

Résultats 2013

Résultat récurrent net par action en hausse de +1.2%, ANR par action en progression de +1.7%

Sensible amélioration du taux d'occupation financier et de la marge locative

Résultat récurrent net part du Groupe attendu stable en 2014

Promesse de vente signée sur le centre commercial Beaugrenelle pour 700 M€ acte en mains

En 2013, Gecina a affiché une bonne performance dans un marché des bureaux sous pression en Ile-de-France. Ainsi, le taux d'occupation « spot » du portefeuille de bureaux du Groupe ressort à 94.7% à fin 2013, contre 90.1% à fin 2012, alors que dans le même temps, le taux d'occupation du marché a baissé de 50 pb à 93%.

Cette performance résulte à la fois de la qualité du patrimoine de Gecina, de sa forte exposition au Quartier Central des Affaires (41% des loyers annualisés) qui bénéficie de fondamentaux solides, mais également d'une stratégie locative volontariste sur le Croissant Ouest. Cette politique s'est révélée positive pour Gecina, qui affiche une progression de +3.4% de ses loyers de bureaux à périmètre homogène, incluant un effet négatif des renégociations et relocations limité à -1.1%.

La croissance organique est également bien orientée sur l'ensemble des autres segments, et ressort à +3.2% pour l'ensemble du Groupe à fin 2013.

Dans un environnement 2014 incertain, Gecina reste confiante dans ses perspectives, notamment sur le segment des bureaux, le Groupe ayant anticipé une large part de ses enjeux locatifs de l'année. Ainsi, grâce à une nouvelle progression du taux d'occupation et à une indexation positive, bien qu'en ralentissement, la croissance à périmètre homogène des loyers de bureaux devrait rester positive en 2014.

Sa structure financière très solide a permis à Gecina de reprendre en 2013 une politique d'investissement active, au travers d'acquisitions d'actifs (pour 320 M€) et par le biais de son pipeline de développements (213 M€). D'autre part, après la vente du portefeuille d'hôtels en 2013, le dernier actif non stratégique reste le centre commercial de Beaugrenelle, dont la cession a été décidée courant 2013. La ré-ouverture a représenté un grand succès, la fréquentation ressortant au-delà des attentes à 3.7 millions de visiteurs à fin janvier 2014. Une promesse de vente a été signée le 20 février pour un prix acte en mains de 700 M€ représentant un rendement net de 4.6%. Le réinvestissement du produit de cette vente sera réalisé en priorité sur des actifs de bureaux parisiens présentant un potentiel de création de valeur. Parallèlement, Gecina continue à exploiter les gisements de redéveloppement de son patrimoine qui se matérialisent avec le lancement de la restructuration d'un actif dans le 8^{ème} arrondissement de Paris et la construction de 20 000 m² pour EDF sur une réserve foncière à Lyon Gerland.

Le résultat récurrent net 2013 ressort à 313.4 M€, en hausse de +1.5% par rapport à 2012, en ligne avec la perspective révisée en octobre 2013. Le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 23 avril 2014 s'élève à 4.6 € / action, représentant une distribution de 90% du résultat récurrent net et traduisant la confiance de la Société dans ses perspectives à moyen terme.

Le résultat récurrent net part du Groupe devrait rester stable en 2014. Cette prévision repose sur une hypothèse de réinvestissement du produit de la vente de Beaugrenelle au cours du 2^{ème} semestre 2014.

Chiffres clés

En millions d'euros	31-déc-12	31-déc-13	Var. (%)
Loyers bruts	596.1	588.9	-1.2% (+3.2% à périmètre homogène)
Excédent Brut d'Exploitation	485.9	480.3	-1.2%
Résultat récurrent net part du Groupe	308.6	311.1	+0.8%
Résultat récurrent net part totale	308.6	313.4	+1.5%
<i>par action part totale (en €)</i>	<i>5.08</i>	<i>5.14</i>	<i>+1.2%</i>
ANR de liquidation bloc par action (EPRA)	100.5	102.2	+1.7%

Revenus locatifs en hausse de +3.2% à périmètre homogène, tendance toujours très positive sur l'immobilier de bureaux

Les revenus locatifs bruts ressortent à 588.9 M€ au 31 décembre 2013. A périmètre homogène, les loyers sont en hausse de +3.2%, soit en ligne avec la tendance constatée à fin septembre 2013 (+3.3%). Cette progression résulte notamment de l'effet positif de l'indexation (+2.3%) et de la progression du taux d'occupation (+1.0%). L'effet négatif des renégociations et relocations reste très limité sur l'évolution des loyers à périmètre homogène de l'ensemble du Groupe (-0.5%).

