



Communiqué de presse

Paris, le 15 février 2007

**RESULTATS ANNUELS 2006**

**RESULTAT NET PART DU GROUPE : +173,7%**  
**ACTIF NET REEVALUE DILUE LOTS PAR ACTION : +28,9%**  
**DIVIDENDE PAR ACTION : +7,7%**

Le Conseil d'Administration de GECINA s'est réuni le 15 février 2007 pour arrêter les comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2006.

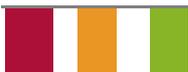
En millions d'euros	2006	2005	% Δ
Revenus locatifs	568,36	514,96	+10,4%
Bureaux	326,12	308,15	+5,8%
Résidentiel	203,85	204,47	-0,3%
Autres segments	38,39	2,34	ns
Résultat net hors variation de juste valeur	392,9	254,6	+54,3%
Résultat net part du Groupe	1 778,63	649,90	+173,7%

Par action - en euros			
Résultat courant par action <sup>1</sup>	6,54	4,27	+53,0%
Résultat net par action <sup>2</sup>	29,61	10,91	+171,4%
Actif Net Réévalué dilué lots <sup>3</sup>	124,89	96,92	+28,9%

<sup>1</sup> hors variation de juste valeur

<sup>2</sup> sur la base du nombre moyen d'actions (hors auto-contrôle) : 60 061 265 en 2006 et 59 556 586 en 2005

<sup>3</sup> au 31 décembre, sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeur, en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires et sur la base du nombre dilué d'actions (hors auto-contrôle) au 31 décembre : 60 990 887 pour 2006 et 60 325 062 pour 2005



## Progression des revenus locatifs : +10,4%

Les loyers de l'exercice 2006 se sont élevés à 568,36 millions d'euros. Ils ont ainsi progressé de +10,4%. Les nouveaux investissements réalisés au cours de la période ont contribué en partie à cette évolution à hauteur de 59,6 M€. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de +3,4% (+3,2% pour les bureaux et +3,7% pour le secteur résidentiel). Le taux d'occupation physique du patrimoine de GECINA se situe à un niveau élevé, à 97,5%.

## Investissements et cessions

Les investissements réalisés au cours de l'année 2006 se sont élevés à plus de 1,9 milliard d'euros. Ils ont principalement concerné le secteur des bureaux, de la logistique et de la santé. Le pôle bureaux a ainsi effectué plus de 900 millions d'euros d'investissements : Valmy, Friedland, Le Mazagran, Les Portes de La Défense et Défense Ouest. Dans le cadre de son activité résidentielle, le Groupe s'est porté acquéreur d'un immeuble de 25 appartements à Paris 7<sup>ème</sup> (11,4 millions d'euros). Le secteur logistique a, pour sa part, réalisé des investissements importants, plus de 650 000 m<sup>2</sup> de surfaces y compris des projets de développement (Bleecker, Lagny). GECINA, au travers de sa participation dans SOFCO, a fait son entrée sur le segment de l'immobilier de la santé par le biais d'un premier partenariat avec Générale de Santé concernant les murs de 28 établissements de santé (536 millions d'euros). SOFCO a ensuite acquis les murs d'une nouvelle clinique (10 millions d'euros) initiant cette fois un nouveau partenariat avec un autre acteur incontournable de la santé, Orpéa.

Parallèlement, GECINA a poursuivi sa politique d'optimisation de son patrimoine. Pour l'exercice 2006, les cessions d'actifs ont représenté 652,1 millions d'euros. Ces cessions ont été effectuées à un prix supérieur de 23% en moyenne par rapport aux valeurs d'expertises lots, et à un prix supérieur de 32% en moyenne par rapport aux valeurs d'expertises bloc du 31 décembre 2005.

## Résultat net part du Groupe en très forte progression : +173,7%

L'excédent brut d'exploitation (analytique) ressort à 559,9 millions d'euros et se traduit par une croissance de +35,8%, malgré les charges exceptionnelles liées au projet de regroupement du patrimoine résidentiel du Groupe. Le cash flow courant avant impôt s'établit à 419,0 millions d'euros, en progression de +44,3%. Le résultat net part du Groupe progresse de +173,3% et atteint 1 778,63 millions d'euros, après prise en compte des variations de juste valeur.

