

# LETTRE À NOS ACTIONNAIRES

Novembre 2011 / N°2

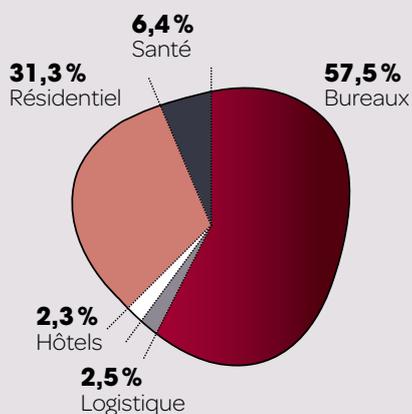
## ACTIF NET RÉÉVALUÉ\*



**+ 17,6 %**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE\*

(en % de la valeur)



**11,8 Md€**

(valeur bloc)

\* au 30 juin 2011

## SOMMAIRE

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

## ÉDITO

### *Cher actionnaire,*

Cette deuxième Lettre me permet de faire un point sur le changement de management intervenu. C'est également l'occasion de vous informer sur les résultats trimestriels, ainsi que sur les principaux événements qui ont rythmé ces dix premiers mois de l'année.

Le Conseil d'administration a fait le choix, le 4 octobre 2011, de me confier les fonctions de Président-Directeur Général de votre Société. Le Conseil a considéré qu'une direction stable, forte et unifiée était nécessaire dans le contexte général de crise macro-économique auquel nous sommes confrontés. Dans cette période difficile, il a changé les priorités. J'assure la continuité pour mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de faire face à la situation économique et financière actuelle. En effet, l'environnement des foncières a été sensiblement modifié par la crise et ses répercussions sur le système bancaire, ainsi que par le ralentissement des économies américaines et européennes. Cette situation contribue d'ores et déjà à renchérir le coût du financement, et amoindrit la visibilité sur le contexte opérationnel à l'horizon 2012.

Nos objectifs sont très clairs. Tout d'abord, Gecina priorisera l'optimisation de son patrimoine par rapport à de nouveaux développements. D'autre part, le Groupe réduira son ratio d'endettement (LTV) de 43,9% à fin juin 2011 à 40% en 2012. Le renforcement du bilan de Gecina permettra de préserver et d'améliorer son accès aux multiples sources de financement. L'allègement de la dette augmentera également la capacité future du Groupe à saisir des opportunités d'investissement. Cet objectif sera atteint grâce à une vente d'immobilier résidentiel en bloc d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Parallèlement, le travail des équipes de Gecina se concentrera sur l'optimisation du résultat opérationnel, au travers de la commercialisation de nos immeubles, et de la maîtrise des charges.

Les fondamentaux du Groupe seront ainsi encore plus solides. Gecina confirme sa volonté de rester au 1<sup>er</sup> rang des foncières européennes :

- d'une part au travers de la complémentarité de ses activités, la qualité et la taille de son portefeuille de bureaux dans le premier marché européen, son positionnement en résidentiel dans le marché structurellement sous-capacitaire de Paris, et le développement de son patrimoine dans la santé;
- d'autre part au travers de sa solidité financière et de sa capacité à délivrer un rendement pérenne à ses actionnaires.



**Bernard Michel**  
Président-Directeur Général

Gecina a publié le 24 octobre ses résultats sur les neuf premiers mois de l'année, qui sont conformes à la tendance annoncée en février dernier. En effet, le Groupe a confirmé sa prévision d'un résultat récurrent en baisse de 7% sur l'année 2011, essentiellement en raison de la progression des frais financiers, engendrée par une hausse du coût moyen de la dette.

Tout au long des neuf premiers mois, nos efforts se sont poursuivis en matière de recentrage du patrimoine sur les segments stratégiques et sur l'amélioration du portefeuille. Ainsi, Gecina a réalisé 647 M€ de cessions à fin septembre, et 155 M€ d'actifs supplémentaires sont sous promesse de vente. Parallèlement, les investissements se sont élevés à 733 M€ à fin septembre.

