



## P2-PERFORMANCES



## P3-TEMPS FORTS



## P5-ÉCLAIRAGES



## P6-GEICINA ET VOUS



## ÉDITO



**Philippe Depoux**  
Directeur Général

**Bernard Michel**  
Président

### Chers Actionnaires,

Lors de la publication de nos résultats semestriels du 22 juillet dernier, la prévision de nos résultats pour l'année 2015 a été revue à la hausse. Nous tablons désormais sur une croissance de l'ordre de +6 % à +9 %, contre une stabilité annoncée lors des résultats annuels 2014.

Cette évolution positive s'explique par l'activité très dynamique de Gecina sur le premier semestre, notamment en termes d'investissements, mais également par une forte baisse du coût moyen de notre dette.

Depuis le début de l'année, nous avons déjà sécurisé 1,7 Md€ d'investissements, avec les

acquisitions de City2 à Boulogne-Billancourt, Sky 56 à Lyon, le portefeuille de deux actifs emblématiques que sont les Tours T16B à La Défense louées à Engie, l'actuel siège social du groupe PSA (situé avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien) et, plus récemment l'acquisition de la Tour Van Gogh dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

**276,2 M€**

LOYERS

**169,0 M€**

RÉSULTAT RÉCURRENT NET  
PART DU GROUPE

**10,6 Md€**

PATRIMOINE (VALEUR BLOC)



La vente de notre dernier immeuble de bureaux en Espagne, celle de l'actif « Le Mazagan » situé à Gentilly et les ventes de logements dites « au fil de l'eau » démontrent que le premier semestre 2015 s'est également avéré très dynamique en termes de cessions. Nous maintenons notre ambition de réaliser un programme de cessions de 800 M€ d'ici la fin de l'année.

Nous affichons désormais un coût moyen de la dette de 2,3 % au 30 juin 2015 (ou 2,9 % en incluant le coût des lignes de crédits non tirées), soit une baisse de -70 pb en six mois, et une maturité moyenne de 6,6 ans, en hausse de 1,6 ans.

Les performances locatives réalisées sur le premier semestre sont conformes à nos attentes, avec une très légère contraction à périmètre constant (-1,1%), en raison notamment d'une faible indexation. Toutefois, les tendances encourageantes que nous observons sur le marché des bureaux à Paris renforcent notre confiance dans les perspectives qu'offre notre patrimoine, qui est maintenant constitué à 64 % de bureaux et compte 90 % d'actifs situés en Région parisienne.

L'ensemble de ces réalisations et les tendances de marché nous amènent à relever nos ambitions de croissance sur 2015.

Nous profitons également de cette nouvelle Lettre aux actionnaires pour saluer la forte mobilisation de nos collaborateurs lors de la journée de nettoyage des bords de Seine organisée par la Fondation Gecina et l'association SurfRider, une nouvelle preuve de l'intérêt tout particulier que Gecina porte à la protection de l'environnement.

Enfin, nous vous souhaitons de passer un très bel été et vous donnons rendez-vous le 21 octobre prochain pour l'annonce de nos résultats du troisième trimestre, qui seront publiés après la clôture de la Bourse. ■

