



Résultats au 30 juin 2017

Un premier semestre historiquement actif : performances opérationnelles et rapprochement amical avec Eurosic

Un rendement global de +17,0% en 6 mois et +22,2% sur un an

- ANR triple net par action en hausse de +15,0% sur le premier semestre à 152€ par action
- Valorisation du patrimoine en hausse de +10,4% sur 6 mois, résultant de la reprise des marchés locatifs combinée à une nouvelle compression des taux de capitalisation, ainsi qu'à la poursuite de l'extraction de valeur sur les actifs en développement
- Forte revalorisation du patrimoine résidentiel (+23,0% sur 6 mois) reflétant l'appétit croissant des institutionnels pour cette classe d'actifs

RRN conforme aux attentes du Groupe et confirmation des objectifs 2017

- Contraction du résultat récurrent net sur le premier semestre 2017, résultant des importants changements de périmètres intervenus en 2016 (1,7 Md€ de cessions d'immeubles non stratégiques ou matures, et mises en restructuration de 5 immeubles)
- Ces effets de périmètres ne joueront plus au second semestre 2017 dont le RRN devrait être au moins égal à celui enregistré au second semestre 2016¹ (hors effets de l'intégration d'Eurosic)
- Confirmation de l'objectif d'une baisse du RRN en 2017, retraité de l'effet de la cession de la santé et avant prise en compte de l'intégration d'Eurosic, de près de -5% à -6%²

Accélération du rythme de commercialisations et livraisons de projets dans un marché porteur

- Un marché porteur, favorable au patrimoine et à la stratégie de Gecina
- Hausse des revenus locatifs à périmètre constant sur les bureaux de +2,1%
- Succès locatifs majeurs depuis début 2017, avec près de 95 000 m² loués, pré-loués, reloués, renégociés représentant près de 36,1 M€ de loyers économiques
- Près de 33 000 m² livrés au premier semestre à Paris (55 Amsterdam) et à Lyon (Gerland/Septen) commercialisés à près de 80%
- Taux de pré-commercialisation du pipeline porté à 35% (avec notamment depuis le début de l'année Octant-Sextant et Ville-l'Évêque)

Une année 2017 d'ores et déjà historique pour Gecina avec le projet d'acquisition d'Eurosic

- Accélération de la stratégie de rendement global de Gecina
 - Accélération de la rotation du patrimoine avec un programme de cessions prévu supérieur à 1,2 Md€
 - Pipeline de projets combiné porté à près de 2,5 Md€ (sur le périmètre fin 2016) prévoyant des livraisons s'étalant de 2017 à 2019
 - Relution immédiate de +10% en année pleine sur le RRN par action
- Renforcement du positionnement stratégique du Groupe sur les marchés immobiliers
 - Renforcement de la spécialisation sur les bureaux (>80% du patrimoine total post programme de cessions)
 - Renforcement de la centralité du patrimoine de bureaux (>60% dans Paris intramuros post programme de cessions)
 - Maillage du marché parisien sans équivalent (renforcement et accès à de nouveaux marchés du bureau au cœur de Paris)
- Une opération sécurisée et un bilan préservé
 - Opération sécurisée et intégralement financée notamment avec l'émission de 1,5 Md€ de dette obligataire avec un coupon moyen de 1,3%
 - Augmentation de capital de 1 Md€ avec émission de droits préférentiels de souscription prévue pour refinancer une partie de la dette

Nouvelle organisation mise en place le 3 juillet pour favoriser la performance opérationnelle

- Création de 2 *business units* pour le Bureau et le Résidentiel, et recrutement de deux directeurs exécutifs en charge de ces pôles, permettant d'avoir un meilleur suivi des performances opérationnelles et financières des portefeuilles concernés
- La mise en place d'une *business unit* dédiée au patrimoine résidentiel traduit l'ambition de Gecina de se concentrer en priorité sur l'optimisation de l'exploitation et de la valorisation de ce pôle

¹ Toutes choses égales par ailleurs

² Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année.

Chiffres clés

En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Var. (%)
Loyers bruts	298,8	240,6	-19,5% <i>(+1,6% à périmètre constant)</i>
Excédent Brut d'Exploitation	247,3	191,4	-22,6%
Résultat récurrent net part du Groupe*	198,0	152,7	-22,9% <i>(-11% hors effets de la cession de la santé)</i>
<i>par action (en €)</i>	<i>3,16</i>	<i>2,46</i>	<i>-22,1%</i>
Résultat net Part du Groupe	526,9	1307,1	+148,0%
ANR dilué triple net EPRA (bloc) **	128,6	152,0	+18,2%

* Excédent brut d'exploitation diminué des frais financiers nets et des impôts récurrents tels que définis dans les comptes présentés en annexes de ce communiqué

** Tableau de passage entre les capitaux propres du Groupe issus des états financiers et l'ANR triple net EPRA disponible dans le chapitre 3.7 du rapport financier semestriel

Un premier semestre historiquement actif sur des marchés immobiliers favorables

Les résultats du premier semestre 2017 traduisent la solide dynamique des marchés locatifs et de l'investissement parisiens, avec une **hausse de l'ANR triple net EPRA** de +15% sur 6 mois, et une **hausse des loyers de bureaux à périmètre constant** de +2,1%.

La bonne tenue des marchés parisiens a en outre favorisé la finalisation d'importants succès locatifs depuis le début de l'année avec près de **95 000 m² d'ores et déjà loués, pré-loués, reloués ou renégociés**, avec notamment la précommercialisation des immeubles Octant-Sextant (Levallois-Perret) et du 20 Ville-l'Evêque (Paris QCA). Ces commercialisations renforcent ainsi la confiance de Gecina dans les perspectives de croissance attendues pour les années qui viennent, notamment du fait de son pipeline de projets en cours de développement.

Ces résultats reflètent également une **phase de transition** entre l'effet des importants volumes de cessions et de mises en restructuration réalisés en 2016, qui sans surprise justifient la contraction temporaire du résultat récurrent net sur ce premier semestre, et les effets à venir de l'acquisition d'Eurosic ainsi que des livraisons d'immeubles aujourd'hui en cours de développement. Ces importants effets de périmètre qui jouent pleinement sur les 6 premiers mois de l'exercice, n'auront que peu d'effets sur le second semestre. Par conséquent **Gecina confirme avec confiance son objectif pour 2017** d'un résultat récurrent net, hors effets de la cession de la santé et sans prise en compte de l'acquisition d'Eurosic, en baisse de -5% à -6%.

