



RÉSULTATS

2007

22 février 2008

Sommaire

1. CHIFFRES CLES 2007	3
2. SITUATION FINANCIERE	4
Comptes de résultats	4
Bilan	6
3. VALORISATION DU PATRIMOINE	7
Valeur du patrimoine	7
Actif net réévalué	8
4. ACTIVITE	9
Revenus locatifs	9
Cessions	10
Investissements	10
Projets de développement	11
Projets de développement livrés au 31 décembre 2007	12
5. DIVIDENDE	13
6. PERSPECTIVES	13

1. Chiffres clés 2007

Indicateurs clés			
En millions d'euros	2007	2006	△
Revenus locatifs	591,8	568,4	+4,1%
Excédent brut d'exploitation (avant cessions)	463,6	415,5	+11,6%
Cash flow courant avant impôt (avant cessions)	292,6	275,9	+6,0%
Résultat net part du Groupe	1 292,9	1 778,6	-27,3%
Nombre moyen d'actions (millions)	60 331 680	60 061 265	+0,5%
Cash flow courant avant impôt et variation de valeur par action (€)	4,85	4,59	+5,6%

- ▶ Les revenus locatifs du Groupe atteignent 591,8 millions d'euros, soit +4,1% par rapport à la même période de l'exercice 2006.
- ▶ L'excédent brut d'exploitation, avant cessions et variation de valeur, progresse de +11,6%, à 463,6 millions d'euros.
- ▶ Le résultat net part du Groupe s'élève à 1 292,9 millions d'euros après prise en compte des variations de valeur.

Valorisation des actifs			
	2007	2006	△
Valorisation du patrimoine* (Md€)	13,2	12,0	+10,0%
Actif net réévalué* par action (€)	142,55	124,93	+14,1%

* base bloc pour tous les segments, à l'exception du résidentiel (lots)

- ▶ A fin décembre 2007, le portefeuille de GECINA est ainsi évalué à 13,2 milliards d'euros (lots), en croissance de +10,0% par rapport à 12,0 milliards d'euros au 31 décembre 2006. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de +10,8%.

Bilan simplifié			
En millions d'euros	2007	2006	△
Fonds propres	7 721	6 666	+15,8%
Dette nette	4 610	4 234	+8,9%

- ▶ L'actif net réévalué (ANR) par action s'élève pour sa part à 142,55 euros, en progression de +14,1%.

Informations opérationnelles			
	2007	2006	△
Portefeuille total (Mm2)	3,64	3,14	+15,9%
Taux d'occupation physique %	98,0%	97,5%	-

- ▶ Les investissements de la période, 672,0 millions d'euros, concernent principalement les pôles logistique, résidentiel et santé.
- ▶ Un dividende de 5,01 euros*, en progression de +19,3%, sera mis en paiement le 25 avril 2008.

* sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 22 avril 2008.

2. Situation financière

Comptes de résultats

En millions d'euros	2007	2006	Δ
Revenus locatifs bruts	591,8	568,4	4,1%
Charges sur immeubles	-154,5	-147,7	4,6%
Charges refacturées	94,8	87,6	8,2%
Revenus locatifs nets	532,1	508,3	4,7%
Services et autres produits	6,5	5,3	22,4%
Services et autres charges	-1,9	-2,0	-4,7%
Revenus nets des immeubles et services	536,7	511,6	4,9%
Charges de personnel et frais de gestion nets	-73,2	-96,0	-23,8%
Excédent brut d'exploitation avant cessions	463,6	415,5	11,6%
Résultat de cession des stocks	24,5	6,3	288,9%
Résultat de cession d'actifs	48,4	148,0	-67,3%
Excédent brut d'exploitation	536,5	569,9	-5,9%
Variation de valeur des immeubles	997,8	1 348,8	-26,0%
Amortissements	-2,7	-2,7	-2,3%
Dépréciations nettes	-0,7	-3,1	-76,0%
Résultat opérationnel	1 530,8	1 912,8	-20,0%
Frais financiers nets	-178,8	-143,4	24,7%
Amortissements et provisions à caractère financier	-	-	ns
Variation de valeur des instruments financiers	-8,9	58,8	-115,2%
Résultat net des sociétés mises en équivalence	8,7	-	ns
Résultat avant impôts	1 351,8	1 828,2	-26,1%
Impôts	-51,2	-46,8	9,3%
Résultat net consolidé	1 300,6	1 781,4	-27,0%
Intérêts minoritaires	-7,7	-2,8	178,0%
Résultat net consolidé (part du Groupe)	1 292,9	1 778,6	-27,3%
Variation de juste valeur des immobilisations	-997,8	-1 348,8	-26,0%
Variation de juste valeur des instruments financiers	8,9	-58,8	-115,2%
Impôts	26,1	21,8	19,4%
Résultat net consolidé (part du Groupe) hors variation de juste valeur	330,1	392,9	-16,0%

