée détenus par le Groupe (280 millions d'euros), 192 millions d'euros de rotation d'actifs de bureaux mûrs ou non stratégiques, 131 millions d'euros d'actifs résidentiels (dont 37 % en bloc et 63 % à l'unité). Enfin, après avoir atteint une taille critique sur la santé, Gecina a initié sa politique de rotation sur ce patrimoine, en vendant un portefeuille d'établissements de court séjour opéré par Générale de Santé pour 62 millions d'euros. La prime moyenne sur les actifs vendus atteint + 6,4 % par rapport aux valorisations à fin 2012, dont + 5,3 % sur les actifs résidentiels cédés en bloc et + 33,4 % sur les actifs résidentiels cédés par lots.

De plus, Gecina a signé pour 51 millions d'euros de **promesses de ventes** à fin juin 2013. 42 millions d'euros portent sur la vente d'actifs résidentiels à l'unité et 9 millions d'euros sur des bureaux.

Parallèlement, les **investissements** se sont élevés à 328 millions d'euros au 30 juin 2013. 92 % de ces investissements ont porté sur des acquisitions et projets tertiaires, dont la Tour Mirabeau dans le

15^e arrondissement de Paris, sur la base d'un taux de rendement immédiat de 7,6 %, et les projets en cours (Beaugrenelle, Le Velum et Docks de Saint-Ouen notamment).

À fin juin 2013, il reste 251 millions d'euros à investir au titre du pipeline de développements engagés, dont 144 millions d'euros au 2^e semestre 2013, 71 millions d'euros en 2014 et 36 millions d'euros en 2015. 49 millions d'euros sont concentrés sur le centre commercial de Beaugrenelle, qui ouvrira en octobre 2013. Cet actif devrait être entièrement pré-commercialisé à l'ouverture, 97 % des surfaces étant d'ores et déjà pré-louées.

Enfin, Gecina a finalisé en juillet 2013 l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 11 575 m² rue Marbeuf, dans le Quartier Central des Affaires de Paris, pour un montant droits inclus de 122 millions d'euros. Cet actif est principalement loué à WPP Group et à la société Orientis, engendrant un rendement net immédiat de 5,5 %.

Les frais financiers capitalisés au titre des investissements s'élèvent à 8,5 millions d'euros à fin juin 2013.

3.4. PATRIMOINE : CONSOLIDATION GLOBALE DES VALEURS

Le patrimoine du Groupe est évalué deux fois par an par des experts indépendants. Les actifs sont intégrés au périmètre homogène dès lors qu'ils étaient en exploitation au 31 décembre 2012. Les actifs entrés en exploitation au cours du semestre sont exclus du périmètre homogène. L'évolution de la valeur de ces actifs selon les normes comptables du Groupe sur les 6 derniers mois est la suivante :

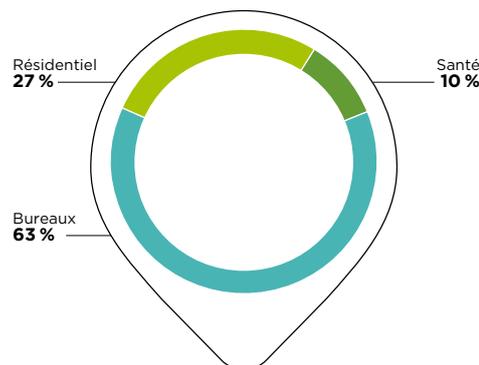
Répartition par segment	Valeur bloc		Δ périmètre courant		Δ périmètre homogène
En millions d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2013 vs 31/12/2012	30/06/2013 vs 30/06/2012	30/06/2013 vs 31/12/2012
Bureaux	6 751 ⁽¹⁾	6 660	1,4%	-0,9%	-0,5%
Résidentiel	2 872	2 965	-3,1%	-11,4%	0,5%
Santé	1 063	1 108	-4,0%	-3,5%	0,4%
Logistique	6	6	-1,7%	-97,2%	-2,0%
Hôtels	0	271	n.a.	n.a.	n.a.
Sous-total	10 692	11 009	-2,9%	-8,1%	-0,1%
Sociétés en équivalence	0	5		-	
TOTAL GROUPE	10 692	11 015	-2,9%	-8,2%	-0,1%
TOTAL VALEUR LOTS	11 285	11 654	-3,2%	-8,7%	-0,3%

(1) Intègre un acompte sur acquisition.

Le patrimoine au 30 juin 2013 s'élève à 10 692 millions d'euros (intégrant un acompte sur acquisition de 11,6 millions d'euros) et est principalement composé de :

- Un périmètre homogène représentant 9 281 millions d'euros.
- L'acquisition de la Tour Mirabeau, valorisée à 187 millions d'euros.
- Les projets en cours de développement pour 793 millions d'euros.
- Les réserves foncières pour 51 millions d'euros.
- Les actifs en vente bloc pour 36 millions d'euros et en vente lots pour 268 millions d'euros (actifs pour lesquels une première vente a déjà eu lieu).
- Le siège comptabilisé à sa valeur comptable pour 65 millions d'euros.

La répartition de la valeur par segment au 30 juin 2013 est la suivante :



À périmètre homogène :

La valeur du patrimoine (bloc) affiche une stabilité - 0,1 % à périmètre homogène par rapport au 31 décembre 2012, soit - 10 millions d'euros :

(i) La valeur du patrimoine de bureaux à périmètre homogène est en légère baisse à - 0,5 %, soit - 28 millions d'euros.

(ii) Le secteur résidentiel connaît une très légère hausse de ses valeurs sur le 1^{er} semestre de + 0,5 % soit +14 millions d'euros (+ 0,5 % pour le résidentiel traditionnel et + 1,3 % pour les résidences étudiants) conforme à la tendance du marché parisien.

(iii) Le patrimoine homogène santé a légèrement augmenté de + 0,4 % (+ 4 millions d'euros).

L'évolution des taux de capitalisation nets montre une hausse de 2 points de base au 1^{er} semestre. Ces taux de capitalisation sont stables sur l'ensemble des secteurs. Les taux de capitalisation sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

	Taux capitalisation Brut			Taux capitalisation Net		
	Déc. 2012 ⁽¹⁾	Jun 2013	Variation	Déc. 2012 (1)	Jun 2013	Variation
Bureaux (y compris siège)	6,34 %	6,38 %	4pb	6,06 %	6,06 %	0pb
Résidentiel	5,10 %	5,11 %	1pb	4,28 %	4,32 %	3pb
Logistique	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Hôtels	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Santé	6,93 %	6,97 %	5pb	6,84 %	6,93 %	8pb
TOTAL PÉRIMÈTRE HOMOGENÈ	6,08 %	6,11 %	3PB	5,66 %	5,68 %	2PB

(1) Périmètre comparable juin 2013

À périmètre courant :

La valeur du patrimoine (bloc) s'élève à 10 692 millions d'euros (en intégrant un acompte sur acquisition de 11,6 millions d'euros), en baisse de 323 millions d'euros depuis le 31 décembre 2012 soit - 2,9 %.

Cette baisse de valeur du patrimoine est principalement due aux ventes du 1^{er} semestre (624 millions d'euros en valeur comptable) compensées par les investissements (318 millions d'euros). La variation de juste valeur s'élève quant à elle à - 23 millions d'euros.

Les cessions ont principalement porté sur :

- 14 actifs vendus en bloc pour une valeur totale de 562 millions d'euros dont 271 millions d'euros pour les Club Med, 183 millions d'euros pour le tertiaire, 62 millions d'euros d'actifs santé et 46 millions d'euros d'actifs résidentiels;
- 62 millions d'euros d'appartements et de parkings vendus au détail au 1^{er} semestre 2013.

Les produits de cession s'élèvent à 665 millions d'euros (contre 624 millions d'euros en valeur comptable), soit une plus-value de 41 millions d'euros par rapport à la valorisation du 31 décembre 2012.

Les investissements correspondent principalement à :

- 102 millions d'euros d'investissements sur les projets en cours de développement.
- 197 millions d'euros d'investissements sur l'actif Tour Mirabeau.
- 16 millions d'euros de capex sur le périmètre homogène.

Les tableaux d'analyses ci-dessous indiquent par classe d'actifs les fourchettes des taux d'actualisation retenues par les experts immobiliers pour l'élaboration des Discounted Cash Flow (méthode DCF) dans le cadre de leurs expertises établies.

Les primes de risques spécifiques par secteur ont été déterminées en référence à l'OAT 10 ans (estimée à 2,40 % au 30 juin 2013).

	Taux d'actualisation juin 2013	Prime de risque spécifique juin 2013
BUREAUX	4,25 % - 14,00 %	1,85 % - 11,60 %
<i>PARIS</i>	4,25 % - 9,25 %	1,85 % - 6,85 %
Paris QCA	4,25 % - 9,25 %	1,85 % - 6,85 %
Paris hors QCA	4,89 % - 9,10 %	2,49 % - 6,70 %
<i>REGION PARISIENNE</i>	5,77 % - 14,00 %	3,37 % - 11,60 %
1 ^{ère} Couronne	5,77 % - 9,10 %	3,37 % - 6,70 %
2 ^e Couronne	8,50 % - 14,00 %	6,10 % - 11,60 %
PROVINCE	6,00 % - 7,00 %	3,60 % - 4,60 %
LOGISTIQUE	11,00 % - 12,00 %	8,60 % - 9,60 %
Province - Étranger	11,00 % - 12,00 %	8,60 % - 9,60 %
SANTÉ	6,75 % - 8,10 %	4,35 % - 5,70 %
Paris	7,45 % - 7,45 %	5,05 % - 5,05 %
Région parisienne	7,00 % - 8,10 %	4,60 % - 5,70 %
Province	6,75 % - 7,50 %	4,35 % - 5,10 %

3.5. STRUCTURE FINANCIÈRE

Au cours de ce premier semestre 2013, Gecina a poursuivi l'optimisation de la structure de son passif principalement grâce aux opérations suivantes :

- Une émission obligataire de 300 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans avec une échéance au 30 mai 2023. L'obligation a été émise sur un spread de 140 pb sur le taux mid-swap, portant le coupon à 2,875 %, soit le coupon le plus faible pour la maturité la plus longue d'une émission obligataire de Gecina.
- Une optimisation de sa structure de couverture en parallèle de l'émission obligataire conservée à taux fixe.
- La mise en place d'une ligne de financement corporate bilatérale d'une maturité de 5,1 ans.
- Le remboursement anticipé de deux crédits hypothécaires pour un montant de 156 millions d'euros.

- La cession de deux contrats de crédit-bail pour un encours résiduel de 65 millions d'euros.

Le ratio d'endettement (LTV) s'établit à 39,0 % en nette diminution par rapport au 30 juin 2012 (44,4 %). Le ratio de couverture des intérêts par l'EBE s'élève à 3,3x (contre 3,0x au 30 juin 2012). Tous deux se positionnent très en deçà des covenants bancaires.

Suite aux opérations de refinancement opérées depuis le 1^{er} janvier, la prochaine échéance significative du Groupe se situe au 2^e trimestre 2014 avec l'arrivée à maturité de 325 millions d'euros de financements corporate bancaires, non utilisés cependant au 30 juin 2013.

Avec un encours de lignes disponibles de 2 330 millions d'euros à fin juin, Gecina couvre d'ores et déjà plus de 2 années de maturité de crédit.

Par ailleurs, la Banque de France a relevé en juin 2013 la notation du Groupe, de 4 à 4+.

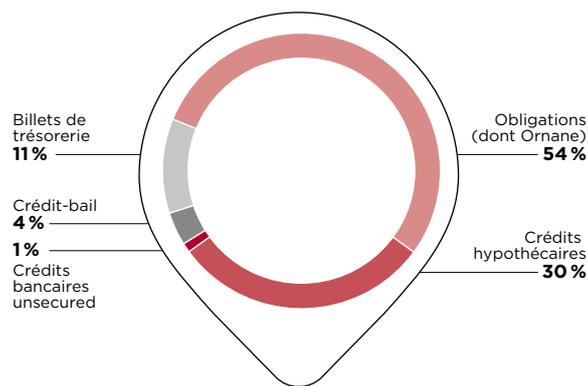
3.5.1. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

La dette financière brute consolidée de Gecina s'élève à 4 269 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 4 431 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une baisse de 162 millions d'euros. La dette financière nette consolidée atteint 4 234 millions d'euros à fin juin (contre 4 429 millions d'euros à fin 2012), soit une baisse de 195 millions d'euros.

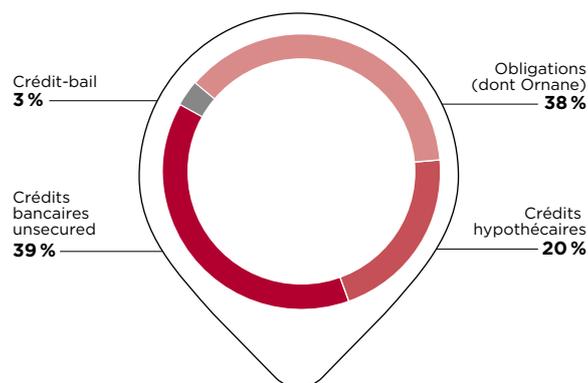
Les principales caractéristiques de la dette sont :

	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Dette brute (consolidée) (en millions d'euros)	5 060	4 431	4 269
Dette nette (consolidée) (en millions d'euros)	5 017	4 429	4 234
Dette nominale (brute, consolidée) (en millions d'euros)	5 025	4 333	4 187
Lignes de crédits non utilisées (en millions d'euros)	1 360	2 050	2 330
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	4,1	4,7	4,9
Maturité moyenne des financements (en années)	3,4	4,0	3,9
LTV (hors droits)	42,6 %	39,7 %	39,0 %
ICR	2,6	2,8	3,3
Dette gagée / Patrimoine	18,7 %	15,0 %	13,2 %

Répartition de la dette nominale brute



Répartition des financements autorisés



Les ressources marché du Groupe représentent 38 % des financements autorisés à fin juin 2013. Les opérations réalisées ces six derniers mois ont permis de poursuivre la diversification des ressources financières du Groupe. La dette nominale est maintenant composée à 54 % de ressources marché long terme (contre 36 % fin 2011 et 45 % fin 2012).

La dette financière brute de Gecina s'élève à 4 269 millions d'euros et est constituée au 30 juin 2013 de :

- 1 933 millions d'euros d'émissions obligataires.
- 368 millions d'euros d'Ornane (valeur de marché).
- 1 260 millions d'euros de crédits bancaires dont 1 238 millions d'euros de financements hypothécaires, et 22 millions d'euros de financements "corporate".
- 180 millions d'euros de crédit-bail.
- 480 millions d'euros d'émissions de Billets de Trésorerie dont les émissions sont couvertes par des lignes de crédit confirmées.
- 48 millions d'euros d'autres dettes financières.

3.5.2. LIQUIDITÉ

Les opérations de financement ou de refinancement réalisées au cours de la première partie de l'exercice 2013 incluent :

- La levée de 450 millions d'euros :
 - L'émission en mai 2013 d'obligations pour 300 millions d'euros avec une maturité de 10 ans et un coupon de 2,875 %.
 - La signature d'un contrat de crédit bancaire bilatéral pour un encours de 150 millions d'euros avec une maturité de 5,1 années.
- Le remboursement anticipé de 2 contrats de crédit hypothécaire pour un montant de 156 millions d'euros.

Parallèlement, Gecina a renouvelé son programme EMTN et son programme d'émission de billets de trésorerie dont l'encours moyen sur le semestre s'élève à 804 millions d'euros (contre 51 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012).

Les remboursements d'emprunts de Gecina au cours des 24 prochains mois sont largement couverts par des lignes de crédit non utilisées.

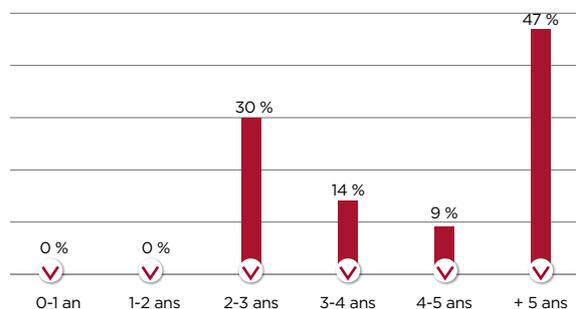
À fin juin 2013, les échéances de dette tirées s'élèvent à 1 060 millions d'euros sur les 24 prochains mois, elles sont largement compensées par les 2 330 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (dont 1 340 millions d'euros de lignes non utilisées à plus de 2 ans).

3.5.3. ÉCHÉANCIER

La durée de vie moyenne de la dette de Gecina (après affectation des lignes de crédit non utilisées) est de 4,9 années (en amélioration de 0,2 année par rapport à fin 2012).

Le graphique ci-contre présente l'échéancier de la dette brute de Gecina au 30 juin 2013 (après affectation des lignes de crédit non utilisées).

Sur l'ensemble des financements (incluant les lignes non tirées) du Groupe, la maturité moyenne est de 3,9 années au 30 juin 2013 (contre 4,0 années au 31 décembre 2012).



3.5.4. COÛT DE LA DETTE ET COUVERTURE DE TAUX

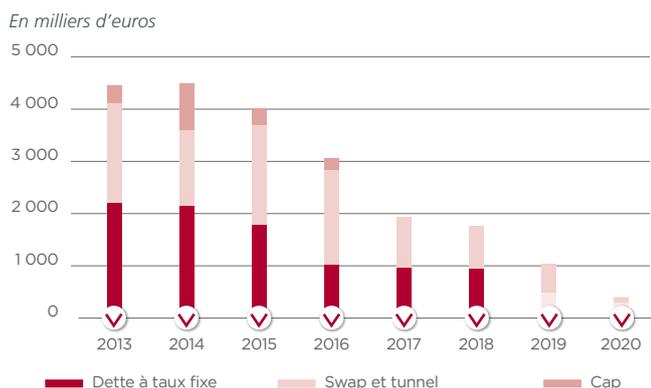
Le coût moyen de la dette s'est élevé à 3,7 % au cours du 1^{er} semestre 2013 (stable par rapport au 1^{er} semestre 2012).

Dans le cadre de sa politique de gestion du risque de taux d'intérêt, Gecina a recours à de la dette à taux fixe et emploie des produits dérivés (principalement des caps et des swaps) afin de couvrir son exposition au risque de taux, limiter l'impact des variations de taux sur les résultats du Groupe et de maîtriser son coût de la dette.

Au cours du 1^{er} semestre 2013, Gecina a poursuivi son objectif d'optimisation de portefeuille de couvertures visant à :

- Conserver un taux de couverture optimal,
- Adapter son portefeuille de couvertures suite à l'émission obligataire à taux fixe,
- Allonger la maturité moyenne des couvertures (dette à taux fixe et instruments dérivés).

Ainsi, au 30 juin 2013, l'échéancier du portefeuille de couvertures est le suivant :



La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en place au niveau global et à long terme. Les produits dérivés ne sont donc pas affectés de manière spécifique à certains financements. Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couverture et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat.

MESURE DU RISQUE DE TAUX

La dette financière de Gecina anticipée en 2013 est couverte à 93 % en cas de baisse des taux d'intérêt et à 101 % en cas de hausse (sur la base de l'encours total de 2013 dépendamment des niveaux de taux Euribor constatés).

Sur la base du portefeuille de couvertures existant au 30 juin 2013 et du niveau de dette anticipée sur le second semestre 2013, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2013 de 1,5 million d'euros, tandis qu'une baisse des taux de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2013 de 1,5 million d'euros.

3.5.5. NOTATION FINANCIÈRE

Gecina est suivie à la fois par les agences Moody's et Standard & Poor's :

- Standard & Poor's a revu en hausse le 17 octobre 2012 sa notation sur le Groupe, passant de BBB-/ perspective stable à BBB/ perspective stable ;
- de la même manière, Moody's a relevé le 5 novembre 2012 sa notation de Gecina de Baa3 (perspective stable) à Baa2 (perspective stable).

3.5.6. STRUCTURE FINANCIÈRE ET RATIOS

Au 30 juin 2013, Gecina respecte l'ensemble des covenants bancaires applicables :

Ratios	Norme de référence	30/06/2013
LTV		
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 55 %	39,0 %
ICR		
Excédent brut d'exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers	Minimum 2,00	3,3
Encours de la dette gagée / Valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 % / 25 %	13,2 %
Valeur patrimoine réévalué (bloc), en millions d'euros	Minimum 6 000 / 8 000	10 728

3.5.7. AUTRES ACTIFS

Les immobilisations financières (12,2 millions d'euros contre 12,5 millions d'euros fin 2012) sont globalement stables sur la période sans changement notable.

Volume des loyers par échéances triennales des baux :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	> 2020
Bureaux ⁽¹⁾	10,3	51,8	89,0	71,5	31,1	21,6	9,6	57,0
Hôtels								
Santé	0,0	0,0	3,7	1,9	0,0	6,7	17,1	43,9
TOTAL	10	52	93	73	31	28	27	101

(1) Échéances non exercées au 2^e semestre 2013 reportées à la prochaine date d'échéance.

Volume des loyers par échéance de fin de contrat des baux :

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	> 2020
Bureaux/Commerces	10,3	22,1	21,9	40,7	41,5	66,4	25,0	114,0
Santé	0,0	0,0	0,3	2,6	0,0	11,5	7,5	51,5
TOTAL	10	22	22	43	41	78	32	165

Les créances clients augmentent de 10,5 millions d'euros par rapport à fin 2012, principalement sous l'effet de l'étalement des franchises et des paliers accordés aux locataires. Les clients facturés diminuent de 12,3 millions d'euros, en rapport avec la saisonnalité et les cessions intervenues depuis 12 mois. Les dépréciations de ces créances sont stables par rapport à la clôture 2012.

La baisse des autres créances de 6,7 millions d'euros est essentiellement due à la diminution des créances sur les cessions d'immeubles par lot.

La trésorerie disponible s'élève à 35 millions d'euros au 30 juin 2013.

3.5.8. AUTRES PASSIFS

Les provisions non courantes s'élèvent à 50 millions d'euros contre 45 millions d'euros à fin 2012. Cette évolution est principalement due à la constatation d'une provision de 3,5 millions d'euros liée à la cession de la logistique en 2012 (voir Note 5.5.5.12).

Les dettes fournisseurs de 156 millions d'euros au 30 juin 2013 sont stables par rapport à fin 2012.

Les dettes fiscales et sociales (parts courante et non courante) diminuent de près de 4,9 millions d'euros. La taxe de sortie diminue au fil des règlements et correspond au coût d'entrée dans le régime SIIC de certaines sociétés acquises par le Groupe.

Les autres dettes sont stables sur la période (39 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 40 millions d'euros au 31 décembre 2012).

3.6. ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET

L'Actif Net Réévalué triple net dilué est calculé selon les recommandations de l'EPRA ⁽¹⁾. Il est calculé à partir des capitaux propres du Groupe issus des états financiers qui intègrent la juste valeur en bloc hors droits des immeubles de placement, des immeubles en restructuration et des immeubles destinés à la vente ainsi que des instruments financiers.