A périmètre courant, les loyers sont en baisse de -1.2% par rapport à 2012. Ce recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions et mises en restructurations (-70.6 M€), supérieures aux revenus cumulés provenant des investissements et livraisons de projets (+47.9 M€) et de la croissance à périmètre homogène (+15.5 M€).

Les revenus locatifs de **bureaux** (hors Beaugrenelle) sont en hausse de +3.4% à périmètre homogène, soit un rythme de croissance encore en accélération par rapport à la variation enregistrée à fin septembre 2013 (+3.1%). La variation à périmètre homogène a bénéficié d'un impact favorable de l'indexation (+2.5%) ainsi que d'une progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre homogène (+1.7%). Ces effets positifs ont compensé l'effet des relocations et renégociations qui ressort à -1.1% à fin 2013, quasiment inchangé par rapport au niveau constaté à fin septembre 2013 (-1.0%).

A périmètre courant, les loyers de bureaux (hors Beaugrenelle) sont en hausse de +4.6%, au travers notamment des loyers provenant des immeubles récemment livrés ou acquis tels que la Tour Mirabeau, Marbeuf, Park Azur, Magistère et Newside. A fin 2013, Gecina aura loué près de 158 000 m² de bureaux, prenant en compte les nouvelles locations, les relocations, renégociations et renouvellements, représentant environ 50 M€ de loyers économiques annualisés.

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +3.0% à périmètre homogène grâce à l'effet positif de l'indexation (+1.5%), mais également à l'impact des relocations qui s'inscrit en progression de +1.3% soit un niveau proche de celui enregistré en 2012 (+1.4%). Ainsi, le différentiel de loyers entrants / sortants s'est établi à +5.2% sur la base d'un taux de rotation des locataires en accélération à 15.0% (13.7% en 2012).

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +2.8% à périmètre homogène grâce à l'indexation (+3.1%) et aux loyers additionnels engendrés par des travaux (+1.3%), compensant le recul de 1.3% provoqué par les renégociations de baux au 3^{ème} trimestre 2012 sur des actifs loués à Générale de Santé. A périmètre courant, les loyers sont en hausse de +2.3%, l'effet en année pleine des loyers issus de l'acquisition de 6 maisons de retraite médicalisées en avril 2012 et de la livraison de l'Hôpital Privé d'Annemasse en octobre 2012 compensant l'effet de la cession de 4 actifs de court séjour réalisée au 4^{ème} trimestre 2012 et au 1^{er} trimestre 2013.

Enfin, Gecina a comptabilisé des loyers sur le projet de centre commercial de **Beaugrenelle** à partir de la livraison des coques de boutiques aux enseignes, soit 18.8 M€ à fin 2013. Les loyers bruts IFRS en année pleine ressortiraient à près de 31 M€ en 2014. Sur la base de loyers nets normalisés de 32 M€, la promesse de vente signée le 20 février 2014 sur un prix de 700 M€ acte en mains engendre un rendement net de 4.6%.

En millions d'euros	31-déc-12	31-déc-13	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. homogène
Total Groupe	596.1	588.9	-1.2%	+3.2%
Bureaux (hors Beaugrenelle)	329.9	345.0	+4.6%	+3.4%
Beaugrenelle	2.2	18.8	na	na
Résidentiel traditionnel	150.4	131.5	-12.5%	+3.0%
Résidences étudiants	9.0	9.3	+3.4%	+3.0%
Santé	72.3	74.0	+2.3%	+2.8%
Logistique	12.6	0.7	na	na
Hôtels	19.8	9.6	-51.3%	na

Le **taux d'occupation financier** (TOF) moyen en 2013 s'établit à 95.5%, en nette amélioration par rapport au niveau constaté en 2012 (93.4%) et à fin septembre 2013 (95.2%).

