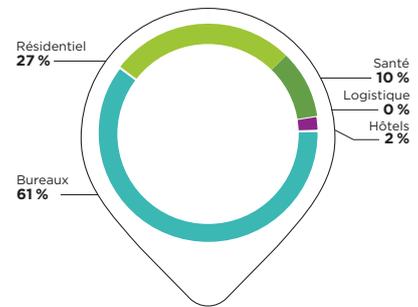


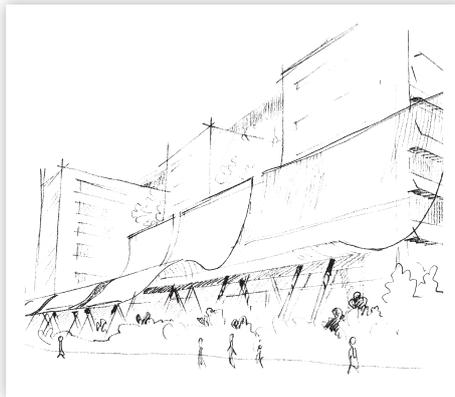
Avril 2013 N°6



gecina
Bien plus que des mètres carrés



Lettre
à nos
actionnaires



Chers Actionnaires,

Au cours de l'année 2012, Gecina a enregistré des succès à la fois sur le plan financier avec un important effort de désendettement et au niveau opérationnel par le biais d'une forte activité locative. Gecina dispose donc d'un socle solide en ce début d'année 2013 lui permettant de reprendre une stratégie d'investissement et de saisir des opportunités, notamment en immobilier de bureaux à Paris, tout en respectant la discipline financière définie depuis fin 2011. Le résultat récurrent net 2012 ressort à 308,6 M€, stable par rapport à 2011 (2% au-dessus de la perspective révisée en juillet 2012) et devrait rester également stable en 2013. Le dividende qui sera proposé à l'Assemblée générale du 18 avril s'élève à 4,40 € par action.

UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE EN 2012 PERMETTANT DE SE POSITIONNER IDÉALEMENT POUR 2013

Face à des enjeux locatifs élevés à fin 2011, Gecina a réalisé en 2012 au total la location de plus de 127 000 m² de bureaux. La solidité financière du Groupe lui permet de se positionner dès 2013, tant sur des acquisitions de bureaux avec un fort potentiel de création de valeur, que sur des opérations de restructurations, ainsi que sur le redéveloppement ou la reconversion d'actifs déjà en portefeuille.

La première de ces importantes opérations de restructuration a été lancée dès 2013 sur un immeuble de 10 670 m² à Boulogne-Billancourt. Par ailleurs, Gecina accordera une grande importance à l'optimisation du rendement du portefeuille ainsi qu'à la politique d'investissement et de rotation d'actifs de Gecina grâce à une dynamique transversale d'asset management.

LA RESTRUCTURATION FINANCIÈRE ENTREPRISE PAR GECINA LUI PERMET DE DISPOSER AUJOURD'HUI D'UN SOCLE FINANCIER SOLIDE POUR SAISIR DES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT

Gecina a achevé en 2012 la restructuration financière commencée en 2011, et dispose désormais d'un socle de passif solide lui permettant de reprendre sa politique d'investissement, tout en veillant à rester dans une limite de ratio d'endettement de 40%. Standard & Poor's et Moody's ont salué le succès de cette restructuration à travers du relèvement de la notation du Groupe (à respectivement BBB et Baa2). Cette amélioration engendrera environ 7 M€ d'économies sur les frais financiers en 2013 et ces économies devraient atteindre 20 M€ par an à l'horizon 2017. Le ratio d'endettement ressort à 39,7% fin 2012, conforme à l'objectif que s'était fixé le Groupe et en nette baisse par rapport à fin 2011 (42,6%). Gecina s'est ainsi désendettée comme elle en avait pris

l'engagement, principalement au travers de cessions d'actifs tout en préservant son cash flow et son dividende.

