

## Résultats du premier semestre 2016

### Forte hausse au premier semestre du résultat récurrent net et de l'ANR triple net

Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de **+17,2%** (**+15,4%** par action)  
 ANR triple net EPRA en hausse de **+25,4%** sur un an (+4,8% sur 6 mois) à **128,6€**

### Un important potentiel de création de valeur à court, moyen et long terme

Un pipeline porté à 3,6 Md€ composé à 60% de projets engagés ou certains, majoritairement localisés à Paris, et devant être livrés d'ici 2020

### Une performance démontrant le bien-fondé de la stratégie initiée début 2015

Gecina affirme la supériorité financière et opérationnelle de son offre sur Foncière de Paris qui s'intègre parfaitement dans cette stratégie

### Gecina réitère son objectif de croissance du résultat récurrent net en 2016

Croissance du résultat récurrent net part du Groupe supérieure à +5% en 2016 hors effet de la cession du pôle santé

#### Chiffres clés\*

En million d'euros	30-juin-15	30-juin-16	Var. (%)
Loyers Bruts	276,2	298,8	+8,2% <i>(-0,2% à périmètre constant)</i>
Excédent Brut d'Exploitation	227,2	247,3	+8,8%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>169,0</b>	<b>198,0</b>	<b>+17,2%</b>
<i>Par action (en €)</i>	<i>2,74</i>	<i>3,16</i>	<i>+15,4%</i>
<b>ANR dilué triple net EPRA (bloc)</b>	<b>102,5</b>	<b>128,6</b>	<b>+25,4%</b>

\* L'ensemble des chiffres présentés dans ce document (hors annexes) exclut tout impact des normes IFRS 5 et IFRIC 21

Le résultat récurrent net part du Groupe ressort en forte hausse de **+17,2%** (**+15,4%** par action) par rapport au premier semestre 2015, dans la continuité des performances publiées sur le premier trimestre. Cette croissance résulte des acquisitions réalisées en 2015 (notamment l'acquisition des immeubles T1&B à La Défense et du siège actuel du Groupe PSA dans le QCA parisien), mais aussi de la poursuite de l'optimisation des charges financières. Il est également à noter que Gecina a continué de percevoir sur l'ensemble du premier semestre les loyers provenant du portefeuille de santé dont la finalisation de la cession pour 1,35 Md€ est intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Dans le prolongement d'une année 2015 exceptionnelle en matière de rotation de son portefeuille, Gecina conserve son approche opportuniste en termes d'investissements comme de cessions. Le Groupe a ainsi réalisé ou sécurisé depuis début 2016 **440 M€ de cessions** (hors cession du portefeuille santé), dont **327 M€ finalisées avec une prime moyenne sur les expertises de l'ordre de 13%**, bénéficiant ainsi des conditions favorables sur le marché de l'investissement pour céder certains actifs matures ou non stratégiques.

En parallèle, Gecina a déjà sécurisé plus de **274 M€ de nouveaux investissements** depuis le début de l'année au cœur de Paris et dans la Boucle Sud du Croissant Ouest parisien, au travers de trois opérations offrant un fort potentiel de création de valeur. Avec ces nouveaux projets, qui devraient être livrés en 2018, Gecina augmente encore sa réserve de création de valeur pour les années qui viennent.

Le pipeline d'opérations de développement et de restructuration engagées augmente encore au premier semestre 2016, grâce aux nouveaux investissements sécurisés ces derniers mois, mais aussi au lancement de deux nouveaux projets de restructuration dans le QCA parisien (rue de la Ville l'Evêque) et à Levallois (Octant-Sextant) qui viennent plus que compenser la livraison de deux projets à Boulogne-Billancourt intervenue au premier semestre.

Au travers d'un pipeline total de 3,6 Md€, Gecina offre d'importants gisements de valeur à court, moyen et long terme : le pipeline de projets engagés est porté à 1,1 Md€, rassemblant des opérations à plus de 80% situées dans Paris intramuros et le Croissant Ouest, devant être livrées en 2017 et 2018 sur la base d'un rendement net de 6,7%. Le pipeline de projets « contrôlés et certains » (non encore lancés), devant être livrés entre 2018 et 2020 est porté à 1,0 Md€, alors que le pipeline de projets « contrôlés et probables » dont les livraisons seraient

attendues entre 2020 et 2024 est porté à 1,4 Md€. L'ensemble de ces opérations contribuera au développement de l'ANR et du résultat récurrent dans les années qui viennent.

**Les tendances sur les marchés de l'immobilier de bureaux sont toujours particulièrement favorables aux zones de prédilection de Gecina (Paris intramuros, La Défense et la Boucle Sud du Croissant Ouest).** La demande placée est en forte hausse sur ces zones, et l'offre immédiate en fort repli. Ainsi, le taux de vacance notamment à Paris baisse encore, se rapprochant maintenant du point bas de ces dix dernières années, alors que l'offre immédiate continue de décroître. En conséquence les loyers ont amorcé une reprise à Paris. Le reste de la Région parisienne et notamment la première et la deuxième Couronnes où Gecina est peu présente, montrent encore des signes de faiblesse. Ces tendances hétérogènes mais très favorables aux zones les plus centrales renforcent encore le rationnel stratégique et financier de la combinaison des portefeuilles de Foncière de Paris et de Gecina, menant à la constitution d'un leader incontesté de l'immobilier au cœur de Paris.

Sur la base des résultats obtenus au premier semestre et malgré le volume de cessions déjà sécurisé depuis le début de l'année, **Gecina réitère son objectif d'une croissance du résultat récurrent net en 2016 supérieure à +5%, en excluant l'effet de la cession du portefeuille de santé** finalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

*Philippe Depoux, Directeur Général de Gecina: « Les résultats publiés sur ce premier semestre ainsi que la dynamique de marché observée sur l'immobilier de bureaux dans les zones les plus centrales de la Région Parisienne, nous confortent dans les choix stratégiques que nous avons fait début 2015. Nous sommes convaincus que la performance immobilière à court, moyen et long terme proviendra des concepts de rareté et de centralité. Ce sont ces convictions fortes qui amènent le Groupe à se recentrer sur les zones tertiaires les plus centrales d'Île de France, et ce sont des valeurs que nous partageons avec Foncière de Paris, et qui en font un partenaire naturel pour Gecina. Notons enfin que la puissance du bilan de Gecina et l'expertise reconnue des deux sociétés permettraient aux deux patrimoines combinés d'accroître leur attractivité, et aux équipes des deux sociétés d'y contribuer de façon encore plus efficace. »*

## Des revenus locatifs conformes aux objectifs du Groupe

Les revenus locatifs bruts ressortent à 298,8 M€ au premier semestre 2016, soit une hausse de +8,2% à périmètre courant et une légère baisse de -0,2% à périmètre constant.