Cette amélioration au 4^{ème} trimestre 2013 provient d'une progression très sensible du taux d'occupation moyen sur l'immobilier de bureaux, qui progresse de 50 pb à 93.6% à fin 2013, au travers de l'effet prorata temporis des baux signés sur les immeubles Horizons, Newside et Portes de la Défense. Cette tendance positive sur le taux d'occupation se poursuivra en 2014 : le taux d'occupation financier « spot » constaté à fin décembre 2013 sur le portefeuille bureaux ressort à 94.7%, supérieur de 110 pb au taux moyen 2013, notamment grâce à l'effet des locations de l'immeuble Newside à La Garenne-Colombes ayant pris effet en juillet 2013, de 13 000 m² dans l'immeuble Velum à Lyon à partir de janvier 2014, de 6 730 m² dans l'immeuble Docks en Seine à Saint-Ouen à compter du 1^{er} juin 2014, ainsi que de la finalisation de la commercialisation des Portes de la Défense réalisée en 2013.

Gecina table sur une croissance à périmètre homogène de ses loyers de bureaux toujours positive en 2014. En effet, la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation devrait engendrer un effet positif d'environ +1%, ce qui, cumulé avec une indexation toujours positive bien qu'en ralentissement (soit environ +1% estimé), devrait plus que compenser l'effet encore négatif provenant des renégociations et relocations (-1.5% attendus).

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel reste à un niveau structurellement élevé de 98.1%. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé.

TOF moyen	31-déc-12	30-sept-13	31-déc-13
Pôle Economique	90.8%	93.4%	93.8%
Bureaux *	90.9%	93.1%	93.6%
Logistique	82.0%	na	na
Hôtels	100.0%	na	na
Pôle Démographique	98.3%	98.6%	98.7%
Résidentiel traditionnel	97.7%	98.1%	98.1%
Résidences étudiants	94.3%	93.7%	94.9%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%
Total Groupe	93.4%	95.2%	95.5%

*hors Beaugrenelle

Résultat récurrent net en hausse de +1.5% en 2013, en ligne avec la prévision révisée en octobre 2013, stabilité du résultat récurrent net part du Groupe attendue en 2014

La **marge locative** ressort à 91.4% à fin 2013, en hausse de 60 pb par rapport au 31 décembre 2012, sous les effets cumulés du changement de mix (cession de l'activité logistique, accroissement du poids des actifs de santé dont la marge est proche de 100%).

	Groupe	Bureaux	Beaugrenelle	Résidentiel	Logistique	Santé	Hôtels
Marge locative au 31.12.2012	90.8%	93.3%	na	82.0%	83.7%	98.8%	98.9%
Marge locative au 31.12.2013	91.4%	93.0%	93.8%	81.8%	na	99.1%	na

Les **frais de structure** sont en légère progression (+1.4%) sur l'exercice.

Les **frais financiers nets** reculent de -7.1% sur un an à 162.7 M€, essentiellement au travers d'une baisse du volume de la dette moyenne d'environ 600 M€ sur la période. Le coût moyen de la dette tirée s'élève à 3.5% en 2013, contre 3.7% en 2012. Le coût moyen de la dette total ressort à 4.0%, stable par rapport à 2012.

Les **impôts récurrents** intègrent le paiement de la taxe de 3% sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIC, soit 2.4 M€.

Le **résultat récurrent net** ressort à 313.4 M€, en hausse de +1.5% par rapport à 2012, soit en ligne avec la prévision révisée d'octobre 2013 qui anticipait une légère progression de cet indicateur. Le résultat récurrent net par action s'élève à 5.14 € / action en 2013 contre 5.08 € / action en 2012, en progression de +1.2%.

Gecina constate en 2013 une part de 2.3 M€ d'intérêts **minoritaires**, engendrés par l'entrée en exploitation du centre commercial de Beaugrenelle, dans lequel le Groupe détient 75%.

Gecina table sur une **stabilité de son résultat récurrent net part du Groupe en 2014**. Les effets de périmètre devraient être significatifs sur l'exercice. Aussi, Gecina souligne que cette prévision repose sur une hypothèse de réinvestissement du produit de la cession du centre commercial de Beaugrenelle au cours du 2^{ème} semestre 2014.

