

# LETTRE À NOS ACTIONNAIRES

Mai 2011 / N°1

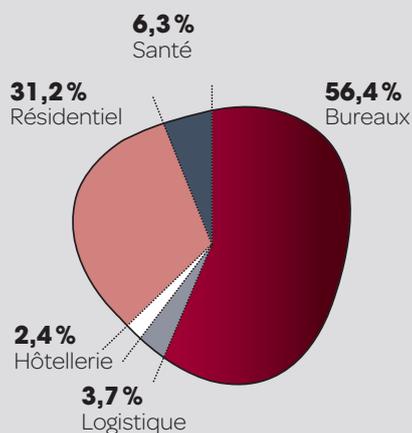
## ACTIF NET RÉÉVALUÉ



**+ 12,9 %**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

(en % de la valeur)



## SOMMAIRE

- P. 01**  
Édito
- P. 02/03**  
2010, en bref
- P. 04**  
Développement durable
- P. 05**  
Fondation d'entreprise
- P. 06**  
Carnet de l'actionnaire

## ÉDITO

*Cher actionnaire,*

2010 aura été une année de changement pour Gecina qui a vécu un tournant dans son management, sa stratégie immobilière et une redéfinition de sa politique financière. Les premiers effets de cette restructuration se sont fait sentir dès les résultats 2010 et se poursuivent en 2011.

Nous retenons déjà pour votre Société, trois faits marquants.

D'une part, 2010 a représenté une année d'amélioration de la gouvernance, avec un meilleur équilibre au sein du Conseil d'administration. Le nombre d'administrateurs indépendants a été augmenté, les comités spécialisés se sont réunis régulièrement, et le Conseil a approuvé la refonte de la stratégie telle que définie par le management du Groupe.

D'autre part, la stratégie immobilière de Gecina a été sensiblement modifiée, et recentrée sur l'immobilier de bureaux en Région parisienne, le résidentiel (traditionnel et les résidences pour étudiants) et la santé. Le Groupe a décidé de se désengager des segments non stratégiques, soit l'Espagne et la logistique. Dans ce cadre, la succursale espagnole du Groupe a été fermée, et Gecina a initié sa sortie de la logistique avec la cession d'un portefeuille de 114 M€ d'actifs début 2011.

Une stratégie de rotation d'actifs a également été mise en œuvre dans l'ensemble des divisions afin d'optimiser le patrimoine existant. Parallèlement, Gecina axe ses efforts sur la croissance. Ainsi, des investissements sont menés, avec par exemple l'acquisition d'un portefeuille de bureaux pour 440 M€ au 2<sup>ème</sup> semestre 2010, le développement du centre commercial de Beaugrenelle (Paris) dont la construction a débuté en 2011, et plus récemment l'acquisition d'un portefeuille d'établissements de santé de 230 M€. Cette dernière opération a déjà permis d'atteindre l'objectif de 1 Md€ de patrimoine de santé.

Enfin, c'est également une stratégie financière optimisée. Nous avons ainsi diversifié nos sources de financement tout en revisitant nos politiques de couverture.



Bernard Michel  
Président du Conseil d'administration

Christophe Clamageran  
Directeur général

La combinaison de ces facteurs : une gouvernance d'entreprise réorganisée, une stratégie immobilière clairement définie et une stratégie financière dynamique, nous a d'ores et déjà permis de préserver le résultat récurrent et de limiter la hausse future du coût de notre dette. Ces mesures, qui consolident les actions déjà menées par le Groupe au cours des douze derniers mois, ont contribué au relèvement de notre notation financière à BBB- par Standard & Poor's en octobre 2010, ce qui redonne notamment à Gecina une crédibilité et un accès aux marchés obligataires.

Pour souligner son fort engagement en termes de responsabilité sociale et environnementale, Gecina est également évaluée par les principales agences mondiales de notation extra financière. Déjà présente dans les indices socialement responsables tels que FTSE4Good et DJSI Stoxx, votre Société va renforcer sa démarche afin d'intégrer d'autres indices. Aller au-delà du développement durable est un axe majeur de l'engagement sociétal de Gecina avec une Fondation d'entreprise qui a pour objet le soutien d'actions en faveur de la protection de l'environnement et l'assistance aux personnes handicapées, notamment sur des questions d'accessibilité.

En conclusion, les perspectives à moyen terme résultent en une politique de croissance durable, rentable, avec la poursuite de la restructuration entamée en 2010, des résultats probants sur la stratégie immobilière, et retrouver une dynamique de croissance positive, ainsi que la confiance de tous nos actionnaires.

Le modèle de Gecina, articulé autour d'un pôle Démographique (résidentiel et santé, qui représente 37 % de l'activité du Groupe), et d'un pôle Économique (bureaux, logistique et hôtellerie, soit 63 % de l'activité), a confirmé sa pertinence dans un contexte de retournement de cycle.

