

## P2-PERFORMANCES



## P3-TEMPS FORTS



## P5-ÉCLAIRAGES



## P8-GEICINA ET VOUS



## ÉDITO



**Philippe Depoux**  
Directeur Général

**Bernard Michel**  
Président

### Chers Actionnaires,

Nous avons publié, le 19 février dernier, **des résultats solides dont nous sommes fiers**, avec notamment une progression de +1,8% de notre résultat récurrent net part du Groupe, dans un contexte économique 2014 pourtant incertain.

Cette bonne performance, traduisant la qualité de notre patrimoine, la rigueur de notre gestion immobilière et opérationnelle ainsi que l'optimisation de nos charges financières et de notre passif, nous permet de soumettre à votre approbation, lors de notre prochaine Assemblée Générale, un dividende de 4,65€ par action, soit un rendement de 3,7% sur la base du cours de bourse de l'action Gecina à fin mars 2015.

Ces bons résultats alliés à notre actionariat maintenant stabilisé, nous permettent d'affirmer notre ambition : **renforcer notre position de leader sur le marché français de bureaux !** Notre stratégie s'inscrit dans une perspective long terme et repose sur une approche de rendement global, notre objectif étant d'extraire le potentiel de création de valeur de Gecina au travers de 4 grands axes :

- saisir des opportunités d'investissements en capitalisant sur les forces et facteurs différenciants du Groupe,
- poursuivre la création de valeur organique au sein du portefeuille de Gecina, via un important programme d'investissements tant en termes de restructurations que de nouveaux développements,
- céder des actifs non stratégiques et/ou matures dans un contexte de marché porteur,

- et développer une gamme de services différenciants sur les immeubles du Groupe, répondant aux nouvelles attentes et aux nouveaux besoins des locataires et conformes aux exigences environnementales.

Dans le cadre de cette stratégie, nous avons d'ores et déjà réalisé trois opérations depuis le début 2015, au travers de la cession d'un immeuble de bureau non stratégique situé à Madrid, l'acquisition de l'actif City 2 à Boulogne-Billancourt et la signature d'une promesse de vente en état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux Sky 56 à Lyon Part Dieu.

Par ailleurs, **nous abordons 2015 avec confiance**, tablant sur un résultat net part du Groupe au moins stable sur l'exercice, avec toutefois pour ambition de réaliser de nouveaux investissements qui pourraient nous amener à revoir en cours d'année cet objectif à la hausse.

Enfin, nous vous rappelons notre prochain grand rendez-vous : **l'Assemblée Générale du 24 avril** qui se tiendra à 15 heures au Palais Brongniart dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Vous trouverez dans cette nouvelle Lettre aux actionnaires, un certain nombre d'informations pratiques quant à votre participation à cet événement, aux modalités de vote et au dividende. Nous espérons vous y voir nombreux ; ce sera l'occasion pour nous de vous présenter plus en détails nos résultats, notre stratégie, nos perspectives et de répondre à toutes vos questions. ■

**571,0 M€**

LOYERS

**316,6 M€**

RÉSULTAT RÉCURRENT NET  
PART DU GROUPE

**10,3 Md€**

PATRIMOINE (VALEUR BLOC)



# PERFORMANCES

## GECINA ENREGISTRE DES RÉSULTATS ANNUELS 2014 SOLIDES



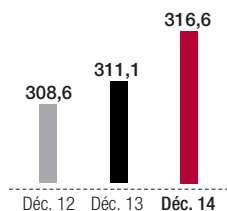
**Nicolas Dutreuil**  
Directeur Financier

« Notre Groupe a réalisé de bonnes performances opérationnelles en 2014, sur un marché de bureaux encore sous pression. Le taux d'occupation financier de Gecina a progressé de 90 pb à 96,4 %, soit proche de son plus haut historique et significativement supérieur à la moyenne du marché en Ile-de-France.