- **Les loyers du Groupe GECINA** atteignent 591,8 millions d'euros en 2007 et progressent de +4,1%.
- **Les frais généraux et de personnel** s'établissent respectivement à 22,1 millions d'euros et 51,1 millions d'euros. Ces deux postes représentent un montant total de 73,2 millions d'euros, soit une diminution de 23,9% par rapport à l'exercice précédent.
- **L'excédent brut d'exploitation**, avant cessions et variation de valeur, progresse de +11,6%, à 463,6 millions d'euros. Après cessions et avant variation de valeur, l'excédent brut d'exploitation atteint 536,5 millions d'euros.
- **Le résultat net part du Groupe** s'établit à 1 292,9 millions d'euros, après prise en compte des variations de valeur. Hors variation de valeur, il ressort à 330,1 millions d'euros.

- **Le cash flow courant avant impôt** évolue de +6,0%, 292,6 millions d'euros. Après impôt, il s'établit à 275,5 millions d'euros, en progression de +6,7% par rapport au 31 décembre 2006.

IMPOTS		
En M€	2007	2006
Impôts courants	-17,1	-17,7
Exit tax	-8,1	-33,1
Impôts différés	-26,0	4,0
TOTAL	- 51,2	-46,8

CASH FLOWS COURANTS			
En M€	2007	2006	Δ%
Excédent brut d'exploitation	463,6	415,5	11,6%
Annulation impact IFRS 2 (stock options)	7,9	3,8	107,9%
Frais financiers nets	-178,8	-143,4	24,7%
Cash flow courant avant impôt	292,6	275,9	6,0%
Impôts courants ⁽¹⁾	-17,1	-17,7	-3,2%
Cash flow courant après impôt	275,5	258,2	6,7%

Données comptables

(1) excluant les impôts exceptionnels

Bilan

ACTIF	31 Déc. 2007 M €	31 Déc. 2006 M €
-------	---------------------	---------------------

Eléments non courants	12 041,8	10 387,4
Immeubles de placement	11 207,9	9 590,1
Immeubles en restructuration	425,1	639,4
Immeubles d'exploitation	72,1	73,5
Autres immobilisations corporelles	2,6	3,1
Immobilisations incorporelles	2,1	2,0
Immobilisations financières	269,6	23,8
Titres en équivalence	61,9	53,6
Impôts différés	0,5	1,9

Eléments courants	850,9	1 207,9
Immeubles en vente	397,0	598,3
Stocks	25,5	47,6
Clients et autres créances	56,2	45,0
Autres créances	56,7	291,8
Charges constatées d'avance	9,9	7,2
Instruments dérivés	198,2	45,6
Disponibilités et valeurs mobilières	107,3	172,3

TOTAL ACTIF	12 892,7	11 595,3
-------------	----------	----------

Au 31 décembre 2007, le total de bilan s'établit à 12 893 millions d'euros, comprenant 7 721 millions d'euros de capitaux propres y compris 2,6 millions d'euros pour les intérêts minoritaires.