**A périmètre courant**, la hausse significative de +8,2% résulte principalement des changements de périmètre opérés ou sécurisés depuis le second semestre 2015, et notamment de l'acquisition des immeubles T1&B à La Défense et du siège actuel du Groupe PSA au mois de juillet 2015. En parallèle, Gecina a perçu sur l'intégralité du premier semestre les revenus locatifs provenant de son portefeuille de santé (39,4 M€), dont la finalisation du processus de vente est intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2016, actant ainsi le transfert définitif de propriété au bénéfice de Primonial REIM.

Sur la période, les loyers engendrés par des acquisitions et livraisons réalisées en 2015 (T1&B à La Défense, PSA-Grande Armée dans Paris QCA, City 2 à Boulogne-Billancourt, 4 résidences étudiants et 2 établissements de santé) s'élèvent à +38,8 M€, tandis que les pertes de loyers résultant des cessions tertiaires et résidentielles réalisées en 2015 (essentiellement Mazagran à Gentilly, L'Angle à Boulogne-Billancourt et Newside à La Garenne Colombes) et au premier semestre 2016 (à Neuilly, Suresnes et Rueil Malmaison) représentent -17,2 M€.

**A périmètre constant**, la baisse modérée de -0,2% enregistrée au 30 juin est conforme aux attentes du Groupe. Elle provient d'une indexation toujours faible (+0,2%) et de la matérialisation d'une légère réversion négative provenant de renégociations actées courant 2015, dont certaines ont pris effet début 2016.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-15	30-juin-16	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Total Groupe</b>	<b>276,2</b>	<b>298,8</b>	<b>+8,2%</b>	<b>-0,2%</b>
Bureaux	172,1	194,9	+13,3%	-0,4%
Résidentiel traditionnel	61,6	57,5	-6,6%	+0,2%
Résidences étudiants	5,3	7,0	+32,7%	+0,7%
Santé	36,9	39,4	+6,8%	n.a.
<i>Autres</i>	<i>0,3</i>	<i>-</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>

### Bureaux : une hausse des loyers résultant du renforcement de la spécialisation du Groupe

**A périmètre courant**, les revenus locatifs de **bureaux** s'inscrivent en hausse de +13,3% sous l'effet notamment de l'acquisition des immeubles T1&B à La Défense et du siège actuel de PSA dans le QCA parisien, compensant l'effet des cessions et mises en restructuration (notamment l'immeuble Paris-Guersant).

**A périmètre constant** les loyers s'inscrivent en baisse modérée de -0,4%, en raison d'une indexation toujours faible (+0,3%) et de l'effet des renouvellements et renégociations, traduisant notamment des baisses marginales de loyer octroyées en périphérie parisienne, en contrepartie de l'allongement de la maturité des baux. L'impact de la vacance sur la croissance à périmètre constant est légèrement positif. La commercialisation auprès du Groupe PSA et de Credipar d'une grande partie de l'immeuble Pointe Metro 2 à Gennevilliers compensant le départ d'Oracle d'une partie de l'immeuble Crystalys à Vélizy, et le départ de certains locataires à Colombes et dans Paris.

Revenus locatifs bruts - Bureaux En millions d'euros	30-juin-15	30-juin-16	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Bureaux</b>	<b>172,1</b>	<b>194,9</b>	<b>+13,3%</b>	<b>-0,4%</b>
Paris intra-muros	91,9	94,9	+3,3%	+0,6%
<i>Paris QCA - Bureaux</i>	<i>46,1</i>	<i>53,3</i>	<i>+15,7%</i>	
<i>Paris QCA - Commerces</i>	<i>17,1</i>	<i>18,4</i>	<i>+7,3%</i>	
<i>Paris hors QCA</i>	<i>28,7</i>	<i>23,2</i>	<i>-19,2%</i>	
Croissant Ouest - La Défense	58,6	82,2	+40,3%	+0,5%
Autres	21,6	17,8	-17,6%	-6,5%

### Des tendances de marché hétérogènes mais favorables sur les zones de prédilection de Gecina

Les tendances observées sur le premier semestre confirment la confiance affichée par Gecina sur le redémarrage des zones tertiaires les plus centrales de la Région parisienne. Les statistiques Immostat publiées récemment montrent cependant une forte hétérogénéité des tendances au sein de la région. Si les zones les plus centrales et notamment Paris intramuros ont atteint un point de retournement, la situation reste plus délicate dans les zones les plus périphériques (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes) où Gecina est cependant très peu présente.

**La demande placée** est en hausse de +20% en moyenne sur la Région parisienne par rapport au premier semestre 2015, mais cette amélioration ne provient que de la forte dynamique confirmée de Paris intramuros (+25%), et de la reprise de transactions de grandes tailles ayant bénéficié à La Défense et au Croissant Ouest (+45%). Sur ces deux ensembles Gecina détient 91% de son patrimoine bureau.

Le reste de la région reste fragile à l'image de la 1<sup>ère</sup> Couronne où le volume de transactions est en baisse de -14% et de -19% pour la 2<sup>ème</sup> Couronne. Gecina ne détient cependant sur ces zones difficiles que 7% de son portefeuille de bureaux.

**L'offre immédiatement disponible** se contracte également de -7% en moyenne sur la Région parisienne. Mais là encore, les tendances sont très hétérogènes, et encore une fois en faveur des zones les plus centrales. Si l'offre disponible immédiatement décroît de -22% dans Paris intramuros et de -11% dans le Croissant Ouest et La Défense, elle augmente en périphérie (+9% en 1<sup>ère</sup> Couronne et +1% en 2<sup>ème</sup> Couronne). Sur Paris intramuros la contraction de l'offre disponible est telle qu'elle est aujourd'hui significativement inférieure à la moyenne long terme, et atteint un plus bas depuis 2006/2007. A contrario l'offre disponible atteint un volume historiquement élevé en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes.

Paris intramuros, rassemble ainsi seulement 17% de l'offre disponible, alors que 49% de la demande placée s'y concentre, et le taux de vacance s'établit maintenant à 3,8% très en deçà de la moyenne long terme.

De leurs côtés les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes rassemblent 48% de l'offre disponible alors que ces zones ne représentent que 17% de la demande placée totale. Les taux de vacance sur ces zones restent stables. Cet équilibre suggère ainsi des tendances locatives très contrastées entre le cœur de Paris et les zones périphériques, renforçant la confiance de Gecina dans sa stratégie de se concentrer autour des zones de rareté et de centralité.