Les éléments ci-dessous sont retraités des capitaux propres du Groupe afin de calculer l'ANR EPRA dilué et l'ANR triple net EPRA dilué :

- les plus-values latentes sur les immeubles valorisés au bilan à leur coût historique tels que le siège social et les immeubles en stock, calculées à partir des valeurs d'expertise en bloc hors droits déterminées par des experts indépendants ;
- la prise en compte de la fiscalité différée afférente aux sociétés ne relevant pas du régime SIIC ;
- la juste valeur des dettes financières à taux fixe. La juste valeur de la dette brute retenue pour le calcul de l'ANR est de 4 307 millions d'euros au 30 juin 2013 (soit 4 269,5 millions d'euros de dette brute et 37,5 millions d'euros correspondant à la mise en juste valeur de la dette à taux fixe) ;

- la revalorisation à la date de clôture des dettes éventuelles de complément de prix.

Le nombre d'actions dilué inclut le nombre d'actions susceptibles d'être créées par l'exercice des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission sont remplies. Le nombre d'actions dilué ne tient pas compte des actions détenues en autocontrôle.

L'Actif Net Réévalué triple net EPRA dilué s'élève à 6 151 millions d'euros au 30 juin 2013 soit 99,9 euros par action totalement dilué. L'ANR dilué s'élève à 6 332 millions d'euros au 30 juin 2013, soit 102,8 euros par action.

L'ANR triple net dilué en valeur lots ressort à 109,05 € par action au 30 juin 2013 contre 110,4 d'euros par action au 31 décembre 2012.

Le tableau ci-dessous, conforme aux recommandations de l'EPRA, présente le passage entre les capitaux propres du Groupe issus des états financiers et l'ANR triple net EPRA dilué :

	30/06/2013		31/12/2012		30/06/2012	
	Montant / Nombre d'actions	€/action	Montant / Nbre d'actions	€/action	Montant / Nbre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	61 588 663		61 049 425		60 984 923	
ANR DU GROUPE ISSU DES ÉTATS FINANCIERS IFRS	6 111,5		6 182,2		6 031,3	
+ Effet de l'exercice des stock options	47,6		15,1		15,8	
ANR DILUÉ	6 159,2	100,00 €	6 197,3	101,51 €	6 047,1	99,16 €
+ Mise en JV des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	35,9		35,4		34,7	
+ Mise en JV des immeubles en stock	0,6		2,3		2,5	
- JV des instruments financiers	151,8		211,1		181,8	
- Complément de prix Beaugrenelle	(7,2)		(6,5)		(8,9)	
- Impôts différés relatifs à la mise en JV des immeubles et des instruments financiers	(8,7)		(3,4)		(23,0)	
= ANR EPRA DILUÉ	6 331,6	102,80 €	6 436,1	105,42 €	6 234,1	102,22 €
+ JV des instruments financiers	(151,8)		(211,1)		(181,8)	
+ JV des dettes	(37,5)		(90,8)		(59,5)	
+ Impôts différés sur la réévaluation des actifs à la JV	8,7		2,8		23,8	
= ANR TRIPLE NET EPRA DILUÉ	6 151,0	99,87 €	6 137,1	100,53 €	6 016,7	98,66 €

(1) European Public Real Estate Association

3.7. STRATÉGIE & PERSPECTIVES

Au cours du 1^{er} semestre 2013, 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. La réversion négative constatée sur ces locations n'a impacté la croissance organique des loyers de bureaux sur le semestre qu'à hauteur de - 1,1%, la croissance à périmètre homogène des loyers de bureaux ressortant cependant en hausse de + 3,5% sur la période, notamment grâce à l'indexation et l'amélioration du taux d'occupation.

Dès lors, les enjeux locatifs de Gecina apparaissent limités à fin juin 2013 et portent essentiellement sur trois immeubles : Horizons (Boulogne), Portes de la Défense (Colombes) et Pointe Metro 2 (Gennevilliers), soit moins de 28 000 m². 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 (hors droits), 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 (hors droits) à Paris 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 Capiro pour la construction d'une clinique privée, soit un investissement de près 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 %. Dans ce cadre, 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 39,0 % 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 4,0 % en 2013, à la diversification de ses ressources et à l'allongement de la maturité des financements du Groupe.

Bernard Michel, Président, indique : « *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* ». Philippe Depoux, Directeur Général, souligne : « *M'inscrivant dans la stratégie définie par Bernard Michel, 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* ».

SYNTHÈSE DU PIPELINE DE DÉVELOPPEMENTS

Projet	Localisation	Date de livraison	Surface (m ²)	Investissement total (M€)	Investissement déjà réalisé (M€)	Reste à investir (M€)	Taux de rendement net prévisionnel
Beaugrenelle	Paris 15	oct. 2013	50 089	487	437	50	6,9 %
Le Vélum	Lyon (69)	sept. 2013	14 050	48	42	7	8,1 %
Docks de Saint-Ouen	Seine-St-Denis (93)	déc. 2013	16 155	76	57	20	7,4 %
Boulogne	Haut-de-Seine (92)	oct. 2015	10 587	68	2	66	7,4 %
TOTAL BUREAUX ET COMMERCES			90 881	680	538	142	7,1 %
Saint Denis Pleyel	Seine-St-Denis (93)	2 ^e trimestre 2014	4 609	18	9	9	6,6 %
Bagnolet	Seine-St-Denis (93)	2 ^e trimestre 2015	4 077	19	0	19	6,1 %
Bordeaux	Gironde (33)	2 ^e trimestre 2015	3 800	12	0	12	6,7 %
Lançon	Paris 13	2015	1 465	11	6	5	5,5 %
Lecourbe	Paris 15	3 ^e trimestre 2014	2 674	17	8	9	5,3 %
TOTAL RÉSIDENCES ÉTUDIANTS			16 625	77	24	53	6,0 %
Clinique Bayonne	Pyrénées-Atlantiques (64)	3 ^e trimestre 2015	29 594	69	14	56	6,6 %
TOTAL SANTÉ			29 594	69	14	56	6,6 %
TOTAL GROUPE			137 100	827	576	251	6,9 %

3.8. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Le 2 juillet 2013, 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 de 122 millions d'euros (droits inclus). Cet actif est principalement loué à WPP Group et à la société Orientis, engendrant un rendement net immédiat de 5,5 %.

3.9. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2013

Gecina applique les recommandations de l'EPRA relatives aux indicateurs listés ci-après. 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.

- Actif net réévalué EPRA dilué
- Actif net réévalué triple net EPRA dilué
- Rendement initial net EPRA
- Rendement initial net "topped-up" EPRA
- Taux de vacance EPRA

ACTIF NET RÉÉVALUÉ TRIPLE NET EPRA DILUÉ

Le calcul de l'ANR triple net EPRA dilué est détaillé dans le chapitre 3.6. "Actif Net Réévalué triple net".

En millions d'euros	30/06/2013		31/12/2012	
	Montant	€/ action	Montant	€/ action
ANR dilué	6 159,2	100,00 €	6 197,3	101,51 €
ANR EPRA dilué	6 331,6	102,80 €	6 436,1	105,42 €
ANR triple net EPRA dilué	6 151,0	99,87 €	6 137,1	100,53 €

RENDEMENT INITIAL NET ET RENDEMENT INITIAL NET "TOPPED-UP" EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre les taux de rendement définis selon l'EPRA et les taux de rendement communiqués par Gecina par ailleurs :

	30/06/2013	31/12/2012
Taux de rendement net Gecina	5,68 %	5,66 %
Effet des droits et frais estimés	-0,30 %	-0,29 %
Effet des variations de périmètre	0,06 %	0,03 %
Effet des ajustements sur les loyers	-0,69 %	-0,71 %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽¹⁾	4,75 %	4,69 %
Exclusion des aménagements de loyers	0,35 %	0,38 %
RENDEMENT INITIAL NET 'TOPPED-UP' EPRA ⁽²⁾	5,10 %	5,07 %

(1) Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, après déduction des aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

(2) Le taux de rendement initial net 'topped-up' EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyer, divisé par la valeur du patrimoine droits inclus.

TAUX DE VACANCE EPRA

Gecina utilise la définition recommandée par l'EPRA : ratio entre la valeur locative des surfaces vacantes et la valeur locative de la surface totale en exploitation.

	30/06/2013	30/06/2012
Pôle Économique	7,4 %	8,3 %
Bureaux	7,8 %	8,0 %
Logistique	N.A.	18,0 %
Hôtels	N.A.	0,0 %
Pôle Démographique	1,2 %	1,5 %
Résidentiel	1,7 %	2,1 %
Résidences étudiants	4,5 %	4,7 %
Santé	0,0 %	0,0 %
TOTAL GROUPE	5,2 %	5,9 %

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société GECINA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

1. CONCLUSION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 juillet 2013

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Bernard España
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Pierre Bouchart
Associé

COMPTES, CONSOLIDÉS

5.1. État consolidé de la situation financière.....	17
5.2. État du résultat net global (format EPRA)	18
5.3. État de variation des capitaux propres consolidés	19
5.4. État des flux de trésorerie consolidés	20
5.5. Annexe aux comptes consolidés	21

5.1. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013 Net	31/12/2012 Net	30/06/2012 Net
Actifs non courants		10 410 000	10 600 740	10 762 874
Immeubles de placement	5.5.5.1	9 516 324	9 865 418	9 639 296
Immeubles en restructuration	5.5.5.1	799 514	637 966	1 006 790
Immeubles d'exploitation	5.5.5.1	64 743	65 453	65 984
Autres immobilisations corporelles	5.5.5.1	3 437	3 814	4 251
Immobilisations incorporelles	5.5.5.1	3 556	5 126	4 514
Immobilisations financières	5.5.5.2	12 219	12 549	12 785
Participations dans les sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	5 361	5 328	5 281
Instruments financiers non courants	5.5.5.11.2	4 613	5 086	2 855
Actifs d'impôts différés	5.5.5.4	233	0	21 118
Actifs courants		498 234	580 713	891 763
Immeubles en vente	5.5.5.5	304 257	428 391	713 692
Stocks	5.5.5.1	7 165	7 220	8 020
Clients et comptes rattachés	5.5.5.6	78 602	68 144	67 181
Autres créances	5.5.5.7	42 027	48 745	65 080
Charges constatées d'avance	5.5.5.8	30 727	27 025	33 972
Instruments financiers courants	5.5.5.11.2	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.5.5.9	35 456	1 188	3 818
Actifs classés comme détenus en vue de la vente (1)	5.5.3.1.3	0	6 694	216 596
TOTAL DE L'ACTIF		10 908 234	11 188 147	11 871 233

Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Capitaux propres	5.5.5.10	6 112 463	6 182 243	6 074 057
Capital		471 159	470 829	470 373
Primes		1 874 659	1 886 410	1 871 941
Réserves consolidées attribuables aux propriétaires de la société mère		3 581 420	3 599 457	3 613 440
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		184 279	225 511	75 500
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère		6 111 517	6 182 207	6 031 254
Participations ne donnant pas le contrôle		946	36	42 803
Passifs non courants		3 926 229	3 934 529	5 258 464
Dettes financières non courantes	5.5.5.11.1	3 710 387	3 667 827	5 005 041
Instruments financiers non courants	5.5.5.11.2	156 414	216 119	181 815
Passifs d'impôts différés	5.5.5.4	8 956	3 069	24 695
Provisions non courantes	5.5.5.12	50 472	44 769	44 916
Dettes fiscales et sociales non courantes	5.5.5.15	0	2 745	1 997
Passifs courants		869 542	1 070 672	493 183
Dettes financières courantes	5.5.5.11.1	559 088	763 514	156 339
Instruments financiers courants	5.5.5.11.2	7	32	2 827
Dépôts de garantie		64 146	58 776	58 063
Fournisseurs et comptes rattachés	5.5.5.14	155 791	154 453	169 559
Dettes fiscales et sociales courantes	5.5.5.15	51 527	53 607	70 395
Autres dettes courantes	5.5.5.16	38 983	40 290	36 000
Passifs classés comme détenus en vue de la vente (1)	5.5.3.1.3	0	703	45 529
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		10 908 234	11 188 147	11 871 233

(1) Voir Note 5.5.3.1.3 pour l'application de la norme IFRS 5 relative aux actifs et passifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées.

5.2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL (FORMAT EPRA)

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs bruts	5.5.6.1	294 420	292 457
Charges sur immeubles	5.5.6.2	(66 727)	(70 247)
Charges refacturées	5.5.6.2	43 501	43 714
Revenus locatifs nets		271 194	265 924
Services et autres produits nets	5.5.6.3	3 719	4 008
Frais de structure	5.5.6.4	(31 630)	(32 487)
Excédent brut d'exploitation		243 283	237 445
Résultat de cessions	5.5.6.5	25 975	6 918
Variation de valeur des immeubles	5.5.6.6	(22 943)	29 171
Amortissements	5.5.5.1	(2 655)	(2 491)
Dépréciations et provisions nettes	5.5.5.12	(4 115)	(1 506)
Résultat opérationnel		239 545	269 537
Frais financiers nets	5.5.6.7	(72 842)	(81 780)
Amortissements et dépréciations à caractère financier	5.5.5.2	(258)	0
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	5.5.6.8	31 564	(92 436)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	5.5.5.3	33	1 598
Résultat avant impôts		198 042	96 919
Impôts	5.5.6.9	(9 356)	2 933
Résultat net des activités poursuivies		188 686	99 852
Résultat net des activités abandonnées ⁽¹⁾	5.5.3.1.3	0	(25 519)
Résultat net consolidé		188 686	74 333
Dont résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(4 407)	1 167
Dont résultat net consolidé attribuable aux propriétaires de la société mère		184 279	75 500
Résultat net consolidé par action	5.5.6.10	3,03 €	1,24 €
Résultat net consolidé dilué par action	5.5.6.10	3,02 €	1,24 €

(1) Résulte de l'application de la norme IFRS 5 comme exposé en Note 5.5.3.1.3.

(en milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net consolidé	188 686	74 333
Éléments non recyclables en résultat net	(1 091)	(932)
Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi	(1 091)	(932)
Éléments recyclables en résultat net	578	16
Gains (pertes) de conversion	(391)	(435)
Gains (pertes) sur instruments de couverture de flux de trésorerie	969	451
Résultat global	188 173	73 417
Dont résultat global attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(4 407)	1 167
Dont résultat global attribuable aux propriétaires de la société mère	183 766	74 584

5.3. ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 1^{er} janvier 2012	62 650 448	469 878	5 794 307	6 264 185	43 942	6 308 127
Dividende versé en 2012			(267 518)	(267 518)		(267 518)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			(39 205)	(39 205)		(39 205)
Gains (pertes) sur instruments de couverture de flux de trésorerie ⁽²⁾			451	451		451
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			1 561	1 561		1 561
Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi			(932)	(932)		(932)
Gains (pertes) de conversion			(435)	(435)		(435)
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	65 987	495	1 241	1 736		1 736
Variations de périmètre ⁽⁵⁾			(4 090)	(4 090)	28	(4 062)
Autres variations						
Résultat au 30 juin 2012			75 500	75 500	(1 167)	74 333
Solde au 30 juin 2012	62 716 435	470 373	5 560 881	6 031 254	42 803	6 074 057
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			2 106	2 106		2 106
Gains (pertes) sur instruments de couverture de flux de trésorerie ⁽²⁾			493	493		493
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			1 601	1 601		1 601
Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi			(1 541)	(1 541)		(1 541)
Gains (pertes) de conversion			209	209		209
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	60 700	456	(456)	0		0
Variations de périmètre ⁽⁵⁾			(1 925)	(1 925)	(36 865)	(38 790)
Autres variations						
Résultat au 31 Décembre 2012			150 011	150 011	(5 903)	144 108
Solde au 31 décembre 2012	62 777 135	470 829	5 711 378	6 182 207	36	6 182 243
Dividende versé en 2013			(267 695)	(267 695)		(267 695)
Valeur des actions propres imputée ⁽¹⁾			9 539	9 539		9 539
Gains (pertes) sur instruments de couverture de flux de trésorerie ⁽²⁾			969	969		969
Impact des paiements en actions ⁽³⁾			1 057	1 057		1 057
Gains (pertes) actuariels sur avantages postérieurs à l'emploi			(1 091)	(1 091)		(1 091)
Gains (pertes) de conversion			(391)	(391)		(391)
Augmentation de capital Groupe ⁽⁴⁾	44 047	330	2 751	3 081		3 081
Variations de périmètre ⁽⁵⁾			(437)	(437)	(3 497)	(3 934)
Autres variations						
Résultat au 30 juin 2013			184 279	184 279	4 407	188 686
SOLDE AU 30 JUIN 2013	62 821 182	471 159	5 640 358	6 111 517	946	6 112 463

(1) Actions auto-détenues :

<i>En milliers d'euros (sauf nombre d'actions)</i>	Au 30/06/2013		Au 31/12/2012		Au 30/06/2012	
	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	Montant net	Nombre d'actions	Montant net
Actions inscrites en diminution des capitaux propres	1 911 191	138 206	2 109 225	151 003	2 208 264	156 105
Autodétention en %		3,04 %		3,36 %		3,52 %

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers en "cash flow hedge" (cf. Note 5.5.3.8)

(3) Impact des avantages liés aux plans d'attribution d'actions (IFRS 2).

(4) Création d'actions liées à l'augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe (43 302 actions en 2013 et 28 807 actions en 2012) et la levée d'option de souscription réservée aux salariés (745 actions en 2013).

(5) Option de vente consentie à la SCI Pont de Grenelle sur les parts qu'elle détient (25 % du capital de la SCI Beaugrenelle) et compléments de prix Montbrossol et Beaugrenelle.

5.4. ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	188 686	218 441	74 333
Résultat net des activités abandonnées	0	(30 034)	(25 519)
Résultat net des activités poursuivies	188 686	248 475	99 853
Résultat net des sociétés mises en équivalence	(33)	(1 645)	(1 598)
Dotations nettes aux amortissements dépréciations et provisions	7 027	4 983	3 996
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	(8 622)	85 637	63 265
Charges et produits calculés liés aux stocks options	1 057	3 162	1 561
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	9 356	(1 272)	(2 935)
Cash flow courant avant impôts	197 471	339 341	164 143
Plus et moins-values de cession	(25 975)	(36 099)	(6 918)
Autres produits et charges calculés	(17 453)	(10 172)	(11 851)
Coût de l'endettement financier net	72 842	175 248	81 780
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)	226 886	468 320	227 154
Impôts versés (B)	29	(2 966)	(1 254)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	5 784	(36 204)	(35 951)
Flux net de trésorerie généré par les activités poursuivies	232 699	429 150	189 949
Flux net de trésorerie généré par les activités abandonnées	0	17 054	11 458
Flux net de trésorerie généré par l'activité (D) = (A+B+C)	232 699	446 204	201 407
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(329 774)	(348 584)	(186 401)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	651 187	1 058 509	398 684
Incidence des variations de périmètre	0	130 403	(34 816)
Dividendes reçus (sociétés mise en équivalence, titres non consolidés)	0	2 152	2 152
Variation des prêts et avances consentis	72	1 269	1 201
Autres flux liés aux opérations d'investissement	(1 697)	(6 862)	(682)
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	(2 252)	(2 844)	8 340
Flux net de trésorerie d'investissement provenant des activités poursuivies	317 536	834 042	188 478
Flux net de trésorerie d'investissement provenant des activités abandonnées	0	7 479	8 294
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	317 536	841 521	196 772
Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options	9 391	4 929	3 540
Rachats et reventes d'actions propres	3 229	(40 291)	(41 010)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(267 633)	(268 008)	(267 496)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Nouveaux emprunts	2 551 242	1 724 343	1 451 743
Remboursements d'emprunt	(2 706 314)	(2 404 363)	(1 349 179)
Intérêts financiers nets versés	(88 293)	(176 578)	(98 021)
Autres flux liés aux opérations de financement	(15 653)	(128 967)	(128 967)
Flux net de trésorerie de financement provenant des activités poursuivies	(514 032)	(1 288 935)	(429 389)
Flux net de trésorerie de financement provenant des activités abandonnées	0	(42 459)	(8 187)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	(514 032)	(1 331 394)	(437 576)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (D+E+F)	36 204	(43 669)	(39 397)
Trésorerie d'ouverture	(748)	42 921	42 921
Trésorerie de clôture	35 456	(748)	3 524

5.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

5.5.1. FAITS SIGNIFICATIFS

PRÉAMBULE

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10,7 milliards d'euros au 30 juin 2013 situé à 90 % 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.

1^{ER} SEMESTRE 2013

Gecimed, filiale de Gecina dédiée à l'immobilier de santé, a fait l'acquisition, le 11 mars 2013, du projet de développement d'une clinique à Bayonne auprès de Capiro, acteur de premier plan sur le marché européen de la santé.

Cette opération représentera un investissement de près de 70 millions d'euros pour Gecimed. Un engagement ferme correspondant à 15 ans de flux locatifs à compter de la livraison a été conclu avec Capiro, locataire-exploitant, engendrant un rendement triple net de 6,60 %. La construction a débuté en mars 2013, pour une livraison prévue au troisième trimestre 2015.

Parallèlement, en avril 2013, Gecimed a finalisé la vente d'un portefeuille de quatre cliniques exploitées par Générale de Santé (une ayant été cédée au 2^e semestre 2012), dont trois de court séjour et un établissement psychiatrique, auprès d'un OPCI santé géré par BNP Paribas REIM France. Ces actifs totalisent plus de 720 lits et places sur 53 800 m². Le prix de cession s'élève à 80 millions d'euros (droits inclus).

Le 19 mars 2013, Gecina a acquis la Tour Mirabeau (36 500 m² de surface utile) auprès d'Aberdeen, agissant pour le compte du fonds allemand DEGI International, pour un prix proche de 186 millions d'euros hors droits. 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 2 050 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 %. A moyen terme, cet immeuble pourra faire l'objet d'une restructuration lourde devant engendrer pour Gecina une création de valeur très significative.

Gecina a loué l'intégralité de l'immeuble Newside, situé à La Garenne-Colombes (Boucle Nord), à Technip France SA. Le locataire a signé un « bail vert » de 8 ans fermes à compter du 15 juillet 2013. Newside est un immeuble neuf, livré au 3^e trimestre 2012, il a représenté un investissement de 67,5 millions d'euros pour Gecina dont le rendement net facial ressort à 7,0 % suite à cette transaction. Cet actif, conçu par le cabinet d'architectes Valode & Pistre, développe 17 955 m² utiles 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).

Dans le cadre de sa politique de recentrage, Gecina a cédé 4 villages de vacances exploités sous la marque Club Méditerranée (sites de Val d'Isère, La Plagne, Peisey Vallandry et Opio) aux Assurances du Crédit Mutuel. Le prix de vente s'élève à 280 millions d'euros hors droits.