ROTATION DES ACTIFS : DÉINVESTISSEMENT NET DE PRÈS DE 900 M€ EN 2012

Gecina a réalisé 1,3 Md€ de cessions en 2012, soit un montant supérieur à l'objectif de 1,2 Md€. Par ailleurs, 143 M€ d'actifs supplémentaires sont déjà sous promesse de vente début 2013. Au total, le Groupe s'est fixé pour 2013 un objectif de cessions de plus de 700 M€, dont près de 350 M€ d'actifs résidentiels. Au travers de ces ventes, Gecina poursuivra sa mutation vers l'allocation d'actifs cible, qui comprend 70% de bureaux et 30% d'actifs de diversification, dont 10% de santé, 15% de résidentiel traditionnel et 5% de résidences étudiants. Parallèlement, les investissements ont été poursuivis et se sont élevés à 426 M€ en 2012 avec 283 M€ au titre des développements (dont 119 M€ pour le centre commercial de Beaugrenelle) et 77 M€ dans les acquisitions concernant principalement 6 maisons de retraite médicalisées.

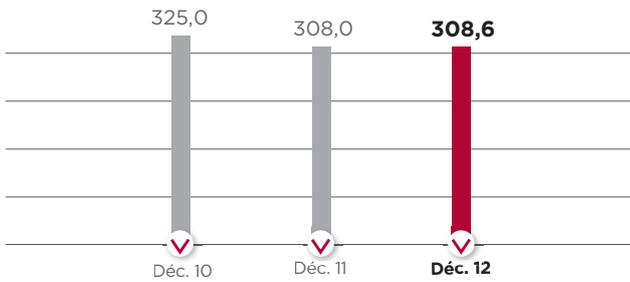
Bernard Michel

Président-Directeur Général

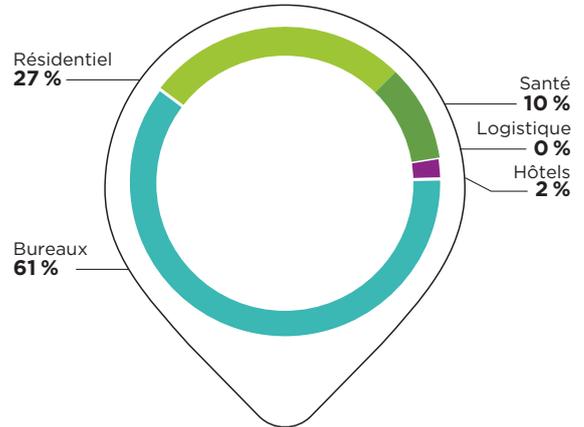
- Revenus locatifs en hausse de 1,8 % à périmètre homogène*, croissance des loyers sur tous les segments.
- Recul des loyers de 5,7 % à périmètre courant, principalement sous l'effet des cessions.

* Hors indemnité de départ AON payée au 2^e trimestre 2011

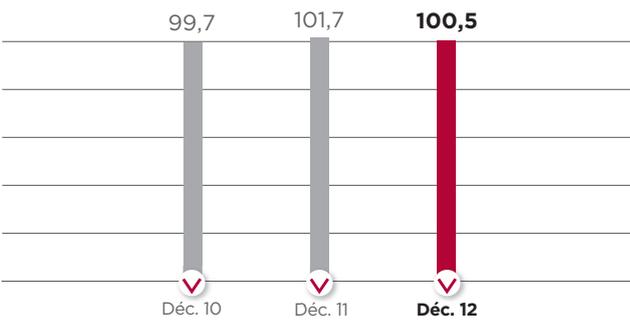
RÉSULTAT RÉCURRENT NET
(en millions d'euros)



VALORISATION DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ

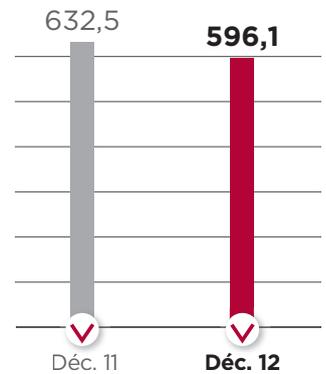


ACTIF NET RÉÉVALUÉ
(ANR par action bloc, en euros)