Le semestre aura également été principalement marqué par le **projet de rapprochement amical avec Eurosic, dont la prise de contrôle interviendra d'ici fin août**. Cette opération est stratégiquement structurante pour le Groupe, permettant de prolonger et d'accélérer le déploiement de sa stratégie, conformément aux ambitions communiquées en début d'année. Outre l'accélération du programme de rotation du patrimoine au travers notamment de programmes de cessions dont les processus sont déjà engagés, cette opération renforcera l'exposition du Groupe aux secteurs les plus centraux du marché de l'immobilier de bureaux, et notamment à Paris intramuros. L'ensemble combiné portera un pipeline sans égal en Europe, principalement concentré sur les zones les plus porteuses du marché, offrant ainsi une visibilité accrue en matière de croissance du cashflow ainsi qu'en termes d'extraction de valeur. A court terme, cette opération est **relative à hauteur de +10% par action** en année pleine.

Dans le cadre du financement de cette opération Gecina a déjà procédé au refinancement d'une partie du *bridge* de 2,5 Md€ qui permettait le financement de l'opération, au travers d'une **émission obligataire** en trois tranches pour un total de 1,5 Md€ avec une **maturité moyenne de 10 ans et un coupon moyen de 1,3%**. Une augmentation de capital avec émission de droits préférentiels de souscription de 1 Md€ est également prévue.

En parallèle de cette opération, Gecina est restée active sur les marchés avec un programme de **rachat d'actions**, aujourd'hui clôturé ayant permis le rachat de titres pour un montant total de 224,5 M€ à un prix moyen de 121,8€ par action. Le Groupe a également finalisé **l'acquisition de deux immeubles de bureaux** dans le QCA parisien et à La Défense pour un total de 141,5 M€. En parallèle, Gecina a finalisé la **cession de logements** pour 83 M€, et 142 M€ de **cessions sont sous promesse** à fin juin 2017.

En outre, depuis le 3 juillet 2017, les équipes de Gecina travaillent sur la base d'un **nouveau schéma organisationnel**. Deux *business units* ont ainsi été créées pour le portefeuille de bureaux et le portefeuille résidentiel. Deux directeurs exécutifs ont été recrutés à cet effet (respectivement Valérie Britay et Franck Lirzin). Cette nouvelle organisation a vocation à favoriser la compréhension et l'amélioration des performances opérationnelles et financières des portefeuilles concernés. Dans les trimestres qui viennent cette nouvelle organisation devrait également favoriser l'intégration d'Eurosic. La mise en place d'une *business unit* dédiée au pôle résidentiel traduit l'ambition de Gecina de se concentrer en priorité sur l'optimisation de la gestion opérationnelle de ce portefeuille, ainsi que sur l'identification des opportunités d'extraction de valeur.

Méka Brunel, Directrice Générale : « Sur un an, la stratégie mise en place par Gecina a permis de générer un rendement global de plus de +22%, ce qui traduit non seulement les tendances favorables du marché parisien du bureau, mais également la pertinence du positionnement du Groupe sur les zones clés de la Région parisienne, ainsi que le potentiel de croissance et de création de valeur porté par le pipeline de projets. Le projet de rapprochement amical avec Eurosic confère un caractère historique à ce premier semestre, faisant de Gecina la 4^{ème} foncière européenne et la première sur le bureau. ».

Calendrier Financier

Activité au 30 septembre 2017

19 octobre 2017

Revenus locatifs conformes aux prévisions du Groupe, et confirmation de la hausse à périmètre constant

La performance locative à périmètre courant publiée au premier semestre 2017 reflète l'effet plein des importantes variations de périmètre réalisées en cours d'année 2016 (cession du portefeuille de santé, transfert de 5 immeubles dans le pipeline et cessions d'immeubles de bureaux). Cet effet de base ne jouera pas au second semestre 2017.

Les revenus locatifs bruts totaux ressortent à 240,6 M€ sur le premier semestre 2017. Retraités de la cession du portefeuille de santé, ils s'inscrivent en baisse de -7,3% à périmètre courant, et en hausse de +1,6% à périmètre constant.

A périmètre constant, le premier semestre confirme le **retour de la croissance locative (+1,6%)**. Cette dynamique, principalement tirée par le portefeuille de bureaux, provient d'une indexation toujours faible mais positive (+0,3%), d'une légère réversion positive, ainsi que de la commercialisation d'immeubles qui étaient intégralement ou partiellement vacants au premier semestre 2016.

A périmètre courant, la baisse de -7,3% (hors santé) s'explique principalement par les cessions d'actifs de bureaux et de logements réalisées en 2016 (avec une prime moyenne sur les dernières expertises de l'ordre de +15%), mais également par la mise en restructuration d'immeubles de bureaux à fort potentiel de création de valeur dès le départ des locataires en place. Pour rappel, Gecina a intégré 7 nouveaux projets de développement dans son pipeline courant 2016, dont 5 sont issus du patrimoine du Groupe.

Sur la période, les pertes de loyers résultant des cessions (hors santé) réalisées essentiellement en 2016 (Vinci-Rueil, Dassault-Suresnes, Bourse-Paris, et logements par unités vacantes) s'élèvent à -7,0 M€. Les mises en restructuration d'immeubles (notamment en 2016 Octant-Sextant à Levallois-Perret, 20 Ville-l'Evêque à Paris, et Graviers-Neuilly), représentent une perte de loyers de l'ordre de -17,8 M€.

Revenus locatifs bruts En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	194,9	178,7	-8,3%	+2,1%
Résidentiel traditionnel	57,5	54,8	-4,7%	-0,1%
Résidences étudiants	7,0	7,1	+0,7%	+0,7%
Total Groupe (hors santé)	259,5	240,6	-7,3%	+1,6%
<i>Santé et autres</i>	<i>39,4</i>	<i>0,0</i>	<i>-100,0%</i>	<i>n.a.</i>
Total Groupe	298,8	240,6	-19,5%	+1,6%

Bureaux : une dynamique favorable sur les zones les plus centrales

A périmètre constant les loyers s'inscrivent en hausse de +2,1% conformément aux attentes du Groupe. Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier à la suite notamment de la commercialisation de Pointe Métro 2 à CREDIPAR et de la commercialisation du Cristallin au Groupe Renault. Cette hausse bénéficie également d'une indexation faiblement positive (+0,4%) et d'une légère réversion positive. Cette performance organique dans un contexte d'amélioration des conditions locatives de marché, permet au Groupe de confirmer que **la variation des loyers de bureaux à périmètre constant devrait être positive en 2017**.

A périmètre courant, les revenus locatifs de bureaux s'inscrivent en baisse de -8,3% sous l'effet des changements de périmètres réalisés en 2016 (cessions et mises en restructuration), alors que l'effet des livraisons reste encore mesuré sur ce seul premier semestre.

