

Lettre aux actionnaires

→ Décembre 2013

Édito

→

Chers Actionnaires,

Nous vous annonçons dans notre dernière lettre l'ouverture imminente du centre commercial Beaugrenelle. Celle-ci s'est déroulée le 23 octobre et a connu un succès considérable : le millionième visiteur a d'ores et déjà été accueilli au cours du mois de novembre ! Ce beau projet désormais opérationnel a été salué par les professionnels du secteur immobilier, et couronné par le trophée "Ville et Avenir" de la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Le Groupe a également publié des résultats très positifs au titre du 3^e trimestre 2013. Ainsi, la croissance à périmètre homogène des loyers est ressortie en hausse de + 3,1 %. Cette tendance dynamique a notamment été engendrée par une nette amélioration du taux d'occupation, qui s'élève à plus de 95 %. Cette performance apparaît particulièrement satisfaisante dans l'activité de bureaux, alors que la demande est en baisse sensible, principalement dans les zones de la proche banlieue ouest de Paris. Dans ce contexte, Gecina a conclu récemment des locations d'envergure avec des clients de premier plan dont, notamment, 6 726 m² dans le projet Dock en Seine (Saint-Ouen) avec le groupe SVP, et l'achèvement de la commercialisation de 16 000 m² dans l'immeuble Portes de la Défense (Colombes), que nous vous décrivons plus loin dans cette lettre.



Le résultat récurrent net a progressé de + 2,1 % à fin septembre 2013, permettant désormais au Groupe de tableer sur un résultat en légère progression pour l'ensemble de l'année, alors que nous anticipions une tendance stable jusqu'ici.

Les occasions de rencontres avec les actionnaires individuels se sont poursuivies lors de cette fin d'année : une nouvelle visite de patrimoine s'est tenue le 16 décembre. Une vingtaine d'investisseurs individuels ont eu la chance de visiter des actifs emblématiques de votre patrimoine. De plus, l'équipe Relations Actionnaires de Gecina a eu le plaisir de rencontrer près de 300 investisseurs individuels lors d'une conférence organisée à Bordeaux le 10 décembre dernier. Ce fut l'occasion de présenter le Groupe, ses activités, ses résultats financiers et ses perspectives de développement, mais aussi de faire le point sur tous les services mis à la disposition des actionnaires de Gecina.

Enfin, Gecina a été distinguée avec neuf leaders nationaux dans l'indice Climate Performance Leadership Index (CPLI) par l'organisme international CDP pour avoir obtenu le meilleur niveau de performance. CDP a ainsi analysé



les pratiques de 90 sociétés françaises face au changement climatique, dont la totalité du CAC 40. C'est l'occasion pour nous de réitérer notre volonté de toujours renforcer notre démarche RSE pour en faire un véritable élément différenciant dans notre positionnement stratégique. Notre ambition est d'offrir des immeubles responsables, donc plus sobres, plus modernes, plus innovants, plus proches des attentes de nos locataires et de nos parties prenantes, alors que le secteur du bâtiment représente à lui seul près de 44 % de la consommation d'énergie en France.

Nous clôturons ainsi sur ces bonnes nouvelles cette année riche de progrès pour votre Société. Nous vous souhaitons tous nos vœux en cette période de fêtes et vous donnons rendez-vous en février 2014 pour l'annonce des résultats annuels de Gecina.

Bernard Michel
Président

Philippe Depoux
Directeur Général

L'activité en bref



SUCCÈS DE LA COMMERCIALISATION DE 16 000 M² AUX PORTES DE LA DÉFENSE

Nouveau succès locatif pour Gecina, qui vient de finaliser la commercialisation des surfaces vacantes dans l'immeuble de bureaux Portes de la Défense (Colombes). Entre 2010 et 2012, Shell et Oracle avaient libéré près de 16 000 m². La stratégie de commercialisation alors mise en œuvre porte aujourd'hui ses fruits. Des baux avec Oracle

(4 000 m²), EDF (2 900 m²), Sequans Communications (2 000 m²), Primaphot (2 000 m²), Unissy (2 000 m²), Wrigley (1 900 m²) et Biogaran-Sofip (1 900 m²) ont été conclus : les 42 400 m² de cet immeuble certifié HQE[®] Exploitation sont désormais entièrement loués.