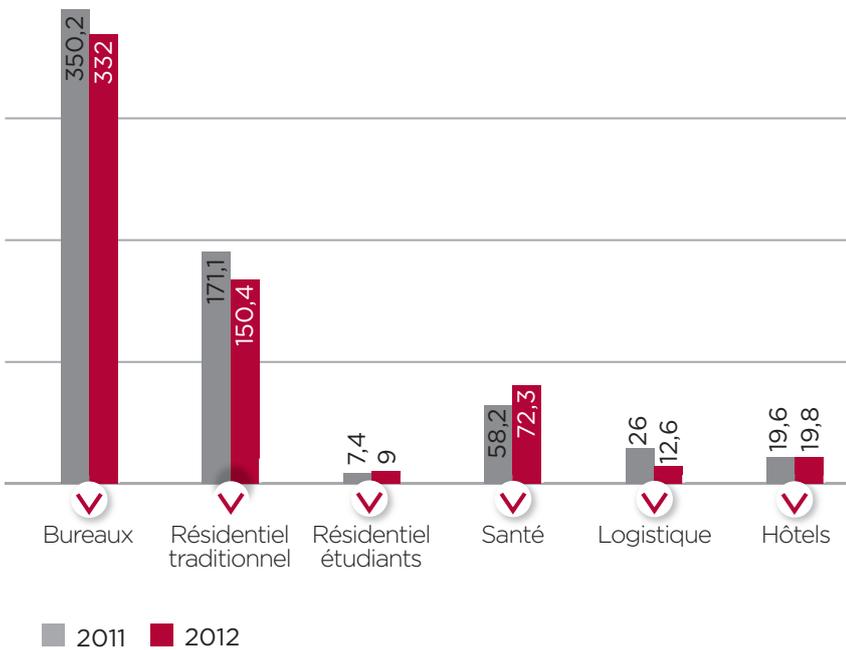


11 Md€ de valorisation patrimoniale

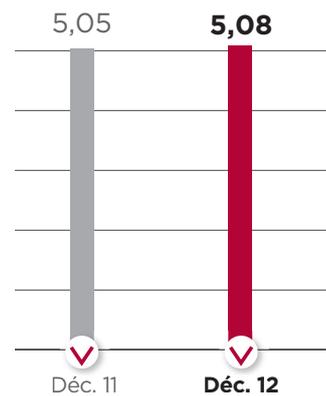
REVENUS LOCATIFS
(en millions d'euros)



RÉPARTITION DES REVENUS LOCATIFS
(en millions d'euros)



RÉSULTAT RÉCURRENT PAR ACTION NET (en euros)



GEcina NOMMÉE AUX PIERRES D'OR

Événement annuel organisé par Immoweek (Expertise Pierre), les Pierres d'Or récompensent les personnalités et réalisations remarquables de l'immobilier français. Les trophées 2013 ont été remis le 11 février dernier par un jury composé de professionnels.

Bernard Michel, Président-Directeur Général de Gecina a eu l'honneur de se voir décerner le prix de la « Pierre d'Or 2013 » dans la catégorie « Manager ». Bernard Michel a tenu à partager cette récompense avec l'ensemble de ses collaborateurs, saluant leur implication.

La nomination d'Yves Dieulesaint, Directeur développement, innovation et performances durables, dans la catégorie « Immobilier durable » souligne également l'ambition du Groupe de développer un patrimoine responsable. Cette cérémonie fut l'occasion de renforcer davantage l'image de Gecina comme acteur de référence de l'immobilier français.

Détermination
+
Management
=
Pierre d'Or 2013



TÉMOIGNAGES CLIENT-LOCATAIRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

« Dès le début, nous avons bien sûr été séduits par la qualité du produit proposé, mais surtout lors des discussions qui ont suivi, les équipes de Gecina ont démontré tout à la fois beaucoup de professionnalisme, de rigueur, d'écoute et d'ouverture pour faciliter une conclusion pragmatique et constructive des négociations. »

Michel Jacob,

Managing Partner, Roland Berger Strategy Consultants,
locataire du Magistère, Paris 8^e