## Actif net réévalué : +29,0%

Le portefeuille de GECINA est évalué à la fin de l'année 2006 à plus de 12 milliards d'euros (lots), en croissance de 26,6% par rapport à 9,5 milliards d'euros (lots) au 31 décembre 2005. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de +17,5%. Sur la base d'expertises en bloc des immeubles, la valeur du patrimoine de GECINA ressort à 11,3 milliards d'euros. Le profil du patrimoine (lots) du Groupe est ainsi reflété par 52,1% de bureaux, 41,0% d'immobilier résidentiel et 6,9% de nouveaux types d'actifs.

L'actif net réévalué dilué après impôt s'élève à 7,6 milliards d'euros (lots), et à 6,9 milliards d'euros (bloc). Par action, les actifs nets réévalués dilués après impôt ont atteint 124,89 euros (lots) et 112,90 euros (bloc), soit des progressions respectives de +29% et de +33%.



L'endettement financier net, sous l'effet des investissements réalisés au cours de l'année, s'établit à 4,23 milliards d'euros. Le ratio dette nette sur la valeur des actifs ressort ainsi à 35,1% sur la base des valeurs d'expertises, prix nets vendeur, en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires. Le coût de la dette baisse et se situe à 4,20% contre 4,63% en 2005.

### Progression de +7,7% du dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Mixte du 29 mars 2007, le versement d'un dividende de 4,20 euros par action au titre de l'exercice 2006 pour une mise en paiement le 30 mars 2007. Ce dividende présentera une augmentation de +7,7% par rapport au dividende de l'exercice 2005.

### Perspectives

Soutenues par un marché toujours favorable, les perspectives de GECINA sont positivement orientées. L'année 2007 traduira ainsi la poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique décliné par le Groupe GECINA, s'appuyant sur une politique de croissance soutenue, une gestion efficace de son patrimoine, et des objectifs opérationnels ambitieux. Pour 2007, la croissance des revenus locatifs devrait se situer à environ +6%, impactée par les nouveaux investissements réalisés en 2006 qui généreront un loyer annualisé de l'ordre de 50 millions d'euros. Les nouveaux investissements qui seront effectués en 2007 et les projets de développement, dont l'achèvement est prévu au cours de cette période (93 252 m<sup>2</sup> de bureaux et 16 313 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques), contribueront également à cette évolution.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a approuvé le projet de GECINA visant à regrouper l'essentiel du patrimoine résidentiel du Groupe au sein d'une foncière dédiée, RESICO, qui devrait faire l'objet d'une introduction en Bourse au cours du premier semestre 2007, si les conditions de marché le permettent. RESICO a pour ambition de se positionner comme l'un des leaders européens de l'immobilier résidentiel disposant d'un patrimoine de très haute qualité. Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie de diversification et de création de filiales spécialisées menée par le Groupe. GECINA et RESICO pourront ainsi disposer de plus grande souplesse financière dans la poursuite de la politique de développement de leurs actifs. GECINA conservera le contrôle de RESICO par le biais d'une participation de plus de 50% au capital de cette nouvelle société. Le Groupe continuera ainsi à bénéficier de l'attractivité d'un portefeuille d'immobilier résidentiel de valeur. Ce projet sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 29 mars 2007.

En outre, le Conseil d'Administration a nommé Monsieur Antonio Truan, Directeur Général Délégué de GECINA. Monsieur Antonio Truan est représentant permanent de METROVACESA au Conseil d'Administration depuis 2006.

Avec un patrimoine de plus de 12 milliards d'euros, GECINA est le premier acteur privé français coté de l'immobilier locatif.