Revenus locatifs bruts – Bureaux En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Variation (%)	
			Périm. courant	Périm. constant
Bureaux	194,9	178,7	-8,3%	+2,1%
Paris intra-muros	94,9	94,6	-0,3%	+1,0%
<i>Paris QCA - Bureaux</i>	<i>53,3</i>	<i>53,5</i>	<i>+0,3%</i>	<i>+3,4%</i>
<i>Paris QCA - Commerces</i>	<i>18,4</i>	<i>17,6</i>	<i>-4,1%</i>	<i>-3,6%</i>
<i>Paris hors QCA</i>	<i>23,2</i>	<i>23,5</i>	<i>+1,3%</i>	<i>-1,4%</i>
Croissant Ouest - La Défense	82,2	65,3	-20,6%	+4,0%
Autres	17,8	18,8	+5,4%	+1,0%

Un taux d'occupation stable, à un niveau toujours élevé

Le **taux d'occupation financier moyen** (TOF) au premier semestre 2017 s'établit à 95,5% hors santé affichant une stabilité sur 6 mois comme sur un an. Sur le bureau, ce taux est en légère amélioration en raison de la commercialisation de certains actifs jusqu'ici vacants à Gennevilliers (Pointe Métro 2), et à Boulogne (Le Cristallin) notamment.

TOF moyen	30-juin-16	31-déc-16	30-juin-17
Bureaux	95,4%	95,5%	95,5%
Diversification	95,9%	95,6%	95,5%
Résidentiel traditionnel	97,1%	96,6%	96,4%
Résidences étudiants	88,7%	89,1%	90,1%
Total Groupe hors Santé	95,5%	95,5%	95,5%
<i>Santé</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>	-
Total Groupe publié	96,2%	95,9%	95,5%

Résultat récurrent net part du Groupe conforme aux objectifs du Groupe

Le **résultat récurrent net part du Groupe** s'inscrit en repli de -11% hors effets de la cession du portefeuille de santé (finalisée le 1^{er} juillet 2016), conformément aux attentes du Groupe. Ce recul traduit essentiellement le **volume important d'actifs mis en redéveloppement** en cours d'année 2016 (notamment Octant-Sextant à Levallois, 20 Ville l'Evêque à Paris et Neuilly Gravières), ainsi que **l'effet des cessions réalisées en 2016** avec 15% de prime sur les dernières expertises (Rueil Malmaison - Vinci, Suresnes- Dassault, Neuilly – Peretti et Paris-Bourse).

Dans la mesure où la contraction du RRN au premier semestre reflète principalement des changements de périmètres effectués en grande partie au premier semestre 2016 et au début du second semestre 2016 (cessions d'immeubles de bureaux et mises en restructuration) ainsi que la finalisation de la cession du portefeuille de santé (le 1^{er} juillet 2016), cet effet ne devrait pas se réitérer sur le second semestre. **Gecina confirme donc que le résultat récurrent net en 2017, hors effet de l'intégration d'Eurosic et retraité de l'effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de l'ordre de -5% à -6%³**. Cette performance attendue reflète l'effet combiné d'une croissance sous-jacente attendue autour de +2% à +3%⁴, et de l'effet des mises en restructuration, dilutives à court terme, mais qui seront relatives dès leurs livraisons principalement attendues en 2018 et 2019.

En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Var (%)
Revenus locatifs bruts	298,8	240,6	-19,5%
Revenus locatifs nets	277,6	221,4	-20,2%
Services et autres produits (net)	1,0	1,6	+61,9%
Frais de structure	(31,3)	(31,7)	+1,0%
Excédent brut d'exploitation	247,3	191,4	-22,6%
Frais financiers nets	(47,0)	(36,6)	-22,1%
Résultat récurrent brut	200,2	154,7	-22,7%
Intérêts minoritaires récurrents	(0,3)	(0,5)	ns
Impôts récurrents	(1,9)	(1,6)	-16,1%
Résultat récurrent net part du Groupe	198,0	152,7	-22,9%
Résultat récurrent net part du Groupe par action	3,16	2,46	-22,1%

La **marge locative** s'établit à 92,0%, stable par rapport au premier semestre 2016 (hors portefeuille de santé). La baisse de la marge locative sur le portefeuille résidentiel (-110 pb à 81,0%) étant compensée par la hausse de la marge locative sur les bureaux (+80 pb à 95,9%). Cette hausse s'explique par l'amélioration du taux d'occupation sur le bureau ainsi que par l'optimisation de certains postes de charges.

³ Ces objectifs ne supposent aucune cession ni investissement et pourront être par conséquent revus à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année.

⁴ Intégrant l'effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017, et de la croissance organique.

	Groupe	Bureaux	Résidentiel	Santé
Marge locative au 1 ^{er} semestre 2016 - publiée	92,9%	95,1%	82,1%	99,0%
Marge locative au 1^{er} semestre 2016 - hors santé	92,0%			
Marge locative à fin 2016 – publiée	92,4%	95,5%	81,0%	98,9%
Marge locative à fin 2016 - hors santé	91,9%			
Marge locative au 1^{er} semestre 2017	92,0%	95,9%	81,0%	n.a.

Baisse du coût moyen et nouvel allongement de la maturité moyenne de la dette

Gecina a poursuivi l'optimisation de son passif en profitant d'un environnement toujours favorable pour progresser sur l'ensemble de ses indicateurs financiers.

Les **frais financiers nets** sont en baisse de -22,1% par rapport au premier semestre 2016 à 36,6 M€.

Le coût moyen de la dette (y compris lignes de crédit non tirées) s'élève au premier semestre 2017 à 2,1% en légère baisse de -10 pb par rapport à 2016, résultant des efforts d'optimisation réalisés dans un contexte de marché très favorable.

En conséquence **l'ICR de Gecina s'inscrit encore en légère hausse**, passant de 4,9x fin 2016 à 5,0x à fin juin 2017.

A fin juin 2017, **la maturité moyenne de la dette du Groupe est portée à 8,6 années** (contre 6,7 années à fin 2016 et 5,2 années fin juin 2016). Cette augmentation de la maturité moyenne de la dette profite principalement des placements obligataires réalisés dans le cadre du financement de l'opération de l'acquisition d'Eurosic, le 27 juin 2017 pour 1,5 Md€ avec un coupon moyen de 1,3% et une maturité moyenne de 10 ans, mais également du renouvellement par anticipation de près d'1Md€ de lignes de crédit non tirées.