En millions d'euros	31-déc-12	31-déc-13	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	596.1	588.9	-1.2%
Charges sur immeubles	(142.4)	(140.0)	-1.6%
Charges refacturées	87.2	89.5	+2.6%
Revenus locatifs nets	541.0	538.4	-0.5%
Services et autres produits (net)	9.6	7.6	-21.6%
Frais de structure	(64.7)	(65.7)	+1.4%
Excédent brut d'exploitation	485.9	480.3	-1.2%
Frais financiers nets	(175.1)	(162.7)	-7.1%
Résultat récurrent brut	310.9	317.6	+2.2%
Minoritaires récurrents	(0.1)	(2.3)	na
Impôts récurrents	(2.2)	(4.2)	+89.7%
Résultat récurrent net part du Groupe	308.6	311.1	+0.8%
Résultat récurrent net part totale	308.6	313.4	+1.5%

Une structure financière encore optimisée permettant de poursuivre une stratégie de croissance externe

Gecina a poursuivi ses efforts d'optimisation de son passif au travers de trois leviers : amélioration de la flexibilité de la structure financière, consolidation des ratios financiers et allongement de la maturité des financements. Dans ce cadre, Standard & Poor's a relevé sa perspective sur la notation de Gecina de BBB / perspective stable à **BBB / perspective positive** en décembre 2013, saluant ainsi à nouveau la profonde restructuration financière menée avec succès entre 2010 et 2012, ainsi que les progrès supplémentaires réalisés en 2013.

La dette nette à fin 2013 s'élève à 4 246 M€, se traduisant par un **ratio d'endettement** de 38.7%, conforme à l'objectif d'un ratio maximum de 40% que s'était fixé le Groupe et en baisse par rapport à fin 2012 (39.7%).

En 2013, le Groupe a levé 962 M€ de nouveaux financements d'une durée moyenne de 7.2 années au travers d'une émission obligataire de 300 M€ et de lignes de crédits bancaires pour 662 M€. Parallèlement, 295 M€ de crédits hypothécaires, dont les maturités résiduelles apparaissaient courtes ou dont le coût était supérieur à celui d'autres types de financement, ont été remboursés par anticipation. Dès lors, à fin 2013, la dette de Gecina provient à **55% du marché** (obligations et obligations convertibles) contre 45% à fin 2012 et 26% à fin 2010.

Les refinancements ont permis d'allonger la **maturité moyenne** des financements utilisés de 4.7 ans à fin 2012 à 4.9 ans à fin 2013. De plus, Gecina dispose de 2.2 Md€ de **lignes disponibles** à fin 2013, ce qui permet de couvrir l'ensemble des maturités de crédit de 2014 et 2015.

Le **coût moyen** de la dette tirée ressort en baisse à 3.5% en 2013 contre 3.7% en 2012. Le coût moyen de la dette incluant les lignes non tirées est resté stable à 4.0% sur l'année. Gecina table sur une légère baisse du coût moyen de sa dette en 2014.

Ratios	Covenant	31-déc-13
Dette financière nette/Valeur bloc ⁽¹⁾	< 55%	38.7%
EBE hors cessions/Frais financiers nets	> 2.0x	3.0x
Dette gagée/Valeur bloc	< 25%	11.7%
Valeur patrimoine (bloc) en M€	> 6 000 - 8 000	10 819

⁽¹⁾ Dette financière nette / valeur bloc droits inclus : 36.7%

Sur la base de la promesse de vente, la cession du centre commercial de Beaugrenelle engendrerait une baisse de 370 points du ratio d'endettement, soit un LTV d'environ 35% sur la base du ratio publié à fin 2013. Gecina dispose ainsi d'une capacité d'investissement de près de 1 Md€ en 2014, tout en respectant la limite interne du ratio d'endettement à 40%.

Succès de la politique d'arbitrages et rebond des investissements à 580 M€

Gecina a réalisé 128 M€ de ventes au 4^{ème} trimestre, portant le montant total des **cessions** réalisées en 2013 à 846 M€, en ligne avec l'objectif annuel de 850 M€. Des arbitrages sont intervenus à travers l'ensemble du Groupe. Ainsi, 280 M€ proviennent de la cession de l'ensemble du portefeuille d'hôtels, 260 M€ ont porté sur des immeubles de bureaux non stratégiques, 244 M€ ont concerné des actifs résidentiels (dont 33% de ventes en bloc et 67% à l'unité) et 62 M€ ont été réalisés au travers de la politique de rotation du portefeuille d'immobilier de santé.

