

## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014

**La prévision d'un résultat récurrent net part du Groupe stable en 2014 est confirmée**

**Taux d'occupation historiquement haut sur les bureaux à 95.4% et impact non significatif de la réversion**

**Rééquilibrage des volumes d'investissements et de cessions, et optimisation du passif**

A l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2014, une performance opérationnelle satisfaisante, de nouvelles mesures d'optimisation du passif et ce malgré une décision de rééquilibrage entre le volume des cessions et le potentiel d'investissements au 2<sup>ème</sup> semestre permettent à Gecina de confirmer sa prévision d'un résultat récurrent net part du Groupe stable en 2014.

En effet, sur le patrimoine de bureaux, qui représente 60% des loyers du Groupe, le taux d'occupation ressort à un niveau historiquement élevé de 95.4%, nettement supérieur au taux d'occupation moyen du marché d'Ile-de-France (93.0%), et les risques locatifs pour 2014 mais également 2015 apparaissent limités. De plus, la location récente de 12 800 m<sup>2</sup> dans un immeuble à Neuilly-sur-Seine libéré en mars 2014 démontre la pertinence du positionnement des actifs de Gecina et effacera à partir de juin 2015, date de la prise d'effet du bail, 1.0% de vacance annualisée. La croissance organique des loyers de bureaux reste bien orientée à +2.6% sur le semestre malgré un tassement de l'effet de l'indexation grâce à la progression du taux d'occupation. Il faut noter que la réversion négative a eu un impact non significatif de -0.3% sur la croissance à périmètre constant des loyers.

La tendance sur le marché des bureaux en Région Parisienne reste contrastée, la demande placée étant en forte progression sur le 1<sup>er</sup> semestre (+24%) et les franchises de loyers se stabilisant voire baissant dans certaines zones, mais les niveaux de loyers faciaux restant globalement inchangés. Le déblocage de décisions immobilières par les utilisateurs démontre cependant le dynamisme sous-jacent du marché d'Ile-de-France, et devrait permettre, l'offre à venir étant maîtrisée, l'amorce d'une reprise des loyers à partir de 2015.

Parallèlement, le marché de l'investissement sur les bureaux en Région Parisienne apparaît extrêmement concurrentiel, 10.7 Md€ ayant été investis pour le seul 1<sup>er</sup> semestre 2014, soit le rythme le plus soutenu depuis 2007. Cet afflux de capitaux entraîne une compression des taux de rendement et un accroissement des prix au m<sup>2</sup>, et ce alors même que le marché locatif reste fragile. Dans ce contexte, Gecina, dont l'objectif était d'investir 1 Md€ en 2014 essentiellement en immobilier de bureaux, est restée plus que jamais disciplinée et sélective dans ses critères d'investissement. Le Groupe s'est montré particulièrement efficace quant à l'identification de transactions grâce à une équipe dédiée mise en place dans le cadre de sa nouvelle organisation, tout en conservant les déterminants de sa stratégie d'investissement : rendement, localisation des actifs et potentiel de création de valeur. Cette politique est matérialisée par l'acquisition de l'immeuble « Le France » pour 133 M€, soit 6 400 € / m<sup>2</sup>, qui engendre un rendement net de 6.45% et participe au maillage géographique de Gecina dans Paris Sud.

Dès lors, Gecina va rééquilibrer son budget de cessions sur l'année à environ 600 M€ contre 1 Md€ initialement anticipé. De plus, le Groupe a poursuivi sur le semestre ses efforts d'optimisation de sa structure financière et de son portefeuille d'instruments de couverture, ces efforts contribuant notamment à abaisser le coût moyen de la dette. La conjonction de ces stratégies opérationnelles et financières permettent à Gecina de confirmer sa prévision d'un résultat récurrent net part du Groupe stable pour 2014, et ce dans le cadre d'une politique d'acquisition sélective.