LE TROPHÉE DES SIIC

Organisée par la Fédération des sociétés immobilières et foncières, la 8^e édition des Trophées des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) s'est tenue le 4 décembre dernier. À cette occasion, Marie-Noëlle Lienemann, ancienne ministre du Logement, a remis à Philippe Depoux le trophée "Ville et Avenir" pour le centre commercial Beaugrenelle. Cette distinction souligne le succès de cette réalisation immobilière tant sur le plan architectural que sur celui du développement durable ou sociétal. Le centre Beaugrenelle s'inscrit dans le renouveau architectural du Front de Seine et témoigne de la volonté de Gecina d'accompagner les mutations de nos quartiers et de nos villes.



Acquisition d'une clinique privée à Orange

Gecimed, la filiale de Gecina dédiée à l'immobilier de santé, a fait l'acquisition le 29 novembre dernier d'une clinique privée située à Orange, au travers d'un partenariat avec Capio, le locataire-exploitant, acteur de premier plan sur le marché européen de la santé. Cet établissement totalisera 60 lits sur 4 797 m², répartis entre 2 576 m² de surface déjà en exploitation et une extension de 2 221 m² qui sera livrée en 2015. Cet investissement de 12,5 M€ engendrera un rendement net de 6,9 %.



L'activité en bref

→



Campuséa

Gecina a mis en œuvre, depuis 2008, une stratégie de développement sur le marché des résidences étudiants et a créé sa propre filiale de gestion : Campuséa. Gecina est le premier opérateur privé simultanément propriétaire et gestionnaire de son parc immobilier. Elle propose à ses locataires un produit haut de gamme tant sur la qualité des logements que sur celle des services.

Fin 2013, Campuséa exploite près de 1 400 logements étudiants répartis dans neuf résidences. L'objectif est de s'imposer comme le premier propriétaire-exploitant de France en disposant, d'ici à 2016, d'un patrimoine de 5 000 logements étudiants entièrement neufs.

Alliant une vision foncière et une vision gestionnaire, Gecina choisit des sites de qualité :

- la proximité d'un pôle universitaire ou de grandes écoles ;
- l'atout d'axes de transports en commun avoisinants ;
- la présence de commerces de première nécessité près de la résidence ;
- un environnement sécurisé.

Des travaux de maintenance et de rénovation sont réalisés régulièrement afin de garantir la pérennité du patrimoine.

Les résidences Campuséa proposent de fonctionnels studios, T2 et appartements partagés, articulés autour de quatre aménagements intérieurs spécifiques : études, nuit, cuisine et salle d'eau. Certains logements sont

spécialement adaptés pour les personnes à mobilité réduite, dans le respect de la démarche sociétale de Gecina. Gecina plaçant l'esprit de service au cœur de ses préoccupations, des équipes dédiées assurent un accueil convivial et des prestations de qualité. Des espaces communs premium tels que le lounge, la salle de fitness, la laverie... sont également mis à la disposition des étudiants.



GEcina DISTINGUÉE POUR SA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE



L'organisme international CDP vient d'analyser les pratiques de 90 sociétés françaises face au changement climatique, dont la totalité du CAC 40. Gecina fait partie des neuf leaders nationaux distingués dans l'indice Climate Performance Leadership Index (CPLI) pour avoir obtenu le meilleur niveau de performance. À l'occasion de la publication des résultats, qui s'est déroulée dans les locaux d'Euronext, les neuf sociétés leaders de l'indice CPLI ont été invitées à sonner symboliquement la cloche d'ouverture de la Bourse de Paris. Cette nouvelle reconnaissance est un signe fort que Gecina, face à la transition énergétique qui impacte profondément l'industrie immobilière, a placé la RSE au cœur de sa stratégie pour développer sa capacité d'analyse et d'anticipation de ses enjeux économiques, sociaux et environnementaux.