S'agissant de Gecimed, filiale spécialisée dans la santé, afin de simplifier le fonctionnement du Groupe et compte tenu d'un flottant extrêmement faible, Gecina a mis en œuvre une offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire. Cette opération s'inscrit dans une logique de relais de croissance. Nous avons ainsi investi 235 M€ dans un portefeuille constitué de 30 maisons de retraite.

Autre fait important, le renforcement de nos engagements au titre de la responsabilité sociétale et environnementale : Gecina a signé la Charte de la Diversité. Votre Société s'est une nouvelle fois distinguée dans le cadre du baromètre 2011 du reporting sur l'éco-performance des bâtiments Novethic-Ademe, et occupe pour la troisième fois la première place. Pour sa part, notre Fondation d'entreprise intensifie ses actions en faveur de la protection de l'environnement et de l'assistance aux personnes handicapées. Nos salariés se sont ainsi mobilisés au travers de nouveaux dispositifs de parrainage de projets, sur les thèmes de l'environnement et de la solidarité.

Je vous remercie, Cher actionnaire, de votre confiance et de votre fidélité. Vous pouvez compter sur mon engagement total au service de votre belle Société.

> Des résultats en ligne avec les attentes dans un marché à faible visibilité

En M€	30 sept. 2011	30 sept. 2010	(%)
Loyers bruts	476,5	463,1	+2,9%
> Bureaux	265,3	251,7	
> Résidentiel	134,6	137,8	
> Santé	41,6	34,4	
> Logistique	20,2	24,6	
> Hôtels	14,7	14,5	
Excédent Brut d'Exploitation	383,2	369,1	+3,8%
Résultat récurrent avant impôt par action non dilué (en €)	239,8	261,9	-8,5%
Cessions	647,0	373,0	
Investissements	733,0	335,0	

Les revenus locatifs bruts progressent de +2,9% à périmètre courant, soit 476,5 M€, et de +2,0% à périmètre homogène, bénéficiant de l'indemnité transactionnelle payée par AON au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 dans le cadre d'une rupture de bail à hauteur de 10,5 M€ net de reprise IFRS. Retraités de cet impact, les loyers bruts progressent de +0,6% à périmètre courant et sont en recul de -0,5% à périmètre homogène. Le taux d'occupation financier moyen à fin septembre 2011 s'établit à 95,4% contre 96,4% à fin juin 2011. Ce recul modéré s'explique par la baisse du taux d'occupation bureaux (94,8%) occasionnée par la livraison des immeubles Mercure et Horizons au 3<sup>ème</sup> trimestre. Le taux d'occupation progresse légèrement sur le patrimoine résidentiel (97,1%) par rapport au 30 juin grâce à la commercialisation de projets.

Le taux d'occupation s'améliore également sensiblement en logistique (79,7%) suite à la location de l'entrepôt de Lauwin (41 241 m<sup>2</sup>) en juillet 2011. Pour leur part, les taux d'occupation restent stables à 100% sur l'immobilier de santé et les hôtels. Le résultat récurrent s'établit à 239,8 M€, en baisse de -8,5% par rapport au 30 septembre 2010.

Le coût moyen de la dette ressort à 4,15% contre 3,4% sur les 9 premiers mois de 2010, sous l'effet de la remontée des frais financiers nets, conformément à la tendance constatée sur les trimestres précédents et annoncée par Gecina. Enfin, le Groupe a largement anticipé ses refinancements de 2011 et 2012, et a poursuivi la diversification de ses sources de financements. Gecina dispose ainsi d'un accès aux quatre principaux marchés : bancaires, hypothécaires, obligataires et placements privés.