La dette nette à fin juin 2017 s'élève à 3 936 M€, soit une baisse de 803 M€ sur l'année, en raison d'un profil largement net vendeur sur la période. Sur 6 mois en revanche la dette nette croît de 354 M€ en raison du financement du programme de rachat d'actions et de l'avancée du pipeline de développement.

A fin juin 2017, le LTV de Gecina, s'élève à 27,6% droits inclus et 29,3% hors droits, quasiment stable sur 6 mois (-10 pb). Cette stabilité traduit les effets compensés du programme de rachat d'actions et des investissements réalisés au titre du pipeline d'une part, et d'autre part la revalorisation du patrimoine et les cessions d'actifs sur le premier semestre.

Ratios	Covenant	30-juin-17
Dette financière nette / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 55%	29,3%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) / frais financiers nets	> 2,0x	5,0x
Encours de la dette gagée / valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits)	< 25%	5,8%
Valeur du patrimoine réévaluée (bloc, hors droits) en millions d'euros	> 6 000 - 8 000	13 447

Un premier semestre historiquement actif en matière d'investissements

Projet d'acquisition d'Eurosic : un patrimoine immobilier de 6,2 Md€⁵ (dont 86% de bureaux)

Gecina a annoncé le 21 juin 2017 avoir reçu le soutien des 6 principaux actionnaires d'Eurosic (représentant près de 95% du capital) via la conclusion de contrats fermes de cessions de blocs et d'engagements d'apport à l'offre publique qui sera déposée après l'acquisition des blocs. Le patrimoine concerné par cette transaction est principalement constitué de bureaux (à hauteur de 86%) et essentiellement situé au cœur de Paris (59% du portefeuille de bureaux étant situé dans Paris intramuros, et 24% dans le reste de la Région Parisienne).

Cette opération, conforme à la stratégie du Groupe, permettra **d'accélérer le programme de rotation** du portefeuille (avec a minima 1,2 Md€ de cessions envisagées dans les 12 mois), ainsi que **d'accroître les perspectives de croissance et de création de valeur** au travers d'un **pipeline** supplémentaire de l'ordre de 1 Md€ (à fin 2016), principalement situé à Paris.

⁵ Sur la base du prix offert à 51€ par action, hors portefeuilles de diversification cédés à Batipart

A l'issue des cessions d'actifs envisagées, dont une partie est d'ores et déjà engagée, le poids du Bureau dans l'ensemble combiné sera porté au-delà de 80% (contre 76% pour Gecina seule au 30 juin 2017) **et la part de celui-ci au cœur de Paris intramuros sera accrue au-delà de 60%** (vs. 55% actuellement).

Cette opération améliorera significativement le maillage de Gecina au cœur de la ville de Paris, notamment dans les zones clés des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris, mais également dans les quartiers émergents des 9^{ème} et 10^{ème} arrondissements.

Le financement de cette opération est sécurisé par un bridge de 2,5 milliards d'euros, qui a été partiellement refinancé par des émissions obligataires pour 1,5 milliard d'euros (avec un coupon de 1,3% en moyenne et une maturité moyenne de 10 ans). Le solde sera refinancé par une augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription de 1,0 milliard d'euros⁶. Par ailleurs, cette opération permettra à Gecina d'accélérer la stratégie de rotation de son portefeuille immobilier, avec un minimum de 1,2 milliard d'euros de cessions⁷ qui devraient être réalisées dans les douze mois. En conséquence, le ratio de LTV sera maintenu en deçà de 40%. Des cessions supplémentaires de 1 milliard d'euros pourraient être envisagées en fonction des conditions de marché.

Acquisition de 2 immeubles de bureaux dans le QCA et à La Défense depuis le début de l'année

Gecina a également finalisé depuis le début de l'année, l'acquisition de deux immeubles de bureaux dans des zones clés du marché du bureau en Région parisienne.

Le Groupe a ainsi réalisé l'acquisition d'un immeuble de près de 5 000 m², rue de Courcelles dans le QCA parisien pour près de 63 M€ hors droits. Cet immeuble est adjacent à un actif de près de 20 000 m² déjà détenu par Gecina (Le Banville), permettant ainsi d'envisager à terme la réalisation d'importantes synergies immobilières.

Le 4 juillet, Gecina a également finalisé l'acquisition à La Défense, d'un immeuble de bureaux d'une surface totale de 10 500 m², sur la base d'un rendement net immédiat de l'ordre de 5,7%, pour 78,5 M€. Cet immeuble est intégralement loué avec une durée ferme résiduelle de 3 ans et se situe sur la ZAC Danton à proximité immédiate des immeubles T1&B déjà détenus par Gecina.

Programme de rachat d'actions : 1,8 million de titres pour 224,5 M€, soit en moyenne 121,8 € par action

Au premier semestre 2017, Gecina a procédé au rachat de ses propres titres dans le cadre de son programme de rachat d'actions, mis en place le 24 février. Ce programme de rachat d'actions a été clôturé le 21 juin, après avoir permis de procéder au rachat de près de 1,8 million de titres pour un montant total de 224,5 M€, soit en moyenne 121,8 € par action. Le programme aura donc été réalisé à hauteur de 75% du montant maximum autorisé de 300 M€.

83 M€ de cessions de logements finalisées au cours du premier semestre 2017

Au cours du premier semestre 2017, Gecina a finalisé 83 M€ de cessions de logements dont 72 M€ par unités et 12 M€ en bloc. Les ventes par unités ont été réalisées avec une prime moyenne sur les dernières expertises de 32,2%.

A fin juin 2017, 142 M€ de cessions sont en outre sous promesses (dont 122 M€ concernant le logement y compris 20 M€ par unités) et 13 M€ de cessions font l'objet d'une promesse en cours de préparation.

Accélération en matière de commercialisations locatives depuis le début de l'année

Conformément à l'ambition affichée par Gecina en début d'année d'accélérer le déploiement de sa stratégie, Gecina a sécurisé un volume important de nouvelles commercialisations (locations, recommercialisations ou renouvellements) depuis le début de l'année et notamment en matière de projets en cours de développement. Sur la base du portefeuille de projets en cours de développement à fin 2016, près de 45% de surfaces sont déjà pré-commercialisées ou sur le point de l'être, alors que ce taux n'était que de 22% fin 2016.

Gecina a loué, reloué ou renégocié près de 95 000 m² de bureaux, représentant 36,1 M€ de loyers économiques, reflétant autant la bonne dynamique du marché parisien que la volonté du Groupe d'anticiper ses enjeux locatifs.