Le premier semestre laisse présager d'une année 2016 contrastée, bénéficiant à la fois de signes de reprise sur le marché locatif des zones les plus centrales, mais aussi des derniers ajustements provenant de certains actifs ayant fait l'objet de renégociations fin 2014 et début 2015, et dont la prise d'effet se fait sur 2015 et 2016. A périmètre constant, les loyers de bureaux pourraient donc être en légère baisse sur l'année.

### Les portefeuilles de diversification : résilience locative et impact des programmes de cessions

Les loyers du **résidentiel traditionnel** sont quasiment stables à périmètre constant affichant une hausse modérée de +0,2%. A périmètre courant, la baisse de -6,6% résulte notamment du programme de cession de logements par unités vacantes au rythme des départs naturels des locataires (programme Hopper).

Le portefeuille de **résidences étudiants** affiche une forte croissance de ses revenus locatifs (+32,7%) au premier semestre 2016, s'expliquant par d'importantes livraisons réalisées au cours du troisième trimestre 2015 à Paris, Bagnolet, Palaiseau-Saclay et Bordeaux. A périmètre constant les loyers progressent légèrement (+0,7%).

Les loyers du **portefeuille de santé** s'inscrivent en hausse de +6,8% à périmètre courant en raison de la livraison de deux cliniques à Bayonne et Orange au troisième trimestre 2015.

## Un taux d'occupation stable, à un niveau toujours élevé

Le **taux d'occupation financier** (TOF) moyen au premier semestre 2016 s'établit à 96,2%, affichant une quasi stabilité (-10 pb) sur un an, et une légère amélioration sur 3 mois.

L'amélioration marginale sur le bureau du taux d'occupation financier provient de l'arrivée en cours d'année 2015 du Groupe Henner à Neuilly, de la commercialisation d'une grande partie de l'immeuble Pointe Metro 2 à Gennevilliers et de l'intégration des acquisitions 2015 (T1&B et Grande-Armée) dont le taux d'occupation est de 100%. Ces effets compensent l'impact de certains départs de locataires notamment à Vélizy et Colombes ainsi que la livraison au premier semestre de l'immeuble « Le Cristallin » à Boulogne-Billancourt.

Sur les résidences étudiants, la baisse de 1,9 pt du taux d'occupation sur un an traduit le remplissage progressif de résidences récemment ouvertes fin 2015, ainsi que le repositionnement de l'une d'entre elle en Région parisienne.

TOF moyen	30-juin-15	31-déc-15	31-mars-16	30-juin-16
<b>Bureaux</b>	<b>95,3%</b>	<b>95,8%</b>	<b>94,9%</b>	<b>95,4%</b>
<b>Diversification</b>	<b>98,2%</b>	<b>98,2%</b>	<b>97,7%</b>	<b>97,6%</b>
Résidentiel traditionnel	97,8%	97,7%	96,8%	97,1%
Résidences étudiants	90,6%	91,7%	92,0%	88,7%
Santé	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Total Groupe</b>	<b>96,3%</b>	<b>96,6%</b>	<b>95,8%</b>	<b>96,2%</b>

## Résultat récurrent net part du Groupe en hausse de +17,2%

Le **résultat récurrent net part du Groupe** ressort en forte croissance de +17,2% à 198,0 M€ à fin juin 2016. Cette performance traduit en partie l'effet des acquisitions réalisées en 2015 (notamment les immeubles T1&B à La Défense et le siège actuel de PSA avenue de la Grande Armée dans le QCA parisien), alors que le Groupe a continué de percevoir des revenus locatifs du portefeuille santé dont la cession a été finalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Cette forte performance reflète également la gestion rigoureuse des charges opérationnelles, ainsi qu'une forte baisse des frais financiers.

Le **résultat récurrent net part du Groupe par action** s'élève à 3,16 € / action au premier semestre 2016, en hausse de +15,4% sur un an. La croissance par action intègre notamment l'effet du remboursement anticipé de l'ORNANE au premier semestre 2015 par rachat puis annulation de 19% de la souche et conversion du solde.

La **marge locative** ressort à 92,9%, en hausse de 100 pb sur un an, tirée par l'amélioration de celle-ci sur le portefeuille de Bureaux, bénéficiant de l'intégration dans le portefeuille de Gecina des actifs acquis en 2015, intégralement loués et mono-locataires, et ayant donc par conséquent une marge locative supérieure à la moyenne du Groupe. La marge locative sur le bureau est également impactée par le retraitement d'honoraires de gestion locative jusque-là pris en compte en tant que revenus de « services et autres produits ». A périmètre constant la marge locative sur les bureaux est stable. Sur le portefeuille résidentiel traditionnel, la baisse modérée de la marge provient de l'impact sur la vacance du programme « Hopper » de vente par unités vacantes. A périmètre constant cette marge est stable.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 1er semestre 2015	91,9%	94,1%	82,7%	99,1%
Marge locative à fin 2015	91,6%	94,0%	81,1%	99,4%
<b>Marge locative au 1er semestre 2016</b>	<b>92,9%</b>	<b>95,1%</b>	<b>82,1%</b>	<b>99,0%</b>

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -16,5% sur un an à 47,0 M€, malgré un volume de dette nette en forte hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015 (+809 M€) en raison du volume d'acquisitions important réalisé au deuxième semestre 2015.

Cette baisse des frais financiers est par conséquent attribuable à une **diminution importante du coût moyen de la dette** (de -90 pb sur un an et -70 pb sur 6 mois à 2,0% y compris lignes de crédit non tirées et 1,6% sur la dette tirée).

En millions d'euros	30-juin-15	30-juin-16	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>276,2</b>	<b>298,8</b>	<b>+8,2%</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>253,8</b>	<b>277,6</b>	<b>+9,4%</b>
Services et autres produits (net)	3,8	1,0	-74,0%
Frais de structure	(30,4)	(31,3)	+3,1%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>227,2</b>	<b>247,3</b>	<b>+8,8%</b>
Frais financiers nets	(56,3)	(47,0)	-16,5%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>170,9</b>	<b>200,2</b>	<b>+17,2%</b>
Minoritaires récurrents	(0,0)	(0,3)	n.a.
Impôts récurrents	(1,9)	(1,9)	+1,6%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>169,0</b>	<b>198,0</b>	<b>+17,2%</b>

## Baisse supplémentaire du coût de la dette

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif en profitant d'un environnement particulièrement favorable pour progresser sur l'ensemble de ses indicateurs financiers.