Gecina intègre l'indice Euronext Vigeo France 20

Les indices Vigeo rassemblent les entreprises cotées en bourse qui recueillent les meilleures opinions sur leur performance en termes de responsabilité environnementale et sociétale. Gecina figure depuis le 2 décembre 2013 parmi les 20 entreprises françaises les plus avancées en matière de RSE. La société est également présente dans les indices européens : Euronext Vigeo Europe 120 et Euronext Vigeo Eurozone 120.

Bien plus que des mètres carrés

→



101 avenue des Champs-Élysées... Zoom sur un immeuble emblématique !

Navire amiral de Louis Vuitton, le 101 avenue des Champs-Élysées est l'un des immeubles les plus emblématiques du patrimoine de Gecina. Situé dans le 8^e arrondissement, à l'angle de l'avenue George V et des Champs-Élysées, le "101" bénéficie d'une visibilité exceptionnelle et développe aujourd'hui plus de 8 000 m² de surface.

Bref retour sur l'histoire de l'immeuble...

Le 101 avenue des Champs-Élysées était initialement constitué de deux bâtiments distincts : le premier, construit en 1865, situé au 53 avenue George V et le second, édifié en 1930, à l'adresse actuelle.

En 1988, l'immeuble du 53 avenue George V fut vendu à la société Hôtel d'Albe, dont la filiale de gestion détenue à 100 % par Gecina porte toujours le nom. Le bâtiment fut ensuite démolit et les architectes Roubert,

Dumont et Bléhaut eurent pour mission d'en créer un nouveau de style Art déco, identique au 101, afin que les deux immeubles n'en forment plus qu'un.

Les travaux furent achevés en avril 1995. La façade en pierre d'Hauteville du 101 avenue des Champs-Élysées retrouva ainsi son aspect d'origine, façade par ailleurs inscrite à l'Inventaire des monuments historiques le 15 avril 1991. À l'intérieur, le hall d'entrée, de forme circulaire et traversant les étages, du rez-de-chaussée au 8^e, fut alors recouvert d'une verrière.

En mars 1996, à l'occasion du centenaire de sa toile *Monogram*, Louis Vuitton signa son premier bail de location, portant sur 1 213 m² de commerce au rez-de-chaussée.

Le 9 décembre 2003, un nouveau bail fut conclu avec Gecina, portant cette fois-ci sur l'intégralité de l'immeuble.

Le bâtiment bénéficia dès lors d'une nouvelle restructuration, opérée par

les architectes Philippe Barthélémy et Sylvia Griño. L'intérieur de la boutique, quant à lui, fut confié aux architectes Eric Carlson et Peter Marino, qui l'organisèrent en une promenade en spirale, articulée par un habile système de circulation en terrasses, clin d'œil au musée Guggenheim de New York, mais en sens inversé. C'est ainsi que le 101 avenue des Champs-Élysées est devenu le navire amiral de Louis Vuitton et l'est encore aujourd'hui, avec au total près de 2 000 m² d'espace de commerce, regroupant maroquinerie, joaillerie, prêt-à-porter... Quant au 7^e étage, il abrite l'Espace culturel Louis Vuitton. Inauguré en 2006, l'Espace culturel est ouvert du lundi au samedi de 12 h à 19 h et le dimanche de 11 h à 19 h. L'entrée y est libre et les visiteurs ont la chance d'y découvrir des expositions variées d'art contemporain avec pour thème principal : le Voyage.

Le Raspoutine

Le 101 avenue des Champs-Élysées abrite également Le Raspoutine ! Initialement ouvert en 1947 sous le nom Le Drap d'Or, Le Raspoutine est un ancien cabaret russe dont le décor, entièrement imaginé par le peintre Erté, est lui aussi inscrit à l'Inventaire des monuments historiques. Aujourd'hui club sélect de la capitale, il a autrefois reçu comme clients célèbres Serge Gainsbourg, l'Aga Khan ou encore le comte de Paris.



“ Ce vaisseau emblématique, propriété de Gecina depuis de nombreuses années, nous a permis de développer avec Louis Vuitton Malletier et plus généralement avec le groupe LVMH des relations de partenariat très constructives.”