« Locataires chez Gecina à Montigny-le-Bretonneux depuis près de 20 ans, c'est naturellement que nous nous sommes appuyés sur ses équipes pour le déménagement de plusieurs entités opérationnelles de Sodexo en France, jusqu'alors réparties sur plusieurs sites à Boulogne et Issy-les-Moulineaux. Notre souhait d'apporter à nos collaborateurs une réelle qualité de vie au travail nous a conduits à porter notre choix sur Horizons. L'immeuble conjugue des espaces de travail modulables avec de nombreux espaces de services : restaurant, auditorium, salle de sport... L'écoute de Gecina a porté ses fruits. »

Joëlle Labadie,

Responsable Real Estate et Qualité de Vie, Sodexo,
locataire d'Horizons, Boulogne-Billancourt

TROPHÉE DES SIIC « MEILLEURE OPÉRATION DE L'ANNÉE »

La 7^e édition des Trophées des SIIC s'est déroulée le 6 décembre 2012 lors du SIMI, salon de l'immobilier d'entreprise. Organisés par la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), les trophées des SIIC ont pour vocation de faire connaître le secteur des sociétés d'investissement immobilier cotées, ses différents acteurs ainsi que leurs projets industriels auprès des professionnels de l'immobilier, d'investisseurs, d'actionnaires, de décideurs publics et des métiers.

Lors de cet événement, Gecina s'est vu récompensée dans la catégorie « Meilleure opération de l'année » au titre de sa restructuration financière. Le jury, notamment composé d'un élu local, d'un directeur immobilier, d'un architecte et de journalistes, a donc salué l'ensemble de la politique de restructuration financière démarrée fin 2010 ainsi que la réussite de son exécution, portant à la fois sur le désendettement, une refonte des couvertures et la diversification des ressources de financement du Groupe.

Cette opération, qui permettra à Gecina d'engendrer des économies estimées à 7 M€ dès 2013 et à 20 M€ par an à l'horizon 2017, offre ainsi au Groupe l'opportunité de reprendre dès à présent une stratégie d'investissement et de se positionner sur des opportunités immobilières significatives. Après la reconnaissance des agences Standard Poor's et Moody's, qui avaient revu les notations du Groupe à la hausse (à respectivement BBB et Baa2, perspective stable), ce prix vient donc corroborer le succès de cette opération.



Meilleure
opération
financière
de l'année



CENTRE COMMERCIAL DE BEAUGRENELLE

Gecina poursuit la restructuration du centre commercial Beaugrenelle, situé dans la zone la plus peuplée de Paris, le 15^e arrondissement et en passe de devenir la nouvelle référence shopping et loisirs de la capitale. Le centre Beaugrenelle, véritable vitrine du savoir-faire des équipes de Gecina, offrira au travers de ses 3 îlots, 45 000 m² de surface disponible, 120 boutiques et 10 restaurants, un cinéma multiplex avec plus de 2 000 sièges, ainsi que plus de 1 000 places de stationnement. Ce projet emblématique de centre commercial sera desservi par tous les types de transport (voitures, métro, RER, bus, et même des navettes fluviales (en projet)). Les bâtiments dessinés par les architectes Valode et Pistre allieront lumière et transparence afin d'offrir un design de qualité inventif. Ces bâtiments seront une référence environnementale en la matière (double certification : HQE[®] et BREEAM[®] Very Good). Cet actif qui sera livré en septembre 2013 devrait être entièrement pré-commercialisé à l'ouverture, 87% des surfaces étant d'ores et déjà pré-louées.