Le **coût moyen de la dette** intégrant les lignes de crédit non tirées a ainsi baissé de -90 pb en un an à 2,0% contre 2,9% au premier semestre 2015 et 2,7% à fin 2015, bénéficiant non seulement des efforts d'optimisation réalisés en 2015, mais également du remboursement d'une obligation arrivée à échéance début 2016, et portant un coupon de 4,25%. Le refinancement de cette obligation a été assuré par des financements à très court terme dont le coût est particulièrement faible, dans l'attente de la finalisation de la cession du pôle santé qui est intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2016. A cet égard, la baisse du coût moyen de la dette observée sur le premier semestre traduit une performance qui ne devrait pas se refléter à l'identique sur l'ensemble de l'exercice 2016. Gecina estime par conséquent que le coût moyen de la dette sur l'ensemble de l'année 2016 devrait être supérieur à celui enregistré sur le premier semestre seulement, mais restera sensiblement inférieur au coût moyen observé en 2015. Le coût moyen de la dette tirée s'inscrit en baisse de -70 pb sur un an à 1,6%

En conséquence de cette baisse significative du coût moyen de la dette et des frais financier, **l'ICR de Gecina s'inscrit en hausse sensible** sur le semestre, passant de 3,9x fin 2015 à 5,1x à fin juin 2016.

**La dette nette** au 30 juin 2016 s'élève à 4 739 M€, soit une hausse de 809 M€ sur l'année, en raison d'un profil largement net acheteur en 2015, et de la finalisation de la cession du portefeuille santé qui est intervenue postérieurement au 30 juin 2016.

**Au 30 juin 2016, le LTV de Gecina, s'élève à 36,1% hors droits**, en baisse de -30 pb par rapport à fin 2015. Ce niveau n'intègre pas l'impact de la cession du portefeuille de santé qui a été finalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2016. En intégrant la cession de ce portefeuille, **le LTV pro forma ressort à environ 29% hors droits**. De plus, Gecina dispose de 1,1 Md€ de liquidités avant cession du portefeuille santé du Groupe, permettant de couvrir l'ensemble des maturités de crédit jusqu'en 2019.

Le bilan du Groupe confère par conséquent à Gecina une marge de manœuvre financière particulièrement importante, et offrant par là même, la possibilité d'être extrêmement opportuniste, flexible et réactif sur le marché de l'investissement.

Ratios	Covenant	30-juin-16
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55%	36,1%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,1x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	6,8%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en millions d'euros	> 6 000 - 8 000	13 136

## 1,8 Md€ de cessions sécurisées ou réalisées dont 440 M€ hors santé

Conformément à l'ambition du Groupe d'accélérer la rotation de son portefeuille, **Gecina a réalisé ou sécurisé depuis le début de l'année près d'1,8 Md€ de cessions** (hors droits, part du Groupe) y compris la cession finalisée le 1<sup>er</sup> juillet du portefeuille santé du Groupe.

Le montant des cessions réalisées ou sécurisées, excluant le portefeuille santé, s'élève à 440 M€ dont **327 M€ finalisées au 30 juin avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de +13% et un taux de privation de l'ordre de 4,7%** sur la base des loyers attendus en 2016. Ce montant inclut également la cession d'un immeuble situé rue de la Bourse à Paris dans le cadre d'une opération d'échange d'actifs au titre de laquelle une promesse de vente a été signée le 7 juillet 2016.

### Accord de vente portant sur l'immobilier de santé pour 1,35 Md€ avec une prime de l'ordre de 16%

Pour mémoire Gecina a finalisé la cession de son portefeuille santé auprès de Primonial Reim le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Le montant de la transaction s'élève à 1,35 Md€ acte en mains, traduisant un taux de rendement net de 5,9% avec une prime sur les dernières expertises de l'ordre de 16%. Pour rappel, la valeur retenue dans les comptes à fin 2015 reflétait déjà le prix ayant fait l'objet de l'accord avec l'acquéreur.

### 260 M€ de cessions de bureaux réalisées au premier semestre

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le Groupe a réalisé près de 260 M€ de cessions d'immeubles de Bureaux principalement à Rueil-Malmaison, Suresnes et Neuilly. Ces opérations reflètent une prime moyenne sur les expertises à fin 2015 de l'ordre de 9%, pour un taux de privation d'environ 5,1% sur la base des loyers attendus en 2016.

### 128 M€ de cessions de logements réalisées, sécurisées ou engagées dont 120 M€ par unités reflétant des primes sur les expertises de plus de 33%

Au premier semestre 2016, Gecina a réalisé, sécurisé ou engagé 120 M€ de cessions de logements par unités vacantes, dont 65 M€ ont d'ores et déjà fait l'objet d'un acte authentique, matérialisant une prime sur les expertises supérieure à 33%. A fin juin, 34 M€ de cessions sont sous promesses, et 21 M€ font l'objet de promesses en cours de préparation. Le rythme de cession observé sur le programme de ventes par unités vacantes au fil du départ naturel des locataires est supérieur aux attentes initiales de Gecina, du fait d'un taux de rotation observé sur ce portefeuille de 20% contre environ 14,7% en moyenne sur le patrimoine résidentiel total. Gecina a également sécurisé ou réalisé 8 M€ de cessions de logement en bloc.

### Signature d'une promesse de vente d'un actif parisien pour 56,0 M€ acte en mains.

Le 7 juillet 2016, Gecina a signé une promesse de vente portant sur un actif intégralement occupé situé rue de la Bourse (Paris 2), dans le QCA parisien, pour 56,0 M€ acte en mains. L'immeuble, qui développe une surface proche de 5 000 m<sup>2</sup> est principalement composé de bureaux (3 300 m<sup>2</sup>) mais comporte également des surfaces de commerces et des logements. Sur la base du prix ayant fait l'objet d'un accord avec l'acheteur, le taux de privation pour Gecina serait inférieur à 3,9%. Cette cession s'est inscrite dans le cadre d'une opération d'échange d'actifs, et est à mettre en parallèle avec la promesse d'achat signée le même jour portant sur un immeuble de bureaux situé rue de Madrid dans le QCA parisien.

### Plus de 274 M€ d'investissements nouveaux sécurisés depuis le début de l'année

En parallèle de ces cessions, Gecina a d'ores et déjà sécurisé plus de 274 M€ d'investissements nouveaux. Ce montant concerne l'acquisition de trois actifs dont un en VEFA à Issy-les-Moulineaux, alors que les deux autres - au cœur de Paris - feront l'objet de programmes de restructuration. Le volume d'opérations sécurisées depuis le début de l'année devrait ainsi être augmenté des investissements à venir dans le cadre des opérations de repositionnement des deux actifs à restructurer.