# PERFORMANCES

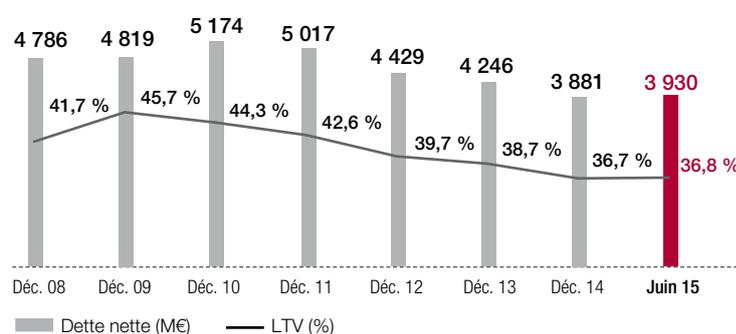
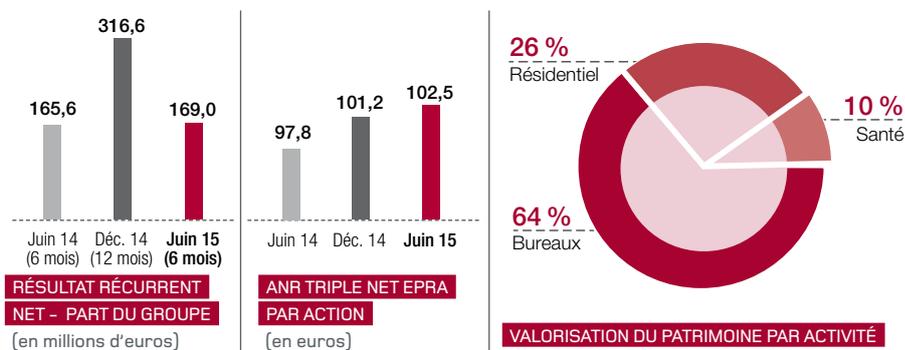
## UN PREMIER SEMESTRE 2015 MARQUÉ PAR UNE BAISSSE DU COÛT DE LA DETTE ET L'ALLONGEMENT DE SA MATURITÉ



“ Jamais notre passif n’aura été aussi actif ! ”

**Nicolas Dutreuil**  
Directeur Financier

« Nous avons poursuivi, sur le premier semestre, l’optimisation du passif avec trois priorités : conserver la flexibilité de notre structure financière, consolider nos ratios financiers et allonger la maturité des financements, et conforter ainsi nos notations Standard & Poor’s et Moody’s. Nous avons notamment réalisé deux émissions obligataires, l’une en janvier pour un montant de 500 M€ d’une maturité de 10 ans avec un coupon de 1,50 %, la seconde en juillet d’un montant de 500 M€ également, d’une maturité de 9 ans et un coupon de 2,00 %. Parallèlement, nous avons procédé à des renégociations et renouvellements de lignes de crédit non tirées pour près d’1,3 Md€ ainsi qu’au remboursement anticipé de l’ORNANE en avril 2015. Nous pouvons dire que jamais notre passif n’aura été aussi actif ! En conséquence de ces refinancements, remboursements et renouvellements, la maturité moyenne de la dette de Gecina a significativement augmenté, passant de 5,0 ans fin 2014 à 6,6 années au 30 juin 2015. Le coût moyen de la dette incluant les lignes non tirées a également fortement baissé sur le premier semestre, de - 70 pb, ressortant à 2,9 % à fin juin 2015 contre 3,6 % à fin 2014. Au 30 juin 2015, Gecina bénéficie toujours d’un bilan très solide offrant au Groupe une flexibilité dans la gestion de ses actifs.



**POUR EN SAVOIR PLUS**

Téléchargez le rapport semestriel 2015

### RATIO LTV

	30 juin 2014	30 juin 2015	Variation
Loyers bruts	293,9 M€	276,2 M€	- 6,0 %
EBITDA	244,1 M€	227,2 M€	- 6,9 %
Marge EBITDA	83,0 %	82,3 %	
Résultat récurrent net part du Groupe	165,6 M€	169,0 M€	+ 2,1 %
LTV	38,0 %	36,8 %	- 120 pb
Coût de la dette tirée	3,1 %	2,3 %	- 80 pb
Cessions	560 M€	181 M€*	
Investissements	195 M€	260 M€**	
ANR triple net EPRA (bloc)	97,8 €	102,5 €	+ 4,8 %

\* 225 M€ de cessions réalisées ou sous promesse au 22/07/2015.

\*\* 1,7 Md€ d’investissements sécurisés au 22/07/15.

### INDICATEURS CLÉS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2015

## NOUVELLE COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



**Nathalie Palladitcheff**  
administratrice

Lors de sa réunion du 22 juillet 2015, le Conseil d’Administration a décidé, sur proposition du concert formé d’Ivanhoé Cambridge et de The Blackstone Group, et après avis du Comité de Gouvernance, Nominations et Rémunérations, de nommer par cooptation, Madame Nathalie Palladitcheff en tant qu’administratrice en remplacement de Monsieur Anthony Myers, démissionnaire. Cette nomination porte le pourcentage de femmes au sein du Conseil d’Administration à 50 %. Madame Nathalie Palladitcheff, Vice-Présidente Exécutive en charge des finances chez Ivanhoé Cambridge, mettra au service de Gecina son expérience reconnue auprès de grandes sociétés immobilières publiques et privées.