### Chiffres clés

En millions d'euros	30-juin-13	30-juin-14	Var. (%)
Loyers bruts	294.4	293.9	-0.2% (+2.2% à périmètre constant)
Excédent Brut d'Exploitation	243.3	244.1	+0.3%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>166.7</b>	<b>165.6</b>	<b>-0.7%</b>
<i>par action (en €)</i>	<i>2.74</i>	<i>2.71</i>	<i>-1.2%</i>
<b>ANR dilué triple net EPRA (bloc)</b>	<b>99.9</b>	<b>97.8</b>	<b>-2.1%</b>

## Revenus locatifs en hausse de +2.2% à périmètre constant, la réversion reste neutre sur les loyers du Groupe et très faible sur les loyers de bureaux (-0.3%)

Les revenus locatifs bruts ressortent à 293.9 M€ au 30 juin 2014. A périmètre constant, les loyers sont en hausse de +2.2%. Cette progression résulte notamment de l'effet positif de l'indexation (+1.1%) et de la progression du taux d'occupation (+0.7%). L'effet des renégociations et relocations est neutre sur l'évolution des loyers à périmètre constant. Enfin, des éléments non récurrents ont été enregistrés (+0.4% sur la croissance à périmètre constant), ils concernent des indemnités de départ, des rattrapages de loyers et des refacturations de travaux sur les patrimoines de bureaux et de santé.

A périmètre courant, les loyers sont en baisse de -0.2% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013. Ce léger recul résulte essentiellement des pertes de loyers engendrées par les cessions et les mises en restructurations (-15.8 M€), supérieures aux revenus cumulés provenant des investissements et livraisons de projets (+9.7 M€) et de la croissance à périmètre constant (+5.6 M€).

Comme anticipé par le Groupe, l'évolution à périmètre constant des loyers de **bureaux** se lisse au fur et à mesure de l'année, passant de +4.5% au 1<sup>er</sup> trimestre à +2.6% à fin juin 2014. Ainsi, l'indexation a eu un impact de +0.9% au 1<sup>er</sup> semestre (vs. +1.3% au 1<sup>er</sup> trimestre) tandis que l'effet de la progression du taux d'occupation des immeubles à périmètre constant a ralenti de +3.6% au 1<sup>er</sup> trimestre à +1.6% au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Cependant, l'effet des relocations et renégociations qui ressort à -0.3% à fin juin 2014 est en légère amélioration par rapport au niveau constaté à fin mars 2014 (-0.4%). Enfin, des indemnités de départ ou des rattrapages de loyers ont eu un impact de +0.4% sur les loyers à périmètre constant du semestre. Dès lors, Gecina confirme sa prévision d'une croissance à périmètre constant des loyers de bureaux proche de +0.5% en 2014.

A périmètre courant, les loyers de bureaux (hors Beaugrenelle) sont en hausse de +2.9%, au travers notamment des loyers provenant des immeubles récemment livrés ou acquis tels que la Tour Mirabeau, Marbeuf et Le France à Paris, ainsi que l'immeuble Docks en Seine à Saint Ouen.

Les loyers du **résidentiel traditionnel** progressent de +1.0% à périmètre constant grâce à l'effet positif de l'indexation (+1.3%), mais également à l'impact des relocations qui s'inscrit en progression de +1.0% soit un niveau proche de celui enregistré au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (+1.2%). Ainsi, le différentiel de loyers entrants / sortants s'est établi à +1.7% sur la base d'un taux de rotation des locataires de 15.5%.

Les revenus locatifs de **santé** progressent de +2.3% à périmètre constant grâce à l'indexation (+1.7%), aux loyers additionnels engendrés par des travaux (+0.5%) et à des refacturations de travaux (+1.0%) compensant le recul de -0.8% provoqué par les renégociations en janvier 2014 de baux relatifs à 9 actifs loués au groupe Ramsay en contrepartie d'une prorogation à 12 ans fermes, soit un allongement moyen de près de 5 ans. A périmètre courant, les loyers sont en baisse de -0.7% au travers de la cession de trois actifs de court séjour en avril 2013.

Enfin, les loyers du centre commercial **Beaugrenelle** se sont élevés à 12.8 M€ entre janvier 2014 et la cession de cet actif réalisée le 29 avril 2014.