Gecimed, structure dédiée à l'immobilier de la santé dans laquelle GECINA détient une participation à hauteur de 38%, et qui est consolidée par mise en équivalence dans les comptes du Groupe, représente une quote-part d'actif de 61,9 millions d'euros.

Dettes financières

A fin décembre 2007, l'endettement financier net s'élève à 4 610 millions d'euros.

Le ratio dette nette sur la valeur des actifs ressort ainsi à 34,8% sur la base des valeurs

PASSIF	31 Déc. 2007 M €	31 Déc. 2006 M €
--------	---------------------	---------------------

Capital et réserves	7 721,2	6 666,0
Capital	468,2	467,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 862,9	1 856,9
Réserves consolidées	4 094,6	2 547,3
Capitaux propres du Groupe	7 718,6	6 649,8
Intérêts minoritaires	2,6	16,2

Dettes non courantes	4 737,7	3 763,8
Dettes financières	4 569,6	3 626,4
Instruments dérivés	2,4	4,2
Impôts différés passifs	70,8	73,9
Dettes fiscales et sociales	16,0	22,5
Provisions pour risques et charges	78,8	36,8

Dettes courantes	433,8	1 165,5
Part court terme des dettes financières	147,8	780,4
Instruments dérivés	6,4	6,5
Dépôts de garantie	70,2	62,1
Fournisseurs	105,9	229,9
Dettes fiscales et sociales	45,8	44,3
Autres dettes	57,7	42,3

TOTAL PASSIF	12 892,7	11 595,3
--------------	----------	----------

d'expertises, prix nets vendeurs, en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires. Le coût de la dette s'établit à 4,46%. La durée de la dette est de 4,5 années. La dette à taux variable est à 73% couverte par des dérivés.

Investissements 2007

Les investissements totaux réalisés au cours de l'année 2007 s'élèvent à 672 millions d'euros et concernent principalement les pôles logistique, résidentiel et santé.

3. Valorisation du patrimoine

Valeur du patrimoine

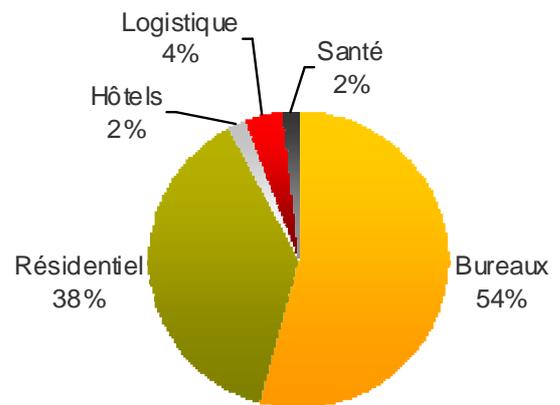
Les immeubles du patrimoine de GECINA sont expertisés deux fois par an par des experts indépendants. A fin décembre 2007, le portefeuille de GECINA est ainsi évalué à 13,2 milliards d'euros (lots), en croissance de +10,0% par rapport à 12,0 milliards d'euros au 31 décembre 2006. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de +10,8%.

Par rapport à fin décembre 2006, la valorisation de la Division bureaux enregistre une très bonne performance, avec une progression supérieure à +14,0%. La valeur du patrimoine résidentiel, pour sa part, augmente de +2,3%. Celle des hôtels progresse de +21,6%. Et enfin, le segment de la logistique fait ressortir la plus forte évolution du portefeuille total de GECINA, à +32,7%. A structure égale et hors surfaces en vente, les valeurs des actifs du Groupe augmentent de : +13,5% pour les bureaux, +8,6% pour le résidentiel et + 4,5% pour les autres produits.

La hausse des valeurs du patrimoine de GECINA a essentiellement été réalisée sur les six premiers mois de l'année 2007, avec une évolution à périmètre comparable de +10%. Elle a poursuivi sa progression, plus modérément, au cours du deuxième semestre, avec une croissance de +0,9%.

Dans un contexte économique plus modéré, le rendement global du patrimoine de GECINA ressort pour sa part à 5,12% : 5,66% pour les bureaux, 4,19% pour le résidentiel et 6,57% pour les autres segments.