✓ Commercialisation de 11 000 m² par anticipation d'un départ de locataire prévu fin 2017

Gecina a loué par anticipation dans l'immeuble **Le Valmy** situé dans l'Est parisien (Paris 20^{ème}), 11 000 m² de bureaux à un locataire de premier plan, près de 9 mois avant leur libération avec une durée ferme de 6 années. En parallèle, Gecina a procédé à la prolongation d'un bail existant actuellement avec ce locataire sur plus de 5 000 m² dans ce même immeuble.

⁶ S'inscrivant dans le cadre des autorisations validées en AG du 26 avril 2017.

⁷ Hors cession du portefeuille de diversification d'Eurosic cédé à Batipart.

✓ **Commercialisation de près de 9 000 m² de surfaces vacantes à Saint-Ouen**

Gecina a en outre signé avec la Caisse Régionale RSI Île-de-France un bail d'une durée ferme de 9 ans sur l'immeuble **Dock-en-Seine** à Saint-Ouen. L'immeuble sera donc intégralement occupé à compter de l'arrivée du locataire début 2018.

✓ **Commercialisation des 11 600 m² du Cristallin auprès du Groupe Renault**

Gecina a également signé un bail d'une durée ferme de 10 ans avec le Groupe Renault portant sur les 11 600 m² disponibles de l'immeuble **Le Cristallin** livré en 2016. Cette commercialisation constitue la dernière étape du process de restructuration et d'extraction de valeur initiée par Gecina sur cet immeuble en 2014.

✓ **Commercialisation de près de 40% de surfaces du 55 Amsterdam, livré au premier semestre 2017**

Le 15 juin 2017 Gecina a signé un bail d'une durée de 6 ans avec un acteur de la nouvelle économie portant sur près de 40% des surfaces de l'immeuble **55 Amsterdam**, situé à Paris dans le 8^{ème} arrondissement. Des discussions avancées sont en outre engagées sur les surfaces restantes.

Sur la base de ces transactions et des hypothèses de commercialisation des surfaces restantes, Gecina anticipe maintenant que le rendement attendu de l'opération à livraison sera supérieur aux attentes initiales, à 7,8% environ. Cette performance souligne à la fois l'intérêt porté par les locataires pour un immeuble conforme aux plus hauts standards de l'immobilier actuel, mais également la bonne tenue du marché locatif au cœur de Paris.

✓ **Pré-commercialisation du 20 Ville l'Evêque, 9 mois avant sa livraison dans le QCA parisien**

Gecina a signé avec un locataire de premier plan un bail d'une durée ferme de 6 ans sur le **20 rue de la Ville l'Evêque** au cœur du QCA parisien, 9 mois avant sa livraison.

✓ **Pré-commercialisation de 81% d'Octant Sextant (Levallois-Perret) près d'un an avant sa livraison**

Gecina a signé le 11 juillet un bail d'une durée ferme de 10 années avec Le Groupe Lagardère Active sur une surface de 28 000 m² représentant 81% de la surface totale de ce projet, et ce plus d'un an avant la livraison du projet aujourd'hui en cours de développement.

Pipeline de projets (3,6 Md€) : 2 projets livrés au premier semestre à Paris et Lyon

Gecina a procédé à la livraison de deux projets d'immobilier de bureaux au premier semestre 2017 à Paris (55 Amsterdam) et à Lyon (Gerland-Septen). Ces deux immeubles totalisent plus de 32 000 m² de bureaux et sont d'ores et déjà commercialisés à hauteur de près de 80%.

Livraison au 1 ^{er} semestre 2017	localisation	Dates de livraison	Surfaces (m ²)	Invest. total (€m)	Rendement à Livraison attendu (net)	Taux prime indicatifs T1-2017 (BNPPRE)	% commercialisé (au 30 juin 2017)
Paris - 55 Amsterdam	Paris	T1-17	12 300	101	7,8%		40%
Gerland - Septen	Lyon	T2-17	20 300	52	8,4%		100%
TOTAL			32 600	152	8,0%	3.7%	77%

Ces deux projets ayant été livrés, le pipeline engagé d'opérations en cours de développement représente à ce jour près de 1,4 Md€ (vs. 1,5 Md€ à fin 2016), et est principalement constitué de programmes dont les livraisons sont attendues en 2018, avec un rendement attendu à livraison de l'ordre de 6,4%.

1,4 Md€ de projets engagés dont les livraisons sont principalement attendues en 2018

Près de la moitié de ce pipeline engagé se situe dans Paris intramuros, plus de 40% dans les meilleurs secteurs d'affaires du Croissant Ouest (Levallois, Neuilly et Issy-les Moulineaux), les 10% restants étant constitués du projet SKY 56 à Lyon Part-Dieu déjà pré-loué à hauteur de 83%. A la suite des livraisons des immeubles 55 Amsterdam et Gerland-Septen loués en moyenne à près de 80%, le pipeline engagé de Gecina à fin juin 2017 devrait être pré-commercialisé à plus de 35% (en surfaces) en intégrant les négociations aujourd'hui en cours de finalisation.

A fin juin 2017, 355 M€ restent à investir au titre des projets engagés, dont 141 M€ en 2017, 189 M€ en 2018 et 25 M€ en 2019.

0,70 Md€ de projets contrôlés « certains » à court ou moyen terme, intégralement dans le QCA parisien

Le pipeline contrôlé « certain » concerne les actifs détenus par Gecina, dont la libération est engagée et sur lesquels un projet de restructuration satisfaisant les critères d'investissements de Gecina a été identifié. Ces projets seront donc engagés dans les semestres ou années qui viennent. L'ensemble de ces projets « certains » mais non encore engagés représente 0,70 Md€. Le pipeline contrôlé « certain » est aujourd'hui intégralement situé dans le QCA parisien, avec des projets dont les dates indicatives de livraisons s'étalent de 2020 à 2021. Le pipeline

« contrôlé et certain » intègre notamment le projet situé avenue de la Grande Armée dont le départ du locataire en place aujourd'hui (Groupe PSA) est acté fin 2017.

1,55 Md€ de projets contrôlés « probables » à plus long terme, à 87% dans Paris intramuros

Le pipeline contrôlé « probable » rassemble les projets identifiés et détenus par Gecina, qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation (pour projets « greenfield » dans les localisations périphériques de la Région Parisienne) ou dont le départ du locataire n'est pas encore certain à court terme.