En millions d'euros	30-juin-13	30-juin-14	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
<b>Total Groupe</b>	<b>294.4</b>	<b>293.9</b>	<b>-0.2%</b>	<b>+2.2%</b>
Bureaux (hors Beaugrenelle)	170.8	175.8	+2.9%	+2.6%
Beaugrenelle	5.1	12.8	na	na
Résidentiel traditionnel	66.5	63.3	-4.9%	+1.0%
Résidences étudiants	4.6	4.6	-0.6%	+0.0%
Santé	37.4	37.1	-0.7%	+2.3%
Logistique	0.3	0.4	na	na
Hôtels	9.6	0.0	na	na

Le **taux d'occupation financier** (TOF) moyen au 1<sup>er</sup> semestre 2014 s'établit à 96.5%, en forte amélioration par rapport au niveau constaté à fin juin 2013 (94.8%), demeurant à un niveau historiquement élevé malgré un léger recul par rapport à fin mars 2014 (96.9%).

La légère baisse de 50 pb du taux d'occupation sur les bureaux par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 provient essentiellement de la libération de 12 800 m<sup>2</sup> dans l'immeuble 14 boulevard du Général Leclerc à Neuilly-sur-Seine en mars 2014. Ces surfaces ont été relouées au groupe Henner sur la base d'un bail de 12 ans fermes signé en juin 2014 pour une date de prise d'effet en juin 2015. Cet actif représente 1.0% de taux de vacance sur le patrimoine de bureaux en base annuelle.

Le taux d'occupation du résidentiel traditionnel reste à un niveau structurellement élevé de 97.8%. Enfin, le taux d'occupation reste stable à 100% sur l'immobilier de santé.

TOF moyen	30-juin-13	31-déc-13	31-mars-14	30-juin-14
<b>Pôle Economique</b>	<b>92.6%</b>	<b>93.8%</b>	<b>96.1%</b>	<b>95.5%</b>
Bureaux*	92.2%	93.6%	95.9%	95.4%
Logistique	na	na	na	na
Hôtels	100.0%	na	na	na
<b>Pôle Démographique</b>	<b>98.8%</b>	<b>98.7%</b>	<b>98.6%</b>	<b>98.5%</b>
Résidentiel traditionnel	98.3%	98.1%	97.8%	97.8%
Résidences étudiants	95.5%	94.9%	96.1%	94.1%
Santé	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
<b>Total Groupe</b>	<b>94.8%</b>	<b>95.5%</b>	<b>96.9%</b>	<b>96.5%</b>

\*hors Beaugrenelle

### Résultat récurrent net en léger recul (-0.7%), prévision de stabilité du résultat récurrent net part du Groupe confirmée pour 2014

La **marge locative** ressort à 92.4% au 1<sup>er</sup> semestre 2014, en hausse de 30 pb par rapport au 30 juin 2013. La marge du segment bureaux a progressé de 120 pb sur un an notamment grâce à la forte amélioration du taux d'occupation, compensant l'effet de la cession des hôtels dont la marge locative était proche de 100%.

	Groupe	Bureaux	Beaugrenelle	Résidentiel	Santé	Hôtels
Marge locative au 30.06.2013	92.1%	93.5%	85.0%	83.5%	99.4%	99.9%
<b>Marge locative au 30.06.2014</b>	<b>92.4%</b>	<b>94.7%</b>	<b>84.8%</b>	<b>83.6%</b>	<b>99.4%</b>	<b>na</b>

Les **frais de structure** sont quasiment stables sur la période à 31.8 M€.

Les **frais financiers nets hors frais financiers capitalisés** baissent de -4.8% sur un an à 77.4 M€, grâce à la baisse du volume moyen de la dette et de son coût sur la période. Cependant, les frais financiers capitalisés sont en net recul, de 8.5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2013 à 2.0 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014 du fait de la livraison du centre commercial Beaugrenelle : l'effet relatif aux frais financiers capitalisés sera moindre au 2<sup>ème</sup> semestre 2014, Beaugrenelle ayant été livré en octobre 2013.

Les **impôts récurrents** intègrent le paiement de la taxe de 3% sur les dividendes distribués au-delà de l'obligation SIIC à hauteur de 0.6 M€.