Agnès Bouquet,
Directrice d'Entité Patrimoniale,
Direction de l'Immobilier d'Entreprise



Pour en savoir plus :

Dictionnaire historique, architectural et culturel des Champs-Élysées, de Pascal Payen-Appenzeller et Brice Payen, sous la direction de Patrick Mazery, Ledico Éditions et www.louisvuitton-espaceculturel.com

Bien plus que des mètres carrés

→ FLASH MÉTIER



Jessica FAULE,
architecte DPLG, titulaire
d'un master maîtrise
d'ouvrage ESTP, responsable
de programmes Gecina

Quelles sont les missions des responsables de programmes ?

Au sein de la Direction Architecture et Construction, nous suivons toutes les opérations de transformation majeure des actifs immobiliers du portefeuille Gecina et encadrons les opérations de développement. En cette fin d'année 2013, nous sommes en charge de 42 opérations dont 14 chantiers en cours, les autres étant dans des phases amont d'études techniques et architecturales ou en phase aval, en cours de passation avec les services d'exploitation-gestion Gecina. Ces missions sont extrêmement variées puisqu'un responsable de programmes peut être chargé de nombreux développements de résidences étudiants Campuséa, de plusieurs immeubles de bureaux au cœur de Paris ou encore être exclusivement dédié à une opération d'envergure, comme c'était mon cas pour le suivi de la construction de quelque 60 000 m² SHON (surface hors œuvre net) de Beaugrenelle-Paris, ouvert

au public depuis le 23 octobre dernier. Par ailleurs, nous pouvons être sollicités en amont d'une acquisition éventuelle, afin d'apporter notre vision du développement possible et notre expérience travaux sur un immeuble ou un groupement de bâtiments. Dans ce cas, il faut être très réactif et avoir une compréhension et une vision globale rapides d'un bien, ce qui vient avantageusement contrebalancer des calendriers d'opération parfois très longs, tributaires des délais d'obtention d'autorisation administrative.

Qui sont les responsables de programmes Gecina ?

Nous sommes sept, essentiellement de formation architecte et/ou ingénieur, au sein de la Direction Architecture et Construction, épaulés par six assistants. Mais chacun d'entre nous a un parcours et une expérience bien à lui. Certains ont acquis leurs compétences au cours des années de suivi d'opérations de bureaux, d'autres ont suivi l'évolution de la société dans les fusions successives, jusqu'à la naissance de Gecina, un autre a eu un passage professionnel dans une entreprise majeure de construction. Pour ma part, j'ai dirigé et encadré les études de projets d'envergure

comme des hôtels, casinos et centres commerciaux combinés au sein d'une agence d'architecture américaine à Hong Kong. Cette diversité dans nos expériences est une vraie richesse. Cela nous permet d'échanger sur nos projets, qui eux aussi sont très variés en programmation, montage et formes architecturales. Nous sommes amenés à suivre aussi bien des VEFA (ventes en état futur d'achèvement) de Campuséa que des opérations de bureaux en maîtrise d'ouvrage directe et, au-delà de la maîtrise des fondamentaux, c'est donc aussi une certaine capacité d'adaptation qui est, selon moi, essentielle. En effet, selon le cadre juridique de l'opération (quel contrat de VEFA, quel contrat d'assistance au maître d'ouvrage, etc.) et les attentes des futurs occupants locataires, nous devons prendre les rênes du projet avec la constante préoccupation de tout mettre en œuvre en vue d'une commercialisation optimum, dans le respect d'un budget d'études et de travaux couplé à un calendrier défini.

Y a-t-il une spécificité à travailler au sein d'une foncière, et plus précisément Gecina ?