Répartition du patrimoine par type d'actifs



Valorisation du patrimoine (M€)

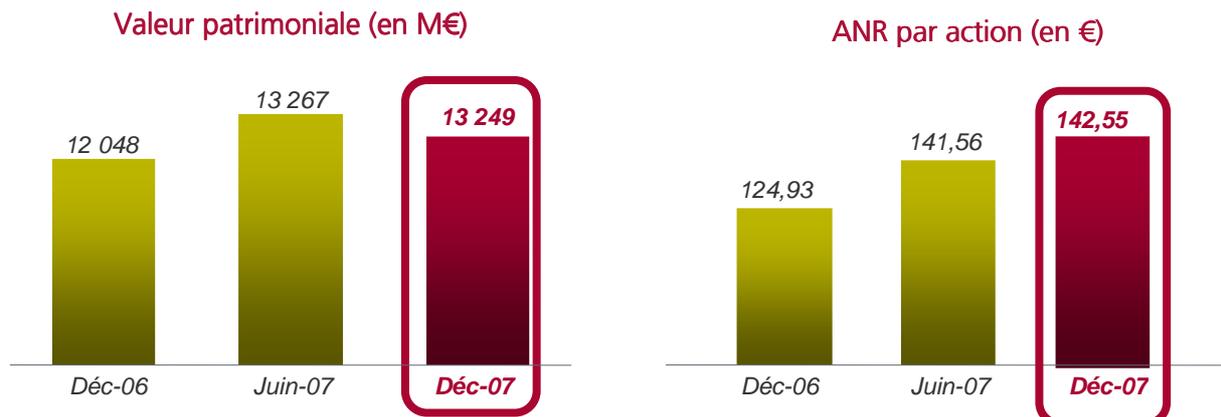
	Déc-06	Déc-07	% Δ 07/06
Bureaux	6 275,4	7 156,1	14,0%
Résidentiel ⁽¹⁾	4 945,0	5 058,1	2,3%
Hôtels	232,7	282,9	21,6%
Logistique	391,2	519,0	32,7%
Santé ⁽²⁾	203,3	233,0	14,7%
Valeur totale du Patrimoine	12 047,5	13 249,2	10,0%

(1) Sur la base d'une valorisation en bloc pour tous les segments à l'exception du résidentiel (lots)

(2) Valorisation du patrimoine santé sur la base de la participation de GECINA dans Gecimed (38%)

Actif net réévalué

L'actif net réévalué dilué après impôt s'élève à 8,8 milliards d'euros (lots). Par action, l'actif net réévalué dilué après impôt atteint 142,55 euros (lots), soit une progression de +14,1% par rapport à fin décembre 2006.



ANR LOT			
En M€	Déc-2007	Juin 2007	Déc-2006
Capitaux propres	7 718,6	7 590,6	6 649,8
+ Plus-values			
Plus-values lots	714,3	759,9	734,5
Plus-values projets et autres	185,4	209,3	155,9
+ Ajustements Impôts	-1,3	-1,9	-5,4
- Intérêts minoritaires	-1,8	-1,7	-7,5
+/-Valeur marché dette	53,7	22,7	25,4
= ANR non dilué	8 668,8	8 579,0	7 552,7
Nombre d'actions	60 373 721	60 227 470	60 127 800
ANR non dilué par action	143,61	142,44	125,61
Δ		0,8%	14,3%
ANR non dilué Gecina	8 668,8	8 579,0	7 552,7
+ stock-options	84,9	63,9	66,9
= ANR dilué	8 753,7	8 642,9	7 619,6
Nombre dilué d'actions	61 406 474	61 054 344	60 990 887
ANR dilué par action	142,55	141,56	124,93
Δ		0,7%	14,1%