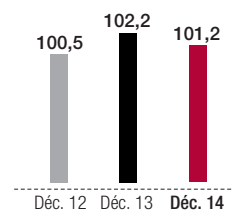
Parallèlement, la croissance organique des loyers est restée positive (+ 0,5 %), traduisant la qualité de notre portefeuille de bureaux, à la fois présent sur les zones les plus solides comme le Quartier Central des Affaires, mais aussi sur des marchés en reprise comme le Croissant Ouest. Le résultat récurrent net part du Groupe 2014 est ressorti en hausse de + 1,8 %, malgré les cessions d'actifs non stratégiques (les Hôtels en 2013 et Beaugrenelle en 2014). Retraité de l'effet de ces deux cessions, notre résultat récurrent net serait en croissance de + 5,9 % sur l'année, grâce aux bonnes performances opérationnelles et à la diminution du coût moyen de la dette de 40 pb à 3,6%.

Nous avons poursuivi en effet l'optimisation de notre passif avec trois priorités : l'amélioration de la flexibilité de la structure financière, la consolidation des ratios financiers et l'allongement de la maturité des financements. Nous avons également réalisé le 12 janvier 2015 une nouvelle émission obligataire de 500 M€ pour une maturité de 10 ans, portant un coupon à 1,5 %, soit le coupon le plus faible pour une émission obligataire Gecina.

Enfin, notre LTV à fin décembre 2014 est historiquement bas, à 36,7 %. Ce qui, par rapport à notre objectif de 40 %, nous permet de disposer d'une force de frappe de plus de 500 M€. Cette flexibilité nous offre ainsi la possibilité de poursuivre notre stratégie de croissance externe. »

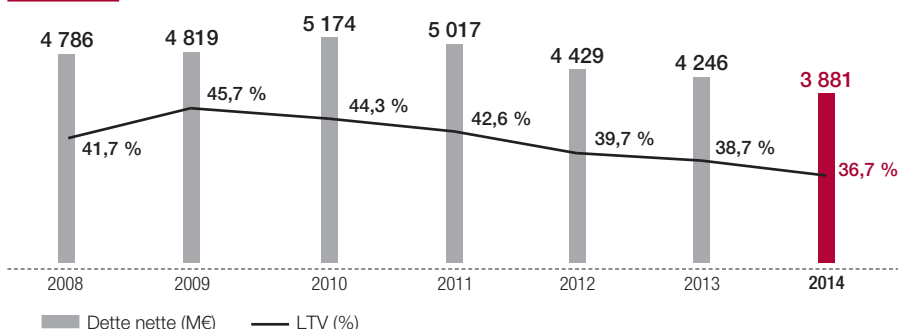


**RÉSULTAT RÉCURRENT NET PART DU GROUPE**  
(en millions d'euros)



**ANR DILUÉ BLOC TRIPLE NET EPRA PAR ACTION**  
(en euros)

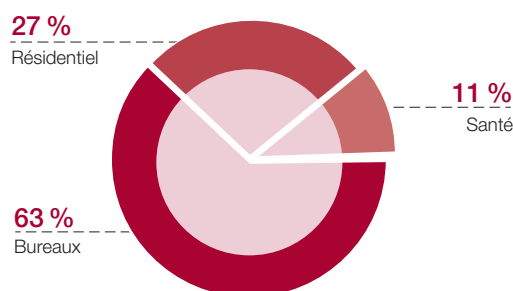
### RATIO LTV



### INDICATEURS CLÉS

	31 déc. 2013	31 déc. 2014	Variation
Loyers bruts	588,9 M€	571,0 M€	- 3,0 %
EBITDA	480,3 M€	467,6 M€	- 2,6 %
Marge EBITDA	81,6 %	81,9 %	+ 30 pb
Résultat récurrent net part du Groupe	311,1 M€	316,6 M€	+ 1,8 %
LTV	38,7 %	36,7 %	- 200 pb
Coût de la dette tirée	3,5 %	3,0 %	- 50 pb
Cessions	846 M€	613 M€	
Investissements	580 M€	277 M€	
ANR triple net EPRA (bloc)	102,2 €	101,2 €	- 1,0 %

### VALORISATION DU PATRIMOINE PAR ACTIVITÉ À FIN 2014



POUR EN SAVOIR PLUS



Téléchargez le document de référence 2014

# TEMPS FORTS

## ACQUISITION

### L'IMMEUBLE CITY 2

Le 16 février dernier, Gecina a acquis l'immeuble City 2 auprès de BNP Paribas Real Estate pour un montant de 188 M€ acte en mains.