#### Contacts GECINA :

Régine WILLEMYNS  
Tél : 33 (0)1 40 40 62 44  
Juan Carlos CALVO  
Tél : 33 (0)1 40 40 62 21/ 34 91 418 30 18

#### Contact presse :

KEIMA Communication  
Alix HერიARD DUBREUIL  
Tél : +33 (0)1 56 43 44 62  
alix.heriard@keima.fr



## ANNEXES

<b>Comptes de résultats analytiques</b>			
en millions d'euros	2006	2005	% Δ
Loyers - tertiaire	326,1	308,1	5,8%
Loyers - résidentiel	203,8	204,5	-0,3%
Loyers - autres segments	38,4	2,3	1533,6%
<b>Revenus Locatifs bruts</b>	<b>568,4</b>	<b>515,0</b>	<b>10,4%</b>
Charges sur immeubles	-147,7	-140,6	5,0%
Charges refacturées	87,6	74,9	17,0%
<b>Revenus Locatifs nets</b>	<b>508,3</b>	<b>449,3</b>	<b>13,1%</b>
Services et autres produits	4,8	10,5	-54,2%
Services et autres charges	-2,0	-3,1	-34,2%
Charges de personnel	-40,2	-42,9	-6,2%
Frais de gestion nets	-57,3	-28,2	103,7%
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>413,5</b>	<b>385,6</b>	<b>7,2%</b>
Résultat de cession des stocks	6,3	3,4	86,5%
Résultats de cessions d'actifs	140,1	23,4	499,8%
<b>Excédent brut d'exploitation (avant variation de juste valeur)</b>	<b>559,9</b>	<b>412,4</b>	<b>35,8%</b>
Variation de la juste valeur des immobilisations	1 348,8	393,1	243,1%
<b>Excédent brut d'exploitation (après variation de juste valeur)</b>	<b>1 908,7</b>	<b>805,5</b>	<b>137,0%</b>
Amortissements	-2,7	-3,7	-25,9%
Autres Provisions d'Exploitation	-1,1	2,2	-150,4%
Frais financiers nets	-143,3	-123,0	16,5%
Variation de la juste valeur des instruments financiers	58,8	7,7	667,1%
Résultat d'opérations financières	7,9	0,0	n.s.
Actualisation des dettes et créances	0,0	-10,5	-100,0%
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>1 828,2</b>	<b>678,0</b>	<b>169,6%</b>
Impôts courants	-17,7	-24,0	-26,2%
Taxe de sortie	-33,1	0,0	n.s.
Impôts différés	4,0	5,7	-30,3%
Intérêts minoritaires	-2,8	-9,8	-71,9%
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>1 778,6</b>	<b>649,9</b>	<b>173,7%</b>
<b>Résultat net consolidé (hors variation de juste valeur)</b>	<b>392,9</b>	<b>254,6</b>	<b>54,3%</b>



	Par action		
en euros	2006	2005	% Δ
Résultat net par action	29,61	10,91	171,4%
Résultat courant par action <sup>1</sup>	6,54	4,27	53,0%
Cash flow courant avant impôt par action <sup>1</sup>	6,98	4,88	43,1%
Nombre moyen d'actions	60 061 265	59 556 586	0,8%

<sup>1</sup> sans variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers, et incluant le résultat des cessions de l'exercice.