Zoom sur deux projets livrés au 1<sup>er</sup> semestre 2011

## Horizons

> Horizons, un immeuble de bureaux emblématique développé dans le cadre du concept « Made for People\* »

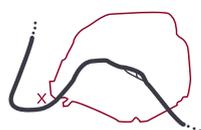
Situé dans le nouveau quartier Île-Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt (92), le futur pôle d'excellence de la Vallée de la Culture du Grand Paris, cet immeuble de 38 600 m<sup>2</sup>, développé pour Gecina par le promoteur Hines et conçu par le cabinet d'architectes Ateliers Jean Nouvel, a été livré en juin. Horizons a été pré-loué pour 50% de sa surface aux laboratoires Roche dès mai 2010. Afin de privilégier une exploitation et une utilisation responsables pour maintenir et améliorer les qualités intrinsèques de l'immeuble, les laboratoires Roche se sont alors engagés dans le cadre d'un bail « vert » de 9 ans fermes avec Gecina.

Horizons se distingue d'une tour classique et offre trois types d'environnements :

- avec son aspect brut en béton sculpté proche de la roche, la partie basse assoit le socle du bâtiment jusqu'au 4<sup>e</sup> étage ;
- avec ses façades en céramiques émaillées blanches, noires et briques, la partie intermédiaire s'élève du 5<sup>e</sup> au 12<sup>e</sup> étage ;
- avec ses façades en vitrage blanc toute hauteur, la partie haute dégage une sensation de légèreté et de transparence jusqu'au 18<sup>e</sup> étage.

Doté de fortes performances environnementales, Horizons bénéficie de la certification HQE et du label THPE 2005.

\* « Made for People » : voir Lettre à nos actionnaires N° 1



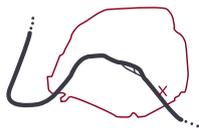
Février 2009 : lancement des travaux	38 600 m <sup>2</sup> de surface totale 18 étages 89 mètres de hauteur 2 000 m <sup>2</sup> de jardin suspendu
Jun 2011 : livraison	2 440 postes de travail 610 places de parking

## Campuséa

> Gecina ouvre sa première résidence Campuséa à Paris 13<sup>e</sup>  
Rue du Château des Rentiers

Implantée dans le premier quartier universitaire de Paris, entre la place d'Italie et la Bibliothèque François-Mitterrand, cette résidence développée par Gecina est composée de 183 logements neufs entièrement équipés, et tous loués.

De nombreux services et équipements sont intégrés dans le concept Campuséa de Gecina : permanence, accès handicapés, salle de fitness, internet très haut débit, local vélos, laverie, cafétéria...



Après l'entrée de cette résidence dans le patrimoine, le portefeuille Campuséa de Gecina compte 1 400 appartements conçus pour les étudiants, avec pour objectif 5 000 logements à l'horizon 2014

au sein des plus grandes villes étudiantes, telles que Paris et sa région, Lille, Bordeaux, Marseille... Gecina s'affirme ainsi comme acteur de référence sur le marché français.

Décembre 2008 : 4 161 m<sup>2</sup> de surface totale  
lancement des travaux

Avril 2011 : livraison 183 logements, 207 lits

Type	Nombre	Surface moyenne
T1	141	18,1 à 25 m <sup>2</sup>
T1 bis	21	18,7 à 25,8 m <sup>2</sup>
T2	6	31,3 à 35,2 m <sup>2</sup>
Appartements partagés	15	40 à 54,6 m <sup>2</sup>

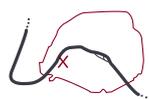


### Les autres livraisons du 1<sup>er</sup> semestre 2011

#### Mercuré – Paris 15<sup>e</sup>

Bureaux

- 8 700 m<sup>2</sup>
- Certification HQE
- Label THPE



#### Échiquier – Marseille

Résidentiel

- 7 779 m<sup>2</sup>
- 125 logements
- Label THPE



# « Construire et respecter l'environnement, est-ce compatible ? »

C'est clairement une nécessité pour Gecina qui répond de façon très positive à ce challenge et mène une dynamique constante de recherche et d'innovation au travers d'immeubles « laboratoires », comme Le Velum à Lyon, Anthos à Boulogne-Billancourt, 96/104 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine. Toutes les constructions ou rénovations réalisées par le Groupe sont désormais certifiées selon les projets HQE, BBC, LEED ou BREEM. Une vigilance particulière est ainsi de mise pour rechercher les meilleures performances tant en termes d'éco-gestion, en lien direct avec la maîtrise des charges des locataires, que de confort et de santé des collaborateurs.