# TEMPS FORTS

## ACQUISITION

## UN PORTEFEUILLE DE BUREAUX EMBLÉMATIQUES



**G**ecina a signé le 2 juin dernier une promesse d'achat auprès d'Ivanhoé Cambridge pour 1,24 Md€ acte en mains, portant sur un portefeuille de deux actifs de bureaux emblématiques : le siège historique du Groupe PSA et les tours T1&B à La Défense. Situé dans le Quartier Central des Affaires à Paris et offrant 33 600 m<sup>2</sup> de bureau, l'immeuble PSA sera prochainement libéré de son locataire. Gecina saisira ainsi l'opportunité de réaliser une opération de restructuration majeure, permettant de repositionner l'actif sur les plus hauts standards européens. Occupées par Engie (ex GDF-Suez), les tours T1&B développent quant à elles, 88 600 m<sup>2</sup> de bureaux et sont certifiées BREEAM Plus, HQE Exploitation et LEED Gold.

Ces deux ensembles immobiliers s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de recentrage du Groupe sur le marché du bureau et offrent l'avantage combiné d'un potentiel de création de valeur pour l'immeuble PSA et de revenus sécurisés à long terme pour les tours de La Défense.

**L'opération a été finalisée le 21 juillet dernier, après la levée des conditions suspensives usuelles.**

Pour en savoir plus sur ces acquisitions :  
[téléchargez le communiqué ici.](#) 

## ACQUISITION

### PROMESSE D'ACHAT DE LA TOUR VAN GOGH



Le 3 juillet dernier, Gecina a signé une promesse d'achat portant sur la Tour Van Gogh auprès du Groupe Klésia. Situé au pied de la gare de Lyon dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, l'immeuble de bureaux actuellement vacant, fera l'objet d'une restructuration totale en vue d'une livraison mi-2018 et développera près de 19 000 m<sup>2</sup>. Le coût total de l'opération approchera 150 M€. La Tour Van Gogh bénéficie d'une localisation optimale et d'une accessibilité exceptionnelle : grandes lignes ferroviaires qui relient Paris au sud de la France, RER A et D, lignes de métro 1 et 14 et plus d'une douzaine de lignes de bus.

Les opérations matérialisées depuis le début de l'année 2015 (acquisitions de Sky 56, City 2, T10B, PSA et la Tour Van Gogh) portent ainsi le volume de nouveaux investissements réalisés ou sécurisés à plus d'1,7 Md€.

Pour en savoir plus sur la promesse d'achat de la Tour Van Gogh : [téléchargez le communiqué ici](#).

## CESSION

### CESSION DE L'IMMEUBLE MAZAGRAN



Gecina a finalisé, le 29 juin dernier, la cession d'un immeuble de bureaux entièrement loué à IPSOS jusqu'à fin 2016. Situé à Gentilly, non loin du 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, le Mazagran offre une surface utile proche de 15 000 m<sup>2</sup>. Cette transaction s'élève à près de 84 M€ acte en mains, traduisant une prime sur la dernière expertise de près de 11,5 %. L'ensemble des

cessions réalisées en 2015 ont d'ailleurs matérialisé une prime moyenne de 17 %. Cette opération s'inscrit dans la poursuite de la politique du Groupe consistant à se recentrer sur son cœur de métier et à céder ses actifs matures ou non stratégiques.

Pour en savoir plus sur la cession de l'immeuble Mazagran : [téléchargez le communiqué ici](#).

## ÉMISSION

### ÉMISSION OBLIGATAIRE

Le 9 juin 2015, Gecina a placé avec succès une émission obligataire d'un montant de 500 M€ d'une maturité de 9 ans avec une échéance à juin 2024.