En M €	2010	2009	Var. (%)
Loyers bruts	616,8	647,2	- 4,7 %
> Bureaux	335,0	374,0	
> Résidentiel	183,3	195,0	
> Santé	47,0	21,6	
> Logistique	32,1	36,5	
> Hôtels	19,4	20,1	
Excédent Brut d'Exploitation	482,4	501,8	- 3,9 %
Résultat récurrent avant impôt	327,4	348,1	- 5,9 %
par action non dilué (en €)	5,38	5,77	- 6,9 %
Valeur bloc du patrimoine	11 675	10 547	
ANR de liquidation par action (bloc, en €)	99,7	88,3	+ 12,9 %
Dividende	4,4*	4,4	stable
Cessions	482,0	756,0	
Investissements	781,0	312,0	

\* proposé à l'Assemblée générale du 24 mai 2011

Une légère baisse des loyers de 4,7% engendrée principalement par l'impact des cessions d'actifs, la remise en valeur de marché de près de 20% des loyers de bureaux, souvent en contrepartie d'un allongement de la durée des baux, et l'augmentation de la vacance sur la logistique. À périmètre constant, le recul des loyers est limité à 1,8%.

Une progression de 12,9 % de l'Actif Net Réévalué et de 7,7 % de la valeur du patrimoine à périmètre constant.

Un endettement limité avec un ratio dette financière nette sur valeur du patrimoine de 44,3 %, conforme à la limite fixée par le Groupe d'un maximum de 45 %.

## Une politique de distribution attrayante

Conformément à ses engagements liés au statut SIIC (Société d'Investissement Immobilier Coté), Gecina offre une rémunération attractive à ses actionnaires. Au titre de l'exercice 2010, le dividende de 4,4 euros par action proposé à l'Assemblée générale du 24 mai 2011 va bien au-delà de l'obligation légale de 2,9 euros par action. Conjugué à une croissance du cours de bourse de +8,1 % à fin décembre 2010, la rentabilité totale du placement en actions Gecina s'affiche ainsi à +13,5 % sur l'année.

### Projets livrés en 2010

#### Anthos

- Bureaux
- avril 2010
- 5 160 m<sup>2</sup>
- Loué à carrefour



## Un début d'année 2011 dynamique

- Succès d'une nouvelle émission obligataire de 500 M€
- Cession de 27% du portefeuille logistique
- Acquisition de 30 maisons de retraite médicalisées pour 230 M€

## Succès

### Gecina récompensée aux Trophées des SIIC 2010 dans la catégorie « Ville et Avenir » pour son programme « Made for People » à Boulogne-Billancourt

« Anthos, L'Angle, Khapa et Horizons », 4 immeubles de bureaux qui illustrent la stratégie de développement de Gecina :

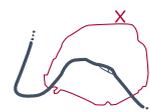
- une localisation stratégique,
- des signatures architecturales fortes,
- un environnement stimulant la flexibilité,
- des performances environnementales fortes.

Le concept « Made for People », né d'une réflexion sociologique sur l'évolution des modes de travail dans l'entreprise, répond à une politique urbanistique tournée essentiellement vers l'humain : des immeubles conçus pour les utilisateurs dans une démarche de haute qualité environnementale (HQE\*) et de développement durable.



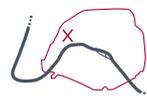
#### Saint-Denis

- Résidentiel
- 115 logements



#### Origami

- Bureaux
- juillet 2010
- 9 716 m<sup>2</sup>
- Loué à Barclays



## Projets livrés en 2010

### Lyon Simon Fryd

Résidentiel  
• 77 logements



### Marseille Cantini

Résidentiel  
• 80 logements



### Champs-sur-Marne

Résidentiel étudiants  
• 136 logements



### Lyon Simon Fryd

Résidentiel étudiants  
• 152 logements



## Acquisitions 2010

### Les Portes d'Arcueil

Bureaux  
• 44 735 m<sup>2</sup>  
• Loué à France Telecom



### Park Azur à Montrouge

Bureaux  
• Développement de 24 000 m<sup>2</sup>  
• Pré loué à EDF



### Pointe Métro 2 à Gennevilliers

Bureaux  
• Projet de 15 000 m<sup>2</sup>  
• Livraison prévisionnelle fin 2012



# Un engagement fort, une véritable opportunité stratégique, un levier de transformation et d'innovation

*La démarche HQE Exploitation de Gecina validée par Certivéa pour le Système de Management Général de ses immeubles*

## « N°1 du baromètre Novethic sur le reporting de l'éco-performance du bâtiment, un score de 89 % »

Valeur clé intégrée à sa stratégie, l'engagement en faveur du développement durable implique les collaborateurs et partenaires de Gecina autour d'enjeux mobilisateurs, tout en contribuant à l'efficacité économique, l'innovation et la pérennité du Groupe. Les immeubles sont des lieux de vie qui occupent une place centrale dans la cité et s'inscrivent dans la durée. À ce titre, le secteur immobilier joue un rôle décisif dans la lutte contre le changement climatique.