Gecina a signé au premier semestre, avec le promoteur PRD Office, l'acquisition en VEFA de l'immeuble de bureaux « **BE ISSY** » qui sera livré en 2018. L'actif, situé à Issy-les-Moulineaux dans la Boucle Sud du Croissant Ouest parisien, développera une surface utile d'environ 25 000 m<sup>2</sup> et 258 places de stationnement. Le montant de la transaction s'élève à **160 M€** acte en main. Sur la base des loyers de marché observés actuellement, Gecina estime que cette opération devrait dégager un rendement net à livraison de 6,6%.

Gecina a également signé le 9 juin 2016, une promesse d'achat portant sur un immeuble situé au **34 rue Guersant (Paris 17)** pour près de **50 M€**. L'immeuble aujourd'hui occupé par CBRE dont le bail arrive à

échéance mi 2017 jouxte un actif déjà détenu par Gecina au 32 rue Guersant, qui fait l'objet depuis le début de l'année d'un programme de restructuration. Les deux immeubles pourront constituer un ensemble de 20 000 m<sup>2</sup>, rare au cœur de Paris, permettant de développer d'importantes synergies opérationnelles à terme. La finalisation de cette opération est intervenue au début du second semestre 2016.

Enfin le Groupe a annoncé le 11 juillet 2016 avoir signé une promesse d'achat sur un actif de 10 000 m<sup>2</sup> situé au **7 rue de Madrid (Paris 8)**, dans le QCA Parisien, pour **63,8 M€**. Cet actif qui devrait être vacant d'ici la fin de l'année fera l'objet d'une restructuration, et devrait dégager un rendement net à livraison supérieur à 6,2%. La finalisation de cette opération interviendra au second semestre 2016.

## Un pipeline de projets porteur de création de valeur à court, moyen et long terme

Le pipeline de Gecina s'inscrit encore en hausse sur le premier semestre malgré la livraison des immeubles « City 2 » et « Cristallin » à Boulogne-Billancourt. Ces projets se situent en très grande majorité au cœur des zones les plus centrales de la région Ile-de-France où l'offre de produits de qualité est structurellement basse. 74% de ces projets se situent en effet dans Paris, et à 15% dans les meilleures zones tertiaires du Croissant Ouest.

### 1,1 Md€ de projets engagés dont les livraisons sont attendues en 2017 et 2018

**Le pipeline engagé est porté à 1,1 Md€ (contre 0,9 Md€ fin 2015)**, avec un rendement moyen attendu à livraison de l'ordre de 6,7% offrant ainsi un potentiel de création de valeur conséquent étant donné la localisation des projets. En effet, **42% de ce pipeline engagé se situent dans Paris intramuros, et 40% dans le Croissant Ouest (essentiellement à Levallois et Issy-les Moulineaux)**. A fin juin 2016, 482 M€ restent à investir au titre des projets engagés.

La hausse du pipeline engagé s'explique essentiellement par l'acquisition du projet « Be Issy » à Issy-les-Moulineaux (livraison attendue en 2018) et la mise en restructuration des immeubles « Octant-Sextant » à Levallois et « 20 Ville l'évêque » dans le QCA parisien dont les livraisons sont également attendues courant 2018. Ces trois projets représentent un volume global d'investissements de l'ordre de 450 M€, et compensent ainsi la sortie des immeubles « City 2 » et « Cristallin » qui ont été livrés au cours du premier semestre et qui représentaient 258 M€.

### 1,0 Md€ de projets contrôlés « certains » à court ou moyen terme, à plus de 90% dans Paris intramuros

**Le pipeline contrôlé « certain »** concerne les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres ou années qui viennent. **L'ensemble de ces projets « certains » mais non encore engagés représente 1,0 Md€ (contre 1,2 Md€ à fin 2015)** soit une baisse de 200 M€ reflétant la mise en restructuration au premier semestre des immeubles « Octant-Sextant » et « 20 Ville l'Évêque ». Le pipeline contrôlé « certain » est à **plus de 90% situé au cœur de la ville de Paris** pour des projets dont les dates indicatives de livraisons s'étalent de 2018 à 2020.

### 1,4 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme, à plus de 85% dans Paris intramuros

**Le pipeline contrôlé « probable »** rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation (pour projets « greenfield » dans les localisations périphériques de la Région parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme. Ce portefeuille de projets « probables » est principalement situé à Paris (86%) et représente 1,4 Md€ (contre 1,3 Md€ à fin 2015).

## Gecina et Foncière de Paris : des partenaires naturels autour des principes de rareté et de centralité

### Rappel des principales étapes de l'opération

**Le 19 mai 2016**, Gecina a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) un projet d'offre publique visant l'ensemble des titres de Foncière de Paris.

Cette offre proposait aux actionnaires de Foncière de Paris :

- soit d'apporter leurs actions à une offre publique d'achat au prix de 150 € (« OPA »),
- soit d'apporter leurs actions à une offre publique d'échange contre des actions Gecina sur la base de 6 actions Gecina pour 5 actions Foncière de Paris (« OPE »)

Ces deux branches visent également les porteurs d'OSRA Foncière de Paris en leur proposant des conditions équivalentes.

**Le 14 juin 2016**, Gecina a amélioré l'attractivité et la flexibilité de son offre en y ajoutant une branche supplémentaire sous forme d'échange en OSRA Gecina sur la base d'une parité de 23 OSRA Gecina nouvelle pour 20 actions Foncière de Paris. Cette nouvelle branche est également ouverte aux porteurs d'OSRA Foncière de Paris.

**Le 29 juin 2016**, le conseil de surveillance de Foncière de Paris a conclu à l'unanimité des membres votants que l'offre de Gecina est financièrement supérieure à celle d'Eurosic, et qu'elle est dans l'intérêt de Foncière de Paris, de ses actionnaires et de ses salariés. Gecina a rappelé à cette occasion que les engagements d'apport à l'offre initiale d'Eurosic demeurent révocables conformément à la réglementation boursière.

**Le 13 juillet 2016**, Gecina a obtenu le visa de l'AMF sur la note d'information relative à son offre publique visant les actions et les OSRA de Foncière de Paris. L'offre devrait ouvrir le 28 juillet 2016 (date indicative).

### Un rationnel immobilier et stratégique fort pour l'ensemble combiné

Foncière de Paris est une société foncière spécialisée dans l'acquisition et la location de bureaux. Elle détient un patrimoine immobilier de 2,6 milliards d'euros, majoritairement composé de bureaux prime et situé à plus de 90% dans Paris et dans le Croissant Ouest.

Foncière de Paris et Gecina partagent des convictions immobilières fortes autour des principes de centralité, de rareté et de création de valeur, s'appuyant sur des opérations de redéveloppements et d'investissements sélectifs, et privilégiant les zones tertiaires offrant la meilleure protection du capital sur le long terme et les perspectives de création de valeur les plus prometteuses.