Les fonds issus de cette émission, réalisée avec un coupon de 2,0 %, ont participé au financement de l'acquisition du portefeuille de 1,24 milliard d'euros évoquée ci-dessus. Cette obligation a également contribué à l'allongement de la maturité moyenne de la dette de Gecina et à la diminution de son coût moyen.



## INTERVIEW

### AUDREY TRANCHANDON, RESPONSABLE DE GECINA LAB



#### Qu'est-ce que Gecina Lab ?

Gecina Lab est un laboratoire de réflexion prospective au service de nos clients locataires bureaux, sur toutes les thématiques de la RSE (responsabilité sociétale de l'entreprise) et de l'innovation sur le bureau de demain. Ce Lab a pour objectif de favoriser l'écoute et le

apportée à nos clients est la mise en place d'un cycle de conférences sur des thématiques en réponse à leurs préoccupations. En parallèle, Le Lab propose des « rendez-vous de l'innovation » réguliers afin de faire découvrir des lieux « out of the box » au comité innovations de Gecina dans

sponsorisé deux conférences au deuxième trimestre sur le thème des « mutations de l'immobilier tertiaire, sources d'innovation et de croissance économique ? » dans le cadre du cycle de conférences de l'Observatoire de l'Immobilier Durable et également sur « les nouvelles formes du reporting extra-financier » proposée par Utopies\*. Le prochain rendez-vous est en septembre pour la présentation de notre actif « Le Cristallin, réhabilitation facteur 4 d'un immeuble de bureaux », lors de la semaine France GBC World Green Building Week.

#### Pouvez-vous brièvement nous expliquer ce qu'est un fab lab ? Gecina pourrait-elle proposer ce type de services ?

Un fab lab est une plateforme d'innovation technologique conçue pour les start-ups pour concevoir, prototyper des objets et préparer leur industrialisation. Cet espace de coworking nouvelle génération met à disposition des bureaux connectés, un parc machines et notamment des imprimantes 3D qui permettent de réaliser des prototypes rapidement et à moindre coût. Le Comité Innovation aura l'occasion de visiter le « NUMA » à la rentrée de septembre, un « accélérateur » de start-ups qui propose un atelier type « fab lab ». Gecina s'inscrit dans une démarche volontaire d'innovation, qui l'incite à étudier toutes les formes de « nouveaux espaces de travail » dont les fab lab, les tiers-lieux et autres espaces de coworking.



**Audrey Tranchandon**

#### Quelles sont les autres actions menées par le laboratoire ?

Gecina Lab participe également à des concours/prix/trophées essentiellement en lien avec la RSE. Nous avons été finalistes du « Trophée Pepsico », locataire Gecina, dont le siège social est situé sur le campus de Défense Ouest à Colombes. Ce concours a pour objectif de récompenser les initiatives environnementales et sociétales de leurs fournisseurs dans le domaine du développement durable. Nous avons présenté la politique biodiversité ainsi que le label EcoJardin développés sur le site de Défense Ouest. Ce campus est le premier immeuble tertiaire labélisé EcoJardin en France !

Ces actions participent à la visibilité de Gecina Lab tout en valorisant le patrimoine immobilier de Gecina.

\* Agence conseil en développement durable.

“Gecina s'inscrit dans une démarche volontaire d'innovation, qui l'incite à étudier toutes les formes de 'nouveaux espaces de travail'.”

dialogue, croiser points de vue d'experts et d'utilisateurs, transposer les idées en actions efficaces, et améliorer ainsi les performances des bâtiments et le confort des utilisateurs.

#### Quels sont les projets de Gecina Lab ?

Nous avons souhaité donner un nouvel élan à Gecina Lab en 2015. La première mission a donc été de présenter les missions de Gecina Lab auprès de nos principaux clients locataires bureaux. À cette occasion, un questionnaire leur a été remis pour évaluer leurs attentes et définir ainsi un plan d'actions en matière de RSE et d'innovation sur les nouveaux modes de travail. Une des premières réponses

l'objectif de coconstruire la démarche d'innovation du Groupe (visites d'espaces de coworking, tiers-lieux, fab lab...).