« Les enjeux du développement durable sont multiples pour une foncière. De nombreuses considérations doivent

être intégrées non seulement en amont de la construction des bâtiments, mais aussi appliquées aux actifs existants afin d'améliorer leur qualité, leur performance, prendre en compte tous les défis environnementaux, développer un patrimoine attentif aux personnes et enfin créer un partenariat gagnant avec les parties prenantes. »

**Yves Dieulesaint**  
Directeur développement, innovation et performance durables

> Pour la troisième année consécutive Gecina occupe la 1<sup>re</sup> place du baromètre Novethic.

> Gecina signe la Charte de la Diversité Le Groupe s'engage dans le respect de la diversité et signe la Charte de la Diversité, soulignant ainsi la politique sociétale menée par Gecina et sa volonté de s'impliquer en tant qu'entreprise socialement responsable.

## Des constructions durables exemplaires

### > Le centre commercial Nouveau Beaugrenelle – Paris 15<sup>e</sup>

Dans un quartier emblématique de Paris, le Front de Seine, l'ambition de Gecina et de ses partenaires est de réaliser un espace de vie, de commerces, de loisirs et de culture hors du commun, ouvert vers l'extérieur et intégrant une nouvelle approche de l'urbanisme commercial. Ce développement signé par l'agence d'architecture Valode & Pistre s'inscrit dans une démarche de création de paysage durable. Nouveau Beaugrenelle est en outre une opération pilote pour l'élaboration du référentiel NF bâtiments de commerce démarche HQE. Engagé dans une double certification, ce programme vise également la reconnaissance internationale BREEM.



Un projet d'envergure de 45 000 m<sup>2</sup>  
150 commerces et restaurants  
Un complexe de 10 salles de cinéma  
1 000 emplacements de parking  
40 % des surfaces déjà louées à des enseignes prestigieuses  
Livraison prévisionnelle : printemps 2013

### > 96/104 avenue Charles-de-Gaulle Neuilly-sur-Seine (92)

Gecina construit et réhabilite le premier immeuble de bureaux en structure bois dans la zone d'influence du Quartier Central des Affaires parisien et de La Défense. Ce programme immobilier constitué de trois bâtiments a fait l'objet d'un diagnostic environnemental complet dès 2007. L'objectif de la reconstruction engagée est d'adapter la conception de ces immeubles aux nouvelles normes réglementaires, techniques, sanitaires et environnementales afin d'en faire une valeur de référence en matière de prestige et d'usage. Gecina développe ce projet en partenariat avec le cabinet d'architectes Lobjoy & Bouvier, spécialiste de la conception et de la réalisation de programmes complexes et innovants.

Pensé comme un campus tertiaire, cet ensemble immobilier bénéficiera des dernières innovations en matière d'économies d'énergie et vise la certification HQE ainsi que la labellisation BBC et BBC rénovation. Il s'organise sur une surface totale de 12 240 m<sup>2</sup>, en trois bâtiments reliés entre eux par une large galerie en structure bois, et un bâtiment de liaison lui aussi en structure bois.