L'actif, situé à Boulogne, fait actuellement l'objet d'une restructuration sous la direction du Cabinet Dominique Perrault Architecture et sera livré fin 2015. Il développera près de 28 500 m<sup>2</sup> et sera intégralement loué à Solocal Group dans le cadre d'un bail de 10 ans ferme prenant effet en avril 2016.

À l'issue des travaux, le bâtiment visera les

certifications HQE® niveau Exceptionnel et BREEAM® niveau Excellent ainsi qu'une labellisation BBC.

L'ensemble immobilier CityLights, dans lequel s'intègre City 2, bénéficie d'une localisation optimale et offrira plus de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de services, constituant ainsi une véritable porte d'entrée tertiaire pour la ville de Boulogne et l'Ouest parisien.

Pour en savoir plus sur l'acquisition de l'immeuble City 2 : [téléchargez le communiqué ici.](#)



Ci-dessus, l'immeuble City 2 à Boulogne-Billancourt. Ci-dessous et ci-contre, l'ensemble immobilier CityLights.



## ACQUISITION L'IMMEUBLE SKY 56



Gecina a profité du Mipim pour annoncer la signature d'une promesse de VEFA, auprès d'Icade Promotion et Cirmad\*, sur l'immeuble de bureau Sky 56 pour 136 M€ acte en mains.

Situé dans le quartier d'affaires de la Part-Dieu à Lyon, l'immeuble offrira une surface utile de 30 700 m<sup>2</sup> sur 13 niveaux et 328 places de stationnement et sera livré en avril 2018. Développé par le cabinet d'architecture Chaix et Morel, le bâtiment visera les certifications HQE® et BREEAM® niveau Excellent. À ce stade, près de 25 % des

surfaces totales sont déjà pré-louées aux sociétés Icade et Cirmad. Gecina confirme ainsi la confiance qu'elle accorde au marché de l'immobilier lyonnais et aux perspectives qu'il offre car Sky 56 est la quatrième opération que la foncière lance sur la région (développement puis cession de l'immeuble Dauphiné Part-Dieu en 2013, livraison et location du Vélum la même année et développement d'un immeuble « clé en main » pour EDF à Gerland en 2014).

\* Société du groupe Bouygues Construction.

## CESSION L'IMMEUBLE BMW À MADRID

Gecina a finalisé le 23 janvier 2015 la cession d'un immeuble de bureau d'une surface totale de 11 000 m<sup>2</sup> situé à Madrid.

Entièrement loué à BMW dans le cadre d'un bail de 10 ans, cet immeuble était le dernier actif de bureau espagnol détenu par Gecina. Cette transaction, qui s'élève à 41 M€ hors droits, s'inscrit dans la poursuite de la politique de recentrage du Groupe sur son cœur de métier et fait suite à la cession d'actifs non stratégiques tels que les villages vacances Club Med en 2013 ou le Centre commercial Beaugrenelle en 2014.



## SALON GECINA AU MIPIM

La 26<sup>e</sup> édition du Mipim, plus grand marché international des professionnels de l'immobilier, s'est tenue au Palais des Festivals à Cannes, du 10 au 13 mars dernier, réunissant les acteurs les plus influents de l'immobilier. Le Mipim 2015 c'est avant tout : 17 700 m<sup>2</sup> d'exposition, 21 400 participants, 89 pays représentés, une centaine de conférences et 10 projets récompensés lors de la cérémonie des Mipim Awards.

Ce fût l'occasion pour les équipes de Gecina de rencontrer les acteurs clés du secteur mais aussi de partager leurs expertises sur les grandes tendances de l'immobilier.