Trois éléments marquent, selon moi, les réalisations de Gecina : la qualité architecturale, la pérennité de nos constructions et l'intégration des valeurs environnementales. Ces trois éléments permettent à nos actifs de se démarquer par rapport à des réalisations de promotion qui ont pour but d'être vendues à peine achevées, par exemple. En restant propriétaire-bailleur, et parfois même exploitant pour les résidences étudiants, la conscience de devoir construire du beau, fonctionnel et performant pour longtemps est très marquée et inscrite dans l'ADN même de Gecina. Avec mon passé d'architecte, c'est tout naturellement que j'ai adhéré à ces buts et enjeux. Le fait d'être une foncière aux actifs repartis en grande

majorité à Paris et en première couronne, tout proches des réseaux de transport, va en ce sens également : les valeurs foncières très élevées nous encouragent, en tant que maître d'ouvrage, à mettre le prix dans des prestations qualitativement hautes et pérennes, ce qui serait plus délicat pour des développements en masse, sur des terrains peu chers mais à l'attractivité toute relative.

À titre d'exemple, le choix, pour Beaugrenelle-Paris, de dégager largement l'espace des atriums centraux sous une verrière en spirale, permettant ainsi l'entrée de lumière naturelle généreuse, la visibilité des enseignes d'un niveau à l'autre, la transparence depuis la rue, n'est pas anodin dans un bilan de surface ou de coût de travaux et pourtant absolument amorti par la valeur actuelle de l'actif, magnifié notamment par cet espace central dégagé.

Le maître d'ouvrage comparé au chef d'orchestre, cela a-t-il encore un sens ?

Tout à fait, surtout pour nous qui jonglons entre des opérations de programmation et d'échelle diverses. Le nombre d'intervenants et de conseils nous accompagnant sur un projet a tendance à augmenter avec les nouvelles thématiques à intégrer et les réglementations qui ne s'allègent pas. C'est pourquoi il est utile de garder nos lignes de mire et de priorité pour donner le cap aux équipes de maîtrise d'œuvre. Ces dernières savent que, en tant que responsables de programmes Gecina, nous sommes sûrement plus présents et attentifs que d'autres maîtres d'ouvrage investisseurs, ce qui n'est que le juste reflet d'une foncière dont l'éthique et la vision de long terme trouvent écho naturellement jusqu'aux bungalows de réunion de chantier !

Bien plus que des mètres carrés

→



La Fondation Gecina fête ses cinq ans !

Le 14 juin dernier, la Fondation Gecina, présidée par Bernard Michel, a fêté ses cinq ans avec ses différents partenaires et salariés. Ce fut l'occasion de faire un premier bilan sur les cinq années écoulées.

Une quarantaine de projets ont ainsi été soutenus, bénéficiant d'une aide financière s'élevant à près de 1 370 000 €.

Une trentaine d'acteurs institutionnels ou associatifs (l'Office national des forêts, le Conservatoire du littoral, la Ligue pour la protection des oiseaux, l'association Handi'chiens, Capsaaa, la Fondation Voir et Entendre, la Cité universitaire de Paris, le Centre des monuments nationaux, les Scouts et Guides de France...) se sont impliqués dans les domaines de la protection de l'environnement et du soutien à toutes les formes de handicap.

La Fondation a également mobilisé plus d'une centaine de collaborateurs qui se sont investis ou ont parrainé des projets associatifs, constituant ainsi un espace de partage, de rencontre et d'implication bénévole.

Véritable prolongement de la politique de responsabilité sociétale et environnementale du Groupe, la Fondation Gecina continue de s'impliquer sur des enjeux de solidarité s'intéressant aux questions de fragilité des territoires et des hommes. Elle poursuit son mécénat jusqu'en 2018, avec la signature de cinq nouveaux partenariats en juillet dernier, pérennisant ainsi les actions engagées.



Gecina à la rencontre de ses actionnaires individuels

Être proche de ses actionnaires, c'est aussi aller à leur rencontre, et Gecina l'a bien compris !

Dans le cadre d'une conférence organisée par *Le Revenu* et à laquelle participait également Carrefour, l'équipe Relations Actionnaires de Gecina a eu le plaisir de rencontrer près de 300 investisseurs individuels, le 10 décembre dernier, au Centre des congrès de Bordeaux. Ce fut l'occasion de présenter le Groupe, ses activités, ses résultats financiers et ses perspectives de développement, mais aussi de faire le point

sur tous les services mis à la disposition des actionnaires de Gecina.