4. Activité

Revenus locatifs

REVENUS LOCATIFS				
En M€	2007	2006	%Δ	%Δ Pér. Constant
Bureaux	338,1	313,6	7,8%	5,6%
Résidentiel	205,6	215,7	-4,7%	3,4%
Autres segments	48,2	39,1	23,4%	11,3%
Logistique	31,3	14,4	117,2%	
Hôtels	16,8	14,5	15,9%	
Santé	-	10,2	-	
Revenus locatifs totaux	591,8	568,4	4,1%	5,0%

Les loyers au 31 décembre 2007 représentent 591,8 millions d'euros et augmentent de +4,1%. Les nouveaux investissements réalisés au cours de la période contribuent à hauteur de 42,9 millions d'euros. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de +5,0% : +5,6% pour les bureaux, +3,4% pour le secteur résidentiel, et +11,3% pour les autres segments.

Le pôle bureaux enregistre 338,1 millions de loyers, soit une progression de +7,8%, et représente 57,1% des revenus locatifs du groupe GECINA. Plus de 86 000 m² ont été loués sur l'exercice 2007, dont 36 800 m² concernent des locations faisant suite à la livraison de nouveaux immeubles (Défense Ouest à Colombes, Cristallin à Boulogne-Billancourt).

Les loyers du secteur résidentiel, sous l'effet des cessions réalisées au cours de l'année, sont en baisse de 4,7% par rapport au 31 décembre 2006. A périmètre constant, ils augmentent de +3,4%. Les revenus locatifs de ce pôle s'établissent ainsi à 205,6 millions d'euros, soit 34,7% des revenus locatifs du Groupe. Les relocations ont concerné 2 247 appartements, 136 300 m² de surfaces résidentielles, soit un taux de rotation de 14,4%.

Le loyer moyen de relocation ressort à 15,54 euros, en progression de +6,3% par rapport au 31 décembre 2006.

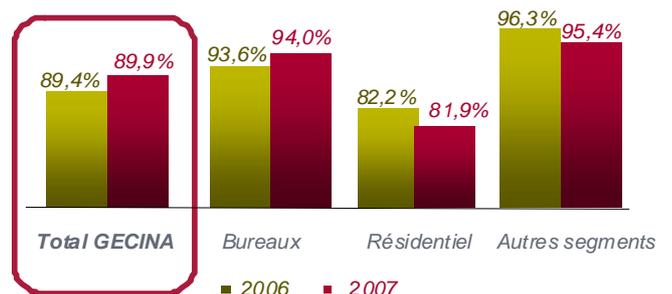
Les revenus locatifs des autres segments, 48,2 millions d'euros, contribuent pour 8,2% aux loyers totaux de GECINA. Ils se répartissent entre la logistique pour 31,3 millions d'euros et l'hôtellerie à hauteur de 16,8 millions d'euros. De nouvelles locations sont intervenues sur ce segment, avec la livraison de la plate-forme logistique de Lagny-le-Sec (16 300 m²), et d'un actif à Budapest (18 000 m²).

Le patrimoine de GECINA totalise 3,64 millions de m² à fin décembre 2007, en tenant compte de 0,7 million de m² de projets de développement.

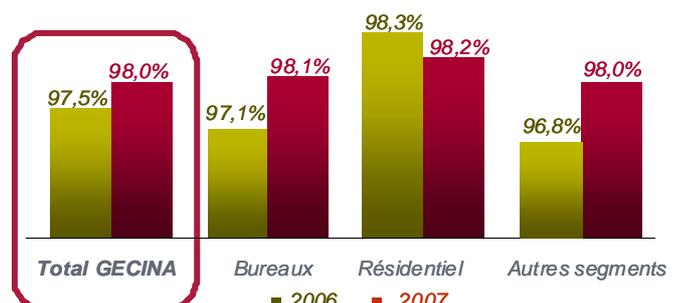
Le taux d'occupation physique du patrimoine de GECINA s'établit à 98,0%. Par secteur, il se situe à 98,1% pour les bureaux, 98,2% pour le résidentiel, et 98,0% pour les autres actifs.

La marge locative du groupe GECINA progresse et se situe à 89,9%.