Projets	zone immo	Date de livraison	Surfaces (m ²)	Invest. total (M€) (1)	Déjà investis (M€) (2)	Reste à investir (M€)	Yield on Cost est. (net)	Exit yield à livraison (est. Gecina)	Taux prime Indicatif (BNPPRE)	Précom. 30/06 (%)
Levallois - Octant Sextant	Croissant ouest	T3-18	37 500	222	181	41	7,6%		81%	
20 Ville l'Evêque	Paris QCA	T1-18	6 400	63	55	8	5,5%		100%	
Paris – Guersant	Paris hors QCA	T3-18	14 100	127	98	29	6,1%			
Lyon Part Dieu - Sky 56	Lyon	T3-18	30 700	133	78	54	6,9%		83%	
Paris – Ibox	Paris hors QCA	T3-18	19 400	163	114	49	5,9%			
Be Issy	Croissant ouest	T3-18	25 000	159	109	51	7,0%			
Le France	Paris hors QCA	T4-18	20 300	182	160	23	5,2%			
Paris – Friedland	Paris QCA	T2-19	2 000	23	17	6	5,7%			
Neuilly – Graviers	Croissant ouest	T2-19	14 500	118	95	24	5,8%			
Paris - 7, Rue de Madrid	Paris QCA	T3-19	10 500	109	64	45	6,4%			
Total Bureaux			180 400	1 301	973	327	6,3%	4,6%	3,8%	35%
Marseille – Mazenod	Autres Régions	T3-17	3 700	14	14	1	6,7%		na	
Puteaux Valmy - Skylights	Croissant ouest	T3-17	4 000	21	21	1	6,4%		na	
Puteaux - Rose de Ch.	Croissant ouest	T3-18	7 400	43	17	26	6,9%		na	
Total Résidentiel étudiant			15 100	79	52	27	6,7%	5,0%	na	
TOTAL projets engagés			195 500	1 380	1 025	355	6,4%	4,6%	na	
Contrôlé et certain		2020-2021	44 000	698	538	159	4,8%	3,9%	3,2%	
Contrôlé et probable		2019-2024	208 547	1 554	691	863	6,9%	4,9%	na	

Total Pipeline			448 047	3 632	2 254	1 377	6,3%	4,6%	
-----------------------	--	--	----------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	--

(1) Investissement total sur le Pipeline Engagé = Dernière valeur expertisée lors du démarrage du projet + coûts de constructions totaux. Sur le pipeline contrôlé = dernière expertise en date + coûts estimés de l'opération

(2) Inclut la valeur des terrains et des bâtiments existants lorsqu'il s'agit d'une restructuration

Forte revalorisation du patrimoine au premier semestre (+10,2% sur un an)

La valeur du patrimoine (bloc) ressort à 13 338 M€, en hausse de +8,7% sur 6 mois et +10,2% sur un an à périmètre constant.

La hausse de valeur du patrimoine bureau s'élève à +5,1% sur 6 mois à périmètre constant, traduisant une revalorisation sur le semestre de +6,5% sur le portefeuille parisien. Bien qu'en hausse, les autres zones affichent des revalorisations de moindres ampleurs (+3,7% dans le Croissant Ouest et La Défense et +2,2% sur les autres zones). Ces expertises reflètent une compression des taux de capitalisation à périmètre constant de 22 pb sur le bureau depuis fin 2016 à 4,39% y compris surfaces de commerces et à **4,88% sur le bureau seul**. Cette hausse des valorisations observée intègre également un effet loyer positif, signe de la reprise effective du marché locatif, notamment sur les zones les plus centrales de la région parisienne. Ainsi, près d'1/3 de cette revalorisation provient ainsi d'un effet « business plan », le reste provenant de la compression des taux de capitalisation.

La valorisation retenue pour le portefeuille résidentiel de Gecina s'inscrit en hausse notable de +23,0% à périmètre constant sur 6 mois. Cette forte hausse reflète principalement l'appétit croissant des investisseurs institutionnels pour l'immobilier de logement qui s'est traduit par plusieurs transactions récentes faisant référence pour les expertises à fin juin 2017.

Répartition par segment <i>En millions d'euros</i>	Valeur expertisées		Taux de capitalisation nets		Variation pérím. constant	
	30-juin-17	31-déc.-16	30-juin-17	31-déc.-16	Juin 2017 vs. Déc. 2016	Juin 2017 vs. Juin 2016
Bureaux (incl. Commerces)	10 185	9 434	4,39%	4,61%	+5,1%	+6,6%
Paris Intramuros	5 629	5 125	3,93%	4,18%	+6,5%	+8,2%
Paris QCA - Bureaux	2 851	2 609	4,24%	4,42%	+5,2%	+6,9%
Paris QCA - Commerces	1 412	1 298	2,42%	2,63%	+8,8%	+10,5%
Paris hors QCA	1 365	1 218	5,81%	6,31%	+6,5%	+8,1%
Croissant Ouest - La Défense	3 567	3 399	4,72%	4,91%	+3,7%	+5,3%
Autres	989	910	5,98%	6,10%	+2,2%	+2,5%
Résidentiel traditionnel et étudiants (bloc)	3 153	2 644	3,54%	4,37%	+23,0%	+24,1%
Total Groupe	13 338	12 078	4,19%	4,56%	+8,7%	+10,2%
Total valeur Lots des expertises	13 807	12 788				

Hausse des ANR soutenue par la stratégie et les tendances favorables de marché

L'ANR dilué triple net format EPRA (bloc) ressort à 152,0 € par action, soit une forte hausse de +18,2% sur un an.
L'ANR EPRA (bloc) dilué ressort à 152,7€ par action, en hausse de +15,6% sur un an.

Cette variation bénéficie non seulement d'une compression des taux de capitalisation sur les bureaux à Paris et d'un effet « business plan » positif, mais également des effets de la stratégie « total return » de Gecina, au travers de la revalorisation des actifs achetés ou livrés sur l'exercice, et du portefeuille en cours de développement (+3,2€ par action). La revalorisation du portefeuille de développements a bénéficié des pré-commercialisations réalisées au premier semestre.

La croissance de l'ANR triple net EPRA par action au premier semestre 2017, s'élève à +19,9€, et peut être décomposée comme suit :

- Acompte sur dividende :	- 2,6 €
- Impact du résultat récurrent net :	+ 2,4 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Bureaux :	+ 6,6 €
- Variation de valeur des actifs du périmètre constant Résidentiel :	+ 8,6 €
- Revalorisation nette des acquisitions 2017 et du pipeline (incl. Livraisons) :	+ 3,1 €
- Plus-values nettes de cessions réalisées ou en cours :	+ 0,2 €
- VJV des instruments financiers, de la dette :	+ 1,0 €
- Effet relatif du programme de rachat d'actions :	+ 0,9 €
- Autres :	- 0,3 €

L'ANR EPRA dilué en valeur lots ressort à 158,6€ par action fin juin 2017 contre 143,6 € par action à fin 2016, soit une hausse de +10,4% sur les 6 premiers mois de 2017.