Le taux de rendement de sortie net relatif à ces ventes ressort à 5.1%. La prime moyenne sur les actifs vendus atteint +8.8% par rapport aux valorisations à fin 2012, dont +34% sur les actifs résidentiels cédés par lots.

Par ailleurs, en plus de Beaugrenelle, 29 M€ d'actifs sont actuellement sous promesse de vente, dont 22 M€ d'actifs résidentiels.

Parallèlement, les **investissements** se sont élevés à 580 M€ en 2013, dont 213 M€ au titre du pipeline de développements (dont 97 M€ sur le centre commercial de Beaugrenelle), 320 M€ dans les acquisitions (dont essentiellement la Tour Mirabeau et un actif rue Marbeuf respectivement dans les 15^{ème} et 8^{ème} arrondissements de Paris). Les capex ont représenté 47 M€ (dont des travaux engendrant des surloyers) soit 0.4% de la valeur totale du patrimoine, témoignant des efforts constants du Groupe pour optimiser la qualité de son portefeuille.

A fin décembre 2013, il reste 371 M€ à investir au titre du pipeline de développements engagé, dont 183 M€ en 2014, 116 M€ en 2015 et le solde en 2016. Les projets en cours devraient engendrer 31 M€ de loyers faciaux annualisés nets.

Les frais financiers capitalisés au titre des investissements s'élèvent à 13.6 M€ en 2013.

Valorisation du patrimoine stable à périmètre homogène, ANR en hausse de +1.7% sur l'année et de +2.3% sur le 2^{ème} semestre 2013

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 10 781 M€, et affiche une baisse de -2.1% à périmètre courant et reste stable (-0.1%) à périmètre homogène par rapport au 31 décembre 2012.

A périmètre homogène, le léger tassement des valorisations du patrimoine de bureaux (-0.3%) et de santé (-0.3%) est compensé par la progression des valeurs de l'immobilier résidentiel (+0.3%).

La baisse de valeur du patrimoine à périmètre courant résulte principalement des cessions d'actifs intervenues sur l'exercice (777 M€), qui n'ont été que partiellement compensées par l'augmentation de valeur des actifs livrés ou acquis en 2013 (+502 M€), l'accroissement de valeur des actifs en développement (+55 M€).

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 102.2 € par action, soit une hausse de +1.7% par rapport à fin 2012. Cette variation de 1.7 € résulte des impacts suivants :

- versement du dividende :	-4.4 €
- impact du résultat récurrent :	+5.1 €
- variation de valeur des actifs :	+0.1 €
- variation de valeur des instruments financiers :	+1.5 €
- autres éléments :	-0.6 €

Sur le 2^{ème} semestre 2013, l'ANR (bloc) par action a progressé de +2.3%, soit une variation de 2.3 € par action.

L'ANR dilué en valeur lots ressort à 111.05 € / action au 31 décembre 2013 contre 110.4 € / action au 31 décembre 2012.

	31-déc-12		30-juin-13		31-déc-13	
	Montant/Nbre d'actions	€/action	Montant/Nbre d'actions	€/action	Montant/Nbre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué hors autocontrôle	61 049 425		61 588 663		61 658 902	
Capitaux propres IFRS	6 182		6 112		6 246	
+ Effet de l'exercice des stock options	15		48		48	
ANR dilué	6 197		6 159		6 293	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	35		36		37	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles en stock	2		1			
- Juste Valeur des instruments financiers	211		152		140	
- Complément de prix Beaugrenelle ⁽¹⁾	(6)		(7)			
- Impôts différés relatifs à la mise en Juste Valeur des immeubles et des instruments financiers	(3)		(9)		(2)	
= ANR EPRA dilué	6 436	105.4 €	6 332	102.8 €	6 468	104.9 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	(211)		(152)		(140)	
+ Juste Valeur des dettes	(91)		(38)		(31)	
+ Impôts différés sur la réévaluation des actifs à la Juste Valeur	3		9		2	
= ANR triple net EPRA dilué	6 137	100.5 €	6 151	99.9 €	6 299	102.2 €
ANR triple net – valeur lots	6 742	110.4 €	6 716	109.1 €	6 848	111.1 €