En mai 2013, 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 sur un spread de 140 pb sur le taux mid-swap, portant le coupon à 2,875 %, soit le coupon le plus faible pour la maturité la plus longue d'une émission obligataire de Gecina. Le coût de cette émission matérialise la baisse des taux de marché, mais surtout l'amélioration du profil financier de Gecina ayant conduit Standard & Poor's et Moody's à relever leurs notations à respectivement BBB et Baa2 au 4^e trimestre 2012. Cette opération conforte Gecina dans sa capacité à stabiliser le coût moyen de sa dette à un maximum de 4,0 % en 2013 et participe à l'allongement de la maturité des financements du Groupe.

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni le 17 avril 2013 sous la présidence de Monsieur Bernard Michel, a décidé de nommer Monsieur Philippe Depoux en qualité de Directeur Général à compter du 3 juin 2013. Dans le cadre de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général à intervenir à compter de cette date, le Conseil d'administration a décidé de confirmer Monsieur Bernard Michel dans sa fonction de Président du Conseil d'administration, charge qu'il occupe depuis février 2010. Monsieur Bernard Michel assumait la Direction Générale de Gecina depuis octobre 2011.

5.5.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX DE CONSOLIDATION

5.5.2.1 RÉFÉRENTIEL

Les comptes consolidés de Gecina et de ses filiales ("le Groupe") sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Communauté européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#iasb-adoption.

Le Groupe Gecina n'est pas concerné par les normes ou interprétations d'application obligatoire en 2013 non encore adoptées par l'Union européenne. Ses comptes sont conformes aux normes IFRS telles qu'édictées par l'IASB.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2013 – en particulier les normes IFRS 13 (Evaluation de la juste valeur), IAS 19 révisée (Avantages au personnel) et IFRS 11 (Partenariats) – n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière. Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêt n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ses comptes.

La préparation des états financiers, conformément aux normes IFRS, nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de

l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en termes de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés, sont exposés à la Note 5.5.3.14. Les informations requises par la norme IFRS 7 relatives à la nature et aux risques liés aux instruments financiers figurent aux notes 5.5.3.8, 5.5.3.9 et 5.5.4.

Gecina applique le Code de déontologie des SIIC établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

5.5.2.3 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2013, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

Sociétés	SIREN	30/06/2013 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2012 % d'intérêts	30/06/2012 % d'intérêts
Gecina	592 014 476	100,00 %	Mère	100,00 %	100,00 %
23-29, rue de Châteaudun	387 558 034	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
5, rue Montmartre	380 045 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
55, rue d'Amsterdam	382 482 065	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
8, rue de Chevreur/Suresnes	352 295 547	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Alouettes 64	443 734 629	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Anthos	444 465 298	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Beaugrenelle	307 961 490	75,00 %	IG	75,00 %	75,00 %
Bordeaux K1	512 148 438	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque	435 139 423	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Braque Inglatan	12 698 187	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Campusea	501 705 909	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Capucines	332 867 001	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Clairval	489 924 035	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Clos Saint Jean	419 240 668	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Colvel Windsor	477 893 366	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Dassault Suresnes	434 744 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Denis	439 986 100	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Eaubonne K1	512 148 974	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 10	529 783 649	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 11	530 019 009	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 7	423 101 674	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 8	508 052 149	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 9	508 052 008	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gecimed	320 649 841	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Gecina Management	432 028 868	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Geciotel	428 819 064	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Geciter	399 311 331	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Grande Halle de Gerland	538 796 772	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris	428 583 611	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Haris Investycje		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Hôpital Privé d'Annemasse	528 229 917	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Investibail transactions	332 525 054	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Khapa	444 465 017	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Labuire Aménagement ⁽¹⁾	444 083 901	59,70 %	MEE	59,70 %	59,70 %
L'Angle	444 454 227	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Le Pyramidion Courbevoie	479 765 874	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Locare	328 921 432	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Lyon K1	512 149 121	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Michelet-Levallois	419 355 854	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %

5.5.2.2 MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles Gecina exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

Sociétés	SIREN	30/06/2013 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/12/2012 % d'intérêts	30/06/2012 % d'intérêts
Nikad	433 877 669	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Sadia	572 085 736	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saint Augustin Marsollier	382 515 211	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Saulnier Square	530 843 663	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCIMAR	334 256 559	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société des Immeubles de France (Espagne)		100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Hôtel d'Albe	542 091 806	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Société Immobilière et Commerciale de Banville	572 055 796	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPIPM	572 098 465	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Suresnes K1	512 148 560	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tiers temps Aix les bains	418 018 172	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Tiers temps Lyon	398 292 185	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
Entrée de périmètre 2013					
GEC 17	792 846 123	100,00 %	IG		
SCI Polyclinique Bayonne Adour	790 774 913	100,00 %	IG		
Entrée de périmètre 2012					
GEC 12	751 139 163	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 13	751 102 773	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SPL Exploitation	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %	
GEC 15	444 407 837	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GEC 16	751 103 961	100,00 %	IG	100,00 %	
Sortie de périmètre 2012					
A.I.C.	351 054 432		IG	Fusionnée	100,00 %
Aralog	423 542 133		IG	Cédée	100,00 %
Aralog Inversiones y desarrollo			IG	Cédée	100,00 %
Arnas	318 546 090		IG	Fusionnée	100,00 %
Camarques Logistique	482 439 087		IG	Cédée	100,00 %
Ernst	439 959 859		IG	Cédée	100,00 %
Ernst Belgique			IG	Cédée	100,00 %
GEC 4	490 526 829		IG	Cédée	100,00 %
Montbrossol	380 249 326		IG	Fusionnée	100,00 %
Montessuy 357	423 852 185		IG	Fusionnée	100,00 %
Parigest	642 030 571		IG	Fusionnée	100,00 %
SPL	397 840 158		IG	Fusionnée	100,00 %
Tour H15	309 362 044		IG	Fusionnée	100,00 %
Sortie de périmètre 2013					
Denis Inversiones	B63256457	Fusionnée	IG	100,00 %	100,00 %

IG : intégration globale.

MEE : mise en équivalence.

(1) Gecina, bien que détenant plus de 50% des parts de la société Labuire Aménagement n'a, au regard du pacte d'associés, pas le contrôle de la société. Celle-ci est donc mise en équivalence.

5.5.2.4. RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION ET ÉLIMINATIONS

5.5.2.4.1. Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles du Groupe.

Toutes les sociétés ont procédé à un arrêté comptable au 30 juin 2013.

5.5.2.4.2. Opérations réciproques

Les opérations réciproques, ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées, sont éliminées.

5.5.2.4.3. Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La société considère que les acquisitions qu'elle réalise (au travers du rachat de sociétés ou du rachat d'actifs) portent sur un ensemble d'actifs et de passifs sans activité commerciale au sens d'IFRS 3. Ces acquisitions ne relevant pas de regroupement d'entreprises, il n'est pas fait application de cette norme mais de la norme IAS 40 (immeubles de placement). La différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs repris est réputée porter sur l'actif immobilier et vient s'imputer sur la ligne "Variation de valeur des immeubles" à la clôture qui suit l'acquisition.

5.5.3. MÉTHODES COMPTABLES

5.5.3.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

5.5.3.1.1. Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition frais et droits inclus.

Les temps des équipes opérationnelles directement attribuables aux cessions, mises en location et projets en développement sont suivis et valorisés puis, le cas échéant :

- (i) capitalisés pour leur part consacrée aux projets en développement, études, ou actions de commercialisation ;
- (ii) enregistrés en résultat de cession dès lors qu'ils se rapportent à des actions préparatoires à la vente.

Les frais financiers liés aux opérations de construction ainsi que les indemnités d'éviction, versées dans le cadre de restructurations d'immeubles, sont immobilisés.

Les contrats de crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondants sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement, ainsi que la juste valeur du bien, sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe, comme s'il en était le propriétaire. En cas d'acquisition d'un contrat de crédit-bail, si la juste valeur de la dette associée à l'actif immobilier est constitutive d'un passif du fait de conditions de marché au jour de l'acquisition plus favorables, elle est inscrite au bilan en tant que passif financier. Ce passif financier est repris par résultat sur la durée du contrat et intégralement soldé par résultat de cession en cas de vente du contrat.

Gecina a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir Note 5.5.3.1.2). La société a choisi, par convention, de retenir dans les comptes consolidés la valeur bloc des immeubles comme juste valeur des immeubles de placement. Cette valeur bloc s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 30 juin 2013 : BNPP Real Estate, Catella, CBRE Valuation, Foncier Expertise et Jones Lang LaSalle) qui valorisent le patrimoine du Groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prennent en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes d'évaluation de la juste valeur de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Gecina valorise l'ensemble de ses actifs à partir d'une expertise indépendante.

5.5.2.5. CONVERSION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

La monnaie de fonctionnement du Groupe est l'euro. Les opérations réalisées par les filiales situées hors de la zone euro sont converties au cours de clôture pour les éléments de bilan et au cours moyen de la période pour le compte de résultat. Les écarts de change constatés sur les postes du bilan à l'ouverture de l'exercice et sur le résultat de l'exercice sont inscrits sur une ligne distincte des capitaux propres.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciations. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

- valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de la période n).

Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration, sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

La juste valeur est déterminée par les experts sur la base de l'évaluation du prix de sortie de l'immeuble, déduction faite de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération de développement qui restent à engager.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur au commencement des travaux et lorsque sa commercialisation est avancée. En tout état de cause la mise à la juste valeur est réalisée lorsque l'actif est hors d'eau.

Néanmoins, lorsque l'actif est d'ores et déjà loué et que la signature des marchés de travaux est suffisamment avancée pour estimer avec fiabilité le coût de la construction, la mise à la juste valeur de l'actif en développement pourra être réalisée.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. Toutefois, les experts utilisent les mêmes méthodes d'évaluation, décrites ci-dessous. Dans le cadre de leur mission, les experts immobiliers évaluent les immeubles hors droits, hors taxes et hors frais. Ils respectent en cela la position de l'AFREXIM⁽¹⁾ et retiennent les taux suivants :

- 1,8 % de frais d'actes pour les immeubles en TVA ;
- 6,2 % de frais et droits d'enregistrement pour les autres immeubles.

L'actif est évalué à sa juste valeur de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales, sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation. La valeur retenue dans les comptes consolidés est la valeur hors droits.

(1) Association française des sociétés d'expertise immobilière.

a) Immobilier de bureaux

La juste valeur de chaque actif est déterminée à partir des résultats des trois méthodes suivantes. La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par comparaison, par capitalisation des revenus et par actualisation des flux futurs – DCF – est retenue. Dans le cas où une différence entre le résultat des trois méthodes atteint ou dépasse 10 %, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents en nature et en localisation, à des dates proches de la date d'expertise.
- Méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- Méthode par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flow) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de 10 ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

b) Immobilier résidentiel

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : comparaison directe et capitalisation des revenus. La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par comparaison et par capitalisation des revenus est retenue. Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10 %, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par comparaison directe : elle est identique à la méthode retenue pour l'immobilier de bureau.
- Méthode par capitalisation du revenu : elle est identique à la méthode retenue pour l'immobilier de bureau appliquée aux revenus bruts, conformément aux recommandations de l'AFREXIM ⁽¹⁾.

c) Valeur lots des immeubles résidentiels et mixtes

La valeur lots est utilisée pour les immeubles en vente par appartements (voir Note 5.5.3.1.3.).

La valeur lots est déterminée à partir des prix unitaires au mètre carré constatés sur le marché pour des locaux vacants. L'expertise prend en compte des abattements pour refléter les délais et frais de commercialisation ainsi que la marge d'intermédiation liés à la réalisation de l'ensemble des lots. Ces abattements sont différenciés en fonction de l'importance des immeubles et du nombre de lots attachés. Les lots diffus de bureaux, ainsi que les locaux commerciaux de pieds d'immeubles sont ensuite rajoutés pour leurs valeurs estimées sur la base de deux méthodes : comparaison directe et capitalisation du revenu.

Pour les immeubles dont le processus de vente par lots a été initié, la valorisation procède de la même méthodologie en ajustant les abattements appliqués à la situation de commercialisation réelle de l'immeuble.

d) Immobilier de santé

La juste valeur bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : capitalisation des revenus et actualisation des flux futurs (DCF). La moyenne arithmétique simple des méthodes dites par capitalisation des revenus et par actualisation des flux futurs – DCF – est retenue. Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10 %, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

5.5.3.1.2. Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique à compter du 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« high and best use »). Gecina n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 30 juin 2013, la première application d'IFRS 13 par le Groupe ne remet pas en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

(1) Association française des sociétés d'expertise immobilière.

5.5.3.1.3. Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

La norme IFRS 5 "Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées" précise qu'un actif non courant doit être classé comme détenant en vue de la vente si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. Dans ce cas, la vente doit être hautement probable.

La vente d'un actif est ainsi hautement probable dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- un plan de vente de l'actif a été engagé par un niveau de direction approprié ;
- l'actif est activement commercialisé à un prix raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle ;
- il est probable que la vente soit conclue dans un délai d'un an sauf circonstances particulières.

Lorsque la cession porte sur un actif ou un groupe d'actifs uniquement, ces actifs en vente sont présentés séparément au bilan, dans le poste "Immeubles en vente", et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les immeubles inscrits dans cette catégorie sont valorisés de la manière suivante :

- immeubles mis en vente en bloc : valeur de vente inscrite dans la promesse de vente ou dans l'offre d'achat, sous déduction des frais et commissions nécessaires à leur cession ;
- immeubles mis en vente par lots : valeur d'expertise en lots (voir Note 5.5.3.1.1.). Si l'immeuble est vendu à plus de 60 % (en valeur), l'actif est comptabilisé à la valeur des dernières transactions enregistrées.

Lorsque la cession porte sur une activité complète, les actifs et passifs consolidés, comptabilisés le cas échéant dans des filiales destinées à être cédées, sont présentés distinctement à l'actif du bilan (Actifs classés comme détenus en vue de la vente) et au passif du bilan (Passifs classés comme détenus en vue de la vente). Le résultat net correspondant est isolé au compte de résultat sur la ligne "Résultat net des activités abandonnées".

5.5.3.1.4. Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles (IAS 16)

L'immeuble du siège social situé 16, rue des Capucines à Paris est valorisé à son prix de revient. Il fait l'objet d'amortissement selon la méthode des composants, chaque composant étant amorti de manière linéaire sur sa durée d'utilité (de 10 à 60 ans).

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au coût d'acquisition et sont amorties linéairement sur des durées de trois à dix ans. Elles sont principalement composées de matériel informatique et de mobilier.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, la valeur comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur recouvrable, laquelle est déterminée à partir d'une expertise indépendante effectuée selon les méthodes décrites en 5.5.3.1.1.

5.5.3.1.5. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Les immobilisations incorporelles correspondent essentiellement à des logiciels.

Les coûts liés à l'acquisition de licences de logiciels sont inscrits à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés. Ces coûts sont amortis sur la durée d'utilité estimée des logiciels (entre trois et cinq ans).

5.5.3.2. TITRES DE PARTICIPATION

5.5.3.2.1. Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint ou une influence notable sont inscrites au bilan pour la quote-part de situation nette retraitée à la date d'arrêt, selon les principes comptables du Groupe. Les retraitements sont liés à l'harmonisation des méthodes.

Dans le cas où la quote-part du Groupe dans les capitaux propres négatifs d'une entreprise en équivalence vient à dépasser la valeur comptable de sa participation, celle-ci est retenue pour une valeur nulle et le Groupe cesse de prendre en compte sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait l'obligation ou l'intention de soutenir financièrement cette participation.

5.5.3.2.2. Participations non consolidées

Les titres de participation non consolidés sont évalués à leur juste valeur conformément à IAS 39. Les variations de juste valeur sont inscrites en capitaux propres jusqu'à la date de cession. Lorsqu'il s'agit d'une dépréciation durable, les moins-values latentes constatées dans les capitaux propres sont comptabilisées en résultat.

5.5.3.2.3. Autres immobilisations financières

Les prêts, créances et autres instruments financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Lorsqu'il existe un risque de non-recouvrement ou un risque de défaut, celui-ci est comptabilisé en résultat.

5.5.3.3. STOCKS

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière, ou acquis sous le régime fiscal de marchand de biens dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure à sa valeur comptable.

5.5.3.4. CRÉANCES D'EXPLOITATION

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées sur la base du risque de non recouvrement. Le coût du risque de non-recouvrement est comptabilisé en charges sur immeubles.

Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie.

- Locataire parti : 100 %
- Locataire dans les lieux :
 - créance entre 3 et 6 mois : 25 %
 - créance entre 6 et 9 mois : 50 %
 - créance entre 9 et 12 mois : 75 %
 - au-delà de 12 mois : 100 %

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

Les créances relatives à l'étalement des avantages commerciaux selon IAS 17 et reconnues par différence entre le loyer économique et le

loyer quittancé, donnent lieu à une analyse spécifique pour valider lors de chaque arrêté leur bien-fondé.

5.5.3.5. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur.

5.5.3.6. ACTIONS PROPRES (IAS 32)

Les actions propres détenues par le Groupe sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

5.5.3.7. RÉMUNÉRATION EN ACTIONS (IFRS 2)

Gecina a mis en place un plan de rémunération qui est dénoué en instruments de capitaux propres (options sur actions ou attributions d'actions de performance). L'incidence des services rendus par les salariés en échange de l'octroi d'options ou de l'attribution d'actions de performance est comptabilisée en charges en contrepartie des capitaux propres. Le montant total comptabilisé en charges sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des instruments de capitaux propres octroyés, la valeur actualisée des dividendes futurs payés sur la période d'acquisition et le taux de rotation des salariés.

À chaque date de clôture, le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables est réexaminé. Le cas échéant, l'impact de la révision des estimations est comptabilisé au compte de résultat avec un ajustement correspondant dans les capitaux propres. Les sommes perçues, lorsque les options sont levées, sont créditées aux postes de capitaux propres, nettes des coûts de transaction directement attribuables.

5.5.3.8. INSTRUMENTS DE COUVERTURE (IAS 39)

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux ("fair value hedge")
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs ("cash flow hedge") qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

Pour une large part, la couverture du risque de taux de Gecina est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. De plus, certains dérivés ne sont pas qualifiables comptablement d'instruments de couverture. Ces instruments dérivés sont donc enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat. La variation de valeur des instruments dérivés est comptabilisée pour la part récurrente et lorsque applicable (amortissement des primes d'options ou primes périodiques) au sein des frais financiers au même titre que les intérêts payés ou reçus au titre de ces instruments, et pour la part non récurrente (juste valeur hors amortissement de prime ou primes périodiques) au sein des variations de valeur des instruments financiers.

Le cas échéant, les résiliations d'instruments dérivés sont considérées comme non récurrentes, de sorte que le résultat de cession ou de résiliation est comptabilisé au compte de résultat au sein des variations de valeur des instruments financiers.

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 (voir Note 5.5.3.1.2) par un organisme financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des "flux forward" actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire. Les valorisations sont également confortées par des confirmations des contreparties bancaires ainsi que par des valorisations internes.

Les valeurs mobilières sont inscrites sous cette rubrique à l'actif du bilan pour leur juste valeur et les variations de valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

5.5.3.9. PASSIFS FINANCIERS (IAS 32 ET 39)

Les emprunts bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables et de lignes de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan.

Les passifs financiers, y compris les émissions EMTN, sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction) selon la méthode du taux d'intérêt effectif, à l'exception de l'emprunt obligataire convertible de type Orname, comptabilisé à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, cette juste valeur étant déterminée sur la base du cours coté.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs à court terme et ne font l'objet d'aucune actualisation.

5.5.3.10. PROVISIONS ET PASSIFS NON FINANCIERS À LONG TERME

Conformément à la norme IAS 37 "Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels", une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle, légale ou implicite, à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

5.5.3.11. ENGAGEMENTS SOCIAUX

La norme IAS 19 modifiée en juin 2011 (IAS 19 révisée) et applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 précise les règles de comptabilisation des avantages consentis au personnel qui survient sur la période d'acquisition des droits. Elle exclut de son champ d'application les rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme (salaires, congés payés, contributions sociales, intéressement...) qui sont dus dans les 12 mois suivant la fin de l'exercice au cours duquel les membres du personnel ont rendu les services correspondants, font l'objet d'une comptabilisation en "Charges à payer" figurant au passif du bilan sous la rubrique "Dettes fiscales et sociales courantes".

Avantages à long terme

Les avantages à long terme correspondent à des avantages dus pendant la période d'activité du salarié (primes anniversaires).

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux indemnités de fin de carrière et aux engagements de retraite supplémentaire envers certains salariés. L'évaluation de ces engagements est réalisée sur l'hypothèse d'un départ volontaire du salarié.

Ces engagements qui concernent le régime à prestations définies pour les retraites supplémentaires font l'objet de versements à des organismes extérieurs.

Il n'y a pas d'avantages postérieurs à l'emploi accordés aux dirigeants.

L'engagement net résultant de la différence entre les fonds versés et la valeur probable des avantages consentis, comptabilisé au sein des charges de personnel, est calculé par un actuaire selon la méthode dite des "unités de crédit projetées", le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en capitaux propres.

5.5.3.12. IMPÔTS

5.5.3.12.1. Régime de droit commun

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un impôt différé actif net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les modalités et taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'arrêtés des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés. La même règle s'applique pour les actifs détenus à l'étranger.

5.5.3.12.2. Régime SIIC

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % (avant la loi de finance rectificative du 28 décembre 2008, le taux était de 16,5 %) sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les résultats relevant du régime SIIC sont exonérés d'impôt sous certaines conditions de distribution. Toutefois, pour les sociétés nouvellement acquises, il est calculé au taux de 19 % un passif d'impôt différé correspondant au montant de la taxe de sortie que ces sociétés devront acquitter au moment de leur option pour le régime SIIC, cette option rentrant dans la stratégie d'acquisition.

L'effet de l'actualisation de la dette d'"exit tax", liée à l'option pour le régime SIIC, n'est pris en compte que lorsque cela est considéré comme significatif.

5.5.3.13. RECONNAISSANCE DES LOYERS (IAS 17)

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittance. Toutefois, en application de la norme IAS 17, les avantages accordés aux locataires des secteurs de l'immobilier d'entreprise et de santé (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme probable du bail. En conséquence, les loyers inscrits au compte de résultat diffèrent des loyers quittancés.

Lors de la cession d'un actif, le solde de la créance née de la linéarisation des avantages consentis aux locataires (principalement franchises et paliers) est intégralement repris et comptabilisé dans le résultat de cession.

Les travaux réalisés pour le compte de locataires sont immobilisés et ne font pas l'objet d'un étalement sur la durée probable du bail selon la norme IAS 17.

5.5.3.14. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DÉTERMINANTS

Pour l'établissement des Comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements (sur ces derniers, notamment concernant les litiges, engagements et provisions), qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites aux paragraphes 5.5.3.1.1. à 5.5.3.1.3. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérent à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable.