Un immeuble référent de 12 240 m<sup>2</sup>  
237 emplacements de parking  
Livraison prévisionnelle : 2012

### > Park Azur Montrouge (92)

Park Azur, futur immeuble de bureaux pré-loué à EDF, en cours de construction à Montrouge, est une nouvelle illustration de la stratégie d'investissement de Gecina axée sur des actifs neufs, efficaces et économiques, dans la tendance de fond du marché, le rééquilibrage entre le Quartier Central des Affaires et la première couronne. Cet ensemble immobilier imaginé par l'architecte Philippe Ridgway a été conçu dans l'objectif d'optimiser les consommations d'énergie grâce à un système spécifique de production de chauffage/rafraîchissement, et à une conception de l'enveloppe soignée. Cet immeuble offrant des garanties environnementales optimales vise la certification HQE et le label BBC.



Un actif à forte identité architecturale de 24 000 m<sup>2</sup>  
1 000 emplacements de parking  
Pré-loué à EDF  
Livraison prévisionnelle : 2012

### > Square Seguin Boulogne-Billancourt (92)

Située sur l'îlot Seguin, à l'Ouest immédiat de Paris, la résidence Square Seguin jouit d'une situation exceptionnelle entre les rives de Seine de Boulogne-Billancourt, sur la rive droite, et le pied des coteaux boisés de Sèvres et de Meudon, sur la rive gauche. À proximité du pont de Sèvres, l'immeuble bénéficie de toutes les commodités urbaines (écoles, commerces, transports...). Avec des pergolas et des volets roulants métalliques intégrés, le tout forme un complexe solaire efficace et agréable à vivre. De nombreux appartements traversants garantissent ainsi la meilleure ventilation possible, et par là même, une véritable action positive sur le confort thermique. Ce complexe résidentiel neuf conçu par le cabinet d'architecture Dusapin-Leclercq a obtenu les labels « Habitat & Environnement » et HPE.



Une résidence neuve de 4 467 m<sup>2</sup>  
68 appartements  
Livraison : mai 2011

#### Glossaire

HPE : Haute performance énergétique  
THPE : Très haute performance énergétique  
HQE : Haute qualité environnementale  
BBC : Bâtiment basse consommation  
BREEM : Building research establishment environmental assessment  
LEED : Leadership in energy & environmental design

# Gecina mobilise ses salariés au travers de dispositifs de parrainage de projets

*Avec six nouveaux projets, la Fondation d'entreprise Gecina concrétise son engagement dans les domaines du soutien au handicap et de la protection de l'environnement.*



## > Des chantiers de solidarité, être à l'écoute et améliorer les conditions de vie



« Fauteuils pour l'équipe Espoirs », avec l'association Cap Sport Art Aventure Amitié (CAPSAAA). Un projet de solidarité parrainé par cinq salariés pour

le financement d'équipement matériel de jeunes sportifs handicapés : 5 fauteuils adaptés pour la pratique du basket fauteuil et une contribution pour l'achat d'un véhicule utilitaire nécessaire aux nombreux déplacements relatifs aux rencontres sportives.

## « Haïti, hors de nos frontières », avec l'association SOS Enfants Sans Frontières (SOS ESF).



Dans un élan de solidarité, la Fondation a souhaité aider les victimes du séisme de janvier 2010. Une dotation financière de Gecina a ainsi été allouée et complétée par un appel aux dons des collaborateurs, avec abondement de l'entreprise.



Un projet humain impliquant deux salariés qui porte sur l'amélioration des conditions d'enseignement et l'intégration d'enfants en situation de handicap physique dans le quartier sinistré de la zone de Tabarre à Port-au-Prince. 3 salles de classes préscolaires (maternelle) seront construites, 6 salles de classes pour le cycle fondamental (primaire) seront réhabilitées, toutes dotées d'équipements spécifiques.



« Aller plus loin pour Alzheimer », avec la maison de retraite médicalisée « La Reposance » située au Mans (72).

Un projet soutenu par un salarié qui a pour objectif de favoriser l'accès à la connaissance de la maladie d'Alzheimer, mais aussi améliorer la qualité de vie des résidents.