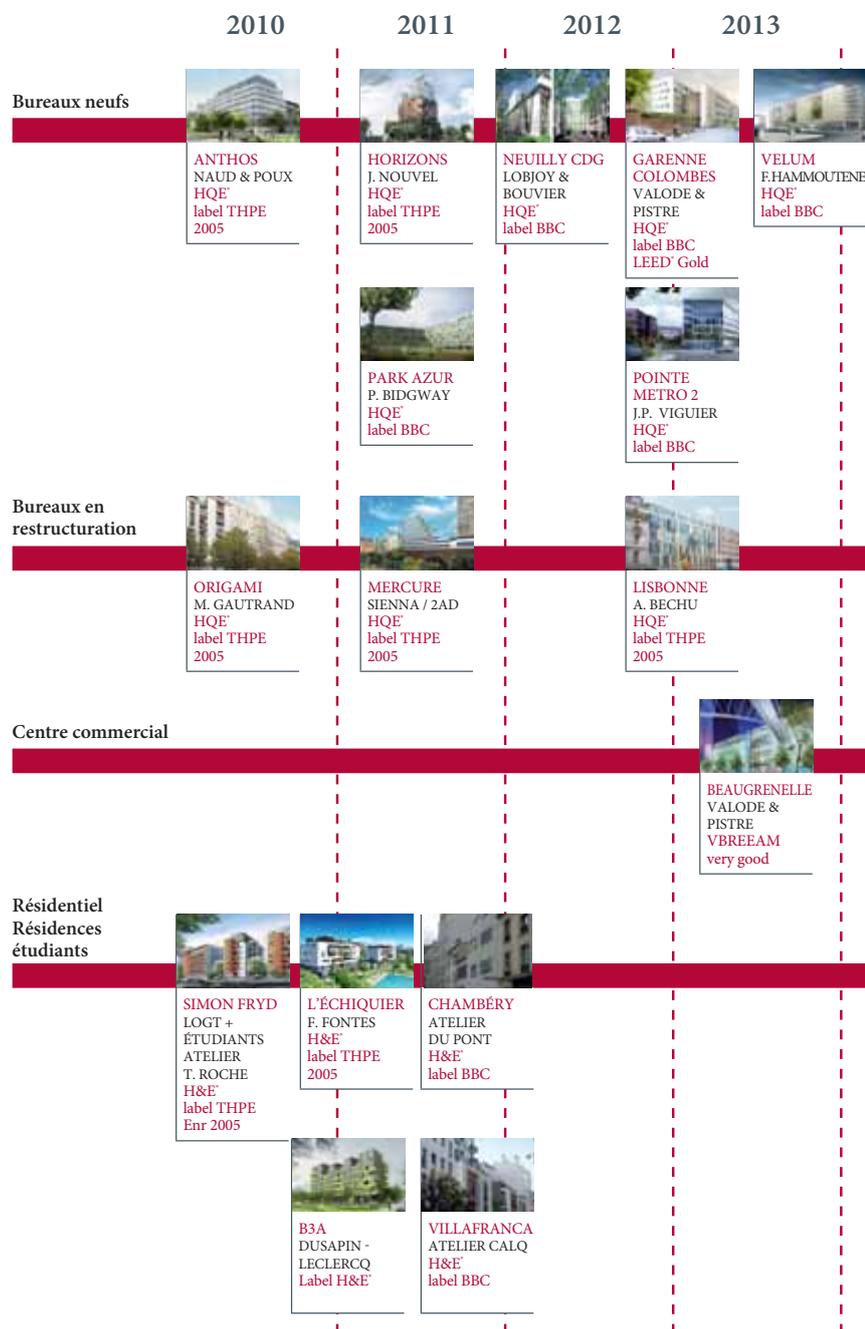
Fort de ce constat et conscient des attentes croissantes des clients et des investisseurs, Gecina a pour ambition de représenter une référence dans son domaine d'activité et conduit une politique d'anticipation autour de 3 grands axes :

- le développement d'un patrimoine durable, d'empreinte environnementale réduite en termes de construction, d'énergie, de consommation d'eau et de gestion des déchets ;
- l'attention portée aux personnes en s'engageant sur la qualité de l'air et de l'eau, l'équipement sanitaire et la sécurité des bâtiments ainsi que l'accessibilité des immeubles aux personnes handicapées ;
- la prise en compte des critères de développement durable dans toutes les fonctions de l'entreprise pour adopter un comportement responsable avec l'ensemble de ses clients, partenaires et fournisseurs.