L'évaluation de la valeur d'utilité et de la juste valeur des titres de participation est déterminée sur la base d'estimations qui reposent sur les diverses informations dont dispose le Groupe à la date de clôture. Il est possible que des informations nouvelles, obtenues postérieurement à la clôture, influent significativement sur cette évaluation.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées au paragraphe 5.5.3.1.2.

5.5.4. GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET OPÉRATIONNELS

5.5.4.1. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le chapitre 1 du Document de Référence 2012 de Gecina contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé. Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le Document de Référence 2012 ou dans ce document.

5.5.4.2. LE RISQUE DE MARCHÉ IMMOBILIER

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites aux paragraphes 5.5.3.1.1. à 5.5.3.1.3. ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion sont susceptibles d'atténuer l'effet des fluctuations du marché locatif.

Pour ce qui concerne les projets de développement, la recherche de locataires est lancée lors de la décision d'investissement et donne lieu à la conclusion de Baux en l'État Futur d'Achèvement (BEFA). Ces BEFA contiennent des clauses relatives à la définition de l'achèvement, au délai d'achèvement et aux pénalités de retard.

Ce risque est quantifié en Note 5.5.6.6

5.5.4.3. LE RISQUE DE MARCHÉ FINANCIER

La détention d'actifs financiers détenus durablement ou disponibles à la vente expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur de ces actifs. L'analyse et la quantification du risque portant sur les instruments dérivés de couverture sont en note 5.5.6.8.

En particulier, l'exposition du Groupe au risque actions dans un contexte de baisse des indices boursiers induit une problématique de valorisation des actifs de couverture mis en regard des engagements de retraite. Ce risque est très limité au regard du montant des actifs en couverture sujets au risque actions.

Gecina peut également être soumise à l'évolution du cours de Bourse dans des investissements financiers, mais aussi au travers des titres d'autocontrôle détenus. Gecina a mis en place un programme de rachat d'actions et dans ce cadre détient un certain nombre de ses actions. Une baisse du cours de l'action Gecina n'a pas d'impact sur les Comptes consolidés, mais uniquement sur les Comptes sociaux.

5.5.4.4. LE RISQUE DE CONTREPARTIE

Bénéficiant d'un portefeuille de clients d'environ 600 entreprises locataires, d'une grande diversité sectorielle, et de plus de 9 000 locataires individuels, le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs de concentration. Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances satisfaisant.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel large d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection. Gecina n'est pas matériellement exposée à une unique contrepartie bancaire sur son portefeuille de dérivés. Le risque de contrepartie est désormais partie intégrante de la juste valeur telle que déterminée selon IFRS 13 (voir Note 5.5.3.1.2) et appliquée à compter du 1^{er} janvier 2013.

L'exposition maximum du Groupe sur l'ensemble de ses financements (utilisés et non utilisés) face à une seule et même contrepartie est de 13,2 %.

5.5.4.5. LE RISQUE DE LIQUIDITÉ

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées, non tirées, et à des programmes de cessions d'actifs. Le détail des échéances de la dette est fourni en Note 5.5.5.11.1 avec une description des différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, prévues dans les conventions de crédit.

5.5.4.6 LE RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt de Gecina, qui inclut l'utilisation d'instruments de couverture, vise à limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat du Groupe, une part significative des financements du Groupe étant à taux variable. Dans ce contexte, un cadre de gestion a été présenté et validé par le Comité d'Audit de la société, lequel définit notamment un horizon de gestion, un pourcentage de couverture requis sur l'horizon de temps, des niveaux cibles de couverture et les instruments permettant cette gestion (essentiellement caps, floors et swaps). Le risque de taux est analysé et quantifié en Note 5.5.5.11.2 et 5.5.6.8 de même que l'analyse en sensibilité du risque de taux. La politique de couverture du risque de taux d'intérêt de Gecina est principalement mise en œuvre au niveau global (i.e. non affectée de manière spécifique à certains financements). Par conséquent, elle ne répond pas à la qualification comptable d'instruments de couvertures et la variation de juste valeur apparaît donc au compte de résultat, selon les modalités décrites en Note 5.5.3.8.

5.5.4.7. LE RISQUE DE CHANGE

Le Groupe réalise l'essentiel de ses activités dans la zone euro et la quasi-totalité du chiffre d'affaires, les charges d'exploitation, les investissements, les actifs et les passifs du Groupe sont libellés en euros. En l'occurrence, le Groupe n'est exposé à un risque de change qu'au niveau de ses deux filiales du secteur logistique situées en Pologne et en Hongrie, de manière très marginale.

5.5.4.8. RISQUES OPÉRATIONNELS

Gecina est exposée à des risques opérationnels de diverses natures, lesquels sont détaillés dans le Document de Référence 2012.

Gecina a procédé jusqu'en 2009, quand Monsieur Joaquín Rivero était mandataire social de Gecina ou d'une de ses filiales, à un certain nombre d'opérations, en particulier la prise de participation en 2009 par SIF Espagne de 49 % dans la société Bami Newco, et a en outre conclu certains engagements, notamment consenti certaines garanties en relation avec ces opérations, ainsi qu'il est fait référence aux Notes 5.5.5.12. et 5.5.9.3.

Lorsqu'ils ont été révélés, ces engagements ou opérations ont pu faire l'objet de dépréciations et provisions conformément à la réglementation en vigueur. Certaines de ces garanties ont par ailleurs été accordées en dehors du cadre établi par le dispositif de contrôle interne de Gecina et malgré les dispositifs spécifiques mis en œuvre.

Gecina ne peut totalement exclure que le non-respect de ses dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, la détérioration de l'environnement économique en Espagne ou des tentatives de fraude, n'entraînent des risques financiers, juridiques, fiscaux ou réglementaires, supplémentaires, non identifiés à ce jour. La survenance de tels risques serait susceptible d'affecter la réputation, les résultats ou la situation financière du Groupe.

5.5.5. NOTES SUR L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

5.5.5.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

5.5.5.1.1. Tableau de mouvement du patrimoine

Immobilisations brutes <i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	Au 30/06/2013
Immeubles de placement	9 865 418	216 711	(476 630)	(34 680)	5 835	(60 330)	9 516 324
Immeubles en restructuration	637 966	111 570	0	15 636	861	33 480	799 513
Immeubles d'exploitation	76 683	3	0	0	0	0	76 686
Immobilisations incorporelles	11 030	874	(1 709)	0	0	0	10 195
Autres immobilisations corporelles	10 563	382	(631)	0	0	0	10 314
Immeubles en vente	428 391	235	(147 321)	(3 898)	0	26 850	304 257
Stocks	7 219	(84)	0	0	29	0	7 163
IMMOBILISATIONS BRUTES	11 037 270	329 690	(626 290)	(22 942)	6 726	0	10 724 453

Amortissements <i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2012	Dotations	Reprises	Variation de juste valeur	Autres variations	Virements de poste à poste	Au 30/06/2013
Immeubles d'exploitation	11 230	713	0	0	0	0	11 943
Immobilisations incorporelles	5 903	1 201	(466)	0	0	0	6 638
Autres immobilisations corporelles	6 749	740	(611)	0	0	0	6 878
AMORTISSEMENTS	23 882	2 655	(1 077)	0	0	0	25 459
IMMOBILISATIONS NETTES	11 013 388	327 035	(625 213)	(22 942)	6 726	0	10 698 995

Conformément aux principes comptables définis en Note 5.5.3.1.1, 11 actifs en restructuration sont comptabilisés au coût historique pour un montant global de 87,4 millions d'euros.

Les autres variations concernent les honoraires de commercialisation pour 1 million d'euros et les coûts internes capitalisés pour 1,6 million d'euros.

5.5.5.1.2. Analyse des acquisitions (droits et frais inclus)

Les acquisitions ont concerné :

<i>En milliers d'euros</i>	Au 30/06/2013
Rue Mirabeau	196 841
Rue Marbeuf (acompte)	11 605
Clinique à Bayonne	13 880
Acquisitions d'immeubles	222 326
Travaux de restructuration	89 368
Travaux de rénovation	8 422
Travaux	97 790
Stocks	(185)
Siège	3
Frais financiers capitalisés	8 501
TOTAL ACQUISITIONS	328 434
Autres immobilisations corporelles	382
Immobilisations incorporelles	874
TOTAL IMMOBILISATIONS	329 690

5.5.5.1.3. Détail des produits de cessions

Les cessions sont détaillées en Note 5.5.6.5.

5.5.5.1.4. Échéances des immeubles de placement détenus en crédit-bail

Le Groupe détient 9 contrats de crédit-bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 4,2 ans (moyenne pondérée des encours) auprès d'organismes de référence.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
A moins d'un an	18 209	26 430	46 345
Entre 1 et 5 ans	141 841	204 702	194 350
A plus de 5 ans	31 592	59 420	131 130
TOTAL	191 642	290 553	371 825

5.5.5.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Titres de participation non consolidés	109 421	109 422	109 421
Avance sur acquisitions immobilières	65 521	65 519	65 519
Dépôts et cautionnements	1 703	1 668	1 752
Autres immobilisations financières	5 274	5 382	5 367
Total	181 919	181 991	182 059
Dépréciations	(169 700)	(169 442)	(169 274)
TOTAL NET	12 219	12 549	12 785

La dépréciation de 169,7 millions d'euros se rapporte à la participation de 49 % dans la société espagnole Bami Newco intégralement dépréciée (109,4 millions d'euros) et à l'avance sur acquisition

immobilière consentie à la société espagnole Bamolo dépréciée à hauteur de 60,3 millions d'euros (en vue de ramener celle-ci à la dernière valeur d'expertise du terrain soit 5,2 millions d'euros).

5.5.5.3. PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Ce poste reflète la quote-part détenue par le Groupe dans les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable.

Ce poste inclut au 30 juin 2013 la quote-part de la société La Buire (activité de cession de lots de terrains détenus à Lyon).

Les éléments de contribution au bilan et au compte de résultat consolidés au 30 juin 2013 sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013
Patrimoine immobilier	
Autres actifs	13 017
Total actif	13 017
Capitaux propres	8 979
Autres passifs	4 037
Total passif	13 016
Chiffre d'affaires	0
Résultat récurrent	34
Résultat net	55
% de détention	59,70 %
QUOTE-PART DU RÉSULTAT	33
Capitaux propres	8 979
% de détention	59,70 %
PARTICIPATIONS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	5 361

5.5.5.4. ACTIFS ET PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les actifs d'impôts différés comprennent les déficits reportables ainsi que des décalages temporaires d'actifs ou de passifs d'impôts des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'activation des déficits reportables porte sur leur part utilisable à un horizon de cinq ans au regard des prévisions de bénéfices taxables des sociétés du Groupe après prise en compte des règles de plafonnement en vigueur à la date d'arrêt. Les déficits reportables activés sont ajustés le cas échéant à chaque arrêté, pour tenir compte de la mise à jour des perspectives de consommation.

En milliers d'euros	Au 31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Autres variations	Au 30/06/2013
Immeubles de placement	(3 069)	(5 887)				(8 956)
Autres	0					0
TOTAL PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	(3 069)	(5 887)	0	0	0	(8 956)
Immeubles de placement	0		(54)		287	233
Déficits reportables	0					0
Autres	0					0
TOTAL ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	0	0	(54)	0	287	233

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés au sein d'une même entité fiscale.

5.5.5.5. IMMEUBLES EN VENTE

Les mouvements relatifs aux immeubles en vente sont inclus dans le tableau global de variation du patrimoine (voir Note 5.5.5.1.1).

Le montant des immeubles en vente se décompose en :

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Immeubles en vente par bloc	35 850	94 521	367 710
Immeubles en vente par lots	268 407	333 870	345 982
TOTAL	304 257	428 391	713 692

5.5.5.6. CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

La répartition des créances nettes par secteur est indiquée en Note 5.5.8. Au 30 juin 2013, le montant des créances clients en retard de paiement et non dépréciées est non significatif.

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Clients facturés	14 115	26 372	17 175
Charges non quittancées à apurer	13 349	7 928	15 063
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	61 658	44 086	45 722
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (BRUT)	89 122	78 386	77 960
Dépréciations de créances	(10 520)	(10 242)	(10 779)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (NET)	78 602	68 144	67 181

5.5.5.7. AUTRES CRÉANCES DE L'ACTIF COURANT

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Taxe sur la valeur ajoutée	31 619	26 987	35 073
Impôt sur les sociétés	390	2 272	1 613
Autres ⁽¹⁾	19 923	29 390	38 298
VALEURS BRUTES	51 931	58 649	74 983
Dépréciations	(9 904)	(9 904)	(9 903)
VALEURS NETTES	42 027	48 745	65 080

(1) Dont :

Avances de trésorerie Bami Newco (intégralement dépréciées)	7 473	7 473	2 315
Avances et acomptes versés sur commandes Beaugrenelle	0	53	14 053
Syndics et gestions extérieures	2 976	2 017	2 242
Avance de trésorerie aux participations	2 300	2 300	2 300

5.5.5.8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Frais d'ouverture de crédits ⁽¹⁾	17 261	20 018	20 289
Assurance garantie décennale	4 503	4 184	4 382
Autres	8 964	2 823	9 301
VALEURS NETTES	30 727	27 025	33 972

(1) Commissions d'arrangement et frais d'hypothèque principalement.

5.5.5.9 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
OPCVM monétaires	8 733	1 188	1 187
Comptes courants bancaires	26 723	0	2 631
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	35 456	1 188	3 818
Découverts bancaires	0	(2 787)	0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	35 456	(1 599)	3 818
Activités abandonnées ⁽¹⁾	0	851	(294)
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (Y COMPRIS ACTIVITÉS ABANDONNÉES)	35 456	(748)	3 524

(1) Voir Note 5.5.3.1.3 pour l'application de la norme IFRS 5 relative aux activités abandonnées.

5.5.5.10 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

Voir l'état comptable précédant la présente annexe, au chapitre 5 paragraphe 3 "Etat de variation des capitaux propres consolidés".

5.5.5.11 EMPRUNTS, DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

5.5.5.11.1 Emprunts et dettes financières

Encours de la dette En milliers d'euros	Encours 30/06/2013	Remboursements < 1 an	Encours 30/06/2014	Remboursements 1 à 5 ans	Encours 30/06/2018	Remboursements au delà de 5 ans
Dettes à taux fixe	2 375 428	(49 986)	2 325 443	(1 386 374)	939 069	(939 069)
Ornane	320 000		320 000	(320 000)		
Impact de la juste valeur de l'Ornane	47 996		47 996	(47 996)		
Obligations	1 933 199		1 933 199	(994 962)	938 237	(938 237)
Emprunts bancaires	24 150	(1 574)	22 576	(22 576)		
Crédits-bails	1 855	(183)	1 672	(840)	832	(832)
Intérêts provisionnés et autres dettes	48 229	(48 229)				
Dettes à taux variable	1 894 046	(509 102)	1 384 944	(478 252)	906 693	(906 693)
Billets de trésorerie	480 000	(480 000)				
Emprunts à taux variables et révisables	1 124 758	(13 454)	1 111 304	(327 633)	783 671	(783 671)
Lignes de crédit	111 000	0	111 000	(18 600)	92 400	(92 400)
Crédits-bails	178 288	(15 648)	162 640	(132 018)	30 622	(30 622)
Découverts bancaires						
DETTE BRUTE	4 269 475	(559 088)	3 710 387	(1 864 626)	1 845 761	(1 845 761)
Trésorerie (taux variable)						
Sicav, placements et produits à recevoir	8 733	(8 733)				
Disponibilités	26 723	(26 723)				
TOTAL TRÉSORERIE	35 456	(35 456)	0	0	0	0
Dettes nettes						
à taux fixe	2 375 428	(49 986)	2 325 443	(1 386 374)	939 069	(939 069)
à taux variable	1 858 590	(473 646)	1 384 944	(478 252)	906 693	(906 693)
TOTAL DETTES NETTES	4 234 019	(523 632)	3 710 387	(1 864 626)	1 845 761	(1 845 761)
Lignes de crédit disponibles	2 330 000	(250 000)	2 080 000	(1 930 000)	150 000	(150 000)
Flux futurs d'intérêts sur la dette		125 288		335 814		98 181

Ce tableau met en évidence le notionnel restant de l'emprunt obligataire convertible de type Ornane ainsi que l'impact de sa mise à la juste valeur. Par conséquent, l'emprunt obligataire convertible apparaît à sa valeur de marché composée de sa valeur nominale (320 millions d'euros) et l'impact de la mise à la juste valeur (48 millions d'euros). Par ailleurs, la dette est détaillée pour sa valeur au bilan.

La répartition du remboursement des 559,1 millions d'euros de la dette brute à moins d'un an est la suivante :

En milliers d'euros	3 ^e trimestre 2013	4 ^e trimestre 2013	1 ^{er} trimestre 2014	2 ^e trimestre 2014	Total
	519 154	16 738	7 798	15 397	559 088

Les intérêts qui seront versés jusqu'à l'échéance de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de la courbe de taux au 30 juin 2013, s'élèvent à 559,3 millions d'euros.

Type des emprunts obligataires	Ornane	EMTN	EMTN	EMTN	EMTN
Date d'émission	09/04/10	17/09/10	03/02/11	11/04/12	30/05/13
Montant d'émission (en millions d'euros)	320,0	500,0	500	650	300
Prix d'émission / conversion	111,05 €	49 803,50€	99 348 €	99 499 €	98 646 €
Prix de remboursement	N/A	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Taux de conversion	1,06	N/A	N/A	N/A	N/A
Nombre de titres émis	2 881 586	10 000	5 000	6 500	3 000
Taux nominal	2,125 %	4,50 %	4,25 %	4,75 %	2,875 %
Date d'échéance	01/01/16	19/09/14	03/02/16	11/04/19	30/05/23

Clauses de défaut ("covenants")

Les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous.

	Norme de référence	Situation au 30/06/2013	Situation au 31/12/2012	Situation au 30/06/2012
Dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine (bloc)	Maximum 55 %	39,0 %	39,7 %	44,4 %
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions)/Frais financiers	Minimum 2,00	3,3	2,8	3,0
Encours de la dette gagée/Valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 20 % / 25 %	13,2 %	15,0 %	18,8 %
Valeur du patrimoine réévalué (bloc) (en millions d'euros)	Minimum 6000 / 8000	10 728	11 048	11 691

Clauses de changement de contrôle

Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance septembre 2014 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Emprunt obligataire de 500 millions d'euros à échéance février 2016 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Emprunt obligataire de 650 millions d'euros à échéance avril 2019 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Emprunt obligataire de 300 millions d'euros à échéance mai 2023 : un changement de contrôle entraînant une baisse de la notation en catégorie "Non investment grade", non réhaussée à "Investment Grade" dans les 120 jours peut engendrer le remboursement anticipé de l'emprunt.

Ornane de 320 millions d'euros : un changement de contrôle peut entraîner le remboursement anticipé au gré des Obligataires.

5.5.5.11.2. Instruments de couverture

Les instruments financiers (instruments de niveau 2 tels que définis par IFRS 7 et IFRS 13) détenus par le Groupe sont des instruments de couverture. Les instruments financiers détenus par le Groupe sont traités sur le marché de gré à gré et valorisés à partir de modèles de valorisation utilisant des données observables.

Portefeuille des dérivés <i>En milliers d'euros</i>	Encours 30/06/2013	Échéances ou date d'effet < 1 an	Encours 30/06/2014	Échéances ou date d'effet 1 à 5 ans	Encours 30/06/2018	Échéances ou date d'effet au delà de 5 ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 30 juin 2013						
Swaps receveurs taux fixes	112 300		112 300	(112 300)		
Swaps payeurs taux fixes	1 207 610	(610)	1 207 000	(517 000)	690 000	(690 000)
Vente options sur swap payeur de taux fixe						
Achats options sur swap receveur taux fixe						
Achats caps	1 418 000	(305 000)	1 113 000	(1 113 000)		
Ventes caps	50 000		50 000	(50 000)		
Ventes Floors	250 000	(160 000)	90 000	(90 000)		
Total	3 037 910	(465 610)	2 572 300	(1 882 300)	690 000	(690 000)
Portefeuille des dérivés à effet différé ⁽¹⁾						
Swaps receveurs taux fixes						
Swaps payeurs taux fixes						
Vente options sur swap payeur de taux fixe				117 000	117 000	(117 000)
Achats options sur swap receveur taux fixe		150 000	150 000	(150 000)		
Achats caps						
Ventes caps						
Ventes Floors						
Total	0	150 000	150 000	(33 000)	117 000	(117 000)
Total portefeuille des dérivés						
Swaps receveurs taux fixes	112 300		112 300	(112 300)		
Swaps payeurs taux fixes	1 207 610	(610)	1 207 000	(517 000)	690 000	(690 000)
Vente options sur swap payeur de taux fixe				117 000	117 000	(117 000)
Achats options sur swap receveur taux fixe		150 000	150 000	(150 000)		
Achats caps	1 418 000	(305 000)	1 113 000	(1 113 000)		
Ventes caps	50 000		50 000	(50 000)		
Ventes Floors	250 000	(160 000)	90 000	(90 000)		
TOTAL	3 037 910	(315 610)	2 722 300	(1 915 300)	807 000	(807 000)
Flux futurs d'intérêts sur les dérivés		34 571		115 141		2 259

(1) Les montants positifs dans les colonnes « échéances ou date d'effet » correspondent à une mise en place des dérivés.

Couverture de la dette brute

En milliers d'euros

	30/06/2013
Dette brute à taux fixe	2 375 428
Dette à taux fixe transformée à taux variable	(112 300)
Dette résiduelle à taux fixe	2 263 128
Dette brute à taux variable	1 894 046
Dette à taux fixe transformée en taux variable	112 300
Dette brute à taux variable après transformation de dette à taux variable	2 006 346
Swaps payeurs taux fixes	(1 207 610)
Dette brute à taux variable non swappée	798 737
Achat cap	(1 418 000)
Vente cap	50 000
DETTE À TAUX VARIABLE NON COUVERTE	(569 263)

La juste valeur, inscrite au bilan, des instruments de couverture s'établit ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Actif non courant	4 613	5 086	2 855
Actif courant	0	0	0
Passif non courant	(156 414)	(216 119)	(181 815)
Passif courant	(7)	(32)	(2 827)
TOTAL	(151 808)	(211 065)	(181 787)

Les instruments financiers (courants et non courants) augmentent de 59 millions d'euros. Cette hausse s'explique par :

- La restructuration des instruments financiers pour 16 millions d'euros (représentant un nominal de 178 millions d'euros)
- La variation de valeur positive de 43 millions d'euros liée à l'évolution des taux depuis la fin de l'année 2012.