La part récurrente des **intérêts minoritaires** représente 1.4 M€ à fin juin 2014, et porte sur les résultats du centre commercial Beaugrenelle pour la part de 25% non détenue par Gecina.

Le **résultat récurrent net part du Groupe** ressort à 165.6 M€, en baisse de -0.7% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Gecina table sur une **stabilité de son résultat récurrent net part du Groupe en 2014**. Des mesures d'optimisation sur la structure financière ainsi qu'un ajustement du montant de cessions permettront de

compenser l'effet éventuel d'un moindre volume d'investissements qu'initialement anticipé. En effet, Gecina maintient une grande discipline sur ses critères d'acquisitions dans un contexte de forte tension sur le marché de l'investissement de bureaux en Ile-de-France.

En millions d'euros	30-juin-13	30-juin-14	Var (%)
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>294.4</b>	<b>293.9</b>	<b>-0.2%</b>
Charges sur immeubles	(66.7)	(73.1)	+9.5%
Charges refacturées	43.5	50.8	+16.8%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>271.2</b>	<b>271.7</b>	<b>+0.2%</b>
Services et autres produits (net)	3.7	4.2	+12.8%
Frais de structure	(31.6)	(31.8)	+0.6%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>243.3</b>	<b>244.1</b>	<b>+0.3%</b>
Frais financiers nets hors frais financiers capitalisés	(81.3)	(77.4)	-4.8%
Frais financiers capitalisés	8.5	2.0	-76.2%
<b>Résultat récurrent brut</b>	<b>170.4</b>	<b>168.7</b>	<b>-1.0%</b>
Minoritaires récurrents	(0.6)	(1.4)	na
Impôts récurrents	(3.1)	(1.7)	-43.5%
<b>Résultat récurrent net part du Groupe</b>	<b>166.7</b>	<b>165.6</b>	<b>-0.7%</b>

### Un bilan très solide offrant une flexibilité au Groupe dans la gestion de ses actifs

La dette nette à fin juin 2014 s'élève à 3 974 M€, se traduisant par un **ratio d'endettement** (LTV hors droits) de 38.0%, nettement en deçà de la limite de 40% que s'est fixée Gecina. Le ratio de couverture des intérêts par l'EBITDA (ICR) s'élève à 3.2x, en amélioration par rapport à fin 2013 (3.0x).

Le **coût moyen** de la dette tirée ressort en baisse à 3.1% au 1<sup>er</sup> semestre 2014 contre 3.5% en 2013. Le coût moyen de la dette total s'améliore de 30 pb par rapport à 2013 et ressort à 3.7% à fin juin 2014.

Gecina a poursuivi l'optimisation de son portefeuille de **couvertures de taux d'intérêt**. Ainsi, des instruments de couverture ont été débouclés pour un montant de 72 M€ en mars 2014, permettant d'alléger la structure de couverture à court terme (2014-2016) en contrepartie de nouvelles couvertures à long terme. Ces opérations participent à abaisser le coût de la dette tirée.

Parallèlement, le Groupe finalise la renégociation de 129 M€ de crédits hypothécaires, ce qui devrait engendrer une baisse de 40% des spreads sur ces lignes. 90 M€ de crédits bancaires ont également été renouvelés sur le semestre. Gecina dispose ainsi de 1 935 M€ de **lignes de crédits non utilisées** (hors couverture du programme de billets de trésorerie).

Le remboursement par le Groupe de son émission obligataire de 500 M€ arrivant à échéance en septembre 2014 et dont le coupon s'élève à 4.5% lui permettra de poursuivre la réduction du coût moyen de sa dette. Après ce remboursement, Gecina disposera de 1.4 Md€ de lignes de crédits non utilisées. Le Groupe, qui bénéficie actuellement de conditions favorables de financement sur les marchés hypothécaires et bancaires, a par ailleurs vocation à rester un émetteur obligataire récurrent.

Ce bilan très solide offre à la fois la possibilité à Gecina de poursuivre sa stratégie de croissance externe ainsi que l'optimisation de sa structure financière, contribuant ainsi à préserver le résultat récurrent.