#### À quelle fréquence les futures conférences auront-elles lieu et quels seront les thèmes abordés ?

Nous aimerions organiser une conférence tous les deux ou trois mois selon l'actualité, sur des thématiques dédiées à la RSE ou à l'innovation. La première d'entre elles a été réalisée sur les enjeux de la biodiversité en entreprise avec l'intervention de notre client Carrefour, locataire sur l'immeuble Anthos à Boulogne-Billancourt. Gecina Lab a également



**« Le Cristallin » - Boulogne-Billancourt**



**Campus « Défense Ouest » - Colombes**

## ACTIONNAIRES

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

Le 25 juin 2015, les actionnaires individuels de Gecina ont participé à une nouvelle visite de patrimoine, orchestrée par Alain Durando, Directeur d'actifs immobiliers.

À cette occasion, la quinzaine de participants a eu l'opportunité de visiter des actifs de prestige :

- le 10/12 place Vendôme - 75001 Paris. Situé sur l'une des plus luxueuses places de Paris, cet immeuble du XVIII<sup>e</sup> siècle avec façade en pierre de taille, développe près de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces.
- le 9/15 avenue Matignon - 75008 Paris. D'une surface totale de 12 380 m<sup>2</sup>, l'ensemble immobilier est composé de bureaux et d'appartements de grand standing. Il compte parmi ses prestigieux occupants le marchand d'art Christie's et le restaurant Market.



- le 151 boulevard Haussmann - 75008 Paris. Situé au cœur du Quartier Central des Affaires, en face du musée Jacquemart-André, l'immeuble haussmannien, doté de deux somptueux halls en marbre, accueille bureaux et habitations.

**Une nouvelle visite est d'ores et déjà prévue le 5 novembre prochain.**



## FONDATION

### GECINA S'ASSOCIE À SURFRIDER POUR NETTOYER LES BERGES DE SEINE



Le 30 juin 2015 dernier, la Fondation d'entreprise Gecina s'est alliée à Surfrider, association qui œuvre pour la préservation du littoral et des milieux aquatiques, pour collecter les déchets échoués sur les bords de Seine. Plus de 70 salariés de la fondrière se sont succédés sur la base nautique de l'île de Monsieur à Sèvres, afin de nettoyer les abords du fleuve, à pied ou en canoé. À l'issue de cette journée d'action,

Surfrider a pu analyser les déchets rassemblés et mesurer le type de polluants les plus fréquemment déversés dans la Seine. Lourd bilan pour cette collecte : 86 sacs poubelles ont été remplis grâce à la Fondation, soit 4 300 litres d'ordures. Plus de 9 500 mégots ont été ramassés, notamment grâce à la collecte pédestre, mais aussi 300 sacs plastique ou fragments plastique, 180 bouteilles plastique,

60 bouteilles en verre, 120 cannettes, sans compter de très gros déchets tels qu'un matelas, une échelle en métal, une bobine de chantier, une table basse ou un plot de signalisation ! Mêlant action d'intérêt général et moment de convivialité, cette mobilisation massive des salariés du Groupe rend une nouvelle fois compte de l'engagement de la Fondation Gecina pour la protection de l'environnement.