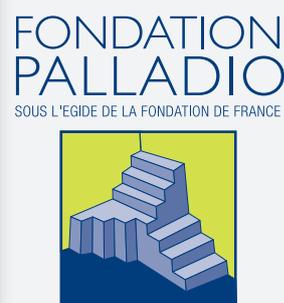
APPLICATION MOBILE LOCARE

Locare, société de prestations de services immobiliers, filiale à 100% de Gecina, exerce ses activités de commercialisation principalement dans l'immobilier résidentiel, tant à la location qu'à la vente au détail d'appartements. Toujours à la pointe de l'innovation technologique, Locare renforce sa présence digitale en s'installant sur iPhone et iPad et en mettant en place une application mobile pour Android. En complément de son site internet www.locare.fr, la société diffuse ses annonces sur une quinzaine de sites immobiliers ou généralistes bénéficiant ainsi d'une large visibilité. L'application mobile s'inscrit donc dans cet objectif et répond aux nouveaux besoins et usages des clients, rendant l'offre disponible partout et à tout moment. Grâce à une interface intuitive, vous pourrez désormais accéder rapidement à toutes les annonces de Paris, Île-de-France et Province. L'application est déjà téléchargeable depuis l'AppStore.



REMISE DES BOURSES À LA FONDATION PALLADIO

Créée en 2008 par des acteurs de l'industrie immobilière, la Fondation Palladio réunit aujourd'hui tous les métiers du secteur immobilier (aménagement, architecture, construction, ingénierie, urbanisme) et a pour mission d'accompagner et soutenir ceux qui construiront « la ville de demain ». Gecina, qui en est membre fondateur associé depuis 2010, a procédé le 8 novembre 2012 à sa cérémonie de remise des bourses visant à soutenir des étudiants, doctorants ou cadres en activité ayant des projets de recherche liés à l'industrie immobilière et au développement des villes. Présidé par Bernard Michel, le comité d'attribution des bourses a sélectionné huit projets innovants qui font sensiblement échos aux domaines d'activité de Gecina. Des thèses sur « l'aménagement architectural et la qualité de vie des personnes âgées résidant en institution » ou encore sur « les enjeux sociaux de la rénovation urbaine et le vécu des habitants dans les grands ensembles de la ville des Mureaux » ont notamment été soutenues cette année. Gecina renforce ainsi sa volonté de sensibiliser les différents acteurs de la ville et de faire dialoguer ensemble professionnels de l'immobilier, responsables économiques, scientifiques et étudiants chercheurs. Son soutien à la fondation Palladio symbolise parfaitement le lien entre l'industrie immobilière et les défis de demain portés par les jeunes générations.



LIVRAISON DE L'IMMEUBLE POINTE MÉTRO 2

En décembre 2012, Gecina a livré l'immeuble Pointe Métro 2 à Gennevilliers (92), un actif développant 15 000 m² de bureaux et signé par le cabinet d'architecture Jean-Paul Viguier, qui a obtenu la certification HQE[®] (label BBC).



GEцина SALUÉE POUR SON ENGAGEMENT EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Gecina a intégré la biodiversité dans sa stratégie de développement durable et son ambition de développer un patrimoine responsable. La foncière a pour cela adhéré à la « Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020 ». Cet engagement volontaire vient d'être reconnu par le Ministère de l'Écologie, du Développement

Durable et de l'Énergie, qui a notamment salué le projet intitulé « Intégrer la biodiversité à la gestion immobilière : l'élaboration de la stratégie de Gecina pour son patrimoine comme référence et le centre commercial Beaugrenelle comme exemple concret d'innovation ». Avec près de 7 000 m² de toitures végétalisées favorisant la biodiversité urbaine, Beaugrenelle sera en effet une des principales réalisations de la capitale en la matière. Menée avec son agence conseil Gondwana, la démarche biodiversité de Gecina s'est articulée autour de trois grandes étapes : état des lieux des interactions du patrimoine avec la biodiversité, définition d'une stratégie et de plans d'actions et construction d'indicateurs de suivi. Pour Bernard Michel, Président-Directeur Général de Gecina, « cette nouvelle reconnaissance souligne la qualité de la politique de responsabilité sociétale et environnementale de Gecina et marque, à travers une démarche pionnière dans le secteur de l'immobilier, son engagement en tant qu'acteur mobilisé et responsable.