## Bilan publiable

en millions d'euros

ACTIF	31/12/2006	31/12/2005
<b>Eléments non courants</b>	<b>10 387,4</b>	<b>8 476,0</b>
Immeubles de placement	9 590,1	8 233,8
Immeubles en restructuration	639,4	144,7
Immobilisations en-cours	0,0	0,0
Immeubles d'exploitation	73,5	74,1
Autres immobilisations corporelles	3,1	3,1
Immobilisations incorporelles	2,0	2,2
Immobilisations financières	23,8	10,1
Titres en équivalence	53,6	0,0
Impôts différés	1,9	7,9
<b>Eléments courants</b>	<b>1 207,9</b>	<b>463,6</b>
Immeubles en vente	598,3	220,6
Stocks	47,7	34,9
Clients et autres créances	45,0	43,6
Autres créances	291,8	51,6
Charges constatées d'avance	7,2	3,1
Instruments dérivés	45,6	40,5
Disponibilités et valeurs mobilières	172,3	69,4
<b>Total Actif</b>	<b>11 595,3</b>	<b>8 939,6</b>
PASSIF	31/12/2006	31/12/2005
<b>Capital et réserves</b>	<b>6 666,0</b>	<b>5 105,8</b>
Capital	467,0	466,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 856,9	1 854,0
Réserves consolidées	2 547,3	2 111,8
Résultat consolidé du Groupe	1 778,6	649,9
Capitaux propres du Groupe	6 649,8	5 082,3
Intérêts minoritaires	16,2	23,4
<b>Dettes non courantes</b>	<b>3 763,8</b>	<b>2 774,7</b>
Dettes financières	3 626,4	2 657,5
Instruments dérivés	4,2	13,9
Impôts différés passifs	73,9	60,0
Dettes fiscales et sociales	22,5	8,9
Provisions pour risques et charges	36,8	34,4
<b>Dettes courantes</b>	<b>1 165,5</b>	<b>1 059,1</b>
Part court terme des dettes financières	780,4	642,0
Instruments dérivés	6,5	57,1
Dépôts de garantie	62,1	64,6
Fournisseurs	229,9	63,5
Dettes fiscales et sociales	44,3	192,1
Autres dettes	41,0	38,3
Produits comptabilisés d'avance	1,3	1,4
<b>Total Passif</b>	<b>11 595,3</b>	<b>8 939,6</b>



### Comptes de résultats publiables

en millions d'euros	2006	2005	% Δ
Loyers - tertiaire	326,1	308,1	5,8%
Loyers - résidentiel	203,8	204,5	-0,3%
Loyers - autres segments	38,4	2,3	1533,6%
<b>Revenus Locatifs bruts</b>	<b>568,4</b>	<b>515,0</b>	<b>10,4%</b>
Services et autres revenus	4,8	10,5	-54,2%
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>573,2</b>	<b>525,5</b>	<b>9,1%</b>
Charges sur immeubles	-147,7	-140,6	5,0%
Charges refacturées	87,6	74,9	17,0%
Services et autres charges	-2,0	-3,1	-34,2%
<b>Charges d'exploitation directes</b>	<b>-62,1</b>	<b>-68,8</b>	<b>-9,7%</b>
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles et activités de service</b>	<b>511,1</b>	<b>456,7</b>	<b>11,9%</b>
Résultat de cession des stocks	6,3	3,4	86,5%
Résultats de cessions d'actifs	148,0	23,4	533,7%
<b>Excédent brut d'exploitation des immeubles et activités de service après cessions</b>	<b>665,4</b>	<b>483,4</b>	<b>37,6%</b>
Charges de Personnel	-40,2	-42,9	-6,2%
Frais de Gestion nets	-57,3	-28,2	103,7%
Amortissements	-2,7	-3,7	-25,9%
Autres provisions d'exploitation	-1,1	2,2	-150,4%
Résultat opérationnel	564,0	410,8	37,3%
Frais financiers nets	-143,3	-123,0	16,5%
Résultat avant impôts et variation de juste valeur	420,7	287,8	46,1%
Variation de la juste valeur des immobilisations	1 348,8	393,1	243,1%
Variation de la juste valeur des instruments financiers	58,8	7,7	667,1%
Actualisation des dettes et créances	0,0	-10,5	-100,0%
<b>Résultat avant Impôts</b>	<b>1 828,2</b>	<b>678,0</b>	<b>169,6%</b>
Impôts courants	-17,7	-24,0	-26,2%
Taxe de Sortie	-33,1	0,0	n.s.
Impôts différés	4,0	5,7	-30,3%
Intérêts minoritaires	-2,8	-9,8	-71,9%
<b>Résultat Net consolidé (Part du Groupe)</b>	<b>1778,6</b>	<b>649,9</b>	<b>173,7%</b>