En millions d'euros	30-juin-16		31-déc.-16		30-juin-17	
	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action	Montant/ Nombre d'actions	€/action
Nombre d'actions totalement dilué	63 370 944		63 402 484		61 556 067	
Capitaux propres IFRS	7 961		8 276		9 031	
+ Créance des actionnaires	157,1		0,0		159,2	
+ Effet de l'exercice des stock options	35,2		17,7		15,6	
ANR dilué	8 153	128,7 €	8 294	130,8 €	9 205	149,6 €
+ Mise en Juste Valeur des immeubles, si l'option du coût amorti a été retenue	87,9		92,9		109,1	
+ optimisation des droits de mutation	71,4		68,9		66,8	
- Juste Valeur des instruments financiers	62,5		29,5		20,1	
= ANR EPRA dilué	8 375	132,2 €	8 485	133,8 €	9 401	152,7 €
+ Juste Valeur des instruments financiers	(62,5)		(29,5)		(20,1)	
+ Juste Valeur des dettes	(165,2)		(78,9)		(27,9)	
= ANR triple net EPRA dilué	8 147	128,6 €	8 377	132,1 €	9 354	152,0 €

Nouveau schéma organisationnel en place depuis le 3 juillet

Depuis le 3 juillet 2017, les équipes de Gecina travaillent sur la base d'un nouveau schéma organisationnel. Deux *business units* ont ainsi été créées pour le portefeuille de bureaux et le portefeuille résidentiel. Deux directeurs exécutifs ont été recrutés à cet effet (respectivement Valérie Britay et Franck Lirzin). Cette nouvelle organisation a vocation à favoriser la compréhension et l'amélioration des performances opérationnelles et financières des portefeuilles concernés. Dans les trimestres qui viennent cette nouvelle organisation devrait également favoriser l'intégration d'Eurosic. La mise en place d'une *business unit* dédiée au pôle résidentiel traduit l'ambition de

Gecina de se concentrer en priorité sur l'optimisation de la gestion opérationnelle de ce portefeuille, ainsi que sur l'identification des opportunités d'extraction de valeur.

Cette réorganisation induit par conséquent une modification de la composition du comité exécutif autour des 7 directeurs suivants :

- Thibault Ancely, Directeur Exécutif des Investissements et du Développement
- Valérie Britay, Directrice Exécutive du patrimoine Bureaux
- Brigitte Cachon, Directrice Exécutive R&D, Communication et RSE
- Nicolas Dutreuil, Directeur Exécutif Finances
- Franck Lirzin, Directeur Exécutif du patrimoine Résidentiel
- Philippe Valade, Secrétaire Général
- Frédéric Vern, Directeur Exécutif Juridique (à compter de septembre 2017).

Confirmation des objectifs 2017 (hors impact de l'acquisition d'Eurosic)

L'année 2017 est marquée par les choix forts de Gecina en matière d'extraction de valeur, et notamment par les cessions d'actifs non stratégiques et matures en 2016, ainsi que par la mise en restructuration de 5 immeubles occupés jusqu'alors, afin d'en optimiser l'extraction du potentiel de création de valeur. Les résultats enregistrés par Gecina sur ce premier semestre permettent au Groupe de confirmer que **le résultat récurrent net en 2017, retraité de l'effet de la cession de la santé, devrait être en baisse de près de -5% à -6%**⁸. Cette performance attendue reflète l'effet combiné d'une croissance sous-jacente attendue autour de +2% à +3%⁹ intégrant l'effet des cessions (hors santé), et de l'effet des mises en restructuration d'immeubles du patrimoine à la suite de la libération des surfaces concernées.

Gecina, un acteur de référence de l'immobilier

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 13,3 milliards d'euros à fin juin 2017 situé à près de 96% en Ile-de-France. La foncière oriente son activité autour du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle de diversification composé d'actifs résidentiels et de résidences étudiants. 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 SBF 120, Euronext 100, FTSE4Good, DJSI Europe et World, Stoxx Global ESG Leaders et Vigeo. 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 GECINA

Communication financière

Samuel Henry-Diesbach
Tél. : + 33 (0)1 40 40 52 22
samuelhenry-diesbach@gecina.fr

Virginie Sterling
Tél : + 33 (0)1 40 40 62 48
virginiersterling@gecina.fr

Relations presse

Brigitte Cachon
Tél. : + 33 (0)1 40 40 62 45
brigittecachon@gecina.fr

Thérèse Vu
Tél. : +33 (0)1 44 82 46 13
theresa.vu@consultants.publicis.fr

⁸ Cet objectif pourra être revu à la hausse comme à la baisse en fonction des opportunités d'investissements et de cessions qui pourraient être réalisées en cours d'année. Il n'intègre pas les effets de l'acquisition en cours d'Eurosic

⁹Intégrant l'effet des cessions hors santé réalisées en 2016, des livraisons d'actifs en 2016 et 2017 et de la croissance organique

ANNEXE
1- ETATS FINANCIERS
COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE ET RESULTAT RECURRENT

Le Conseil d'Administration de Gecina, réuni sous la présidence de Bernard Michel le 17 juillet 2017, a arrêté les comptes au 30 juin 2017. 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 17 juillet 2017 après vérification des informations contenues dans le Rapport Financier Semestriel.

<i>Sans IFRIC 21 et IFRS 5</i>			
En millions d'euros	30-juin-16	30-juin-17	Var (%)
Revenus locatifs bruts	298,8	240,6	-19,5%
Charges locatives non refacturées	(21,2)	(19,1)	-9,8%
Revenus locatifs nets	277,6	221,4	-20,2%
Services et autres produits nets	1,0	1,6	+61,9%
Frais de structure	(31,3)	(31,7)	+1,0%
Excédent brut d'exploitation	247,3	191,4	-22,6%
Résultat de cession d'actifs	30,9	14,5	ns
Variation de valeur des immeubles	336,4	1 142,0	ns
Amortissements	(2,4)	(2,2)	-7,0%
Dépréciations et provisions nettes	1,5	0,5	ns
Résultat opérationnel	613,7	1 346,2	+119,4%
Frais financiers nets	(47,0)	(36,6)	-22,1%
Amortissements et dépréciations à caractère financier	0,0	0,0	
Variation de valeur des instruments financiers et des dettes	(36,4)	9,4	-125,9%
Résultat net des sociétés mises en équivalence	0,1	0,0	ns
Résultat avant impôts	530,3	1 319,0	+148,7%
Impôts courants	(1,9)	(1,6)	-16,1%
Impôts non courants	0,0	0,0	ns
Résultat net des activités poursuivies	528,4	1 317,4	
Résultat net des activités abandonnées			
Résultat net consolidé	528,4	1 317,4	+149,3%
Intérêts minoritaires non récurrents	(1,1)	(9,8)	
Intérêts minoritaires récurrents	(0,3)	(0,5)	
Résultat net Part du Groupe	526,9	1 307,1	+148,0%
Résultat récurrent net - part totale	198,4	153,2	-22,8%
Résultat récurrent net - Part du Groupe	198,0	152,7	-22,9%
Nombre moyen d'actions sur la période	62 713 386	62 055 134	-1,0%
Résultat récurrent net par action non dilué - part du Groupe	3,16	2,46	-22,1%