Jacques Craveia, Directeur des Opérations, et Olivier Haye, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, ont notamment présenté le projet du Cristallin lors d'une conférence intitulée « Les performances du bâtiment

au service de ses occupants ». Situé à Boulogne-Billancourt, l'immeuble le Cristallin (photo ci-dessous) est actuellement en cours de restructuration au travers de la démolition puis reconstruction de la façade et d'une partie de la structure existante, et de la création de nouvelles surfaces de bureaux. L'immeuble visera les certifications HQE® Rénovation / BBC Effinergie Rénovation et Leed® Platinum, et sera livré au 4<sup>e</sup> trimestre 2015. Il développera à terme, plus de 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces.

Philippe Depoux, Directeur Général, a par ailleurs pris la parole au côté de Gérard Collomb, Sénateur-Maire de la ville de Lyon lors d'une conférence thématique sur « Le Grand Lyon » afin d'évoquer le projet de la Grande Halle, immeuble de bureaux en cours de construction, situé dans le quartier Gerland, ainsi que l'acquisition de Sky 56.



Au centre, Jacques Craveia et à droite Olivier Haye.



Le Cristallin.



## ZOOM SUR...

## GECINA SE VOIT DÉCERNER ♥♥♥ PAR LE REVENU POUR LA QUALITÉ DE SON SERVICE AUX ACTIONNAIRES

Pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, Gecina obtient la meilleure note du journal Le Revenu, dans le cadre de son Dossier spécial « Les services actionnaires des entreprises du SBF 120 au banc d'essai ».

Pour cette 5<sup>e</sup> édition, Le Revenu classe ainsi Gecina parmi les 5 entreprises du SBF 80 qui conservent la note ♥♥♥ déjà attribuée l'an passé, soulignant notamment l'information régulière du Groupe et ses réunions avec les actionnaires.

Cette nouvelle distinction souligne la qualité des services mis à disposition des actionnaires et matérialise l'attention toute particulière que Gecina accorde à ses investisseurs individuels. Le statut nominatif des titres Gecina, favorise une relation privilégiée et des échanges fréquents et de qualité notamment lors des nombreux rendez-vous organisés tels que des visites de sites régulières et des réunions en province.

## ACTIONNAIRES


## NOUVELLE VISITE DE PATRIMOINE POUR LES ACTIONNAIRES INDIVIDUELS

Les actionnaires individuels de Gecina ont participé à une nouvelle visite de patrimoine le jeudi 26 mars 2015. A cette occasion, les participants ont rencontré les équipes de la Direction du Patrimoine Immobilier.

Ils ont eu le privilège de visiter un actif en cours de restructuration, le Cristallin situé au 122, avenue du Général Leclerc à

Boulogne-Billancourt et un actif de prestige, le 18/20 place de la Madeleine situé à Paris, 8<sup>e</sup>.

Une nouvelle visite est d'ores et déjà prévue le 25 juin prochain.

Vous pouvez vous inscrire sur notre [site internet](#)  si vous souhaitez participer aux prochaines visites.



## BIODIVERSITÉ PREMIÈRE RÉCOLTE DE MIEL AU SIÈGE DE GECINA

Le siège de Gecina, situé rue des Capucines dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris, accueille depuis 2013 une ruche, sur ses terrasses. Cette année, la première récolte de miel a permis de produire 30 kg de miel. Le nombre de ruches installées sur les différents actifs du patrimoine Gecina était de 21 à fin 2014.

Cette ruche, que les collaborateurs ont pu approcher lors d'animations réalisées par un apiculteur, symbolise l'engagement de Gecina en faveur de la biodiversité.



## ACTIONNAIRES

### LE DIVIDENDE EXERCICE 2014

Il est proposé le paiement d'un dividende unitaire de 4,65 € au titre de l'exercice 2014, en hausse par rapport au dividende distribué l'année dernière (4,60 €). Ce montant correspond à 90 % du résultat récurrent net et est distribué dans sa totalité au titre du régime SIIC.

### LES DATES CLÉS

**24/04/2015 : AG Gecina** – La distribution d'un dividende unitaire de 4,65 € est soumise au vote des actionnaires.

**27/04/2015 : Dernier jour de Bourse** pour acquérir des titres donnant droit au dividende.

**28/04/2015 : Ex-date – Détachement du coupon.** Les titres achetés à compter de ce jour, ne donnent plus droit à dividende. Le cours de l'action est théoriquement minoré du montant du dividende.