UNE PRÉSENCE RENFORCÉE AU SIMI

Pour la 7^e année consécutive, Gecina était présente au SIMI, Salon de l'Immobilier d'Entreprise qui s'est tenu à Paris du 5 au 7 décembre 2012. Rendez-vous devenu incontournable, plus d'une soixantaine de débats ont rythmé ces 3 jours et permis de traiter les principales occupations actuelles du marché immobilier et de ses parties prenantes. Gecina participait à six conférences, dont quatre intégrées dans le cycle « Construction Durable » organisé par France Green Building Council (association au service du développement de la construction et de l'aménagement durables dont Gecina est membre fondateur) affirmant ainsi l'importance de sa responsabilité sociétale et environnementale dans son métier et ses pratiques. L'occasion également pour Bernard Michel, Président-Directeur Général de Gecina, de débattre sur les nouvelles typologies d'actifs et de présenter le pôle Démographique du Groupe (basé sur l'exploitation de résidentiel traditionnel) et sa stratégie de diversification sur les marchés de l'immobilier de santé et celui des résidences étudiants. Yves Dieulesaint, Directeur développement, Responsable Technique et Développement durable et Innovation, ont par ailleurs partagé leur expertise, sur des thèmes tels que « le financement de la performance énergétique » ou « les convergences des systèmes d'évaluations des bâtiments durables ». Du côté des prix remis, l'innovation était à l'honneur. Gecina présentait le 96-104 Charles de Gaulle, bâtiment entièrement restauré et livré début 2012. Malgré ses indéniables qualités environnementales (panneaux solaires thermiques, bâtiment de liaison totalement réalisé dans une structure en bois) l'ensemble de bureaux n'a malheureusement pas remporté le « Grand prix du SIMI ». On ne peut pas gagner à tous les coups !



TROPHÉE DES MEILLEURES RELATIONS INVESTISSEURS

Gecina a été nommée le 10 décembre 2012 aux Trophées des Meilleures Relations Investisseurs en matière de « Développement durable » et s'est classée à la troisième place dans cette catégorie. Ces prix, dont les lauréats sont désignés par un panel d'analystes et de gérants membres de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF), récompensent chaque année des sociétés, réalisations ou personnalités remarquables. Par cette distinction, la cinquième édition des Trophées a souligné l'intégration des enjeux du développement durable au cœur de la politique de communication financière et extra-financière du Groupe. Gecina vise en effet à apporter aux analystes financiers, agence de notations ISR et investisseurs institutionnels une information exhaustive et transparente en matière de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE). Rapports de développement durable, lettres aux actionnaires, documents de référence, rapports d'activité, site internet, Investor day, visites de patrimoine sont autant d'occasions saisies par Gecina pour présenter sa forte implication et ses différentes réalisations en termes de responsabilité sociale et environnementale. L'engagement RSE du Groupe est reconnu pour la première fois par la communauté financière : Gecina signe donc un nouveau succès collectif.

FISCALITÉ DES REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES

À compter du 1^{er} janvier 2013, les dividendes versés à des personnes physiques résidentes sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec prélèvement d'un acompte sur dividende retenu à la source au taux de 21%.

Les contribuables dont le Revenu Fiscal de Référence est inférieur à 50 000 € pour un célibataire (75 000 € pour un couple) peuvent demander à être exonérés de cet acompte. Pour les revenus versés en 2013, le Revenu Fiscal de Référence à prendre en considération est celui figurant sur l'avis d'imposition reçu en 2012 au titre des revenus 2011. La demande doit être adressée avant le 31 mars 2013.

Pour les dividendes mis en paiement en 2014, les demandes d'exonération devront être retournées avant le 30 novembre 2013. Les dividendes restent également soumis aux prélèvements sociaux retenus à la source (au taux de 15,5%), dont la décomposition est, depuis le 1^{er} janvier 2013 conformément à la Loi de financement de la Sécurité sociale 2013, la suivante :

- Contribution Sociale Généralisée : 8,2% (dont 5,1% déductibles du revenu imposable)
- Contribution au Remboursement de la Dette Sociale : 0,5%
- Prélèvement social : 4,5%
- Contribution additionnelle : 0,3%
- Nouvelle Contribution de Solidarité : 2%

Rappel : L'abattement de 40% sur les dividendes distribués par les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), ainsi que les abattements fixes de 1525 € (ou 3 050 € selon la situation de famille) ainsi que l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire avaient été supprimés par la loi de finance 2012.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES DE CESSIION DE VALEURS MOBILIÈRES