Marge locative %



Taux d'occupation physique %



Cessions

Les cessions d'actifs réalisées par GECINA sur l'année 2007 ont représenté 508,9 millions d'euros, et ont principalement porté sur des actifs résidentiels (754 logements, 67 057 m²) et 27 036 m² de bureaux.

Ces cessions, qui ont généré près de 73 millions d'euros de plus-values, ont été effectuées à un prix de vente supérieur de 14% par rapport à la valeur comptable de fin décembre 2006. Pour le résidentiel, les prix de vente ressortent à plus 21% par rapport à la valeur comptable de fin décembre 2006, et à plus 7% par rapport à la valeur lots.

Investissements

Les investissements réalisés en 2007 se sont élevés à 672,0 millions d'euros. Ils ont principalement concerné les pôles logistique, résidentiel et santé.

Un immeuble de bureaux de 2 000 m² à Paris 2^{ème} (rue Volney) a été acquis au premier semestre 2007. Cet actif est entièrement loué.

Sur le segment résidentiel, GECINA a acquis un portefeuille de quatre résidences étudiants à Bordeaux (473 appartements, plus de 10 000 m²).

GECINA a également réalisé l'acquisition plus de 222 600 m² de surfaces logistiques existantes. Un portefeuille comprenant 13 actifs répartis sur le territoire français a ainsi été acquis auprès du groupe Mory (90 300 m²). Quatre autres investissements ont été effectués sur ce segment : deux entrepôts logistiques à Trappes et Chilly-Mazarin (80 560 m²), trois actifs à dominante logistique représentant 20 800 m² (Trappes, Villeneuve-la-Garenne, Morangis), et enfin un entrepôt de 31 000 m² à Saint-Martin de Crau.

Le pôle santé a pour sa part mené une politique d'investissement active et a ainsi effectué l'acquisition de trois EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) au mois de juillet 2007 (dont deux actifs en cours de construction). En fin d'année, cette division s'est enrichie d'une nouvelle clinique.



- Trappes (78) -



- Mory -



- 12 rue Volney – Paris 2^{ème}



- Résidences étudiants -
Bordeaux

Projets de développement

Au 31 décembre 2007, GECINA possède une réserve de projets de plus de 700 600 m² dont les livraisons s'échelonnent de 2008 à 2011.

GECINA a poursuivi sa stratégie de diversification de son portefeuille, et a initié et confirmé la constitution d'un patrimoine spécifique de résidences étudiants sur un secteur immobilier porteur. Ce nouveau type d'actifs résidentiels, grâce à ses excellents rendements, vient dynamiser et augmenter la profitabilité du portefeuille résidentiel de GECINA. Le Groupe s'est ainsi engagé dans la réalisation de deux résidences étudiants : 238 logements (6 980 m²) sur la commune du Bourget, et 191 logements (4 800 m²) à Euralille. La livraison de ces actifs devrait intervenir respectivement à la fin du troisième trimestre 2008 et à la rentrée universitaire 2009.

Une promesse de vente a également été signée pour l'acquisition d'un terrain de 4,58 hectares sur la région du pays genevois en Haute-Savoie. Cet investissement s'accompagne d'un projet résidentiel de 11 600 m² dont la livraison est prévue pour 2010 : 98 appartements répartis dans 8 immeubles et 48 maisons individuelles.

En 2007, GECINA s'est engagé dans le développement de 230 000 m² de plates-formes logistiques. Au début de l'année, le Groupe a signé une promesse de vente portant sur l'acquisition d'un terrain de 26 hectares en vue de réaliser un parc logistique de 90 000 m² sur la commune de Moussy le Neuf. Enfin, la livraison d'un autre projet de développement d'un parc logistique de 140 000 m² situé à Louailles, à proximité de Sablé-sur-Sarthe, devrait intervenir à partir de la fin de l'année 2009.

Les travaux de réhabilitation du centre commercial Beaugrenelle (Paris 15^{ème}) se poursuivent, les permis de démolir et de construire ayant été obtenus. La livraison de ce complexe commercial est prévue en 2011.