La Fondation soutient ainsi la création d'un espace multisensoriel SNOEZELEN, la mise en place d'une formation spécialisée afin d'élargir les compétences de six professionnels aides-soignants ou aides-médico-psychologiques, et la création d'un site internet.

## > Environnement



« BiodiverCité », avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO).

Un salarié passionné d'ornithologie s'est engagé auprès de la LPO sur un projet visant la préservation de la biodiversité en milieu urbain, avec pour objectif de développer la capacité d'accueil de la faune sauvage dans des milieux artificiels comme la ville. Cet engagement sera matérialisé par des aménagements ou mises en œuvre spécifiques sur les bâtiments. Sensibiliser et convaincre les différents responsables et acteurs de la cité, tout comme le grand public, est le but ambitieux de ce soutien.

## > Mécénat croisé



« Un sentier accessible à tous en forêt domaniale de Fausses-Reposes (92) », avec l'Office National des Forêts (ONF).



Dans la continuité de son partenariat avec l'ONF, la Fondation soutient la réalisation d'un sentier adapté aux personnes en situation de handicap dans la forêt de Fausses-Reposes en lisière du projet d'éco-quartier Gecina du domaine de La Ronce à Ville-d'Avray. Les aménagements ont pour objectif la découverte de la forêt en sensibilisant le promeneur aux notions de biodiversité, de protection du paysage, de développement durable en lien avec la dimension environnementale de l'aménagement du futur éco-quartier.



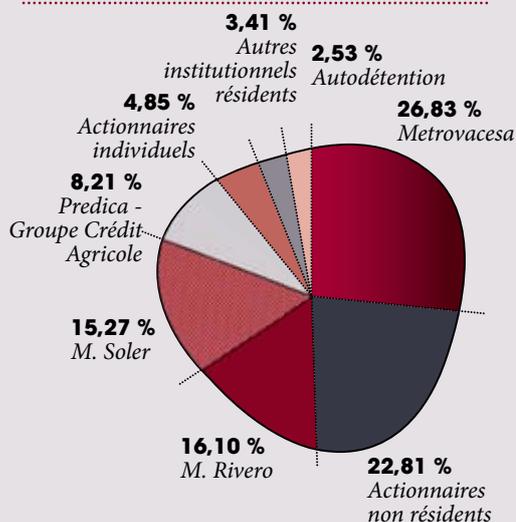
« Circuits nature de l'arboretum » avec la Cité Internationale Universitaire de Paris (CIUP).



Un salarié et son équipe se sont ainsi mobilisés pour la conception et la mise en place de « Circuits nature » dans le cadre du développement d'un éco-parc à la Cité Internationale Universitaire de Paris, valorisant le patrimoine arboré. Ce projet couvre différents volets : l'éducation au respect de la biodiversité et le respect de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie et la découverte de la richesse du patrimoine arboré de la CIUP.

## ACTIONNARIAT

(au 30 juin 2011)



## L'ACTION GECINA

(au 30 juin 2011)

- Actions en circulation : 62 650 448
- Code ISIN : FR0010040865
- Cotation : Euronext Paris – Eurolist A
- Admis au service à règlement différé (SRD)
- Valeur nominale : 7,50 €
- Indices : CAC Mid 60, SBF 120, EPRA, FTSE4Good, DJSI World, Stoxx Global ESG Leaders

Actionnaires de Gecina, abonnez-vous aux diffusions par courrier électronique, en vous inscrivant sur [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

Vous recevrez ainsi toute l'actualité de votre Société : les principaux communiqués de presse, la lettre à nos actionnaires, toute information importante, et les documents de l'Assemblée générale.