5.5.5.12. PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2012	Dotations	Reprises	Utilisations	Virement de poste	30/06/2013
Redressement fiscal	975					975
Engagements sociaux	10 487	497			1 091	12 075
Engagements Espagne	30 940					30 940
Autres litiges	2 367	4 141	(26)			6 482
TOTAL	44 769	4 638	(26)	0	1 091	50 472

Certaines sociétés du périmètre de consolidation ont fait l'objet de vérifications fiscales ayant abouti à des notifications de redressement qui, pour l'essentiel, sont contestées. Le Groupe fait aussi l'objet directement ou indirectement d'actions en responsabilité ou de procédures judiciaires engagées par des tiers. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

Au 30 juin 2013 est ainsi provisionné au titre des redressements fiscaux en cours un montant total de 1 million d'euros, sans changement depuis le 31 décembre 2012.

La société a par ailleurs engagé diverses procédures contentieuses avec l'administration fiscale, susceptibles de se traduire par le remboursement de sommes que le Groupe estime indues. Ces redressements, d'un montant total de 42 millions d'euros, se rapportent à l'impôt sur les sociétés payé en 2003 lors de l'option pour le régime SIIC par différentes sociétés du Groupe. Ces sommes, qui pourraient être restituées à échéances diverses au regard des diverses procédures en cours, ont été constatées en charges lors de leur décaissement et n'apparaissent donc plus au bilan de la société.

Les engagements sociaux (12,1 millions d'euros) concernent les retraites supplémentaires, les indemnités de fin de carrière, ainsi que les primes anniversaires. Ils sont évalués par des experts indépendants et augmentent principalement du fait des écarts actuariels du semestre (1,1 million d'euros) comptabilisés directement en capitaux propres et se rapportant pour l'essentiel au coût des services passés existants à l'ouverture (0,9 million d'euros), également comptabilisé en capitaux propres par application de la norme IAS 19 révisée.

La cession de l'activité logistique survenue en août 2012 reposait, pour l'un des 28 actifs du portefeuille vendu, sur une valorisation supposant la délivrance d'un arrêté préfectoral actualisé relatif à certaines données d'exploitation en termes d'entreposage et de tonnage. Le Groupe ayant accepté de couvrir le coût de tous travaux qui seraient à réaliser selon les prescriptions réglementaires, une provision de 3,5 millions d'euros a été comptabilisée sur le semestre au regard des obligations avérées à ce jour.

Les engagements en Espagne portent pour l'essentiel :

(i) sur la garantie de Gecina de 20 millions d'euros (émise en 2010), contre-garantisant la garantie de 20 millions d'euros de la filiale SIF Espagne dans le cadre de la restructuration des financements de Bami Newco (dont la banque Eurohypo est chef de file) dans laquelle Gecina détient une participation de 49 % au travers de sa filiale SIF Espagne ;

(ii) sur la caution solidaire de 5 millions d'euros impliquant SIF Espagne, accordée à FCC Construcción dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid. FCC Construcción a demandé

judiciairement, en Espagne, le paiement de cette caution. Par jugement en date du 22 janvier 2013, Bami Newco et ses garants, dont SIF Espagne, ont été condamnés à payer la somme de 1 million d'euros à FCC Construcción. Cette dernière a fait appel de ce jugement. La procédure d'appel est en cours.

Ces deux montants (25 millions d'euros) sont intégralement provisionnés au 30 juin 2013 du fait de la situation financière de Bami Newco. Par ailleurs, Bami Newco a demandé l'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan devant les tribunaux espagnols en juin 2013. Cette procédure a été acceptée par le tribunal espagnol.

La société a par ailleurs été informée en 2012 de l'existence de garanties accordées par SIF Espagne, alors représentée par Monsieur Joaquín Rivero, telles que visées également en Note 5.5.9.3 de ce rapport :

(i) Le 14 janvier 2010, au titre du remboursement par Bami Newco d'un crédit conclu le même jour, dans le cadre d'un renouvellement, auprès de Caja Castilla la Mancha, pour un montant en principal de 9 millions d'euros et ce en qualité de garant, avec la société Inmopark 92 Alicante, également actionnaire de Bami Newco et contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero.

Suite à une assignation de Caja Castilla la Mancha, les garants SIF Espagne et Inmopark 92 Alicante ont été chacun condamnés à lui payer la moitié du montant en principal et intérêts.

Par un paiement de 5,2 millions d'euros au profit de Caja Castilla la Mancha, effectué en juin 2012, la société a soldé définitivement la garantie consentie au profit de Bami Newco et a repris sur la période la provision correspondante (4,6 millions d'euros). SIF Espagne a demandé à Bami Newco le remboursement de 5,2 millions d'euros versés à Caja Castilla la Mancha. Par ailleurs, Bami Newco a demandé l'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan devant les tribunaux espagnols en juin 2013. Cette procédure a été acceptée par le tribunal espagnol.

(ii) Le 13 novembre 2009, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties, jusqu'au 13 novembre 2019, par Banco Popular pour des montants en principal de respectivement 3,3 millions d'euros et 1,5 million d'euros. Ces facilités de crédit peuvent être utilisées par Bami Newco à tout moment, pour le paiement de dettes à Banco Popular. Le total de ces garanties, soit 4,8 millions d'euros, reste intégralement provisionné au 30 juin 2013.

Compte tenu de la décision prise en 2012 par SIF Espagne de ne pas construire d'immeuble sur l'un des terrains situés à Madrid et lui appartenant, une provision de 1,1 million d'euros a été constituée en 2012, correspondant à la possible mise en jeu d'une garantie d'un montant équivalent qui avait été accordée à la ville de Madrid lors de l'acquisition de ce terrain par SIF Espagne, en garantie de l'engagement de construire un immeuble pris par cette dernière.

5.5.5.13. RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS AUX SALARIÉS

Les montants comptabilisés au bilan au 30 juin 2013 sont les suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012
Valeur actualisée de l'obligation	17 333	16 698
Juste valeur des actifs de couverture	(5 258)	(5 305)
VALEUR NETTE ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION	12 075	11 393
Profits (pertes) non comptabilisés	0	0
Coûts non comptabilisés des services passés	0	(906)
PASSIF NET AU BILAN	12 075	10 487

La modification au cours de l'année 2012 du barème des indemnités de fin de carrière des employés d'immeubles a accru la valeur nette actualisée de l'obligation du Groupe vis-à-vis de cette catégorie de personnels d'un montant de 0,9 million d'euros. Ce montant, valant coût des services passés, inscrit au 31 décembre 2012 dans les engagements hors bilan a été comptabilisé directement en capitaux propres au 30 juin 2013 conformément à la norme IAS 19 révisée.

En conséquence, l'engagement net inscrit en provisions non courantes s'élève à 12,1 millions d'euros après prise en compte des actifs de couverture estimés à 5,3 millions d'euros au 30 juin 2013.

Les écarts actuariels de la période sont de 1,1 million d'euros (dont 0,9 million d'euros au titre du coût des services passés), inscrits directement en capitaux propres pour 1,1 million d'euros.

Détail de la charge <i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012
Coût des services rendus au cours de l'exercice	338	532
Intérêt net	168	395
Pertes et gains actuariels	22	(148)
Coût des services passés	0	0
Prestations payées (net)	(31)	(274)
Effets de toute modification ou liquidation du régime	0	67
CHARGE COMPTABILISÉE DANS LES FRAIS DE PERSONNEL	497	572

Variation de l'obligation <i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012
Valeur actualisée de l'obligation à l'ouverture	16 698	13 596
Coût des services rendus au cours de l'exercice	338	532
Charge d'intérêts	235	645
Contributions des bénéficiaires du régime	0	68
Pertes et gains actuariels	233	2 188
Prestations payées	(171)	(1 237)
Coût des services passés	0	906
VALEUR ACTUALISÉE DE L'OBLIGATION À LA CLÔTURE	17 333	16 698

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements du Groupe sont les suivantes :

	30/06/2013	31/12/2012
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	2,75 %	3,00 %
Taux d'augmentation des salaires (nette d'inflation)	0,50 %	0,50 %
Taux d'actualisation	2,50 % - 2,75 %	2,75 % - 3,00 %
Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %

5.5.5.14. FOURNISSEURS

Les dettes fournisseurs d'immobilisations constituent l'essentiel du solde et se rapportent aux dettes des projets en développement de la société. Elles comprennent également la dette de complément de prix déterminée suivant les modalités mises en place lors de la prise de participation dans la SCI Beaugrenelle (4 millions d'euros) ainsi

que la dette afférente à l'option de vente consentie à la SCI Pont de Grenelle sur les parts qu'elle détient (25 % du capital de la SCI Beaugrenelle) soit 40,5 millions d'euros. Il est rappelé qu'en application de la norme IAS 32, l'option de vente des parts de la SCI Beaugrenelle détenues par un actionnaire minoritaire est constitutive d'une dette, la SCI Beaugrenelle étant consolidée en intégration globale dans les comptes de la société.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Dettes fournisseurs	4 946	4 877	5 461
Dettes fournisseurs (factures non parvenues)	22 570	19 675	23 089
Dettes fournisseurs sur immobilisations	44 646	56 184	27 146
Dettes fournisseurs sur immobilisations (factures non parvenues)	83 630	73 717	113 862
DETTES FOURNISSEURS	155 791	154 453	169 559

5.5.5.15. DETTES FISCALES ET SOCIALES

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Dettes sociales (court terme)	15 868	20 487	16 790
Taxe de sortie (« exit tax »)	1 997	4 742	3 994
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	33 661	31 123	51 608
DETTES FISCALES ET SOCIALES	51 527	56 352	72 392
<i>dont dettes non courantes</i>	0	2 745	1 997
<i>dont dettes courantes</i>	51 527	53 607	70 395

5.5.5.16. AUTRES DETTES COURANTES

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Clients créditeurs	23 020	22 344	20 013
Créditeurs divers ⁽¹⁾	11 296	14 083	12 683
Produits comptabilisés d'avance	4 667	3 864	3 304
AUTRES DETTES COURANTES	38 983	40 291	36 000

(1) Dont :

<i>Syndics et gestions extérieures</i>	945	43	775
<i>Encaissements sur sinistres</i>	3 344	3 281	3 242
<i>Indemnités locataires (centre Beaugrenelle)</i>	0	1 527	1 690

5.5.5.17. ENGAGEMENTS HORS BILAN

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Engagements donnés			
Engagements hors bilan donnés liés aux activités opérationnelles			
Cautions, avals, garanties (en faveur des filiales et participations)	185	780	8 288
Dettes garanties par des sûretés réelles ⁽¹⁾	1 237 604	1 398 573	1 854 645
Options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	314 436	272 220	275 893
Promesses de vente d'immeubles	51 320	141 172	351 684
Autres ⁽²⁾	12 500	16 906	
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS	1 616 045	1 829 651	2 490 510
Engagements reçus			
Engagements hors bilan reçus liés au financement			
Lignes de crédit non utilisées	2 330 000	2 050 000	1 118 000
Engagements hors bilan reçus liés aux activités opérationnelles			
Options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	314 436	272 220	275 893
Promesses de vente d'immeubles	9 000	141 172	351 684
Créances garanties par une hypothèque	5 160	5 418	5 586
Garanties financières pour activités de gestion et transactions	2 570	7 640	7 640
Autres ⁽³⁾	118 087	107 580	87 580
TOTAL DES ENGAGEMENTS REÇUS	2 779 253	2 584 030	1 846 383

(1) Liste des immeubles faisant l'objet d'une sûreté réelle :

4 cours de l'Île Seguin Boulogne Billancourt
 31-35 boulevard des Capucines, Paris II
 148 et 152 rue de Lourmel, Paris XV
 4-16 avenue Léon Gaumont, 93 Montreuil
 ZAC Charles de Gaulle, 92 Colombes
 418-432 rue Estienne d'Orves ; 25-27 et 33 rue de Metz, 92 Colombes
 10-12 place Vendôme, Paris II
 9 à 11bis avenue Matignon ; 2 rue de Ponthieu ; 12 à 14 rue Jean Mermoz ; 15 avenue Matignon, Paris VIII
 16 rue des Capucines ; 14-16 rue des Capucines ; 5b-7 rue Volney, Paris II
 37 rue du Louvre ; 25 rue d'Aboukir, Paris II
 4 cours de l'Île Seguin, Boulogne-Billancourt
 ZAC Danton, 34 avenue Léonard de Vinci, 92 Courbevoie
 101 avenue des Champs-Élysées, Paris VIII
 8 avenue Delcassé, Paris VIII
 505 rue Irène Joliot-Curie, 76 Le Havre
 Prêts hypothécaires liés aux 6 EPHAD à Paris et région parisienne

(2) Dont 12,5 millions d'euros de garantie de passif accordée dans le cadre de la cession des titres de la filiale GEC 4 (activité logistique).

(3) Dont 83,75 millions d'euros concernant le nantissement des titres de la SCI Pont de Grenelle.

Gecina a par ailleurs consenti, dans le cadre de la marche normale des affaires, des engagements dont l'exercice n'excède pas 10 ans et, parce que non chiffrés, qui n'apparaissent pas dans le tableau des engagements donnés. Sur la base des appréciations du Groupe et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour d'engagements susceptibles d'être appelés et d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

Dans le cadre du droit individuel à la formation (DIF), au 30 juin 2013 les salariés du Groupe ont acquis 49 613 heures cumulées (après déduction des heures utilisées depuis la mise en place du DIF).

5.5.5.18. COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

En milliers d'euros	Actifs/ Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs/ Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières ⁽¹⁾		6 977		5 160		82		12 219	12 219
Titres en équivalence						5 360		5 360	5 361
Disponibilités	35 456							35 456	35 456
Instruments financiers courants et non courants ⁽²⁾	4 613							4 613	4 613
Autres actifs ⁽¹⁾						120 629		120 629	120 629
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	40 069	6 977	0	5 160	0	126 071	0	178 278	178 278
Dettes financières non courantes	367 996	1 409 192			1 933 199			3 710 387	3 710 387
Instruments financiers courants et non courants ⁽²⁾	157 390						(969)	156 421	156 421
Dettes financières courantes		559 088						559 088	559 088
Autres passifs ⁽¹⁾						305 778		305 778	305 778
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	525 386	1 968 280	0	0	1 933 199	305 778	(969)	4 731 674	4 731 674

(1) Du fait du caractère court terme de ces créances et dettes, la valeur comptable constitue une bonne approximation de la juste valeur, l'effet d'actualisation étant non significatif.

(2) La juste valeur des instruments financiers est de niveau 2 selon IFRS 7 et IFRS 13, ce qui signifie que leur modèle de valorisation repose sur des données de marché observables.

5.5.6. NOTES SUR L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL

5.5.6.1. REVENUS LOCATIFS BRUTS

Le chiffre d'affaires de Gecina distingue les revenus locatifs par nature du contrat de bail tandis que l'analyse sectorielle (Note 5.5.8) est basée sur l'organisation de gestion interne du Groupe.

Les loyers bruts de l'activité "Résidence étudiants" comprennent désormais l'intégralité du forfait de charges quittancé auprès des locataires. Au 30 juin 2012, ce forfait de charges était comptabilisé en tant que charges refacturées.

Le surplus de loyers bruts comptabilisé à ce titre au 30 juin 2013 est de 0,4 million d'euros. Au 30 juin 2012, il aurait été du même ordre.

Les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple des actifs tertiaires et de santé sont les suivants :

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
À moins d'un an	337 640	355 249
Entre 1 et 5 ans	1 218 860	1 263 802
À plus de 5 ans	269 062	498 264
TOTAL	1 825 562	2 117 315

5.5.6.2. CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES

Elles se composent :

- des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux éventuels ainsi que des frais liés à la gestion immobilière ;
- de la quote-part des charges locatives refacturables par nature qui restent à la charge du Groupe, essentiellement sur les locaux vacants ;

- du risque locatif constitué des dépréciations nettes majorées du montant des pertes et profits sur créances irrécouvrables de la période.

Le coût du risque locatif, qui est inclus dans les charges sur immeubles, s'élève à 0,2 million d'euros au 30 juin 2013 contre 0,4 million d'euros au 30 juin 2012.

Les charges refacturées se composent des produits locatifs liés à la refacturation aux locataires des charges leur incombant.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Autres charges externes	(38 460)	(38 800)
Impôts et taxes	(24 670)	(26 918)
Charges de personnel	(3 769)	(3 968)
Autres charges	172	(562)
Charges sur immeubles	(66 727)	(70 247)
Charges locatives à régulariser	10 995	11 142
Charges sur locaux vacants	(3 463)	(3 003)
Récupérations diverses	7 253	8 986
Provisions sur charges	28 716	26 589
Charges refacturées	43 501	43 714
CHARGES D'EXPLOITATION DIRECTES NETTES	(23 226)	(26 533)

5.5.6.3. SERVICES ET AUTRES PRODUITS

Ils se composent essentiellement des éléments suivants :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Produits des activités de services	2 555	2 829
Reprises de subventions d'investissement	85	282
Autres produits	1 275	1 421
TOTAL BRUT	3 915	4 532
Charges	(196)	(524)
TOTAL NET	3 719	4 008

5.5.6.4. FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure se décomposent ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Charges de personnel	(24 212)	(23 218)
Coûts internes	2 807	2 240
Paiement en actions (IFRS 2)	(1 057)	(1 561)
Frais de gestion nets	(9 168)	(9 948)
TOTAL	(31 630)	(32 487)

Les charges de personnel se rapportent aux personnels administratifs de la société, les salaires des employés d'immeubles étant inclus dans la marge locative.

En fonction de leur nature, une partie des charges de personnel a été reclassée au compte de résultat ou au bilan le cas échéant pour un montant total de 2,8 millions d'euros au 30 juin 2013. Les charges de personnel attribuables aux cessions sont affectées en résultat de cession. Celles attribuables aux projets en développement et actions de commercialisation sont immobilisées. Enfin, les charges de personnel attribuables aux études en cours sont comptabilisées en charges constatées d'avance.

Les paiements fondés sur des actions portent sur des options de souscription ou d'achat d'actions et actions de performance (Voir note 5.5.9.5) et sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 2 (Voir Note 5.5.3.7).

Les frais de gestion comprennent principalement les honoraires payés par la société et les frais de fonctionnement du siège (maintenance informatique, assurances, publicité, etc.).

5.5.6.5. RÉSULTAT DE CESSIONS

Les cessions ont représenté :

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Ventes en bloc	582 882	368 663
Ventes en lots	82 464	40 109
Cession de stock		
Produits de cessions	665 346	408 772
Ventes en bloc	(563 413)	(360 690)
Ventes en lots	(61 800)	(31 076)
Cession de stock		
Valeur nette comptable	(625 213)	(391 765)
Ventes en bloc	(11 926)	(8 886)
Ventes en lots	(2 232)	(1 203)
Cession de stock		
Frais sur ventes	(14 158)	(10 089)
Ventes en bloc	7 543	(912)
Ventes en lots	18 432	7 830
Cession de stock		
PLUS VALUES DE CESSIONS	25 975	6 918

Les charges de personnel directement attribuables aux cessions et dans une moindre mesure les frais de gestion enregistrés en "Résultat de cession" au titre du premier semestre 2013 sont de 1,7 million d'euros contre 1,1 million d'euros au 30 juin 2012.

5.5.6.6. VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES

La variation de la juste valeur du patrimoine immobilier s'établit comme suit :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	30/06/2013	Variation	%
Bureaux	5 749	5 723	(27)	-0,5 %
Résidentiel	2 539	2 545	7	0,3 %
Santé	1 045	1 049	4	0,4 %
Immeubles de placement	9 334	9 318	(16)	-0,2 %
Variation de valeur de projets livrés et acquisitions			(10,1)	
Variation de valeur des projets en cours			15,9	
Variation de valeur des actifs en vente			(4,0)	
Variation de valeur			(13,8)	
Travaux immobilisés sur immeubles de placement			(8,4)	
Frais de personnel immobilisés sur immeubles de placement			(0,5)	
Frais d'acquisition, écarts de conversion et autres			(0,2)	
VARIATION DE VALEUR INSCRITE AU COMPTE DE RÉSULTAT AU 30 JUIN 2013			(22,9)	

Une situation défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe, ainsi que sur le résultat opérationnel. À titre d'exemple, une baisse du marché immobilier se traduisant par une hausse de 50 points de base (0,5 %) des taux de capitalisation pourrait entraîner une baisse de la valorisation de l'ordre

de 7,9 % de l'ensemble du patrimoine immobilier (sous réserve qu'une telle baisse concernerait l'ensemble des différents segments d'activité immobilière de Gecina), soit environ 845 millions d'euros sur la base de la valorisation en bloc des actifs au 30 juin 2013 et aurait un impact défavorable sur le résultat consolidé de Gecina du même ordre.

Sensibilité à la variation du taux de capitalisation

Secteur	Variation du taux de capitalisation	Valorisation des actifs (en M€)	Variation des actifs (en %)	Impact sur le résultat consolidé (en M€)
Tous secteurs confondus	0,50 %	10 692	-7,9 %	(845)
Bureaux	0,50 %	6 751 ⁽¹⁾	-7,3 %	(492)
Résidentiel	0,50 %	2 872	-9,8 %	(282)
Santé	0,50 %	1 063	-6,7 %	(71)
Autres	0,50 %	6	-2,3 %	0

(1) Intègre un acompte sur acquisition.

En application de la norme IFRS 13 (voir Note 5.5.3.1.2), les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur d'activité, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Secteur tertiaire	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF	VLM (valeur locative de marché) en €/m ²
Paris QCA	4,00 % - 6,40 %	4,25 % - 9,25 %	380 - 750 €/m ²
Paris hors QCA	5,50 % - 7,70 %	4,89 % - 9,10 %	290 - 495 €/m ²
Paris	4,00 % - 7,70 %	4,25 % - 9,25 %	290 - 750 €/m²
1 ^{ère} Couronne	5,00 % - 7,00 %	5,77 % - 8,30 %	270 - 570 €/m ²
2 ^e Couronne	7,50 % - 12,00 %	8,50 % - 14,00 %	100 - 210 €/m ²
Région Parisienne	5,00 % - 12,00 %	5,77 % - 14,00 %	100 - 570 €/m²
Province	8,25 % - 8,25 %	7,00 % - 7,00 %	140 - 140 €/m ²
Étranger	6,75 % - 6,75 %	7,00 % - 7,00 %	192 - 192 €/m ²
TERtiaire	4,00 % - 12,00 %	4,25 % - 14,00 %	100 - 750 €/M²

Secteur résidentiel	Prix au m ² en vente par lot en €/m ²	Taux de rendement
Paris	5 350 - 13 750 €/m ²	3,70 % - 5,80 %
1 ^{ère} Couronne	3 770 - 7 660 €/m ²	4,10 % - 5,80 %
2 ^e Couronne	4 360 - 4 490 €/m ²	5,40 % - 5,40 %
Province	730 - 4 440 €/m ²	5,40 % - 13,50 %
RÉSIDENTIEL	730 - 13 750 €/M²	3,70 % - 13,50 %

Secteur santé	Taux de rendement	Taux d'actualisation du DCF
Sanitaire	6,30 % - 7,50 %	6,75 % - 9,00 %
Médico-social	5,90 % - 7,75 %	6,50 % - 9,25 %
SANTÉ	5,90 % - 7,75 %	6,50 % - 9,25 %

5.5.6.7. FRAIS FINANCIERS NETS

Les frais financiers nets incluent notamment (i) les intérêts, coupons ou dividendes, reçus ou payés, à recevoir ou à payer, sur les actifs et passifs financiers dont les instruments financiers de couverture, (ii) des profits et pertes nets relatifs aux actifs détenus à des fins de transaction (OPCVM et autres titres détenus dans une optique court terme), (iii) l'amortissement linéaire des primes sur option et les primes périodiques sur option, et (iv) l'amortissement linéaire des frais de mise en place des emprunts et lignes de crédit.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Charge nette de la dette	(81 772)	(95 372)
Intérêts capitalisés sur projets de développement	8 501	12 929
Gains (pertes) de conversion	(17)	0
Produits financiers de placement	82	323
Autres produits (charges)	364	340
TOTAL	(72 842)	(81 780)

Le coût moyen de la dette s'est élevé à 3,7 % au cours du 1^{er} semestre 2013.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, des conditions contractuelles au 30 juin 2013 et de la dette anticipée 2013, une hausse des taux d'intérêt de 0,5 % entraînerait une charge financière supplémentaire en 2013 de 1,5 million d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 0,5 % se traduirait par une réduction des charges financières en 2013 de 1,5 million d'euros.