Ratios	Covenant	30-juin-14
Dette financière nette/Valeur bloc <sup>(1)</sup>	< 55%	38.0%
EBE hors cessions/Frais financiers nets	> 2.0x	3.2x
Dette gagée/Valeur bloc	< 25%	12.2%
Valeur patrimoine (bloc) en M€	> 6 000 - 8 000	10 239

<sup>(1)</sup> Dette financière nette / valeur bloc droits inclus : 35.9%

## Rotation des actifs : ajustement du montant des cessions en fonction du potentiel d'investissements en 2014

Gecina a réalisé 560 M€ de **cessions** au 1<sup>er</sup> semestre 2014. Ces ventes correspondent essentiellement à la part de 75% détenue dans le centre commercial Beaugrenelle, ainsi que de 37 M€ de cessions d'actifs résidentiels à l'unité et d'une clinique pour 6 M€.

Le taux de rendement de sortie net relatif à ces ventes ressort à 4.2%. La prime moyenne sur les actifs résidentiels cédés par lots atteint 29.2% par rapport aux valeurs d'expertises à fin 2013. Parallèlement, Beaugrenelle a été vendu sur la base d'un prix en ligne avec l'expertise à fin 2013.

Par ailleurs, 22 M€ d'actifs résidentiels à l'unité sont actuellement sous promesse de vente. Gecina poursuivra sa stratégie de désengagement du secteur résidentiel traditionnel, ce segment devant à moyen terme représenter 15% du portefeuille du Groupe (contre 25% au 1<sup>er</sup> semestre 2014).

Parallèlement, les **investissements** se sont élevés à 195 M€ au 30 juin 2014. 135 M€ ont porté sur des acquisitions, dont 133 M€ sur l'immeuble Le France dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris engendrant un taux de rendement net de 6.45%. 44 M€ ont porté sur les développements engagés ou potentiels, dont 17 M€ sur la construction des cliniques de Bayonne et Orange qui seront opérées par le groupe Capio, et 17 M€ au titre des résidences étudiants. Les capex ont représenté 16 M€ sur la période.

A fin juin 2014, il reste 245 M€ à décaisser au titre du pipeline de développements engagé, dont 62 M€ au 2<sup>ème</sup> semestre 2014, 115 M€ en 2015, 50 M€ en 2016 et le solde en 2017. Les projets en cours devraient engendrer 31 M€ de loyers faciaux annualisés nets.

Les frais financiers capitalisés au titre des investissements s'élèvent à 2 M€ à fin juin 2014.

Gecina tablait initialement sur un volume d'investissements de 1 Md€ pour l'ensemble de 2014. Ce montant découlait à la fois d'une structure financière très solide et d'un volume anticipé de cessions de 1 Md€ sur l'année au travers de la vente du centre commercial Beaugrenelle et de la rotation d'actifs normative. Cependant, le marché de l'investissement sur les bureaux en Ile-de-France, cible privilégiée de Gecina dans le cadre de sa stratégie de recentrage, s'est nettement tendu en 2014 au travers d'un flux de liquidité poussant les taux de rendement à la baisse.

Dans ce contexte, le Groupe a décidé de maintenir sa discipline quant aux exigences de retour sur investissement, de localisation et de potentiel de création de valeur. Ainsi, le montant des investissements pourrait être inférieur à l'objectif initial. Il représenterait près de 300 M€ en année pleine en prenant en compte les volumes engagés anticipés au 2<sup>ème</sup> semestre au titre des développements et des capex. Dès lors, afin de préserver le résultat récurrent, Gecina adaptera son volume de cessions qui devrait représenter environ 600 M€ sur l'exercice.

## Valorisation du patrimoine stable à périmètre constant, ANR en baisse de -4.3% sur le semestre au travers du paiement du dividende et des variations de valeur de la dette et des instruments financiers

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 10 222 M€, et affiche une baisse de -5.2% à périmètre courant engendrée par les cessions. La valorisation est restée quasiment stable (-0.2%) à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2013, affectée négativement par la hausse des droits de mutation de +70 pb à 6.9% sur le patrimoine situé sauf exceptions en dehors de Paris, les effets taux et business plan étant parallèlement restés neutres sur le semestre.