## 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 :

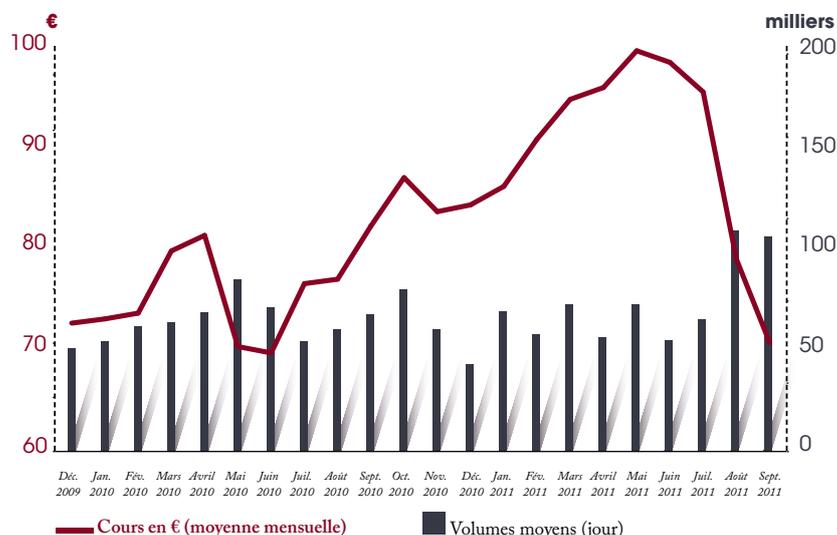
- Par téléphone, en appelant le

**N° Vert 0 800 800 976**

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



## Zoom sur le nominatif

Depuis le 7 janvier 2004, toutes les actions Gecina sont statutairement nominatives. Les actionnaires sont identifiés par la société émettrice, et ils bénéficient ainsi d'un service personnalisé car leur nom figure dans les registres de l'émetteur.

## La forme nominative présente deux modalités

- Le « nominatif administré » : la gestion du compte titres est assurée par l'intermédiaire financier de l'actionnaire.
- Le « nominatif pur » : Gecina assure directement la gestion administrative des titres, un service Titres & Bourse étant intégré dans la Société.

## De bonnes raisons de choisir le nominatif pur

- Gratuité des frais de garde.
- Rapidité d'exécution des ordres d'achat ou de vente.
- Frais de courtage avantageux : 0,20 % HT du montant brut de la transaction avec un minimum de 7 € HT par ordre.
- Deux numéros d'appel et une adresse de messagerie dédiés pour la réalisation des transactions :
  - 33(0)1 40 40 50 79 / 65 47
  - [titres&bourse@gecina.fr](mailto:titres&bourse@gecina.fr)
- Envoi systématique à chaque actionnaire des convocations aux Assemblées générales.

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

## Calendrier financier 2011

- 24 février  
Résultats annuels 2010
- 4 mai  
Activité au 31 mars 2011
- 27 juillet  
Activité et résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2011
- 24 octobre  
Activité au 30 septembre 2011

## Les réunions d'actionnaires en 2011

- 8 avril  
Biarritz avec *Mieux Vivre Votre Argent*
- 24 mai  
Assemblée générale mixte à Paris
- 19 septembre  
Annecy avec le CLIFF et la FFCI
- 4 octobre  
Nantes avec *Le Revenu*
- 30 novembre  
Strasbourg avec *Le Revenu*

La lettre à nos actionnaires est éditée par la Direction de la Communication Financière et Extra-Financière / Relations Actionnaires de Gecina.

Conception et réalisation : SEQUOIA - Crédits photos - Images de synthèse : AIA, Anthony Bechu, Ateliers Jean Nouvel, Bernard Lachaud, Bruno Delessard, Conservatoire du Littoral, DATCC, Elisabeth Naud & Luc Poux, François Fontes, François Leclercq, Franck Hammoutène, J.P. Pepek, J.P. Viguier SA d'Architecture, Jean-Lionel Dias, l'Autre Image, Lobjoy & Bouvier, Michel Azous, Patrick Lazic, Philippe Ridgway, photothèque Gecina, Tabou, Thierry Lewenberg-Sturm, Valode et Pistre.