L'acquisition en vue du rapprochement entre Gecina et Foncière de Paris s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Gecina définie au début de l'année 2015 :

- Il permettra de conforter le leadership de Gecina dans l'immobilier de bureau prime à Paris, avec un portefeuille combiné de bureaux valorisé à environ 11 milliards d'euros, principalement situé à Paris et autour des principaux hubs du Grand Paris, et présentant un bon équilibre entre actifs matures et actifs présentant un potentiel de création de valeur.
- Les actifs de Foncière de Paris présentent une forte complémentarité avec ceux de Gecina, offrant une exposition à des zones centrales et attractives de Paris (notamment les 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> arrondissements) où Gecina dispose actuellement d'une présence limitée.
- Le pipeline de développement de Foncière de Paris viendra également compléter avantageusement celui de Gecina, et offrira au Groupe un potentiel additionnel de création de valeur dans les années à venir.
- Enfin, le rapprochement avec Foncière de Paris permettra à Gecina d'accueillir au sein de ses effectifs une équipe talentueuse, au savoir-faire reconnu et complémentaire à celui de ses propres équipes.

Le projet d'acquisition de Foncière de Paris constitue ainsi une nouvelle étape dans le développement de Gecina en renforçant son positionnement de spécialiste du bureau parisien, à la pointe de l'innovation en termes d'espaces de travail urbains, d'efficacité énergétique et de verdissement de ses bâtiments, ainsi que de bien-être de ses occupants, tout en s'inscrivant en parfaite adéquation avec sa stratégie de création de valeur. L'offre déposée par Gecina valorise implicitement le patrimoine de bureaux de Foncière de Paris à près de 7 200€ /m<sup>2</sup> avec un rendement net de l'ordre de 5%, satisfaisant ainsi les critères

d'investissements de Gecina. La combinaison des deux véhicules permettra en outre de générer des synergies minimum de 15 M€ par an et préservera la flexibilité financière de Gecina.

Cette offre simple, lisible et très attractive, propose aux actionnaires de Foncière de Paris soit de monétiser la pleine valeur de leur participation dans Foncière de Paris, soit de recevoir des actions ou des OSRA Gecina. En choisissant ces dernières options, ils pourront devenir, immédiatement ou à terme, actionnaires d'un Groupe leader de l'immobilier de bureaux en Europe à la stratégie claire, cohérente avec celle mise en œuvre par Foncière de Paris, présentant un fort potentiel de création de valeur, et dont le titre dispose d'une grande liquidité et visibilité sur les marchés de capitaux, leur permettant ainsi d'ajuster le niveau de leur participation en fonction de leurs contraintes et objectifs propres.

#### **Gecina a pris note du communiqué de presse publié le 18 juillet par Eurosic s'appuyant sur de très nombreuses contre-vérités et erreurs d'analyse**

Gecina a pris note de la publication le 18 juillet des communiqués de presse publiés respectivement par Covéa le matin et par Eurosic après clôture des marchés, tentant d'établir la supériorité de l'offre d'Eurosic. Gecina note les efforts importants d'Eurosic pour tenter de contredire l'avis unanime des membres du conseil de surveillance de Foncière de Paris qui n'étaient pas en situation de conflit d'intérêts ayant statué sur la supériorité financière de l'offre de Gecina, sur la base notamment de l'avis de l'expert indépendant mandaté par Foncière de Paris. A cet égard, Gecina ne peut que constater que les arguments avancés souffrent de très nombreuses contre-vérités, approximations, et erreurs de raisonnements (comparaisons de données non comparables, affirmations non vérifiées, etc...), rendant l'ensemble des conclusions du communiqué de presse d'Eurosic inexactes et pour certaines d'entre elles trompeuses. Gecina a fait part de son étonnement et du caractère inexact et trompeur du communiqué d'Eurosic à l'AMF, au travers d'un courrier daté du 21 juillet 2016.

Il semble donc utile de rappeler notamment qu'un rendement doit s'apprécier en fonction du profil de risque du sous-jacent qui y est associé, qu'un cash flow net courant ne peut se comparer à un résultat récurrent net que si certains retraitements sont faits, qu'une approche par le rendement global doit intégrer la croissance de l'ANR même lorsque celle-ci est importante. Il semble également utile de rappeler que l'ensemble des informations relatives au pipeline de Gecina sont accessibles dans la communication financière du Groupe, notamment dans les annexes aux présentations de comptes disponibles sur le site internet de la société.

#### **Gecina précise que son offre étant reconnue mieux disante, il n'y a pas lieu de réaliser une surenchère.**

Gecina rappelle que son offre sur Foncière de Paris a été déclarée conforme par l'AMF le 13 juillet 2016, et qu'elle a été jugée supérieure à l'Offre concurrente et dans l'intérêt de la Foncière de Paris, de ses actionnaires et de ses salariés par les membres de son conseil de surveillance qui ne sont pas en situation de conflit d'intérêts. Gecina précise ainsi que son offre étant reconnue mieux disante, il n'y a pas lieu de réaliser une surenchère.

## Valorisation du patrimoine en hausse de 2,9% à périmètre constant sur 6 mois

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 13 041 M€, en hausse de +2,9% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2015. Cette revalorisation observée n'intègre pas encore d'effets loyers, et s'explique presque intégralement par une compression des taux de capitalisation.

A périmètre constant, la hausse de valeur du **patrimoine bureau** s'établit sur 6 mois à 3,3%, traduisant une revalorisation de +4,5% sur le portefeuille parisien. L'ensemble des autres zones affichent des hausses de moindre ampleur avec une hausse de +2% dans le Croissant Ouest et La Défense, et +0,5% sur les autres zones (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronnes et Lyon). Ces expertises reflètent une compression des taux de capitalisation à périmètre constant de 18 pb sur le bureau depuis fin 2015 à 4,76%.

La valorisation retenue pour le **portefeuille résidentiel** de Gecina croit légèrement à périmètre constant sur 6 mois (+1,7% sur un an).

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille de Gecina, incluant le portefeuille résidentiel en valeur bloc, ressort à 4,70% hors santé, soit une compression de -13 pb sur six mois.