A périmètre constant, les valeurs des actifs de bureaux sont restés stables (-0.1%), au travers des effets cumulés de l'augmentation des droits de mutation (-0.2%) compensée par l'effet business plan, alors que l'effet taux est neutre.

La valorisation du patrimoine de santé ressort en baisse non significative de -0.3% uniquement au travers de la hausse des droits de mutation (-0.5%) dont l'impact est partiellement compensé par les effets taux et business plan.

Enfin, la valeur du patrimoine résidentiel à périmètre constant affiche un léger recul de -0.6%, provenant essentiellement de l'effet business plan.

La baisse de valeur du patrimoine à périmètre courant résulte principalement des cessions d'actifs intervenues sur l'exercice (705 M€), et dans une moindre mesure par la variation de juste valeur des actifs (-54 M€), qui n'ont été que partiellement compensées par les investissements (195 M€).

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 97.8 € par action, soit une baisse de -4.3% par rapport à fin 2013. Cette variation de 4.4 € sur les 6 premiers mois de l'année résulte des impacts suivants :

- versement du dividende :	-4.6 €
- impact du résultat récurrent :	+2.7 €
- variation de valeur des actifs :	-0.8 €
- variation de valeur des instruments financiers :	-1.6 €
- autres éléments :	-0.1 €

L'ANR dilué en valeur lots ressort à 106.8 € / action au 30 juin 2014 contre 111.1 € / action au 31 décembre 2013.

Millions d'euros	30-juin-13		31-déc.-13		30-juin-14	
	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action	Montant/Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué hors autocontrôle	61 588 663		61 658 902		61 947 641	
<b>Capitaux propres IFRS</b>	<b>6 112</b>		<b>6 246</b>		<b>6 035</b>	
+ Effet de l'exercice des stock options	48		48		54	
<b>ANR dilué</b>	<b>6 159</b>		<b>6 293</b>		<b>6 089</b>	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	36		37		38	
+ Mise en Juste Valeur des immeubles en stock	1					
- Juste Valeur des instruments financiers	152		140		106	
- Complément de prix Beaugrenelle	(7)					
- Impôts différés relatifs à la mise en Juste Valeur des immeubles et des instruments financiers	(9)		(2)			
<b>= ANR EPRA dilué</b>	<b>6 332</b>	<b>102.8 €</b>	<b>6 468</b>	<b>104.9 €</b>	<b>6 233</b>	<b>100.6 €</b>
+ Juste Valeur des instruments financiers	(152)		(140)		(106)	
+ Juste Valeur des dettes	(38)		(31)		(66)	
+ Impôts différés sur la réévaluation des actifs à la Juste Valeur	9		2			
<b>= ANR triple net EPRA dilué</b>	<b>6 151</b>	<b>99.9 €</b>	<b>6 299</b>	<b>102.2 €</b>	<b>6 061</b>	<b>97.8 €</b>

#### Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 10,2 milliards d'euros au 30 juin 2014 situé à 90% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France, 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](http://www.gecina.fr)

#### CONTACTS

**Communication financière**  
 Nicolas Dutreuil  
 Tél : + 33 (0)1 40 40 63 65  
 Elizabeth Blaise  
 Tél : + 33 (0)1 40 40 52 22

Virginie Sterling  
 Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48  
**Relations presse**  
 Nathalie Bardin  
 Tél : +33 (0)1 40 40 62 45

**ANNEXE**
**ÉTATS FINANCIERS**
**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

Le Conseil d'administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 21 juillet 2014, a arrêté les comptes au 30 juin 2014. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle a été émis le 21 juillet 2014 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel.