5.5.6.8. VARIATION DE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS ET DES DETTES

Tous les instruments financiers ont pour objet la couverture de la dette du Groupe. Aucun d'entre eux n'est détenu à des fins spéculatives.

La variation positive de 32 millions d'euros de la juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2013 comprend :

- la variation positive de la juste valeur des instruments dérivés non strictement adossés de 42 millions d'euros,
- la variation négative de la juste valeur de l'Ornane de 10 millions d'euros.

La variation positive de la juste valeur des instruments dérivés strictement adossés est inscrite en capitaux propres pour 1 million d'euros.

Sur la base du portefeuille au 30 juin 2013, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, consécutive à une hausse de 0,5 % des

taux, serait de + 41 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux serait de - 41 millions d'euros inscrits en résultat.

5.5.6.9. IMPÔTS

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Impôt sur les bénéfices	(3)	(18)
Contribution additionnelle à l'IS	(2 369)	0
CVAE récurrent	(1 118)	(793)
Crédits d'impôt	420	434
Impôts non récurrents	(345)	(694)
Impôts différés	(5 941)	4 004
TOTAL	(9 356)	2 933

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions : la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de la taxe professionnelle et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée

résultant des comptes annuels. Le Groupe comptabilise la CFE (qui porte principalement sur le siège social) en charges opérationnelles. Concernant la CVAE, le Groupe l'appréhende comme un impôt sur le résultat. Du fait des modalités d'écrêtement et de progressivité de la CVAE, l'impôt différé n'est pas significatif à la date d'arrêt.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net consolidé	188 686	74 333
Impôts (y compris CVAE)	9 356	(3 696)
CVAE	(1 118)	(1 548)
Résultat avant impôts hors CVAE	196 925	69 090
Impôt théorique à 34,43 %	67 806	23 790
Effet des différentiels de taux entre France et étranger	(65)	(453)
Effets des différences permanentes et temporaires	8 151	(4 092)
Société mises en équivalence	(11)	(550)
Effet régime SIIC	(67 642)	(23 938)
Litiges fiscaux	0	0
CVAE	1 118	1 548
TOTAL	(58 450)	(27 485)
Charges d'impôts effectifs constatés	9 356	(3 696)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	4,75 %	-5,35 %

5.5.6.10. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le résultat par action dilué est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice ajusté des effets des instruments de capitaux propres à émettre lorsque les conditions d'émission ou de conversion

(dans le cas de l'Ornane) sont remplies et de l'effet dilutif des avantages consentis aux salariés par l'attribution d'options sur actions et d'actions de performance.

Au 30 juin 2013, les conditions de conversion de l'Ornane n'étant pas remplies, aucun effet dilutif n'a été pris en compte ci-après. Toutefois, une conversion au 30 juin 2013 par les obligataires de l'Ornane en actions Gecina aurait un effet relatif sur le résultat net par action dilué.

	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère (en milliers d'euros)	184 279	75 500
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	60 876 884	60 843 863
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, NON DILUÉ (EN EUROS)	3,03	1,24
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, après effet des titres dilutifs (en milliers d'euros)	185 979	76 078
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	61 555 556	61 320 615
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, PAR ACTION, DILUÉ (EN EUROS)	3,02	1,24

	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net attribuable aux propriétaires de la société mère, avant dilution (en milliers d'euros)	184 279	75 500
Impact de la dilution sur le résultat (effet attribution d'actions)	1 700	578
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE, DILUÉ (EN MILLIERS D'EUROS)	185 979	76 078
Nombre moyen d'actions pondéré avant dilution	60 876 884	60 843 863
Impact de la dilution sur le nombre moyen d'actions	678 672	476 752
NOMBRE MOYEN D' ACTIONS PONDÉRÉ APRÈS DILUTION	61 555 556	61 320 615

5.5.7. NOTE SUR L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

5.5.7.1. ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES CONSOLIDÉES

L'impact en numéraire des acquisitions et cessions de filiales consolidées se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Prix d'acquisition des titres	0	65 714	35 405
Trésorerie acquise	0	(589)	(589)
Acquisitions nettes de la trésorerie acquise	0	65 125	34 816
Prix net de cession de titres	0	(2 513)	0
Trésorerie cédée	0	(193 014)	0
Cessions nettes de la trésorerie cédée	0	(195 527)	0
Incidence des variations de périmètre	0	(130 403)	34 816

5.5.7.2. ENCAISSEMENTS LIÉS AUX CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Ventes en bloc	582 882	899 360	368 663
Ventes en lots	82 464	188 350	40 109
Produits de cessions	665 346	1 087 710	408 772
Ventes en bloc	(11 926)	(18 490)	(8 886)
Ventes en lots	(2 232)	(5 987)	(1 203)
Frais sur ventes	(14 159)	(24 477)	(10 089)
Impacts de l'application de la norme IFRS 5	0	(4 724)	
Encaissements liés aux cessions	651 187	1 058 509	398 683

5.5.7.3. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2012 un dividende unitaire de 4,40 euros pour un montant global de 267,7 millions d'euros qui a été mis en paiement le 30 avril 2013 (au titre de l'exercice 2011 un dividende unitaire de 4,40 euros pour un montant global de 267,5 millions d'euros avait été mis en paiement le 24 avril 2012).

5.5.7.4. TRÉSORERIE DE CLÔTURE

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Valeurs mobilières	8 733	1 188	1 187
Disponibilités	26 723	851	2 337
Soldes créditeurs de banque	0	(2 787)	
Trésorerie de clôture	35 456	(748)	3 524

5.5.8. INFORMATION SECTORIELLE

Le Groupe qui n'exerce son activité que sur le territoire français (à l'exception d'une activité très réduite dans d'autres pays européens) est organisé en deux pôles et un secteur annexe :

- pôle économique regroupant le secteur tertiaire (bureaux et commerces) et l'activité Hôtels (cédée le 27 juin 2013). Au 30 juin 2013, le secteur tertiaire contient le dernier actif de logistique du Groupe, non cédé en 2012 ;
- pôle démographique composé du résidentiel traditionnel (patrimoine de logements), du patrimoine de résidences pour étudiants et du patrimoine d'établissements de santé ;
- secteur annexe des activités de prestations de services immobiliers (sociétés Locare et Gecina Management).

COMPTE DE RÉSULTAT DES SECTEURS D'ACTIVITÉ AU 30/06/2013

En milliers d'euros	Pôle économique		Pôle démographique				Prestations de services	Total des activités poursuivies	Activités abandonnées	Total des secteurs
	Tertiaire	Hôtels	Résidentiel	Santé	Résidences Étudiants					
Produits d'exploitation										
Loyers tertiaires	171 608		5 658					177 266		177 266
Loyers résidentiels	4 343		60 843					65 186		65 186
Loyers santé				37 394				37 394		37 394
Loyers logistique	332							332		332
Loyers hôtels		9 614						9 614		9 614
Loyers résidences étudiants					4 628			4 628		4 628
Chiffre d'affaires : loyers	176 283	9 614	66 501	37 394	4 628	0	294 420	0	294 420	
Charges sur immeubles	39 095	445	21 653	4 265	1 269		66 727		66 727	
Charges refacturées	(27 879)	(435)	(11 129)	(4 022)	(36)		(43 501)		(43 501)	
Marge locative	165 067	9 604	55 977	37 151	3 395	0	271 194	0	271 194	
% marge locative/loyers	93,64 %	99,90 %	84,17 %	99,35 %	73,36 %		92,11 %		92,11 %	
Services et autres produits nets	802	0	294	177	87	2 359	3 719		3 719	
Charges de personnel							(22 462)		(22 462)	
Frais de gestion nets							(9 168)		(9 168)	
Excédent brut d'exploitation							243 283	0	243 283	
Résultats de cessions	5 651	1 386	20 606	(1 668)	0		25 975		25 975	
Variation de valeur des immeubles	(29 028)	0	1 533	3 422	1 130		(22 943)		(22 943)	
Amortissements							(2 655)		(2 655)	
Dépréciations nettes							(4 115)		(4 115)	
Résultat opérationnel							239 545	0	239 545	
Frais financiers nets							(72 842)		(72 842)	
Amortissements et provisions à caractère financier							(258)		(258)	
Variation de valeur des instruments financiers							31 564		31 564	
Résultat net des sociétés mises en équivalence							33		33	
Résultat avant impôts							198 042	0	198 042	
Impôts							(9 356)		(9 356)	
Résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle							(4 407)		(4 407)	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ attribuable aux propriétaires de la société mère							184 279	0	184 279	
Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2013										
Patrimoine (hors siège)	6 691 789	0	2 724 855	1 063 215	147 401	0	10 627 260		10 627 260	
Dont acquisitions	208 446	0	0	13 880	0	0	222 326		222 326	
Dont immeubles en vente	9 000	0	295 257	0	0	0	304 257		304 257	
Montants dus par les locataires	67 893	347	15 669	4 348	725	140	89 122		89 122	
Provisions locataires	(2 721)	0	(7 589)	0	(92)	(118)	(10 520)		(10 520)	
Dépôts de garantie reçus des locataires	47 854	0	13 759	1 696	837	0	64 146		64 146	

COMPTE DE RÉSULTAT DES SECTEURS D'ACTIVITÉ AU 30/06/2012

En milliers d'euros	Pôle économique		Pôle démographique				Prestations de services	Total des activités poursuivies	Activités abandonnées	Total des secteurs
	Tertiaire	Hôtels	Résidentiel	Santé	Résidences Étudiants					
Produits d'exploitation										
Loyers tertiaires	159 796		7 290				167 086		167 086	
Loyers résidentiels	4 284		72 359				76 643		76 643	
Loyers santé				34 759			34 759		34 759	
Loyers logistique							0	10 569	10 569	
Loyers hôtels		9 871					9 871		9 871	
Loyers résidences étudiants					4 098		4 098		4 098	
Chiffre d'affaires : loyers	164 080	9 871	79 649	34 759	4 098	0	292 457	10 569	303 026	
Charges sur immeubles	38 005	349	26 082	4 478	1 333		70 247	3 973	74 220	
Charges refacturées	(26 848)	(303)	(12 264)	(3 953)	(347)		(43 714)	(2 346)	(46 060)	
Marge locative	152 923	9 824	65 832	34 233	3 112	0	265 924	8 942	274 866	
% marge locative/loyers	93,20 %	99,53 %	82,65 %	98,49 %	75,93 %		90,93 %	84,61 %	90,71 %	
Services et autres produits nets	442	0	449	744	68	2 305	4 008	317	4 325	
Charges de personnel							(22 539)	0	(22 539)	
Frais de gestion nets							(9 948)	(201)	(10 149)	
Excédent brut d'exploitation							237 445	9 058	246 503	
Résultats de cessions	(75)	0	6 993	0	0	0	6 918	1 795	8 713	
Variation de valeur des immeubles	22 702	953	8 226	(2 910)	200	0	29 171	(37 719)	(8 548)	
Amortissements							(2 491)	0	(2 491)	
Dépréciations nettes							(1 506)	0	(1 506)	
Résultat opérationnel							269 537	(26 866)	242 671	
Frais financiers nets							(81 780)	585	(81 195)	
Amortissements et provisions à caractère financier							0	0	0	
Variation de valeur des instruments financiers							(92 436)	0	(92 436)	
Résultat net des sociétés mises en équivalence							1 598	0	1 598	
Résultat avant impôts							96 919	(26 281)	70 638	
Impôts							2 933	762	3 695	
Résultat net consolidé attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle							1 167	0	1 167	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ attribuable aux propriétaires de la société mère							101 019	(25 519)	75 500	
Actifs et passifs par secteurs au 30 juin 2012										
Patrimoine (hors siège)	6 776 628	275 448	3 077 038	1 102 240	128 425		11 359 778	206 867	11 566 645	
Dont acquisitions				76 987			76 987		76 987	
Dont immeubles en vente	184 731	2 148	526 813	0	0		713 692	201 867	915 559	
Montants dus par les locataires	55 125	446	16 012	5 026	251	1 099	77 960	12 084	90 044	
Provisions locataires	(2 490)	(50)	(7 936)	0	(85)	(218)	(10 779)	(6 386)	(17 165)	
Dépôts de garantie reçus des locataires	(40 566)	0	(15 814)	(855)	(828)	0	(58 063)	(1 499)	(59 562)	

5.5.9. AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

5.5.9.1. ACTIONNARIAT DU GROUPE

Au 30 juin 2013, l'actionnariat de la société Gecina est composé ainsi :

	Nombre de titres	%
Metrovacesa	16 809 610	26,76 %
Groupe Rivero	10 151 334	16,16 %
Groupe Soler	9 568 641	15,23 %
Predica	5 260 766	8,37 %
Actionnaires non résidents	14 306 163	22,77 %
Actionnaires individuels	2 862 196	4,56 %
Autres institutionnels résidents	1 951 281	3,11 %
Actions propres	1 911 191	3,04 %
TOTAL	62 821 182	100,00 %

Depuis le 1^{er} janvier 2009 la société de droit espagnol Metrovacesa comptabilise par mise en équivalence les comptes de Gecina dont elle détient 26,76 % du capital et 27,60 % des droits de vote.

5.5.9.2. DIVIDENDE DISTRIBUÉ AU COURS DE LA PÉRIODE

Le Groupe a distribué au titre de l'exercice 2012 un dividende unitaire de 4,40 € pour un montant global de 267 695 milliers d'euros qui a été mis en paiement le 30 avril 2013.

5.5.9.3. PARTIES LIÉES

Les jetons de présence versés aux administrateurs, ainsi que les informations relatives au Comité Exécutif, figurent dans la Note 5.5.9.8.

En juin 2013, la société espagnole Bami Newco, dont Gecina détient 49 % via sa filiale SIF Espagne, a demandé l'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan devant les tribunaux espagnols. Cette procédure a été acceptée par le tribunal espagnol. La société Bami Newco n'est ni consolidée, ni mise en équivalence par Gecina, le Groupe n'exerçant pas de contrôle sur cette entité.

Le 14 décembre 2007, le Groupe Gecina avait avancé la somme de 9 850 milliers d'euros à Bami Newco, dans le cadre de l'acquisition par le Groupe Gecina d'un terrain à Madrid. Cette convention a fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2008. Suite aux remboursements intervenus, le solde de cette avance, de 2,7 millions d'euros, intégralement dépréciés, a fait l'objet, par jugement du 10 septembre 2012, d'une condamnation de Bami Newco à rembourser SIF Espagne. Bami Newco a fait appel de ce jugement. Par un arrêt en date du 18 janvier 2013, la cour d'Appel de Madrid a confirmé le jugement du 10 septembre 2012.

Un contrat portant sur la gestion locative et technique d'un immeuble appartenant à SIF Espagne a été signé avec Bami Newco le 1^{er} novembre 2011. À ce titre Bami Newco a facturé la somme de 26 milliers d'euros en 2012. Ce contrat a été résilié avec effet au 1^{er} novembre 2012. Un nouveau contrat portant sur la gestion locative et technique de ce même immeuble a été signé à compter du 1^{er} novembre 2012 avec la société espagnole Metrovacesa, actionnaire et administrateur de la société. À ce titre Metrovacesa a facturé la somme de 18 milliers d'euros au 1^{er} semestre 2013.

L'Assemblée Générale du 24 mai 2011 a approuvé l'octroi d'une garantie à première demande de 20 millions d'euros (voir Note 5.5.5.12.).

Une caution solidaire de 5 millions d'euros impliquant SIF Espagne a été accordée à FCC Construcción dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid. FCC Construcción a demandé judiciairement, en Espagne, le paiement de cette caution de 5 millions d'euros. Par jugement en date du 22 janvier 2013, Bami Newco et ses garants, dont SIF Espagne, ont été condamnés à payer la somme de 1 million d'euros à FCC Construcción. Cette dernière a fait appel de ce jugement. Ce montant de 5 millions d'euros est entièrement provisionné compte tenu de la procédure d'appel en cours (voir Note 5.5.5.12.).

La société a en outre été informée en 2012 de l'existence de plusieurs garanties accordées par SIF Espagne, alors représentée par Monsieur Joaquín Rivero :

- le 14 janvier 2010, au titre du remboursement par Bami Newco d'un crédit conclu le même jour, dans le cadre d'un renouvellement, auprès de Caja Castilla la Mancha, pour un montant en principal de 9 millions d'euros et ce, avec la société Inmopark 92 Alicante, également actionnaire de Bami Newco et contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero. Par un paiement de 5,2 millions d'euros au profit de Caja Castilla la Mancha, effectué en juin 2012, la société a soldé définitivement la garantie consentie au profit de Bami Newco et a repris sur la période la provision correspondante (4,6 millions d'euros). SIF Espagne a demandé à Bami Newco le remboursement de 5,2 millions d'euros versés à Caja Castilla la Mancha. Par ailleurs, Bami Newco a demandé l'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan devant les tribunaux espagnols en juin 2013. Cette procédure a été acceptée par le tribunal espagnol ;
- le 13 novembre 2009, au titre du remboursement par Bami Newco de facilités de crédit consenties, jusqu'au 13 novembre 2019, par Banco Popular pour des montants en principal de respectivement 3,3 millions d'euros et 1,5 million d'euros. Ces facilités de crédit peuvent être utilisées par Bami Newco à tout moment, pour le paiement de dettes à Banco Popular.

Par ailleurs, la société a été informée le 16 juillet 2012 par l'établissement bancaire Banco de Valencia de l'existence supposée de quatre billets à ordre d'un montant total de 140 millions d'euros qui auraient été tirés par Gecina en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL et que celle-ci aurait transmis à Banco de Valencia en garantie de prêts accordés par celle-ci. Après vérifications, la société a constaté qu'elle ne possédait aucune information concernant ces prétendus billets à ordre ou concernant d'éventuelles relations d'affaires avec la société Arlette

Dome SL qui auraient pu justifier leur émission. Ayant également constaté l'existence d'indices tendant à faire apparaître le caractère frauduleux de leur émission si celle-ci devait être confirmée, la société a déposé une plainte pénale à cet égard auprès des autorités espagnoles compétentes. Après avoir été admise comme partie devant la Cour n°17 de Madrid, la société s'est vue dénier cette qualité devant la Cour Nationale malgré sa demande. La procédure est en cours. Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre au 30 juin 2013.

5.5.9.4. EFFECTIFS DU GROUPE

Effectif moyen	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Cadres	197	199	200
Employés	184	175	172
Personnel d'immeubles	108	139	147
TOTAL	489	513	519

5.5.9.5. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONNARIÉS ET ACTIONS DE PERFORMANCE

Date d'attribution	Date de départ d'exercice des options	Nombre d'options consenties	Prix de souscription ou d'achat	Solde à lever au 31 décembre 2012	Options octroyées au 1 ^{er} semestre 2013	Options levées au 1 ^{er} semestre 2013	Options annulées expirées ou transférées	Solde à lever au 30 juin 2013	Durée de vie restante résiduelle (en années)
12/10/2004	12/12/2006	316 763	61,02 €	35 800		10 299		25 501	1,3
14/03/2006	14/03/2008	251 249	96,48 €	236 749				236 749	2,7
12/12/2006	12/12/2008	272 608	104,04 €	252 439				252 439	3,5
13/12/2007	13/12/2009	230 260	104,72 €	198 691				198 691	4,5
18/12/2008	18/12/2010	331 875	37,23 €	231 400		152 593		78 807	5,5
16/04/2010	16/04/2012	252 123	78,98 €	250 344		745		249 599	6,8
27/12/2010	27/12/2012	210 650	84,51 €	210 450				210 450	7,5

Date d'attribution	Date d'acquisition	Nombre d'actions consenties	Cours au jour de l'attribution	Solde au 31 décembre 2012	Actions acquises au 1 ^{er} semestre 2013	Actions annulées au 1 ^{er} semestre 2013	Solde au 30 juin 2013
16/04/2010	16/04/12	48 875	83,17 €	1 600			1 600
27/12/2010	28/12/12	60 850	82,48 €	0			0
14/12/2011	15/12/13	48 145	55,88 €	48 145			48 145
14/12/2012	15/12/14	52 820	86,35 €	52 820		6 400	46 420
14/12/2012 bis	14/12/15	11 750	86,35 €	11 750		1 900	9 850

5.5.9.6. RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Rémunérations versées	B. Michel*	B. Michel**	B. Michel**	P. Depoux
(en milliers d'euros)	juin 2013	janvier 2013 - mai 2013	2012	juin 2013
Rémunération fixe	46	271	650	33
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2011)			192	
Rémunération variable (au titre de l'exercice 2012)		748		
Jetons de présence		32	87	
Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)		2	8	
TOTAL	46	1 053	937	33

* en tant que Président du Conseil d'Administration.

** en tant que Président Directeur Général.

Monsieur Bernard Michel

1. Rémunération variable à partir du 4 octobre 2011 jusqu'à la cessation des fonctions de Directeur Général le 3 juin 2013.

La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération avec toutefois une possibilité d'atteindre 120 % de la part fixe de la rémunération en cas de dépassement des critères de performance quantitatifs ou qualitatifs cible. Les critères quantitatifs représentent 65 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentent 35 %.

L'atteinte des critères de performance quantitatifs sera établie en fonction de la grille suivante, étant précisé que le cas échéant il pourra être tenu compte d'éléments exceptionnels pour constater la réalisation des critères de performance :

Résultat récurrent (réalisé/budget)	Rémunération variable	EBITDA (réalisé/budget)	Rémunération variable
> 102	%	> 102	%
> 98	Cible 25 %	> 98	Cible 40 %
> 96	15 %	> 96	30 %
> 94	10 %	> 94	20 %
< 94	0 %	< 94	0 %

Les éléments qualitatifs (35 %) liés à la stratégie de la Société ne sont pas communiqués pour des raisons de confidentialité.