⁽¹⁾ Le complément de prix de Beaugrenelle, dorénavant intégralement comptabilisé dans les capitaux propres n'est plus, à fin 2013, un retraitement spécifique de l'ANR.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10.8 milliards d'euros au 31 décembre 2013 situé à 90% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour d'un pôle Economique constitué notamment du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle Démographique d'actifs résidentiels, de résidences étudiants et d'établissements de santé. 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 FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Euronext Vigeo France 20. 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

CONTACTS

Communication financière
 Elizabeth Blaise
 Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22
 Virginie Sterling
 Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48

Relations presse
 Armelle Miclo
 Tél : +33 (0) 1 40 40 51 98

ANNEXE

1- ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 20 février 2014, a arrêté les comptes au 31 décembre 2013. Les procédures d'audit sur ces comptes ont été effectuées et les rapports de certification ont été émis après vérification des informations contenues dans le rapport annuel, incluses dans le document de référence.

Hors application de la norme IFRS 5 en 2012

En millions d'euros	2012	2013	Var. (%)
Revenus locatifs bruts	596.1	588.9	-1.2%
Charges sur immeubles	(142.4)	(140.0)	-1.6%
Charges refacturées	87.2	89.5	+2.6%
Revenus locatifs nets	541.0	538.4	-0.5%
Services et autres produits nets	9.6	7.6	-21.6%
Frais de structure	(64.7)	(65.7)	+1.4%
Excédent brut d'exploitation	485.9	480.3	-1.2%
Résultat de cession d'actifs	(4.2)	46.2	na
Variation de valeur des immeubles	69.5	(44.2)	-163.6%
Amortissements	(5.2)	(5.4)	+5.5%
Dépréciations et provisions nettes	0.3	(5.5)	na
Résultat opérationnel	546.4	471.3	-13.7%
Frais financiers nets	(175.1)	(162.7)	-7.1%
Amortissements et dépréciations à caractère financier	(0.2)	(0.6)	na
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(155.6)	28.1	na
Résultat net des sociétés mises en équivalence	1.6	0.3	-82.4%
Résultat avant impôts	217.2	336.4	+54.9%
Impôts courants	(2.2)	(4.2)	+89.7%
Impôts non courants	0.2	1.7	na
Exit tax	(1.2)	(3.8)	na
Impôts différés	4.5	(2.4)	na
Intérêts minoritaires non récurrents	7.2	(11.4)	na
Intérêts minoritaires récurrents	(0.1)	(2.3)	na
Résultat net consolidé (part du Groupe)	225.5	314.0	+39.3%
Résultat récurrent brut - part totale	310.9	317.6	+2.2%
Résultat récurrent net - part totale	308.6	313.4	+1.5%
Résultat récurrent brut - part du Groupe	310.8	315.4	+1.5%
Résultat récurrent net - part du Groupe	308.6	311.1	+0.8%
Nombre moyen d'actions sur la période	60 739 297	60 991 382	+0.4%
Résultat récurrent brut par action non dilué	5.12	5.21	+1.8%
Résultat récurrent net par action non dilué	5.08	5.14	+1.2%