Les plus-values de cession réalisées à compter du 1^{er} janvier 2013 sont également soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un mécanisme d'abattement tenant compte de la durée de conservation des titres cédés :

Durée de détention	Abattement applicable
Moins de 2 ans	0 %
Plus de 2 ans et moins de 4 ans	20 %
Plus de 4 ans et moins de 6 ans	30 %
Plus de 6 ans	40 %

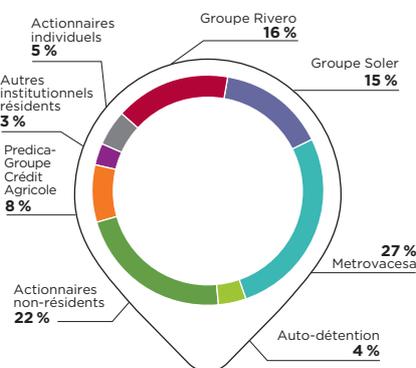
La durée de détention est décomptée à partir de la date d'acquisition des actions.

Les plus-values de cession restent soumises aux prélèvements sociaux (15,5%).

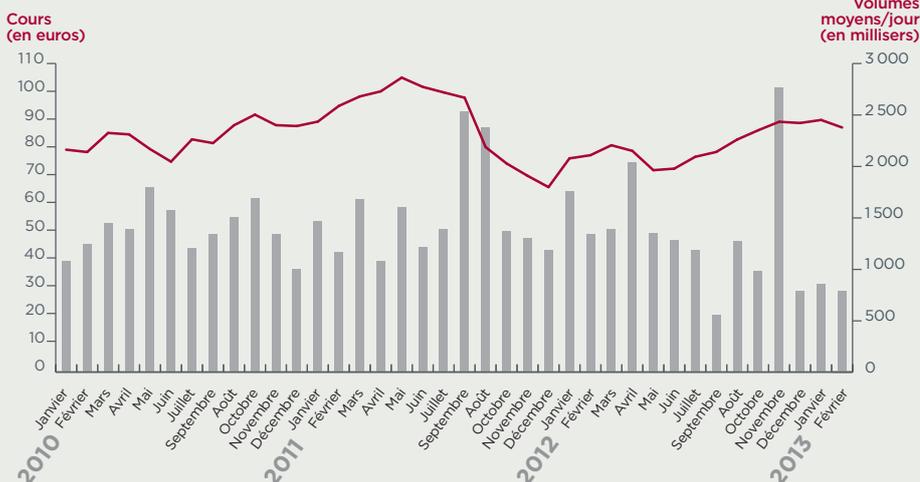
Rappel : Les plus-values réalisées en 2012 seront taxées au taux forfaitaire de 24% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (15,5%)

Ces informations sont disponibles sur le site www.gecina.fr rubrique Finance/Actionnaires/Fiscalité

ACTIONNARIAT au 31 décembre 2012



COURS DE BOURSE



CALENDRIER FINANCIER 2013

22 février

Résultats annuels 2012

18 avril

Assemblée générale annuelle

19 avril

Activité au 31 mars 2013

23 juillet

Activité et résultats du 1^{er} semestre 2013

23 octobre

Activité au 30 septembre 2013

Gecina à la rencontre des investisseurs individuels

Rennes, le 28 mars 2013
avec *Le Revenu*

Bordeaux, le 16 décembre 2013
avec *Le Revenu*

ACTION GECINA au 31 décembre 2012

Actions en circulation : 62 777 135

Code ISIN : FR0010040865

Cotation : Euronext Paris
- Compartiment A

Admis au service à règlement différé (SRD)

Valeur nominale : 7,50 €

LES INDICES au 31 décembre 2012

Indices : Cac Mid 60, SBF 120, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, ASPI Eurozone, EPRA, GPR250, IEIF REITS

Actionnaires de Gecina, abonnez-vous aux diffusions par courrier électronique, en vous inscrivant sur 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.

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>

VOS CONTACTS

La Direction de la Communication 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
- sur internet, en vous rendant sur www.gecina.fr