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation périm. constant	
	30-juin-16	31-déc.-15	30-juin-16	31-déc.-15	Juin 2016 vs. Déc. 2015	Juin 2016 vs. Juin 2015
<b>Bureaux</b>	<b>9 066</b>	<b>8 892</b>	<b>4,76%</b>	<b>4,94%</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+15,6%</b>
<b>Paris Intramuros</b>	<b>4 937</b>	<b>4 710</b>	<b>4,27%</b>	<b>4,50%</b>	<b>+4,5%</b>	<b>+19,3%</b>
Paris QCA	3 836	3 675	3,87%	4,05%	+4,5%	+20,9%
- Paris QCA - Bureaux	2 627	2 576	4,35%	4,49%	+2,0%	+14,2%
- Paris QCA - Commerces	1 209	1 098	2,84%	3,04%	+10,0%	+35,1%
Paris hors QCA	1 101	1 036	6,25%	6,71%	+4,9%	+13,0%
<b>Croissant Ouest - La Défense</b>	<b>3 314</b>	<b>3 392</b>	<b>5,18%</b>	<b>5,28%</b>	<b>+2,0%</b>	<b>+13,0%</b>
Autres	815	790	6,27%	6,32%	+0,5%	+2,2%
<b>Résidentiel (bloc)</b>	<b>2 666</b>	<b>2 667</b>	<b>4,45%</b>	<b>4,45%</b>	<b>+1,3%</b>	<b>+1,7%</b>
Santé	1 309	1 316	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total Groupe</b>	<b>13 041</b>	<b>12 875</b>	<b>4,70%</b>	<b>4,83%</b>	<b>+2,9%</b>	<b>+12,0%</b>

## Hausse des ANR soutenue par la stratégie et les tendances favorables de marché

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 128,6 € par action, soit une forte hausse de +25,4% sur un an et de +4,8% sur 6 mois.

L'ANR EPRA dilué ressort à 132,2€ par action, en hausse de +27,2% sur un an et de +5,8% sur 6 mois.

Cette variation bénéficie non seulement d'une compression des taux de capitalisation sur les bureaux à Paris notamment mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers de plus-values de cessions significatives, de la revalorisation des actifs récemment achetés, et du portefeuille en cours de développement.

La croissance de l'ANR sur le premier semestre, s'élève à +5,9€ et peut être décomposée comme suit :

- Acompte sur dividende :	- 2,5€
- Impact du résultat récurrent net :	+ 3,2€
- Plus-values nettes de cessions :	+ 0,5€
- Revalorisation nette des acquisitions 2016 et du pipeline :	+ 0,9€
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant :	+ 5,6€
- Variation de valeur des instruments financiers et de la dette :	- 1,4€
- Autres :	- 0,4€

L'ANR EPRA dilué en valeur lots ressort à 142,2 € / action au 30 juin 2016, contre 133,7 € / action au 31 décembre 2015, et 112,5€ / action au 30 juin 2015.

En millions d'euros	30-juin-15		31-déc.-15		30-juin-16	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	63 423 273		63 327 690		63 370 944	
<b>Capitaux propres IFRS</b>	<b>6 428</b>		<b>7 736</b>		<b>7 961</b>	
+ Créance des actionnaires					157,1	
+ Effet de l'exercice des stock-options	71,9		57,5		35,2	
<b>ANR dilué</b>	<b>6 500</b>	<b>102,5 €</b>	<b>7 793</b>	<b>123,1 €</b>	<b>8 153</b>	<b>128,7 €</b>
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	51,6		86,6		87,9	
- Hausse des droits de mutation			-72,9		0,0	
+ optimisation des droits de mutation	20,0		74,3		71,4	
- Juste Valeur des instruments financiers	20,4		26,8		62,5	
- Impôts différés liés aux effets d'entrée dans le régime SIIC			1,8		0,0	
<b>= ANR EPRA dilué</b>	<b>6 592</b>	<b>103,9 €</b>	<b>7 910</b>	<b>124,9 €</b>	<b>8 375</b>	<b>132,2 €</b>
+ Juste Valeur des instruments financiers	(20,4)		(26,8)		(62,5)	
+ Juste Valeur des dettes	(70,2)		(113,4)		(165,2)	
+ Impôts différés liés aux effets d'entrée dans le régime SIIC			(1,8)		0,0	
<b>= ANR triple net EPRA dilué</b>	<b>6 501</b>	<b>102,5 €</b>	<b>7 768</b>	<b>122,7 €</b>	<b>8 147</b>	<b>128,6 €</b>

## Perspectives 2016

Comme attendu, le premier semestre 2016 laisse présager d'une année contrastée, bénéficiant à la fois de signes de reprise amorcée sur certains marchés locatifs notamment dans les zones les plus centrales où Gecina est fortement implantée, mais aussi des derniers ajustements provenant de certains actifs ayant fait l'objet de renégociations dans des zones périphériques fin 2014 et début 2015, et dont la prise d'effet se fait parfois sur 2015 et 2016. Bien que ces tendances renforcent la confiance de Gecina pour les années qui viennent, le Groupe maintient son anticipation d'une possible baisse légère des loyers de bureaux à périmètre constant en 2016.

Dans un marché de l'investissement très concurrentiel, Gecina entend rester, plus que jamais, sélective et opportuniste tant en matière d'acquisitions que de cessions éventuelles, en restant ferme sur ses exigences en termes de rentabilité. La gestion optimisée du passif permet à cet égard au Groupe de ne se trouver ni en situation d'acheteur forcé, ni en situation de vendeur contraint.

En dépit du volume significatif de cessions réalisées depuis le début de l'année, les tendances observées sur le marché, l'évolution favorable des charges financières et le contrôle des charges opérationnelles rendent Gecina confiante pour l'exercice en cours, permettant ainsi de confirmer l'objectif d'une croissance du résultat récurrent net, excluant l'effet de la cession du portefeuille Santé (finalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2016), supérieure à +5% en 2016.

---

### Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11,7 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> juillet 2016 situé à 97% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. Ces données excluent le patrimoine de santé dont la cession pour 1,35 milliard d'euros est intervenue le 1<sup>er</sup> juillet 2016. 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 SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. 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.