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	31-déc-13	31-déc-12	PASSIF	31-déc-13	31-déc-12
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Actifs non courants	10 588.0	10 600.7	Capitaux propres	6 245.5	6 182.2
Immeubles de placement	10 337.6	9 865.4	Capital	471.5	470.8
Immeubles en restructuration	151.8	638.0	Primes	1 877.4	1 886.4
Immeubles d'exploitation	64.0	65.5	Réserves consolidées	3 582.5	3 599.5
Autres immobilisations corporelles	4.2	3.8	Résultat net consolidé	314.0	225.5
Immobilisations incorporelles	3.4	5.1	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	6 245.5	6 182.2
Immobilisations financières	12.0	12.5	Participations ne donnant pas le contrôle	0.0	0.0
Participation dans les sociétés mises en équivalence	3.7	5.3	Passifs non courants	3 274.8	3 934.5
Instruments financiers non courants	10.8	5.1	Dettes financières non courantes	3 089.8	3 667.8
Actifs d'impôts différés	0.4	0.0	Instruments financiers non courants	150.6	216.1
Actifs courants	411.5	580.7	Passifs d'impôts différés	5.5	3.1
Immeubles en ventes	219.9	428.4	Provisions non courantes	28.9	44.8
Stocks	7.4	7.2	Dettes fiscales et sociales non courantes	0.0	2.7
Clients et comptes rattachés	89.1	68.1	Passifs courants	1 479.1	1 070.7
Autres créances	55.9	48.7	Dettes financières courantes	1 168.3	763.5
Charges constatées d'avance	27.0	27.0	Instruments financiers courants	0.0	0.0
Instruments financiers courants	0.0	0.0	Dépôts de garantie	65.1	58.8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12.3	1.2	Fournisseurs et comptes rattachés	155.9	154.5
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	0.0	6.7	Dettes fiscales et sociales courantes	45.9	53.6
			Autres dettes courantes	43.9	40.3
			Passifs classés comme détenus en vue de la vente	0.0	0.7
TOTAL ACTIF	10 999.5	11 188.1	TOTAL PASSIF	10 999.5	11 188.1

2- FACTEURS DE VARIATION DES LOYERS A PERIMETRE HOMOGENE EN 2013 VS 2012

Bureaux (59% des loyers du Groupe hors Beaugrenelle)

Variation périmètre homogène	Indices	Renégociations & renouvellements	Vacance	Autres
+3.4%	+2.5%	-1.1%	+1.7%	+0.3%

Résidentiel (24% des loyers du Groupe)

Variation périmètre homogène	Indices	Renégociations & renouvellements	Capex avec surloyers	Vacance	Autres
+3.0%	+1.4%	+1.4%	0.0%	-0.2%	+0.4%

Santé (13% des loyers du Groupe)

Variation périmètre homogène	Indices	Capex avec surloyers	Renégociations & renouvellements	Autres
+2.8%	+3.1%	+1.3%	-1.3%	-0.2%

3- RISQUES LOCATIFS

Les locataires de Gecina sont issus de secteurs d'activité très diversifiés répondant à des facteurs macro-économiques divers. Les services, qui pèsent pour 36% des loyers de bureaux, sont eux-mêmes répartis entre plusieurs secteurs.

Répartition sectorielle des locataires (bureaux – sur la base des loyers annualisés) :

	2013
Assurances	2%
Immobilier	3%
Communication - télévision	3%
Informatique & technologies	4%
Banques & finance	5%
Secteur public	7%
Industrie	8%
Télécoms	8%
Autres	10%
Luxe - commerce	15%
Services	36%

Les 20 premiers locataires de Gecina représentent 35% des loyers annualisés du Groupe, aucun d'entre eux ne représentant plus de 10% du total (5.7% pour Générale de Santé, premier locataire du Groupe).

Volume des loyers par échéances triennales des baux :

En millions d'euros	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	> 2021
Bureaux	39	87	77	40	21	28	15	44
Santé	0	0	2	0	10	7	10	43
Total	39	87	79	40	31	35	25	87

Volume des loyers par échéances de fin de contrat des baux :

<i>En millions d'euros</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	> 2021
Bureaux	22	22	39	36	63	42	27	99
Santé	0	0	2	0	10	7	10	43
Total	22	22	41	36	73	49	37	142

4- FINANCEMENT

4.1 Structure de l'endettement

La dette financière brute de Gecina s'élève à 4 258 M€ au 31.12.2013 contre 4 431 M€ à fin 2012, soit une baisse de 173 M€ ; la dette financière nette ressort à 4 246 M€ à fin 2013, soit une baisse de 183 M€, en lien principalement avec les cessions nettes des investissements de l'année.