Il est indiqué que Monsieur Bernard Michel ne bénéficie pas d'attribution de stock-options ou d'actions de performance.

Le Conseil d'Administration du 22 juillet 2013, après avoir examiné ces critères de performance tant quantitatifs que qualitatifs et sur avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, a fixé la rémunération variable pour la période du 1^{er} janvier au 3 juin 2013 à 120 % de la rémunération fixe perçue par Monsieur Bernard Michel sur la même période, soit 325 000 €.

Monsieur Philippe Depoux

1. Rémunération variable à partir du 3 juin 2013.

La rémunération variable cible est fixée à 100 % de la part fixe de la rémunération. Les critères quantitatifs représentent 65 % de la rémunération variable cible et les critères qualitatifs en représentent 35 %.

L'atteinte des critères de performance quantitatifs sera établie en fonction de la grille suivante, étant précisé que le cas échéant il pourra être tenu compte d'éléments exceptionnels pour constater la réalisation des critères de performance :

Résultat récurrent (réalisé/budget)	Rémunération variable	EBITDA (réalisé/budget)	Rémunération variable
> 102	%	> 102	%
> 98	Cible 25 %	> 98	Cible 40 %
> 96	15 %	> 96	30 %
> 94	10 %	> 94	20 %
< 94	0 %	< 94	0 %

Pour l'exercice 2013, Monsieur Philippe Depoux bénéficie d'un bonus garanti a minima à 200 000 euros.

Les éléments qualitatifs (35 %) liés à la stratégie de la Société ne sont pas communiqués pour des raisons de confidentialité.

2. Indemnité de départ en cas de cessation de fonction de Directeur Général

Le conseil d'Administration de Gecina a décidé, lors de sa réunion du 17 avril 2013, de fixer les conditions de l'indemnité en cas de cessation de Monsieur Philippe Depoux de ses fonctions de Directeur Général dans les conditions fixées ci-dessous.

Monsieur Philippe Depoux, en sa qualité de Directeur Général, bénéficie d'une indemnité de départ en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie de la Société. Son versement sera subordonné au respect de conditions de performance décrites ci-après.

2. Indemnité de départ en cas de cessation de fonction de Président Directeur Général

Lors du Conseil d'Administration du 17 avril 2013, il a été procédé à la dissociation de ces fonctions avec effet au 3 juin 2013, Monsieur Bernard Michel conservant la présidence du Conseil d'Administration. À ce titre, aucune indemnité ne lui a été versée.

Le montant de l'indemnité est également fonction de l'ancienneté de Monsieur Philippe Depoux dans son mandat de Directeur Général de la Société :

- ancienneté inférieure à 1 an : indemnité de départ de 6 mois maximum de la rémunération globale brute au titre du mandat de Directeur Général (fixe + variable) ;
- ancienneté entre 1 an et 2 ans : indemnité de départ de 100 % maximum de la rémunération globale brute au titre du mandat de Directeur Général (fixe + variable) au titre de l'année civile précédente ;
- ancienneté supérieure à 2 ans : indemnité de départ de 200 % maximum de la rémunération globale brute au titre du mandat de Directeur Général (fixe + variable) au titre de l'année civile précédente.

Le versement de cette indemnité sera soumis à la réalisation de conditions de performance telles qu'exposées ci-après :

Conditions de performance pour une ancienneté inférieure à 1 an

L'indemnité ne sera versée à 100 % que si le résultat récurrent de l'exercice arrêté au dernier trimestre (T) précédant le départ est supérieur au résultat récurrent prévu dans le budget. La comparaison des résultats récurrents sera opérée en prenant en compte les évolutions du périmètre patrimonial pendant la période concernée.

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat récurrent trimestre T hors variation de valeur > budget de l'année	100 %
Résultat récurrent trimestre T hors variation de valeur < 4 % du budget de l'année	80 %
Résultat récurrent trimestre T hors variation de valeur < 8 % du budget de l'année	50 %
Résultat récurrent trimestre T hors variation de valeur < 12 % du budget de l'année	Aucune indemnité de départ

Conditions de performance pour une ancienneté supérieure à 1 an

L'indemnité ne sera versée à 100 % que si le résultat récurrent du dernier exercice (N) clos avant la cessation des fonctions est supérieur

à la moyenne des 2 précédents résultats récurrents (N-1 et N-2) précédant la cessation des fonctions. La comparaison des résultats récurrents sera opérée en prenant en compte des évolutions du périmètre patrimonial pendant les années concernées.

Conditions de performance	Indemnité de départ
Résultat récurrent année N hors variation de valeur > moyenne des résultats récurrents (N-1+N-2)	100 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 4 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1+N-2)	80 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 8 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1+N-2)	50 %
Résultat récurrent année N hors variation de valeur < 12 % de la moyenne des résultats récurrents (N-1+N-2)	Aucune indemnité de départ

Il appartiendra au Conseil d'administration de constater la réalisation de ces critères de performance, étant précisé que le cas échéant, il pourra tenir compte d'éléments exceptionnels intervenus au cours de l'exercice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, l'octroi de cette indemnité de départ sera soumis à la procédure des conventions réglementées et fera l'objet d'une approbation par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

Autres éléments

Monsieur Bernard Michel et Monsieur Philippe Depoux, ne bénéficient ni de contrat de travail ni de régime de retraite supplémentaire au sein du Groupe.

L'équipe dirigeante ne perçoit pas de jetons de présence au titre des mandats sociaux détenus dans les sociétés du Groupe autres que Gecina.

5.5.9.7 LITIGES

Chacun des litiges connus, dans lesquels Gecina ou des sociétés du Groupe sont impliquées, a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêtés des comptes et les provisions jugées nécessaires ont, le cas échéant, été constituées pour couvrir les risques estimés (voir également la Note 5.5.5.12. de l'annexe aux Comptes consolidés).

L'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires, le Comité d'Entreprise de Gecina et un ancien administrateur de Gecina ont

déposé plainte en 2009 entre les mains du Doyen des Juges d'instruction. Cette plainte vise notamment certaines des opérations qui peuvent concerner l'ancien Président du Conseil d'Administration de Gecina, Monsieur Joaquín Rivero, lequel a présenté sa démission de ses fonctions de Président lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16 février 2010, au cours de laquelle il a été remplacé par Monsieur Bernard Michel.

Une information judiciaire, confiée à M. Van Ruymbeke, Juge d'instruction à Paris, a été ouverte à la suite de cette plainte. La société apporte son concours complet aux investigations en cours et s'est constituée partie civile en 2010 afin de veiller à la protection de ses intérêts.

A ce jour, la société n'est pas en mesure d'évaluer d'éventuels risques, en particulier réglementaires, juridiques ou financiers, provenant des faits objets des investigations en cours et ne peut notamment exclure qu'elle puisse être mise en cause dans l'avenir ainsi que des dirigeants et des représentants de la société.

Le 16 juillet 2012, la société a été informée par l'établissement bancaire Banco de Valencia de l'existence et de l'enregistrement dans ses comptes de quatre billets à ordre, émis en 2007 et en 2009, d'un montant total de 140 millions d'euros, au nom pour trois d'entre eux de "Gecina S.A. Succursal en Espana" et pour l'un d'entre eux de Gecina S.A., en faveur d'une société espagnole dénommée Arlette Dome SL et que celle-ci aurait transmis à Banco de Valencia en garantie de prêts accordés par celle-ci.

La société Arlette Dome SL est actionnaire de la société.

Après vérifications, la société a constaté qu'elle ne possédait aucune information concernant ces prétendus billets à ordre ou concernant d'éventuelles relations d'affaires avec la société Arlette Dome SL qui auraient pu justifier leur émission. Ayant également constaté l'existence d'indices tendant à faire apparaître le caractère frauduleux de leur émission si celle-ci devait être confirmée, la société a déposé une plainte pénale à cet égard auprès des autorités espagnoles compétentes. Après avoir été admise comme partie devant la Cour n°17 de Madrid, la société s'est vue dénier cette qualité devant la Cour Nationale malgré sa demande. La procédure est en cours, aucune provision n'a été constituée à ce titre.

Par jugement du 10 septembre 2012 Bami Newco a été condamnée à rembourser une somme de 2,7 millions d'euros (qui correspond au montant résiduel d'une avance que lui avait consentie le Groupe Gecina) augmentée des intérêts légaux à SIF Espagne. Bami Newco a fait appel de cette décision. Par un arrêt en date du 18 janvier 2013, la Cour d'Appel de Madrid a confirmé le jugement du 10 septembre 2012.

La société espagnole Bamolo, à laquelle Gecina avait consenti en 2007 un prêt de 59 millions d'euros, arrivé à échéance en octobre 2010, s'est déclarée en cessation des paiements en 2011 et Gecina a déclaré sa créance de remboursement du prêt au passif de la procédure espagnole. La procédure suit son cours en Espagne.

La société a été informée en 2012 de l'existence d'une garantie accordée par SIF Espagne, alors représentée par Monsieur Joaquín Rivero, le 14 janvier 2010, au titre du remboursement par Bami Newco d'un crédit conclu le même jour, dans le cadre d'un renouvellement, auprès de Caja Castilla la Mancha, pour un montant en principal de 9 millions d'euros et ce, avec la société Inmopark 92 Alicante, également actionnaire de Bami Newco et contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero. Suite à une assignation de Caja Castilla la Mancha, les garants SIF Espagne et Inmopark 92 Alicante ont été chacun condamnés à lui payer la moitié du montant en principal augmenté des intérêts. Par un paiement de 5,2 millions d'euros au profit de Caja Castilla la Mancha, effectué en juin 2012, la société a soldé définitivement la garantie consentie au profit de Bami Newco et a repris sur la période la provision correspondante (4,6 millions d'euros). SIF Espagne a demandé à Bami Newco le remboursement de 5,2 millions d'euros versés à Caja Castilla la Mancha. Par ailleurs, Bami Newco a demandé l'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan devant les tribunaux espagnols en juin 2013. Cette procédure a été acceptée par le tribunal espagnol.

Une caution solidaire de 5 millions d'euros impliquant SIF Espagne a été accordée à FCC Construcción dans le cadre de la réalisation par Bami Newco d'un siège social à Madrid. FCC Construcción a demandé judiciairement, en Espagne, le paiement de cette caution de 5 millions d'euros. Par jugement en date du 22 janvier 2013, Bami Newco et ses garants, dont SIF Espagne, ont été condamnés à payer la somme de 1 million d'euros à FCC Construcción. Cette dernière a fait appel de ce jugement. Ce montant de 5 millions d'euros est entièrement provisionné compte tenu de la procédure d'appel en cours (voir note 5.5.5.12).

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du Groupe.

5.5.9.8. AUTRES INFORMATIONS

Le montant des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration s'élève à 584 000 euros au titre du premier semestre 2013.

La rémunération globale brute versée au cours du 1^{er} semestre 2013 aux membres du Comité Exécutif, hors mandataires sociaux, s'élève à 1 401 milliers d'euros. Il n'y a pas de retraite spécifique concernant les membres du Comité Exécutif. Au cours du 1^{er} semestre 2013, il n'a pas été attribué d'options d'achat d'actions ou actions de performance aux membres du Comité Exécutif. Au 1^{er} semestre 2013, les membres du Comité Exécutif sont bénéficiaires de 236 118 options d'achat et de souscription d'actions et de 30 150 actions de performance.

Il n'existe pas d'opérations significatives conclues, prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration et de direction.

5.5.9.9. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE D'ARRÊTÉ

Le 2 juillet 2013, 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 de 122 millions d'euros (droits inclus). Cet actif est principalement loué à WPP Group et à la société Orientis, engendrant un rendement net immédiat de 5.5 %.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION

6.1. Conseil d'Administration et Comités du Conseil d'Administration.....	55
6.2 Direction Générale.....	56
6.3. Liste des mandats des membres du Conseil d'Administration, de son Président et du Directeur Général	57
6.4. Récapitulatif des mandats exercés dans toute société au cours des cinq derniers exercices	60
6.5. Expertise et expérience en matière de gestion des membres du Conseil d'Administration, de son Président et du Directeur Général.....	62
6.6. Conflits d'intérêt au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	64

6.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil d'Administration et des Comités du Conseil d'Administration a fait l'objet de modifications pendant la période du 1^{er} janvier 2013 jusqu'à la date du présent rapport et se répartit désormais comme suit :

6.1.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du Conseil d'Administration à la date du présent rapport est détaillée au paragraphe 6.3 ci-après.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 18 avril 2013 a décidé de renouveler les mandats d'administrateur de Messieurs Rafael Gonzalez de la Cueva et Antonio Trueba.

Le Conseil d'Administration du 18 avril 2013, lors de sa séance tenue à l'issue de l'Assemblée Générale du même jour, a pris acte du changement de représentant permanent de Metrovacesa, qui est désormais Monsieur Carlos Garcia, en remplacement de Monsieur Eduardo Paraja.

Le Conseil d'Administration du 18 avril 2013 a par ailleurs pris acte de la démission de Monsieur Nicolas Diaz et a décidé, en conséquence de la démission de ce dernier, de nommer Monsieur Eduardo Paraja en tant que membre du Conseil d'Administration pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Nicolas Diaz, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Cette cooptation sera soumise à la ratification de la prochaine Assemblée Générale des actionnaires de la société.

6.1.2. COMITÉ STRATÉGIQUE

Le Comité Stratégique est composé de six administrateurs : Monsieur Bernard Michel, Madame Victoria Soler, Madame Helena Rivero, Monsieur Sixto Jimenez, la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp et la société Metrovacesa, représentée par Monsieur Carlos Garcia. Il est présidé par Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration du 30 janvier 2013 a procédé au remplacement de Monsieur Nicolas Diaz par Monsieur Sixto Jimenez.

La composition du Comité Stratégique n'a pas été modifiée à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 18 avril 2013.

6.1.3. COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable est composé de cinq administrateurs, dont trois administrateurs indépendants : Madame Inès Reinmann, Madame Helena Rivero, Monsieur Jacques-Yves Nicol, la société Predica, représentée par Monsieur Jean-Jacques Duchamp et Monsieur Sixto Jimenez. Il est présidé par Monsieur Jacques-Yves Nicol, administrateur indépendant, qui dispose

d'une voix prépondérante en cas de partage de voix. Ce Comité ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

La composition du Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable n'a pas été modifiée à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 18 avril 2013.

6.1.4. COMITÉ DE GOUVERNANCE, NOMINATIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Le Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations est composé de quatre administrateurs, dont deux administrateurs indépendants : Monsieur Philippe Donnet, Monsieur Vicente Fons, Monsieur Rafael Gonzalez de la Cueva et Monsieur Antonio Trueba. Il est présidé par Monsieur Philippe Donnet, administrateur indépendant, qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage de voix.

Le Conseil d'Administration du 26 mars 2013 a procédé au remplacement de Madame Victoria Soler par Monsieur Vicente Fons.

La composition du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations n'a pas été modifiée à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires de la société du 18 avril 2013.

6.2 DIRECTION GÉNÉRALE

Lors de sa séance du 17 avril 2013 et sur recommandation du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, le Conseil d'Administration a décidé, avec effet à compter du 3 juin 2013, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Dans ce cadre, il a décidé la nomination de Monsieur Philippe Depoux aux fonctions de Directeur Général pour une durée indéterminée et la confirmation de Monsieur Bernard Michel dans ses fonctions de Président du Conseil d'Administration pour une durée qui ne pourra excéder celle de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Ce changement de modalité d'exercice de la Direction Générale est conforme à la volonté du Conseil d'Administration de revenir à la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, qui avait été mise en place par le Conseil d'Administration du 5 mai 2009 et était demeurée le mode de gouvernance de la société jusqu'au 4 octobre 2011. À cette date, le Conseil d'Administration, ayant mis fin aux fonctions de Directeur Général de Monsieur Christophe Clamageran, a procédé au regroupement des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et a nommé Monsieur Bernard Michel, Président du Conseil d'Administration, aux fonctions de Directeur Général. La cessation des fonctions de Monsieur Christophe Clamageran étant intervenue avec un effet immédiat, l'attribution des fonctions de Directeur Général à Monsieur Bernard Michel a permis d'assurer la continuité et la stabilité de la direction de la société.

La dissociation des fonctions telle que retenue par le Conseil d'Administration lui a semblé être le mode de gouvernance le mieux adapté à l'activité de la société, permettant de renforcer à la fois les fonctions stratégiques et de contrôle et les fonctions opérationnelles. Il doit par ailleurs renforcer la gouvernance et permettre un meilleur équilibre des pouvoirs entre d'une part, le Conseil d'Administration et d'autre part, le Directeur Général.

Dans le cadre du retour à la dissociation des fonctions, le Conseil d'Administration a décidé, à titre de mesure d'ordre interne et conformément aux dispositions de l'article 4.1.2. de son Règlement intérieur, de fixer des limitations de pouvoirs au Directeur Général comparables à celles qui existaient auparavant.

Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé de confier au Président du Conseil d'Administration, en dehors des attributions générales prévues par la loi, des fonctions spécifiques afin de permettre un meilleur fonctionnement du Conseil d'Administration et d'assurer la continuité de la Direction Générale. À ce titre, le Président du Conseil d'Administration :

- préside et anime le Comité Stratégique ;
- participe à des réunions internes portant sur des sujets qui concernent la stratégie, la communication externe et financière ou la conformité, l'audit interne et les risques ;
- veille au respect des principes de responsabilité sociétale et environnementale ;
- participe aux relations avec les actionnaires et les investisseurs ;
- participe à la représentation de la société dans ses relations de haut niveau, notamment les grands clients et les pouvoirs publics, au plan national et international ainsi qu'à la communication externe et interne.

Il est précisé que l'exercice de ces fonctions sera effectué en étroite coordination avec les actions menées dans ces domaines par la Direction Générale et ne permet pas au Président du Conseil d'Administration d'exercer les responsabilités exécutives du Directeur Général. Ces fonctions ont par ailleurs été retranscrites dans le Règlement intérieur du Conseil d'Administration.

6.3. LISTE DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE SON PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le tableau ci-dessous décrit la composition du Conseil d'Administration et les mandats de ses membres, de son Président ainsi que ceux du Directeur Général de la société au 30 juin 2013.

Prénom et nom	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Président					
Bernard Michel Nationalité française 	65 ans	Président du Conseil d'Administration	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Censeur de SOPRA Group • Président de la Fondation d'entreprise Gecina • Membre du Conseil de Surveillance de la société UNOFI SAS • Président du Conseil de Surveillance de FINOGEST S.A. • Président de BM Conseil SAS 	14-16, rue des Capucines 75002 Paris
Directeur Général					
Philippe Depoux Nationalité française 	51 ans	Directeur Général	Nomination par le Conseil d'Administration du 17 avril 2013 à effet du 3 juin 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Club de l'Immobilier de la Région Île-de-France • Administrateur de : IEIF Architecture et Maîtrise d'Ouvrage (AMO) • Mandataire social de la plupart des filiales de Gecina 	14-16, rue des Capucines 75002 Paris
Administrateurs					
Philippe Donnet Nationalité française 	52 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de Surveillance de : Vivendi⁽¹⁾ Financière Miro • Administrateur de KBC⁽¹⁾ 	La Goronnière 45240 La Ferté-Saint-Aubin
Vicente Fons Nationalité espagnole 	58 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 22 avril 2008 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2014	<ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil de : Peñíscola Resort, S.L. Nuespri S.L. • Administrateur de : Planea gestión de suelo, S.L. Bami Newco SA Abdos S.L. Gritti Internacional 	Calle Colón, 23-3ª 46004 Valencia
Rafael Gonzalez de la Cueva Nationalité espagnole 	47 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 24 mai 2011 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Président-fondateur de Nuevos Espacios de Arquitectura y Urbanismo, SL. 	C/Ana de Austria, 34 Portal 0-2º C 28050 Madrid

(1) Société cotée.

Prénom et nom	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Sixto Jimenez Nationalité espagnole 	63 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 15 juin 2009 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2014	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur de : Metrovacesa SA (indépendant) Riberebro SA Argenol SA Interesa SA Olivos Naturales SA Fundación para el estudio del Derecho Historico de Vasconia (FHEDAV) Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta SA 	P.E. Metrovacesa Vía Norte Quintanavides 13 28050 Madrid
Metrovacesa, représentée par Carlos Garcia Nationalité espagnole 	56 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général – Administrateur Délégué de Metrovacesa Président du Conseil d'Administration de Medea SA ⁽¹⁾ 	P.E. Metrovacesa Vía Norte Quintanavides 13 28050 Madrid
Jacques-Yves Nicol Nationalité française 	62 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013		17, rue Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny 78150 Le Chesnay
Eduardo Paraja Nationalité espagnole 	52 ans	Administrateur	Nommé par cooptation par le Conseil d'Administration du 18 avril 2013 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013	<ul style="list-style-type: none"> Administrateur – Prosecur 	Avenida Papa Negro 119-A, 3 ^o F 28043 Madrid
Predica, représentée par Jean-Jacques Duchamp Nationalité française 	58 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 20 décembre 2002 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2014	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole Assurances, membre Comité Exécutif Administrateur de : SANEF (Autoroutes du Nord et de l'Est de la France) Société Foncière Lyonnaise ⁽¹⁾ Korian ⁽¹⁾ CA-IMMO CPR-AM Dolcea Vie SPIRICA Lifeside Patrimoine CA Vita PACIFICA Membre du bureau de la commission économique et financière de la FFSA 	16-18, boulevard de Vaugirard 75015 Paris

(1) Société cotée.

Prénom et nom	Âge	Mandat exercé dans la société	Durée du mandat	Autres mandats et fonctions exercés en dehors de la société	Adresse professionnelle
Inès Reinmann Nationalité française 	55 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 17 avril 2012 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Associée d'Acxior Corporate Finance • Administrateur de Cofinimmo⁽¹⁾ • Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors • Membre de : Club de l'Immobilier Île-de-France Cercle des Femmes de l'Immobilier • Copilote du groupe Financements Innovants – Plan Bâtiment Grenelle 2 	57, boulevard du Commandant Charcot 92200 Neuilly-sur-Seine
Helena Rivero Nationalité espagnole 	42 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Président de Bodegas Tradición • Administrateur de Bami Newco SA 	Orquiddea – 34, casa4. 28109 Madrid
Victoria Soler Nationalité espagnole 	53 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 23 mai 2006 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de : Mag- Import, S.L. Bami Newco SA Gritti internacional SL 	Plaza Ayuntamiento N° 27 6a 46002 Valencia
Antonio Trueba Nationalité espagnole 	70 ans	Administrateur	Première nomination par l'Assemblée du 10 mai 2010 Échéance à l'Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Président de : Solaris 2006 World Trade Center Madrid World Trade Center Sevilla Fundación Más Familia EFYASA • Vice-Chairman du Conseil International de la World Trade Centers Association et Vice-Chairman du Comité Exécutif de WTCA • Président du Centre International de Médecine Appliquée de l'université de Navarra • Administrateur de : SAREB 	Calle Moscatelar, 1- N Edificio Edisa 28043 Madrid

(1) Société cotée.