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	30-juin-17	31-déc-16	PASSIF	30-juin-17	31-déc-16
<i>En millions d'euros</i>			<i>En millions d'euros</i>		
Actifs non courants	12 800,1	11 546,9	Capitaux propres	9 054,6	8 289,7
Immeubles de placement	11 669,2	10 430,6	Capital	475,8	475,8
Immeubles en restructuration	1 053,0	1 038,7	Primes	1 910,7	1 910,7
Immeubles d'exploitation	60,8	61,1	Réserves consolidées	5 345,0	5 076,1
Autres immobilisations corporelles	8,4	7,4	Résultat net consolidé	1 299,3	813,5
Immobilisations incorporelles	5,8	6,3	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère	9 030,7	8 276,0
Immobilisations financières	2,8	2,8	Participations ne donnant pas le contrôle	24,0	13,7
Participation dans les sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	Passifs non courants	4 698,3	3 230,9
Instruments financiers non courants	0,0	0,0	Dettes financières non courantes	4 636,8	3 158,8
Actifs d'impôts différés	0,0	0,0	Instruments financiers non courants	20,7	31,0
Actifs courants	2 436,5	798,8	Passifs d'impôts différés	0,0	0,0
Immeubles en ventes	554,6	547,4	Provisions non courantes	40,8	41,0
Stocks	0,0	0,0	Dettes fiscales et sociales non courantes	0,0	0,0
Clients et comptes rattachés	121,2	105,9	Passifs courants	1 483,6	825,1
Autres créances	84,0	67,7	Dettes financières courantes	955,5	481,6
Charges constatées d'avance	20,0	17,6	Instruments financiers courants	0,0	0,0
Instruments financiers courants	0,6	1,5	Dépôts de garantie	51,3	49,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 656,1	58,6	Fournisseurs et comptes rattachés	198,9	211,7
			Dettes fiscales et sociales courantes	72,8	41,2
			Autres dettes courantes	205,2	41,3
TOTAL ACTIF	15 236,6	12 345,7	TOTAL PASSIF	15 236,6	12 345,7

2- LOYERS BRUTS ANNUALISES

en M€	IFRS-2016	IFRS-H1-2017
Bureaux	350	340
Résidentiel traditionnel	114	109
Résidences étudiants	15	15
Total	479	464

Gecina attire l'attention du public sur les facteurs de risques décrits dans la section 1.7 « Risques » du document de référence 2016. La matérialisation d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet significatif défavorable sur l'activité, la réputation, la situation financière, les résultats ou perspectives de Gecina ainsi que sur son cours de bourse.

Disclaimers

Ce communiqué de presse contient des indications sur les objectifs, perspectives et les axes de développement de Gecina et ses filiales consolidées (« Gecina ») ainsi que des déclarations prospectives, notamment relatives à l'acquisition d'Eurosic et son financement tels qu'ils sont décrits dans ce communiqué de presse (l'« Acquisition d'Eurosic »). Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par Gecina. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits à la Section 1.7 « Risques » du document de référence 2016 est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers de Gecina et sa capacité à réaliser ses objectifs. Les informations mentionnées dans ce communiqué de presse contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de Gecina concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de Gecina. Les informations prospectives mentionnées dans ce communiqué de presse sont données uniquement à la date du communiqué de presse. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, Gecina ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans ce communiqué de presse afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans ce communiqué de presse. Gecina opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.

Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent ni une offre de vente ou d'achat ni la sollicitation de vente ou d'achat de titres de Gecina.

Aucune communication, ni aucune information relative au projet d'augmentation de capital ou d'offre publique obligatoire ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une obligation d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. La souscription ou l'achat de titres de Gecina peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Gecina n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions. La distribution du présent communiqué de presse dans certaines juridictions peut être limitée par la loi.

Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE, telle que modifiée (la « Directive Prospectus »). L'offre de titres sera ouverte au public uniquement en France.

S'agissant des Etats membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « Etats Membres »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public de titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des Etats Membres. Par conséquent, les titres de Gecina pourront être offerts dans les Etats Membres uniquement (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou (b) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Gecina d'un prospectus aux termes de l'article 3(2) de la Directive Prospectus. Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « offre au public de titres » dans un Etat Membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, pour permettre à un investisseur de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'Etat Membre considéré. Ces restrictions de vente concernant les Etats Membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les Etats Membres ayant transposé la Directive Prospectus.

La diffusion du présent communiqué de presse est destinée uniquement à des personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, sous réserve des lois applicables, ou (ii) sont des investisseurs professionnels visés par l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel qu'amendé) (l'« Ordonnance »), ou (iii) répondent aux dispositions de l'article 49(2)(a) à (d) (« high net worth bodies corporate, unincorporated associations and partnerships and trustees of high value trusts ») de l'Ordonnance (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii) et (iii) étant ensemble désignées comme les « Personnes Habilitées »). Les titres de Gecina ne seront disponibles et ne pourront être offerts ou émis qu'à de telles Personnes Habilitées et toute offre, sollicitation ou accord en vue de l'achat ou de la souscription des titres ne pourra être réalisé qu'avec de telles Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée ne doit pas utiliser ou se fonder sur ce communiqué de presse ou l'une quelconque des informations qu'il contient.

Le présent document ne constitue pas une offre de vente ou d'achat de titres ou une quelconque sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription de titres de Gecina aux Etats-Unis d'Amérique. Les titres ne peuvent être offerts, souscrits ou vendus aux Etats-Unis d'Amérique en l'absence d'enregistrement ou de dispense d'enregistrement au titre du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le « U.S. Securities Act »). Les titres de Gecina n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du U.S. Securities Act et Gecina n'a pas l'intention d'effectuer une offre au public de ses titres aux Etats-Unis d'Amérique.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur.

Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.