Les principales caractéristiques de la dette sont :

<i>En million d'euros</i>	31.12.2012	31.12.2013
Dette financière brute	4 431	4 258
Dette financière nette	4 429	4 246
Dette nominale brute	4 333	4 143
Lignes de crédits non utilisées	2 050	2 195
Maturité moyenne de la dette (en années, retraitée des lignes de crédit disponibles)	4.7	4.9
LTV	39.7%	38.7%
LTV (droits inclus)	37.8%	36.7%
ICR	2.8x	3.0x
Dette gagée/Patrimoine	15.0%	11.7%

Répartition de la dette :

	31.12.2013
Obligations et obligations convertibles	55%
Crédits bancaires corporate	2%
Crédits hypothécaires	26%
Billets de trésorerie	13%
Crédit-bail	4%

4.2 Echancier de la dette

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier des financements de Gecina au 31.12.2013 dont 2 195 M€ de lignes de crédit non utilisées :

<i>En millions d'euros</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019 +
Maturités	646	671	1 269	671	562	1 989

L'ensemble des maturités de crédit des deux prochaines années sont couvertes par les lignes de crédit non utilisées au 31.12.2013. Par ailleurs, 78% de la dette a une maturité supérieure à 3 ans et près de la moitié de la dette a une maturité supérieure à 5 ans.

4.3 Covenants bancaires

La situation financière de Gecina au 31 décembre 2013 satisfait les différentes limites susceptibles d'affecter les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipées, prévues dans les conventions de crédits. Le tableau ci-dessous traduit l'état des principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

	Norme de référence	Situation au 31/12/2013
LTV (dette financière nette / valeur réévaluée du patrimoine bloc)	Maximum 55%	38.7%
ICR (excédent brut d'exploitation hors cessions / frais financiers nets)	Minimum 2.0x	3.0x
Encours de la dette gagée/valeur du patrimoine (bloc)	Maximum 25% ⁽¹⁾	11.7%
Valeur du patrimoine réévalué (bloc), en millions d'euros	Minimum 6 000 / 8 000	10 819

⁽¹⁾ En 2013, le Groupe a renégocié le covenant bancaire relatif au ratio de dette gagée par rapport à la valeur totale du patrimoine (en valeur bloc). Ce covenant a été revu de 20% à 25%, engendrant une protection accrue pour Gecina.

4- VALORISATION DU PATRIMOINE

Evolution de la valeur du patrimoine à périmètre courant et à périmètre homogène

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur bloc		△ périm. courant		△ périm. homogène	
	2013	2012	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois
Bureaux (dont Beaugrenelle)	6 908	6 660	+2.5%	+3.7%	+0.2%	-0.3%
Logistique	6	6	-5.8%	-7.4%	-10.2%	-12.0%
Hôtels	0	271		-100.0%	+0.0%	
<i>Pôle économique</i>	6 913	6 937	-2.5%	-0.3%	+0.1%	-0.3%
Résidentiel	2 797	2 965	-2.6%	-5.7%	-0.2%	+0.3%
Santé	1 071	1 108	+0.7%	-3.3%	-0.7%	-0.3%
<i>Pôle démographique</i>	3 868	4 073	+1.7%	-5.0%	-0.4%	+0.1%
Sous-total	10 781	11 009	+0.9%	-2.1%	-0.1%	-0.1%
Sociétés mises en équivalence	0	5				
Total Groupe	10 781	11 015	+0.9%	-2.1%	-0.1%	-0.1%
Total valeur Lots des expertises	11 368	11 654	+0.8%	-2.4%	-0.1%	-0.4%

Evolution des taux de capitalisation nets du Groupe :

	Taux de capitalisation net	
	2012 ⁽¹⁾	2013
Bureaux	6.03%	6.03%
Résidentiel	4.28%	4.40%
Santé	6.84%	7.02%
Total périmètre homogène	5.65%	5.71%

⁽¹⁾ Sur la base du périmètre homogène 2013

5- DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 23 avril 2014 de décider une distribution en numéraire de 4.6 € par action au titre de l'exercice 2013. Cette distribution correspond à 90% du résultat récurrent net 2013. Ce niveau est cohérent avec le taux de distribution constaté auprès des principales foncières françaises.

Ce document ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de titres Gecina et n'a pas fait l'objet de vérification indépendante.

Si vous souhaitez obtenir des informations plus complètes concernant Gecina, nous vous invitons à vous reporter aux documents publics déposés auprès de l'Autorité des marchés financiers, également disponibles sur notre site Internet.

Ce document peut contenir certaines déclarations de nature prospective. Bien que la Société estime que ces déclarations reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, elles sont, par nature, soumises à des risques et incertitudes pouvant donner lieu à des modifications. Toutefois, Gecina n'a pas l'obligation ni ne prend l'engagement de mettre à jour ou de réviser lesdites déclarations.