En 2010, sans attendre la publication des décrets d'application liés au Grenelle de l'Environnement, Gecina a pris l'initiative de conclure les premiers baux verts pour quatre immeubles : Origami, Anthos, Horizons et Portes de la Défense. Cette démarche vise à établir un lien engageant entre Gecina et ses locataires. Des clauses environnementales sont ainsi insérées dans les baux classiques avec pour objectif une prise en compte de la dimension environnementale dans l'exploitation et l'utilisation de l'immeuble, et de porter l'effort sur l'amélioration des caractéristiques techniques de l'actif loué. Gecina prouve son fort engagement au travers de ses développements. Toutes les constructions et réhabilitations réalisées par Gecina intègrent désormais des critères de haute qualité environnementale.



\*en kWhEP/m<sup>2</sup>/an par rapport à 2008





## Une Fondation d'entreprise créée en 2008

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.

La Fondation Gecina s'inscrit ainsi dans une démarche d'ouverture sur la société civile et intervient de façon pragmatique et concrète pour agir efficacement, au quotidien et sur le terrain. Deux opérations pour la protection de l'environnement et la préservation de la biodiversité ont été engagées grâce à des partenariats privilégiés avec l'Office national des forêts et le Conservatoire du littoral. L'autre mode d'action réside dans la mise en place de parrainages de projets par les collaborateurs, tels que l'éducation de deux chiens d'assistance avec l'association « Handi'Chiens », la rénovation d'un établissement et la création d'une maison d'accueil de personnes handicapées pour l'association « Les amis de Karen ». Deux programmes favorisant l'accès aux personnes handicapées ont également vu le jour : un sentier accessible aux personnes handicapées en forêt domaniale de Meudon (92) et un accès du sentier sous-marin de Port Alon (PACA) au public handicapé. Bien d'autres projets de parrainages ont abouti ou sont actuellement en cours.

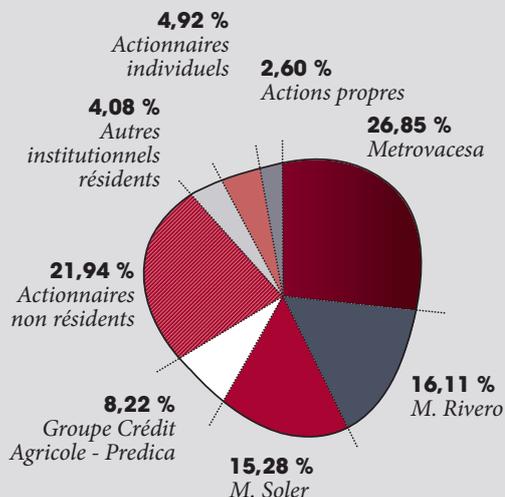
« L'implication des partenaires et des salariés dans les différents projets d'intérêt général menés par la Fondation donne du sens à l'engagement de Gecina auprès de la société civile »

Protection de l'environnement et soutien à toutes formes de handicap sont les deux axes de développement de la Fondation d'entreprise Gecina.



## ACTIONNARIAT

(au 31 décembre 2010)



## ACTION GECINA

(au 31 décembre 2010)

- Actions en circulation : 62 615 368
- Code ISIN : FR0010040865
- Cotation : Euronext Paris - Compartiment A
- Admis au service à règlement différé (SRD)
- Valeur nominale : 7,50 €
- Indices : CAC Mid 100, SBF 120, EPRA, FTSE4Good et DJSI Stoxx

Depuis le 7 janvier 2004, la forme nominative des actions Gecina est devenue obligatoire.

## VOS CONTACTS

- La Direction de la Communication Financière et Extra-Financière de Gecina est à votre disposition pour tout renseignement, n'hésitez pas à contacter ses collaborateurs :
- Par téléphone, en appelant le



APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

- Par courrier électronique, en écrivant à l'adresse [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)
- sur internet, en vous rendant sur [www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

## Cours de bourse



## Rendez-vous 2011

**24 février**

Résultats annuels 2010

**8 avril**

Réunion d'actionnaires individuels à Biarritz avec Mieux Vivre Votre Argent

**4 mai**

Activité au 31 mars 2011

**24 mai**

Assemblée générale

**27 juillet**Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2011**19 septembre**

Réunion d'actionnaires individuels à Annecy avec le CLIFF et la FFCI

**4 octobre**

Réunion d'actionnaires individuels à Nantes avec Le Revenu

**24 octobre**

Activité au 30 septembre 2011

**30 novembre**

Réunion d'actionnaires individuels à Strasbourg avec Le Revenu