**29/04/2015 : Record-date.** Les positions titres sont arrêtées.

**30/04/2015 : Mise en paiement du dividende** (Payment-date).

### EN PRATIQUE

#### • Nominatif pur ou Nominatif administré ?

Si les actions Gecina sont gérées au nominatif pur par le Service Titres & Bourse de la société, le dividende est réglé directement par Gecina. Si les titres sont déposés auprès d'un établissement bancaire, Gecina règle ce dernier qui se charge de créditer ses clients du montant du dividende.

• Le dividende versé par Gecina à ses actionnaires individuels résidents est soumis aux prélèvements sociaux (15,5 %) et à l'acompte sur l'impôt (21 % sauf demande d'exonération). Il n'est plus éligible à l'abattement de 40 %.

### À NOTER

Si les titres sont inscrits au nominatif pur, merci de transmettre au Service Titres & Bourse des coordonnées bancaires au format BIC / IBAN afin que le dividende soit réglé par virement bancaire. Il s'agit du mode de paiement le plus sûr et le plus rapide.

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'Assemblée Générale qui se tiendra le 24 avril prochain sera à nouveau l'occasion pour les actionnaires d'exprimer leur vote et de prendre part aux décisions importantes de la société.

Cette année, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires se réunira le 24 avril 2015 à 15h00 au Palais Brongniart, place de la Bourse, 75002 Paris.

Les actions Gecina étant nominatives, les convocations seront adressées par courrier à l'ensemble des actionnaires de la société début avril.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister personnellement à cette Assemblée ou de s'y faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix ou d'y voter par correspondance.

La participation à l'Assemblée est subordonnée à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit au 22 avril 2015, à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société.

Les demandes de cartes d'admission pourront être adressées, soit par courrier, soit à l'aide du formulaire dûment complété à l'adresse suivante : **Société Gecina – Service Titres & Bourse – 16, rue des Capucines, 75084 Paris Cedex 02.**

Les actionnaires peuvent également donner pouvoir au Président de l'Assemblée, voter par correspondance ou se faire représenter.

Les formulaires devront parvenir à la société avant le 21 avril 2015 quelle que soit l'option retenue.

Les informations relatives à cette Assemblée peuvent également être obtenues :

- Par téléphone : **N° Vert 0 800 800 976** ou fax : 01 40 40 64 81
- Par e-mail : titres&bourse@gecina.fr
- Sur internet : www.gecina.fr rubrique Finances/Publications/Assemblée.
- Par courrier : Gecina – 16, rue des Capucines, 75084 Paris Cedex 02



## NOUVELLES PUBLICATIONS GECINA

Le Document de référence 2014 est d'ores et déjà disponible sur le site Gecina ou en cliquant sur l'image ci-dessous :



Le rapport annuel intégré sera mis à disposition sur le site Gecina à l'occasion de l'Assemblée Générale du 24 avril 2015.



### Valeur immatérielle

Nos immeubles sont d'abord des lieux de vie. À la fois emblématiques et écoresponsables, respectueux de l'environnement naturel et urbain, ils contribuent à la valeur en proposant du bien-être.



Gecina poursuit également sa politique volontariste et reconnue en matière de Responsabilité Sociale de l'Entreprise en mettant à disposition de nouvelles publications. Quatre rapports seront prochainement disponibles sur le site Internet de la société, illustrant les engagements de Gecina, de ses collaborateurs ainsi que de ses partenaires dans des domaines tels que la biodiversité, les contributions socio-économiques, les parties prenantes ainsi que les Droits de l'Homme, au travers de présentations détaillées et autres témoignages.

Vous pouvez d'ores et déjà accéder au Rapport 2010-2014 Biodiversité sur le site Gecina ou en cliquant ci-dessous. Rendez-vous courant avril pour découvrir les 3 autres rapports RSE.



# GECINA ET VOUS

## ESPACE ACTIONNAIRE



Cet espace dédié aux actionnaires de Gecina permet de recevoir par courrier électronique l'ensemble de nos publications, telles que la lettre des actionnaires de Gecina, 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.