Cette conférence a également donné lieu à de riches échanges entre les investisseurs individuels et l'équipe Relations Actionnaires de Gecina, tant lors de la session de questions-réponses qu'au cours du très convivial cocktail qui a clôturé la soirée. Forte de cette expérience, Gecina entend renouveler ces rendez-vous actionnaires en province.



Visite de patrimoine



Gecina multiplie les occasions de rencontrer ses actionnaires ! En effet, une nouvelle visite de patrimoine s'est tenue le 16 décembre dernier.

Une vingtaine d'investisseurs individuels ont eu la chance de visiter les actifs suivants :

- 101 avenue des Champs-Élysées, Paris 8^e ;
- 38 avenue George V, Paris 8^e ;
- 66 avenue Marceau, Paris 8^e ;
- 10-12 place Vendôme, Paris 1^{er}.

Carnet de l'actionnaire

→



Nouvel espace dédié aux actionnaires

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



DÉCOUVREZ CE NOUVEL ESPACE

Calendrier financier 2014

- **21 février**
Résultats annuels 2013
- **23 avril**
Assemblée Générale Annuelle
- **24 avril**
Activité au 31 mars 2014
- **22 juillet**
Résultats du 1^{er} semestre 2014
- **23 octobre**
Activité au 30 septembre 2014

Contacts

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

→ relatif à la société :

N° Vert 0 800 800 976

Contact e-mail
actionnaire@gecina.fr

→ dans le cadre de la gestion des comptes au nominatif pur :

Téléphone
+ 33 (0) 1 40 40 64 65

Contact e-mail
titres&bourse@gecina.fr



L'action Gecina au 30 novembre 2013

Actions en circulation :
62 820 738

Capitalisation boursière :
6 Md€

Code ISIN :
FR0010040865

Code Reuters : GFCP.PA

Code Bloomberg :
GFC:FP

Cotation : Euronext Paris
- Compartiment A
Admis au service à règlement différé (SRD)

Valeur nominale : 7,50 €

Principaux indices :

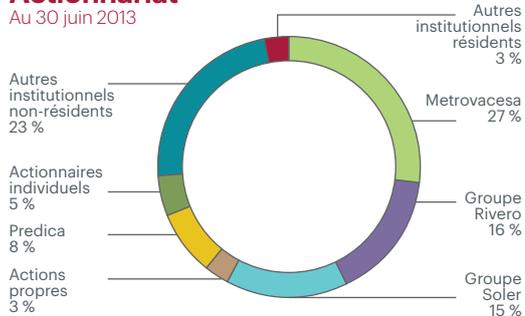
SBF 120, CAC Mid 60, EPRA, FTSE4Good, DJSI Europe et World, STOXX Global ESG Leaders, ASPI Eurozone, GPR 250, IEIF REITS, Euronext Vigeo 20

Consultez l'espace actionnaires

sur le site Internet de Gecina, de nombreuses informations y sont développées :
<http://www.gecina.fr/fo/accueil/finance/actionnaires>

Actionnariat

Au 30 juin 2013



Performances de l'action Gecina et des indices SBF 120 et EPRA Eurozone au 5 décembre 2013

	Gecina	SBF 120	EPRA* Eurozone
2013	10,1 %	14,5 %	1,5 %
1 mois	7,8 %	2,0 %	2,7 %
3 mois	5,6 %	8,2 %	0,3 %
6 mois	4,9 %	12,8 %	12,8 %
12 mois	22,0 %	21,9 %	7,1 %

* Indice EPRA Europe : European Public Real Estate (sources Reuters)

BOURSE : évolution de l'action Gecina et des indices SBF 120 et EPRA Eurozone

Au 5 décembre 2013

— Gecina
— SBF 120
— EPRA Eurozone



La *Lettre aux actionnaires* est éditée par la Direction de la Communication Financière/Relations Actionnaires de Gecina.

Conception et réalisation : **Angila** - Illustrations/Crédits photos : Jean-Lionel Dias, Philippe Castano, Manuel Panaget, Philippe Chancel // Valode&Pistre, CESE, Sethri-Setae, Fabien Boutet, photothèque Gecina.