6.4. RÉCAPITULATIF DES MANDATS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des sociétés au sein desquelles les membres du Conseil d'Administration, son Président et le Directeur Général de la société ont été membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou associé commandité, à tout moment au cours des cinq dernières années :

Prénom et nom	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus
Bernard Michel	<p>Directeur Général de Gecina Directeur Général de Predica Président de : GIE informatique Silca, OPCI Pasteur, AEPRIM SAS Président du Conseil d'Administration de : Crédit Agricole Immobilier, Unimo Président du Conseil de Surveillance de France Capital SAD Président de CA Grands Crus SAS Vice-Président de Pacifica Vice-Président du Conseil de Surveillance de CP Or Devise Vice-Président d'Emporiki Life Insurance Administrateur de : Amundi Immobilier SA, Cholet Dupond SA, Crédit Agricole Reinsurance SA (Luxembourg), Crédit Agricole Risk Insurance SA (Luxembourg), Crédit Agricole Leasing SA, Litho Promotion, OPCI Pasteur Patrimoine, Attica GIE, Sopra Group Représentant permanent de Crédit Agricole SA, membre du Conseil de Surveillance de Systèmes Technologiques d'Échange et de Traitement (STET) Membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts Directeur Général de Crédit Agricole Assurances : membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA⁽¹⁾, membre du MEDEF Administrateur de : Predica, Pacifica, CAAGIS SAS Président du Conseil de Surveillance de la SAS Systèmes technologiques d'échange et de traitement (STET), représentant permanent de Crédit Agricole Assurances, administrateur de Crédit Agricole Creditor Insurance Représentant permanent de Predica : membre du Conseil de Surveillance de CAPE SA, administrateur de la Médicale de France SA, censeur de Siparex⁽¹⁾ Membre du bureau de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) Vice-Président de : la Fédération Française des Sociétés d'Assurance Mutuelle (FFSAM), Groupement Français de Bancassureurs Président de la Commission de Gestion Provisoire de Caisse Régionale de la Corse Administrateur de la société Holding La Sécurité Nouvelle S.A. Mandataire social de la plupart des filiales de Gecina</p>
Philippe Depoux	<p>Président de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generali France Immobilier SA • Immocio (Immobilière Commerciale des Indes Orientales) • Locaparis • Generali Résidentiel • SAS 100 CE <p>Président – Directeur Général, Directeur Général Délégué, Administrateur de Segrim Directeur Général de GEII Rivoli Holding SAS Directeur Général Délégué de Société Foncière Lyonnaise Représentant permanent de Generali France Assurances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au Conseil de Surveillance de Foncière des Murs • Au Conseil d'Administration d'Expert Finance • Au Conseil d'Administration de l'Association pour la location du Moncey – Beeo Top <p>Représentant permanent de Generali Vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au Conseil de Surveillance de Foncière Développement Logements • Au Conseil de Surveillance de Foncière des Régions • Au Conseil d'Administration d'Eurosic • Au Conseil de Surveillance de la SCPI Generali Habitat <p>Représentant permanent de Generali IARD au Conseil d'Administration de Silic Administrateur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ULI (Urban Land Institute) • Generali Bureaux • OFI GR1 • OFI GB1 <p>Gérant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCI Malesherbes • SCI Daumesnil • SCI 15 Scribe • SCI Saint-Ouen C1 <p>Responsable en France et à l'étranger de Generali Real Estate SPA (GRESPA) – succursale en France</p>

(1) Société cotée.

Prénom et nom	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus
Philippe Donnet	Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> • Winvest Conseil International • Wendel Japan KK • Pastel et Associés
Jean-Jacques Duchamp, Représentant permanent de Predica	Administrateur de Foncière des Régions ⁽¹⁾ Administrateur de BES VIDA
Vincente Fons	Président du Conseil de Promofei S.L. Vice-Président de Kalité Desarrollo S.A. Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> • Emvi S.A. • Exhibidores Unidos S.L. • Casavera S.L.
Rafael Gonzalez de la Cueva	Administrateur de : <ul style="list-style-type: none"> • Martinsa Fadesa • RTM Desarrollos Urbanísticos y Sociales, S.A. • Urbanizaciones y Promociones EDIMAR, S.L. • Urbanizadora Fuente de San Luis, S.L. • Residencial Golf Mar, S.L. • Iberinvest, Sp.zo.o. (Polonaise) • Desarrollo de Proyectos Martinsa-Grupo Norte • Empresarios Integrados, S.A. • Rundex, S.A. • Comercio de Amarres, S.L. • Eólica Martinsa Grupo Norte
Sixto Jimenez	Administrateur : <ul style="list-style-type: none"> • Nestoria Spain SL. • Innoliva S.A. • Advanced Search S.L. • Caja Navarra Président de NGO Properú Membre de la Commission de modernisation de la région de Navarre Vice-Président de la Société des Études Basques en Navarre
Carlos Garcia, Représentant permanent de Metrovacesa	N/A
Jacques-Yves Nicol	Gérant de Tishman Speyer Properties France Managing Director de Aberdeen Property Investors France Directeur Général de l'Association des Diplômés du Groupe ESSEC Membre du Conseil de Surveillance de l'ESSEC
Eduardo Paraja	Directeur Général de Metrovacesa Représentant permanent de Metrovacesa, Administrateur de Gecina Administrateur de Service Point Solutions
Inès Reinmann	Managing Director de Continental Europe de Segro Plc Administrateur de Segro Plc Administrateur de Acxior Corporate Finance Président de Acxior Immo Vice-Présidente Fondatrice du Cercle des Femmes de l'Immobilier
Helena Rivero	N/A
Victoria Soler	Président de Bami Newco SA Président de Kalité Desarrollo Administrateur de Planea Gestión de Suelo, S.L., Promociones Valencianas Provasa, S.L., Mercado de Construcciones S.A., Inmobiliaria Lasho S.A., Promofein S.L., Peñíscola Resort S.L., Metrovacesa, Ensanche Urbano SA, EMVI et Exhibidores Unidos
Antonio Trueba	Administrateur de Grupo San José Membre de l'ONG CODESPA Administrateur de TINSA

(1) Société cotée.

6.5. EXPERTISE ET EXPÉRIENCE EN MATIÈRE DE GESTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE SON PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

BERNARD MICHEL

Ancien élève de l'École nationale des impôts et inspecteur général des finances, il a commencé sa carrière à la Direction générale des impôts (1970-1983) puis a rejoint l'Inspection générale des finances pour assurer des missions d'audit et de contrôle (1983-1987). Il a intégré le groupe GAN en 1987 pour y exercer les fonctions de Directeur. Puis il a été nommé Directeur de la Gestion des Assurances-Vie (1990-1993), Président de Socapi (Compagnie d'assurances-vie du GAN et du CIC) (1992-1996), Directeur Général Adjoint et Directeur Général Délégué Assurances France (1993-1996). Il a été Président de la Banque Régionale de l'Ouest (CIC) de 1994 à 1996 et parallèlement Président de la caisse de retraite du groupe CIC. Entré à la CNCA (devenue Crédit Agricole S.A.) en 1996 comme Secrétaire général et membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole S.A., il a été nommé Directeur Général Adjoint en 1998, poste qu'il a occupé jusqu'en 2003. Il a notamment eu en charge le pôle Technologies, Logistique et Services bancaires et a été nommé Président de Crédit Agricole Immobilier. Depuis 2003, Bernard Michel a été successivement Directeur Adjoint Fonctionnement et Logistique puis Directeur Fonctionnement et Logistique de Crédit Agricole S.A. et Directeur du pôle Immobilier, Achats et Logistique et Vice-Président de Predica avant d'être nommé, en 2009, Directeur Général de Predica, Directeur du pôle Crédit Agricole Assurances. Il a assumé les fonctions de Directeur Général de Gecina du 2 octobre 2011 au 3 juin 2013.

PHILIPPE DEPOUX

Philippe Depoux est diplômé de l'École 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.

PHILIPPE DONNET

Philippe Donnet est diplômé de l'École polytechnique et membre agréé de l'Institut des Actuaire Français. En 1985, M. Philippe Donnet rejoint Axa en France. De 1997 à 1999, il assume les fonctions de Directeur Général Adjoint d'Axa Conseil (France), avant de devenir administrateur délégué d'Axa Assicurazioni en Italie en 1999 puis membre du Comité Exécutif d'Axa en qualité de Directeur Général de la région Méditerranée, Amérique latine et Canada en 2001. En mars 2002, il est en outre nommé Président-Directeur Général d'Axa Re et Président d'Axa Corporate Solutions. En mars 2003, M. Philippe Donnet est nommé Directeur Général d'Axa Japon. En octobre 2006, il est nommé Président d'Axa Japon et Directeur Général de la région Asie-Pacifique. De 2007 à 2009, il est Directeur Général de Wendel pour l'Asie-Pacifique.

VICENTE FONS

Diplômé en Direction Générale par l'IESE, il exerce notamment des fonctions d'administrateur au sein de sociétés immobilières, d'urbanisme et touristiques.

RAFAEL GONZALEZ DE LA CUEVA

Diplômé de l'ETSA Madrid, Rafael Gonzalez de la Cueva a commencé sa carrière comme architecte chez Ara Arquitectos. Il a ensuite été gérant de promotions pour Ferrovial Inmobiliaria avant de rejoindre Vallehermoso, où il a exercé différentes fonctions, dont Directeur de projets spéciaux, puis chez Nozar comme Directeur de promotions. En 2005, il a rejoint Martinsa comme Directeur d'investissements, puis de 2007 à 2010, Martinsa Fadesa comme Directeur stratégie, actifs et évaluations. Il est actuellement Président-fondateur d'Urbanea.

SIXTO JIMENEZ

Diplômé de l'université de Deusto (Économie et un MBA), Sixto Jimenez débute sa carrière chez Embutidos Mina en 1973, puis rejoint Bildu Lan S. Coop en 1978 comme Directeur Général. Il a ensuite été Directeur Général du Groupe Viscofan de 1983 à 1986, puis administrateur délégué du même Groupe de 1986 à 2000. Entre 1987 et 2000, il a aussi été administrateur délégué du groupe alimentaire lan (filiale de Viscofan). Il a été membre du Conseil d'Administration de Caja Navarra de 2004 à 2007. Depuis 2007, il est Président du Conseil d'Administration de Tuttipasta, S.A. Il est depuis 2009 membre du Conseil d'Administration de Metrovacesa SA (administrateur indépendant). Il est l'auteur du livre "Cuestión de confianza".

CARLOS GARCIA, REPRÉSENTANT PERMANENT DE METROVACESA

Diplômé de l'université Polytechnique de Madrid, Carlos García a débuté sa carrière chez Huarte y Cia en 1982. Il a rejoint ensuite Fercab SA où il a été nommé Directeur de la Construction en 1992. Il intègre en 1996 la société Bouygues Construcción España S.A.U. en qualité de Directeur Général, fonction qu'il a occupée jusqu'en 2000, avant de devenir Administrateur du Groupe Bouygues en Espagne. En 2001 il a rejoint le groupe FCC Construcción où il est resté jusqu'en 2013 exerçant différentes fonctions dont Directeur du Développement et de la Gestion. Depuis avril 2013, il est Directeur Général – Administrateur Délégué de Metrovacesa et Président du Conseil d'Administration de Medea.

JACQUES-YVES NICOL

Jacques-Yves Nicol, diplômé de l'ESSEC et d'un troisième cycle de sciences économiques, a été Directeur Général de l'Association des Diplômés du groupe ESSEC après avoir été Managing Director pour la France d'Aberdeen Property Investors et de Tishman Speyer Properties.

Il a également exercé des responsabilités d'abord à la Bank of America en France et à l'international, chez Bouygues notamment comme Directeur Financier et délégué général pour l'Espagne, puis dans le

Groupe AXA comme Directeur Général d'AXA Immobilier puis responsable successivement de la supervision des activités d'assurance-vie en Asie-Pacifique et de la zone Europe du Sud/Moyen-Orient.

EDUARDO PARAJA

Diplômé en droit de l'université de Oviedo et du MBA de Madrid Business Scholl (Houston University), il commence sa carrière en 1991 au sein du groupe Cobra (secteur énergie) comme adjoint au Directeur Général puis comme Directeur Général de la filiale Intercop Iberica. En 1995, il intègre le groupe Prosegur comme Directeur Général de la filiale Protecsa, puis comme Directeur Général de la filiale Umano ETT puis de Unica et enfin de Prosegur. De 2009 à 2013 il était Directeur Général de Metrovacesa.

JEAN-JACQUES DUCHAMP, REPRÉSENTANT PERMANENT DE PREDICA

Diplômé de l'AGRO-INAPG et de l'ENGREF. Après une carrière à l'étranger (Inde, Maroc, Colombie...) dans les travaux publics et l'hydraulique, puis le financement d'infrastructures avec la Banque Mondiale, M. Duchamp a rejoint le Groupe Crédit Agricole où il a occupé différentes fonctions au sein de l'Inspection Générale et de l'Audit auprès des Caisses Régionales de Crédit Agricole puis à l'international et sur les marchés de capitaux, avant de rejoindre la Direction des Finances du Groupe Crédit Agricole S.A. En 2001, il intègre la branche liée à l'Assurance de Personnes auprès de Predica où il prend la Direction du pôle "Finances et Entreprises" au sein du Comité Exécutif. En 2011, il devient Directeur Général Adjoint de Crédit Agricole Assurances.

INÈS REINMANN

Titulaire d'une maîtrise en droit des affaires de l'université Paris II et d'un DESS de droit immobilier de l'université Paris I, Inès Reinmann a effectué une grande partie de sa carrière, de 1989 à 2000, au sein de Coprim (groupe Société Générale), d'abord en qualité de Directeur du Développement, puis de Directeur Opérationnel et enfin de Directeur Commercial Immobilier d'Entreprise. De 2000 à 2004, elle a exercé les fonctions de Directeur Général de la société Tertial, puis entre 2004 et 2007, les fonctions de Directeur du Marché Tertiaire d'Icade, Présidente d'EMGP, Présidente de Tertial et Administrateur d'Icade Foncière des Pimonts. Entre 2007 et 2010, elle a occupé les fonctions de Managing Director Continental Europe de Segro Plc. Elle a également été administrateur de cette société. Depuis juin 2010, elle est Associée en charge du compartiment immobilier d'Acxior Corporate Finance. Elle est par ailleurs Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors. Elle est également membre du Club de l'Immobilier Île-de-France, membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier et Copilote de la Mission Plan Bâtiment Beaugrenelle 2 Innovation et Développement Durable.

HELENA RIVERO

Madame Helena Rivero, avocate, diplômée de l'université Complutense de Madrid et spécialisée en droit anglo-saxon de l'université de Columbia (New York), est actuellement Présidente de Bodegas Tradición S.L.

VICTORIA SOLER

Titulaire d'une licence en droit de l'université de Valence, Victoria Soler est membre de l'illustre Collège des avocats de Valence.

Son activité professionnelle a débuté dans le secteur de la promotion et de la construction de logements. Son activité s'est ensuite étendue à d'autres secteurs, comme la construction et l'exploitation de cinémas, la construction de bureaux et d'hôtels ; elle a exercé des fonctions de conseil juridique auprès de divers grands groupes espagnols dont Sociedad Anónima Hispánica de Cine, Radio y Televisión SA, Filmofono SA et Inmobiliaria Cruz Cubierta SA.

ANTONIO TRUEBA

Titulaire du doctorat de physique de l'université Complutense de Madrid et maître de recherche à l'École supérieure de chimie de Paris, Antonio Trueba est ensuite professeur à l'université Complutense de Madrid et professeur associé à l'université autonome de Madrid avant de poursuivre sa carrière dans le secteur immobilier, comme Directeur Général d'Inmobiliaria Granadaban et de l'immobilier d'Union Explosivos Rio Tinto et ensuite comme Président (de 1994 à 2006) d'Inmobiliaria Urbis. Il a été Chairman de la World Trade Centers Association et il est actuellement Vice-Chairman de la WTCA et Vice-Chairman du Comité Exécutif de la WTCA.

6.6. CONFLITS D'INTÉRÊT AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

À la connaissance de Gecina, Monsieur Joaquín Rivero, dont la démission de ses fonctions d'administrateur a été actée par le Conseil d'Administration de Gecina le 27 mars 2012, a été mis en examen par Monsieur Van Ruymbeke, Juge d'instruction à Paris, dans le cadre de l'information judiciaire ouverte en 2010 à la suite de la plainte déposée en 2009 par l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires, le Comité d'Entreprise de Gecina et un ancien administrateur de Gecina entre les mains du Doyen des Juges d'instruction.

Par ailleurs, Gecina a eu connaissance de la condamnation de Monsieur Rivero par l'autorité de marchés espagnole, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, au paiement d'une amende d'un montant de 180 000 euros pour des manquements à la réglementation de marché espagnole commis en 2007. Monsieur Rivero a interjeté appel de cette décision.

Gecina a pris connaissance d'informations publiques faisant état de l'ouverture de procédures collectives en Espagne concernant les sociétés Alteco Gestión y Promoción de Marcas, S.L. (société contrôlée par Monsieur Joaquín Rivero, membre du Conseil d'Administration de Gecina jusqu'au 27 mars 2012, et dans laquelle il exerce un mandat social) et de Mag-Import, S.L. (contrôlée par Madame Victoria Soler, membre du Conseil d'Administration de Gecina, et dans laquelle elle exerce un mandat social).

Par ailleurs, Bami Newco, société dans laquelle le Groupe Gecina détient à travers sa filiale SIF Espagne 49 % du capital, et dont Mesdames Victoria Soler et Helena Rivero ainsi que la société Alteco Gestión y Promoción de Marcas (société appartenant au Groupe de Joaquín Rivero) et Monsieur Vincente Fons sont administrateurs, a demandé en juin 2013 l'ouverture d'une procédure de dépôt de bilan devant les tribunaux espagnols. Cette procédure a été acceptée par le tribunal espagnol.

En exécution d'une ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris du 23 avril 2013, Gecina a versé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les dividendes attachés aux actions Gecina détenues par la société Mag-Import. Par un jugement rendu le 14 juin 2013, le Président du Tribunal de commerce de Paris a ordonné le maintien des dividendes attachés aux actions Gecina détenues par Mag-Import auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'à une éventuelle décision exécutoire en France.

Par ailleurs, par un arrêt du 4 mars 2013 la cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance de saisie du 18 avril 2012, prise par le juge d'instruction en charge de l'information judiciaire précitée, des sommes représentant les dividendes dus à Monsieur Rivero et aux sociétés qu'il contrôle à la suite de l'Assemblée Générale du 17 avril 2012, versées auprès de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués. À la connaissance de la société, cet arrêt a été frappé de pourvois en cassation. La procédure suit son cours.

À la suite de l'Assemblée Générale de Gecina du 18 avril 2013, une nouvelle ordonnance de saisie a été délivrée, le même jour, par le juge d'instruction en charge de l'information judiciaire précitée, ordonnant la saisie des sommes représentant les dividendes dus à M. Joaquín Rivero et aux sociétés qu'il contrôle. En application de cette ordonnance, la société a versé ces sommes auprès de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués.

Dans le cadre du suivi des procédures judiciaires en cours, le conseil d'administration a décidé la création d'un comité ad hoc du conseil d'administration, composé de Monsieur Bernard Michel, Président, et de Messieurs Jean-Jacques Duchamp, Sixto Jimenez, Jacques-Yves Nicol.

À la connaissance de Gecina, sous réserve, le cas échéant, des informations mentionnées aux paragraphes précédents :

- aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecina, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

À la connaissance de la société, il n'existe aucun autre lien familial (i) entre les membres du Conseil d'Administration, (ii) entre les mandataires sociaux de la société et (iii) entre les personnes visées au (i) et au (ii), à l'exception des relations suivantes : Victoria Soler est l'épouse de Vicente Fons et Helena Rivero est la fille de Joaquín Rivero, qui a démissionné de ses fonctions d'administrateur en mars 2012.

TABLE DE CONCORDANCE

Les rubriques ne sont renseignées qu'en cas de modification par rapport au document de référence D.13-0086.

Rubrique de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004		Pages
1	Personnes responsables	1, 67
2	Contrôleurs légaux des comptes	15
3	Informations financières sélectionnées	2-3
4	Facteurs de risques	28-29
9	Examen de la situation financière et du résultat	4-52
9.1.	Résultats et situation financière	4-52
10	Trésorerie et capitaux	
10.1.	Capitaux de l'émetteur	19
10.2.	Source et montant des flux de trésorerie	20
10.3.	Financement	8-11
10.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	11, 34
10.5.	Sources de financement attendues	9-10
12	Informations sur les tendances	13-14
12.1.	Évolutions récentes	13-14
12.2.	Perspectives d'avenir	13
13	Prévisions ou estimations du bénéfice	6, 13
14	Organes d'administration et direction générale	54-63
14.1.	Composition des organes de direction et de contrôle	55-59
15	Rémunérations et avantages	49-52
15.1.	Rémunérations et avantages versés	49-52
16	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	55-56
16.1.	Date d'expiration des mandats	57-59
18	Principaux actionnaires	48
18.1.	Répartition du capital	48
19	Opérations avec des parties liées	48
20	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	4-52
20.5.	Informations financières intermédiaires	16-52
24	Documents accessibles au public	67

Documents accessibles au public

Le présent rapport financier semestriel est disponible sans frais auprès de la communication financière de Gecina sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante : 16, rue des Capucines – 75002 Paris, par téléphone au 0 800 800 976, ou par e-mail adressé à actionnaire@gecina.fr. Il est également disponible sur le site internet de la société Gecina (www.gecina.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site internet de la société Gecina, les documents suivants :

- les statuts de la société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la société ou visés dans le document de référence 2012 ;
- les informations financières historiques de la société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport financier semestriel.

Responsable du rapport financier semestriel

Monsieur Philippe Depoux,
Directeur Général de Gecina (ci-après la "société" ou "Gecina").

Responsables de la communication financière

Elizabeth Blaise : 01 40 40 52 22
Laurent Le Goff : 01 40 40 62 69
Virginie Sterling : 01 40 40 62 48

Communication financière, relations analystes,
investisseurs et relations presse :
ir@gecina.fr

Relations actionnaires individuels :
Numéro vert : 0 800 800 976
actionnaire@gecina.fr

Conception et réalisation :
makheia  sequoia

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris – Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50
Adresse postale : 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02
www.gecina.fr

14-16, rue des Capucines – 75002 Paris – Tél. : + 33 (0) 1 40 40 50 50
Adresse postale : 16, rue des Capucines – 75084 Paris Cedex 02

www.gecina.fr