Consultez l'espace actionnaires  
[www.gecina.fr](http://www.gecina.fr)

## CALENDRIER FINANCIER 2015



**19 février**

Résultats annuels 2014

**23 avril**

Activité au 31 mars 2015

**24 avril**

Assemblée Générale Annuelle

**22 juillet**

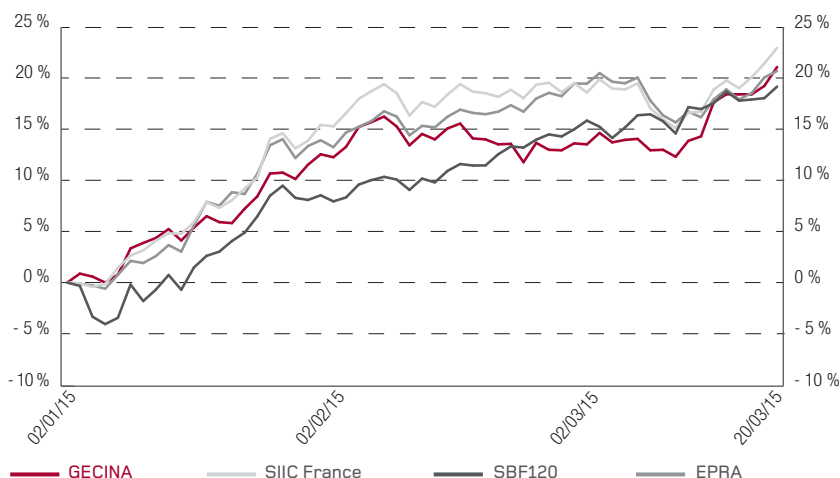
Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2015

**21 octobre**

Activité au 30 septembre 2015

## BOURSE

Évolution de l'action Gecina et des indices SBF120, EPRA Eurozone et IEIF SIIC France au 20 mars 2015



## PRINCIPAUX INDICES

SBF120  
 Euronext 100  
 CACMid60  
 EPRA  
 FTSE4Good  
 DJSI Europe et World  
 STOXX Global ESG Leaders  
 GPR250  
 IEIF REITS  
 IEIF SIIC France  
 Euronext Vigeo

## NOTATION

Standard & Poor's :  
 BBB+ / perspective stable  
 Moody's :  
 Baa1 / perspective stable

## L'ACTION GECINA

au 20 mars 2015

63 104 820

Actions en circulation

7,9 Md€

Capitalisation boursière

GFC.FP

Code Bloomberg

GFC.PPA

Code Reuters

FR0010040865

Code ISIN

7,50€

Valeur nominale

Euronext Paris

Cotation :  
 Compartiment A (large cap). Admis au service à règlement différé (SRD)

## PERFORMANCES (au 20 mars 2015)

	Gecina	SBF 120	EPRA EUROZONE	IEIF SIIC
<b>2015</b>	21,0 %	19,1 %	20,8 %	22,9 %
1 mois	8,3 %	5,3 %	1,8 %	4,2 %
3 mois	20,4 %	20,1 %	22,6 %	24,5 %
6 mois	17,0 %	15,3 %	26,8 %	24,6 %
12 mois	30,6 %	17,9 %	41,0 %	33,7 %
5 ans	50,5 %	35,8 %	49,3 %	42,9 %

[source Reuters]

## ACTIONNARIAT (au 31 décembre 2014)

2,8 %

Actions propres

9,7 %

Norges Bank

32,2 %

Actionnaires non résidents

29,8 %

Blackstone & Ivanhoé Cambridge

7,7 %

Autres institutionnels résidents

13,4 %

Crédit Agricole Assurances Predica

4,3 %

Actionnaires individuels

## CONTACTS

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

• Relatif à la société

Tél. : **N° Vert 0 800 800 976**

Mail : [actionnaire@gecina.fr](mailto:actionnaire@gecina.fr)

• Dans le cadre de la gestion des comptes au nominatif pur

Tél. : **+ 33 (0) 1 40 40 65 47**

Mail : [titres&bourse@gecina.fr](mailto:titres&bourse@gecina.fr)