[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

---

#### CONTACTS GECINA

##### Communication financière

Samuel Henry-Diesbach  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22  
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 48  
virginiersterling@gecina.fr

##### Relations presse

Brigitte Cachon  
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45  
brigittecachon@gecina.fr

Armelle Miclo  
Tél. : +33 (0)1 40 40 51 98  
armellemiclo@gecina.fr

**ANNEXE**
**1- ETATS FINANCIERS**
**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 21 juillet 2016, a arrêté les comptes au 30 juin 2016. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 21 juillet 2016 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel

En millions d'euros	Sans IFRIC 21 et IFRS 5			Avec IFRIC 21 et IFRS 5		
	30-juin-15	30-juin-16	Var (%)	30-juin-15	30-juin-16	Var (%)
Revenus locatifs bruts	276,2	298,8	+8,2%	239,3	259,5	+8,4%
Charges locatives non refacturées	(22,4)	(21,2)	-5,2%	(28,4)	(27,7)	-2,2%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>253,8</b>	<b>277,6</b>	<b>+9,4%</b>	<b>211,0</b>	<b>231,7</b>	<b>+9,9%</b>
Services et autres produits nets	3,8	1,0	-74,0%	3,2	0,9	-71,7%
Frais de structure	(30,4)	(31,3)	+3,1%	(30,3)	(31,4)	+3,7%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>227,2</b>	<b>247,3</b>	<b>+8,8%</b>	<b>183,9</b>	<b>201,3</b>	<b>+9,4%</b>
Résultat de cession d'actifs	19,9	30,9	ns	19,9	30,9	ns
Variation de valeur des immeubles	185,2	336,4	ns	186,6	337,3	ns
Amortissements	(2,5)	(2,4)	-3,3%	(2,5)	(2,4)	-3,3%
Dépréciations et provisions nettes	1,6	1,5	ns	1,7	1,5	ns
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>431,4</b>	<b>613,7</b>	<b>+42,2%</b>	<b>389,6</b>	<b>568,5</b>	<b>+45,9%</b>
Frais financiers nets	(56,3)	(47,0)	-16,5%	(56,0)	(46,2)	-17,5%
Amortissements et dépréciations à caractère financier	(4,5)	0,0		(4,5)	0,0	
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(45,0)	(36,4)	-19,1%	(44,8)	(36,5)	-18,4%
Résultat net des sociétés mises en équivalence	0,0	0,1	ns	0,0	0,1	ns
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>325,6</b>	<b>530,3</b>	<b>+62,9%</b>	<b>284,3</b>	<b>485,8</b>	<b>+70,9%</b>
Impôts courants	(1,9)	(1,9)	+1,6%	(1,7)	(1,7)	-1,1%
Impôts non courants	(0,2)	0,0	ns	(0,2)	0,0	ns
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>				<b>282,5</b>	<b>484,1</b>	<b>+71,4%</b>
Résultat net des activités abandonnées				34,3	36,9	+7,6%
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>323,5</b>	<b>528,4</b>	<b>+63,3%</b>	<b>316,8</b>	<b>521,1</b>	<b>+64,5%</b>
Intérêts minoritaires	8,6	1,4	-83,7%	8,6	1,4	-83,7%
<b>Résultat net Part du groupe</b>	<b>314,9</b>	<b>526,9</b>	<b>+67,3%</b>	<b>308,2</b>	<b>519,6</b>	<b>+68,6%</b>
<b>Résultat récurrent net - part totale</b>	<b>169,0</b>	<b>198,4</b>	<b>+17,3%</b>			
<b>Résultat récurrent net - Part du Groupe</b>	<b>169,0</b>	<b>198,0</b>	<b>+17,2%</b>			
Nombre moyen d'actions sur la période	61 783 218	62 713 386	+1,5%			
<b>Résultat récurrent net par action non dilué - part du Groupe</b>	<b>2,74 €</b>	<b>3,16 €</b>	<b>+15,4%</b>			

**BILAN CONSOLIDE**

Hors application de la norme IFRS 5

ACTIF	30-juin-16	31-déc-15	PASSIF	30-juin-16	31-déc-15
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>11 260,9</b>	<b>11 049,1</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>7 978,0</b>	<b>7 751,4</b>
Immeubles de placement	10 635,8	10 188,3	Capital	474,5	474,5
Immeubles en restructuration	539,2	766,6	Primes	1 897,2	1 897,1
Immeubles d'exploitation	61,5	61,9	Réserves consolidées	5 069,7	3 755,0
Autres immobilisations corporelles	7,0	7,2	Résultat net consolidé	519,6	1 609,3
Immobilisations incorporelles	5,3	5,6	<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>7 961,0</b>	<b>7 735,8</b>
Immobilisations financières	6,8	6,8	Participations ne donnant pas le contrôle	17,0	15,6
Participation dans les sociétés mises en équivalence	3,4	3,6	<b>Passifs non courants</b>	<b>3 527,2</b>	<b>3 564,2</b>
Instruments financiers non courants	2,0	9,2	Dettes financières non courantes	3 431,4	3 501,4
Actifs d'impôts différés	0,0	0,0	Instruments financiers non courants	68,5	35,2
<b>Actifs courants</b>	<b>2 067,6</b>	<b>2 186,3</b>	Passifs d'impôts différés	0,0	0,0
Immeubles en ventes	1 788,6	1 842,7	Provisions non courantes	27,3	27,6
Stocks	0,0	0,0	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Clients et comptes rattachés	111,6	82,5	<b>Passifs courants</b>	<b>1 823,3</b>	<b>1 919,9</b>
Autres créances	126,7	91,1	Dettes financières courantes	1 318,0	1 362,3
Charges constatées d'avance	25,8	23,6	Instruments financiers courants	0,0	0,8
Instruments financiers courants	4,1	0,0	Dépôts de garantie	54,1	54,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10,8	146,4	Fournisseurs et comptes rattachés	167,5	383,6
			Dettes fiscales et sociales courantes	87,2	37,8
			Autres dettes courantes	196,4	81,2
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 328,5</b>	<b>13 235,4</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>13 328,5</b>	<b>13 235,4</b>

**Avertissement**

*Ce communiqué a été préparé à des fins d'informations uniquement. Il ne constitue ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Foncière de Paris, ni une offre d'achat ou d'échange, ni une sollicitation d'une offre pour la vente ou l'échange de titres Gecina.*

*La diffusion, la publication ou la distribution de ce communiqué peut être restreinte par la loi dans certaines juridictions et, en conséquence, toute personne en sa possession située dans ces juridictions doit s'informer des restrictions légales en vigueur et s'y conformer.*

*Conformément à la réglementation française, l'offre publique et le projet de note d'information de Gecina comportant les termes et conditions de l'offre publique restent soumis à l'examen de l'Autorité des Marchés Financiers. Il est fortement recommandé aux investisseurs et aux actionnaires situés en France de prendre connaissance du projet de note d'information mentionné dans ce communiqué, ainsi que de toute modification ou de tout supplément apporté à ce document, dans la mesure où celui-ci contient des informations importantes sur l'opération proposée ainsi que sur d'autres sujets connexes.*

*Le projet de note d'information est disponible sur le site internet de Gecina ([www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)) ainsi que sur celui de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et une copie peut être obtenue sans frais auprès de Gecina (14-16, rue des Capucines - 75002 Paris) et de Goldman Sachs (5, avenue Kleber - 75116 Paris).*

*Ni Gecina, ni ses actionnaires et conseils ou représentants respectifs n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation par toute personne du présent communiqué ou de son contenu, ou plus généralement afférente au communiqué.*