En millions d'euros	30-juin-13	30-juin-14	Var (%)
Revenus locatifs bruts	294.4	293.9	-0.2%
Charges sur immeubles	(66.7)	(73.1)	+9.5%
Charges refacturées	43.5	50.8	+16.8%
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>271.2</b>	<b>271.7</b>	<b>+0.2%</b>
Services et autres produits nets	3.7	4.2	+12.8%
Frais de structure	(31.6)	(31.8)	+0.6%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>243.3</b>	<b>244.1</b>	<b>+0.3%</b>
Résultat de cession d'actifs	26.0	6.6	na
Variation de valeur des immeubles	(22.9)	(54.1)	na
Amortissements	(2.7)	(2.5)	-4.8%
Dépréciations et provisions nettes	(4.1)	0.2	na
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>239.5</b>	<b>194.2</b>	<b>-18.9%</b>
Frais financiers nets	(72.8)	(75.4)	+3.5%
Amortissements et dépréciations à caractère financier	(0.3)	0.0	na
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	31.6	(62.1)	na
Résultat net des sociétés mises en équivalence	0.0	0.0	na
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>198.0</b>	<b>56.7</b>	<b>-71.4%</b>
Impôts courants	(3.1)	(1.7)	na
Impôts non courants	(0.3)	(0.0)	na
Exit tax	0.0	0.0	na
Impôts différés	(5.9)	(0.0)	na
Intérêts minoritaires non récurrents	(3.8)	0.9	na
Intérêts minoritaires récurrents	(0.6)	(1.4)	na
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>184.3</b>	<b>54.5</b>	<b>-70.5%</b>
Résultat récurrent net - part totale	167.4	167.0	-0.2%
<b>Résultat récurrent net - part du Groupe</b>	<b>166.7</b>	<b>165.6</b>	<b>-0.7%</b>
Nombre moyen d'actions sur la période	60 876 884	61 155 258	+0.5%
<b>Résultat récurrent net par action non dilué</b>	<b>2.74</b>	<b>2.71</b>	<b>-1.2%</b>

**BILAN CONSOLIDE**

<b>ACTIF</b>	<b>30-juin-14</b>	<b>31-déc-13</b>	<b>PASSIF</b>	<b>30-juin-14</b>	<b>31-déc-13</b>
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>10 051.4</b>	<b>10 588.0</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>6 035.3</b>	<b>6 245.5</b>
Immeubles de placement	9 703.4	10 337.6	Capital	472.7	471.5
Immeubles en restructuration	251.3	151.8	Primes	1 888.3	1 877.4
Immeubles d'exploitation	63.3	64.0	Réserves consolidées	3 619.7	3 582.5
Autres immobilisations corporelles	4.1	4.2	Résultat net consolidé	54.5	314.0
Immobilisations incorporelles	2.9	3.4	<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère</b>	<b>6 035.2</b>	<b>6 245.5</b>
Immobilisations financières	11.9	12.0	Participations ne donnant pas le contrôle	0.1	0.0
Participation dans les sociétés mises en équivalence	3.7	3.7	<b>Passifs non courants</b>	<b>3 254.1</b>	<b>3 274.8</b>
Instruments financiers non courants	10.5	10.8	Dettes financières non courantes	3 099.4	3 089.8
Actifs d'impôts différés	0.4	0.4	Instruments financiers non courants	116.4	150.6
<b>Actifs courants</b>	<b>391.4</b>	<b>411.5</b>	Passifs d'impôts différés	5.5	5.5
Immeubles en ventes	196.0	219.9	Provisions non courantes	32.8	28.9
Stocks	7.7	7.4	Dettes fiscales et sociales non courantes	0.0	0.0
Clients et comptes rattachées	91.2	89.1	<b>Passifs courants</b>	<b>1 153.3</b>	<b>1 479.1</b>
Autres créances	55.8	55.9	Dettes financières courantes	884.8	1 168.3
Charges constatées d'avance	29.8	27.0	Instruments financiers courants	0.7	0.0
Instruments financiers courants	1.1	0.0	Dépôts de garantie	59.7	65.1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.9	12.3	Fournisseurs et comptes rattachés	109.0	155.9
			Dettes fiscales et sociales courantes	48.1	45.9
			Autres dettes courantes	51.0	43.9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>10 442.8</b>	<b>10 999.5</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>10 442.8</b>	<b>10 999.5</b>

*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.*