# GECINA ET VOUS

## ESPACE ACTIONNAIRE

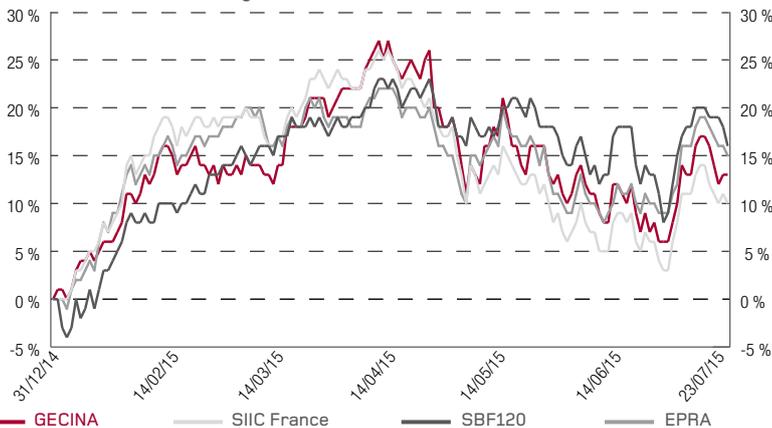


Cet espace dédié aux actionnaires de Gecina permet de recevoir par courrier électronique l'ensemble de nos publications, telles que la lettre des actionnaires de Gecina, les communiqués sur les résultats et les actualités du Groupe. Il offre aussi la possibilité de s'inscrire aux visites de patrimoine organisées par Gecina.

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

## BOURSE

Évolution de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France au 24 juillet 2015

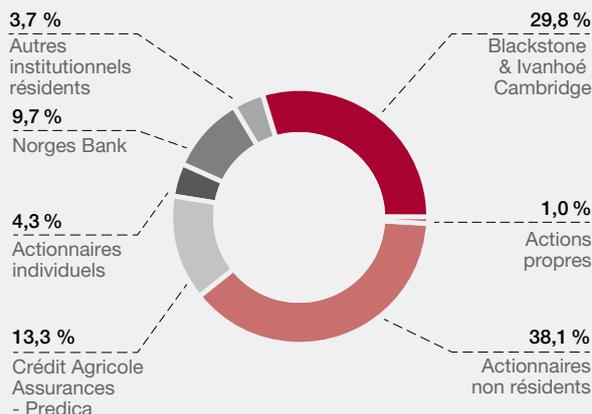


## PERFORMANCES (au 24 juillet 2015)

	Gecina	SBF 120	EPRA* EUROZONE	IEIF SIIC
<b>2015</b>	13,3 %	18,3 %	10,6 %	10,7 %
1 mois	2,0 %	0,2 %	3,7 %	1,9 %
6 mois	2,4 %	9,1 %	-2,7 %	-2,9 %
12 mois	12,6 %	15,1 %	15,4 %	8,4 %
5 ans	48,0 %	47,9 %	46,0 %	40,4 %

\* European Public Real Estate Association (source Reuters)

## ACTIONNARIAT (au 30 juin 2015)



## CALENDRIER FINANCIER 2015



### 19 février

Résultats annuels 2014

### 23 avril

Activité au 31 mars 2015

### 24 avril

Assemblée Générale Annuelle

### 22 juillet

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2015

### 21 octobre

Activité au 30 septembre 2015

## PRINCIPAUX INDICES

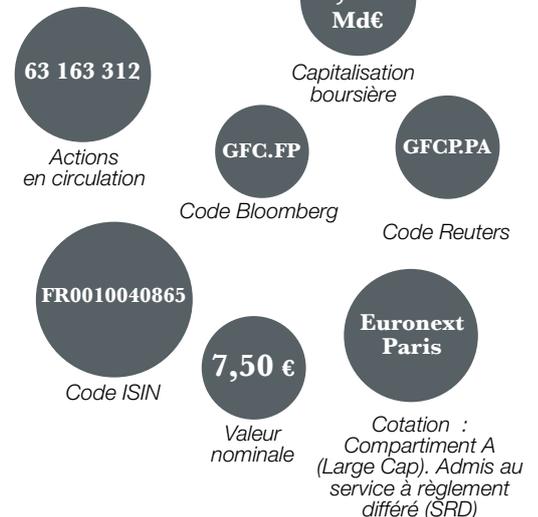
SBF120  
 Euronext 100  
 CACMid60  
 EPRA  
 FTSE4Good  
 DJSI Europe et World  
 STOXX Global ESG Leaders  
 GPR250  
 IEIF REITS  
 IEIF SIIC France  
 Euronext Vigeo

## NOTATION

Standard & Poor's :  
 BBB+/perspective stable  
 Moody's :  
 Baa1/perspective stable

## L'ACTION GECINA

au 30 juin 2015



## CONTACTS

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

• Relatif à la société

Tel : **N° Vert 0 800 800 976**

Mail : **actionnaire@gecina.fr**

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

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

Mail : **titres&bourse@gecina.fr**