GECINA au travers de GECIMED, structure dédiée à l'immobilier de la santé, a engagé à la fin de l'année 2007 près de 50 000 m² de projets de développement pour sa croissance future : trois EHPAD, un hôpital privé au Havre et une RPA (résidence pour personnes âgées). Tous ces actifs sont d'ores et déjà pré-loués à des exploitants leaders du secteur sur la base de baux long terme.



- Le Bourget (93) -



- Parc logistique de Moussy le Neuf (77) -



- Viry (74) -



- Parc logistique de Louailles (72) -

Projets de développement livrés au 31 décembre 2007

Les principaux développements livrés au cours de l'année 2007 ont concerné des immeubles de bureaux (93 000 m²) et trois actifs logistiques (52 400 m²). Ces nouveaux actifs représentent un investissement total de plus de 530 millions d'euros.

Pour le pôle bureaux, trois immeubles de taille importante ont été livrés en 2007 :

- ▶ Défense Ouest (Colombes), 58 000 m²,
- ▶ Crystalys (Vélizy), 25 800 m²,
- ▶ Pyramidion (Courbevoie), 9 400 m².

Ces trois actifs sont situés dans l'ouest parisien, sur des secteurs en forte croissance.

Enfin, sur le segment de la logistique, trois actifs ont également été livrés : 16 300 m² à Lagny-le-Sec, 16 800 m² à Budapest et 18 100 m² à Corbas.



- Défense Ouest – Colombes (92) -



- Crystalys – Vélizy (78) -



- Pyramidion – La Défense -

5. Dividende

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 22 avril 2008, le versement d'un dividende de 5,01 euros par action au titre de l'exercice 2007 pour une mise en paiement le 25 avril 2008. Ce dividende présentera une augmentation de + 19,3% par rapport au dividende 2006.

6. Perspectives

GECINA reste confiant sur ses marchés quant à l'augmentation future de ses revenus locatifs et de ses résultats, en raison d'une demande toujours forte face à une offre moins abondante.

En 2007, une séparation a été décidée entre les trois principaux actionnaires de METROVACESA, Monsieur Sanahuja, Monsieur Rivero et Monsieur Soler afin de mettre un terme au différend qui les opposait, et par voie de conséquence à clarifier l'actionnariat de METROVACESA et GECINA.

La première étape de l'Accord de Séparation a été menée en Espagne sur la période du 24 septembre au 24 octobre 2007. La deuxième étape de la mise en œuvre du processus de séparation initiée par GECINA a été reportée temporairement du fait de la décision de l'Autorité des marchés financiers de déclarer non conforme le projet d'offre publique de rachat d'actions (OPRA) déposé par la Société. Cette décision a été contestée par GECINA, Monsieur Soler et Monsieur Rivero auprès de la Cour d'appel de Paris. A l'issue de l'arrêt, GECINA devrait déposer un nouveau projet d'OPRA auprès de l'AMF, tenant compte des adaptations qui s'avèreraient nécessaires.

A la fin de l'année 2007, les statuts de GECINA ont été modifiés afin de faire supporter aux actionnaires qui pourraient en être la cause les conséquences du prélèvement, institué par la réforme SIIIC IV, de 20% sur les sommes distribuées à ces actionnaires.

Pour l'année 2008, GECINA prévoit de poursuivre sa croissance, tout en continuant à mener une gestion dynamique de son portefeuille. Dès le début de l'année, le pôle logistique de GECINA a réalisé une nouvelle acquisition avec un second entrepôt logistique de 30 000 m² à Saint-Martin de Crau. En outre, les projets de développement qui seront livrés au cours de la période, la poursuite des nouvelles locations et les relocations contribueront à l'évolution des loyers du Groupe, et à la performance de GECINA.

Contacts GECINA

Régine WILLEMYS
Tél : 33 (0)1 40 40 62 44
Juan Carlos CALVO
Tél : 00 34 91 406 98 00
ir@gecina.fr

Contact presse

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