

COMMUNIQUE DE PRESSE
Paris, le 10 mai 2006

REVENUS LOCATIFS DU PREMIER TRIMESTRE 2006 : + 2,6%
RESULTAT NET part du Groupe : + 47.6%

<i>En millions d'euros</i>	1T 2006 non audité	1T 2005 non audité	Δ
Revenus locatifs	135,5	132,0	2,6%
Bureaux	79,3	80,9	-1,9%
Résidentiel	51,6	51,2	0,8%
Autres segments	4,6	-	ns
Excédent brut d'exploitation ¹	111,0	100,2	10,7%
Cash-flow courant avant impôt ²	78,5	65,8	19,3%
Résultat net part du Groupe ³	171,7	116,3	47,6%

<i>Par action – en euros⁴</i>			
Résultat net par action ⁴	2,86	1,97	45,6%
Cash-flow courant avant impôt par action ²⁻⁴	1,31	1,11	17,7%

¹ des immeubles et activités de services et résultat des cessions de l'exercice déduction faite des frais de fonctionnement et avant ajustement de juste valeur des immeubles

² incluant le résultat des cessions de l'exercice

³ après variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers

⁴ sur la base du nombre moyen d'actions (hors auto-contrôle) : 59 963 300 au premier trimestre 2006 et 59 157 294 au premier trimestre 2005

Pour une plus grande transparence vis-à-vis des marchés financiers, GECINA a décidé de publier dès 2006, des résultats trimestriels (non audités), en complément des indicateurs d'activité habituels (revenus locatifs).

Activité locative du premier trimestre 2006

Les loyers de GECINA ont enregistré une hausse sensible de 2,6% au cours du premier trimestre 2006, et ont atteint 135,5 millions d'euros. Par segment, les bureaux et les actifs résidentiels ont majoritairement contribué à cette évolution, avec respectivement 79,3 millions et 51,6 millions d'euros de revenus locatifs. Les nouveaux actifs acquis à la fin de l'année 2005, logistique et hôtels, ont, quant à eux, généré 4,6 millions d'euros de loyers. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression moyenne est de 3,1% : 2,0% pour les bureaux et 4,9% pour les actifs résidentiels.

Le taux d'occupation reste élevé, à 96,3% en moyenne (93,8% pour les bureaux, 98,4% pour le patrimoine résidentiel et 97,9% pour les nouveaux produits), comparé à 96,6% au premier trimestre 2005. Plus de 8 000 m² de bureaux ont été reloués au cours du premier trimestre, se traduisant par une augmentation moyenne de 4,4% du loyer de relocation. En outre, 2 500 m² de bureaux ont fait l'objet d'une première location. Enfin, 491 appartements ont été reloués au cours du trimestre, sur la base d'une hausse moyenne de 1,4% du loyer de relocation.

Acquisitions récentes et cessions

Au début de l'année, conformément à son plan stratégique, GECINA a réalisé de nombreuses acquisitions et a investi 791 millions d'euros dans de nouveaux actifs. Ces nouvelles acquisitions comprennent trois immeubles de bureaux situés à Paris, représentant une surface totale de 44 500 mètres carrés, et intégrant de nouveaux projets de développement. Le Groupe s'est également porté acquéreur de murs d'établissements de santé (28 hôpitaux) cédés par Générale de Santé, leader du secteur privé hospitalier en France.

Cette récente acquisition permet à GECINA d'intégrer un nouveau segment, l'immobilier de la santé, conformément à sa politique de diversification. Cet investissement initial de 536 millions d'euros fera l'objet d'un partenariat financier que la Société a l'intention de concrétiser par la mise en place d'une structure dédiée (SIIC - Société d'Investissement Immobilier Coté) dès la finalisation de l'acquisition prévue au troisième trimestre 2006. L'opération s'accompagne de baux d'une durée de 10 à 14 ans et de loyers fixes, révisables tous les ans en fonction de l'inflation.

Lors du premier trimestre 2006, GECINA a cédé 25 millions d'euros d'actifs comprenant 32 appartements (4 362 m²). Au cours de cette même période, le Groupe n'a pas réalisé de cession d'immeubles de bureaux. Les cessions ont été effectuées à un prix supérieur de 23% par rapport aux valeurs d'expertise enregistrées dans les comptes au 31 décembre 2005 et ont généré 3,6 millions d'euros de plus-values, et à un prix supérieur de 8% par rapport à la valeur lot. Conformément au plan stratégique, GECINA prévoit d'accélérer le rythme des rotations d'actifs, à la fois de bureaux et résidentiels, à partir du deuxième semestre 2006.

Résultats avant variation de juste valeur

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est en progression de 10,7% et s'élève à 111 millions d'euros. La baisse des frais généraux et des frais de personnel, -33,4% au total, vient également contribuer à l'amélioration des performances du Groupe, en complément de la croissance des revenus locatifs. Cette baisse s'explique notamment par la provision d'une partie des frais liés à l'offre publique d'achat sur le premier trimestre 2005.

La dette financière nette est de 3 185 millions d'euros à fin mars 2006, en légère baisse par rapport à la fin de l'année 2005 (3 230 millions d'euros). Le coût de la dette est en baisse et s'établit à 4,15% contre 4,63% en 2005 (moyenne annuelle), malgré l'augmentation des taux, et grâce à sa couverture à 98% par des taux fixes.

Au premier trimestre 2006, le résultat net consolidé part du Groupe, avant variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, atteint 74,6 millions d'euros, en progression de 26%.

Résultat après variation de la juste valeur

GECINA estime à 62 millions d'euros la variation de la juste valeur de son portefeuille d'immeubles pour le premier trimestre 2006. Cette estimation est basée sur une analyse interne des immeubles dont les conditions ont changé depuis le 31 décembre 2005 (nouveaux baux signés, hausses de loyers supérieures à l'indexation du marché,

restructurations achevées ou offres reçues d'acheteurs potentiels), et conduit à une hausse, à structure égale, de 0,88% par rapport à la dernière expertise externe effectuée en décembre 2005. Les hypothèses concernant les loyers de marché ou les taux de capitalisation demeurent inchangées par rapport à la précédente évaluation. Cette évaluation sera, par conséquent, revue par les experts lors de la prochaine campagne d'expertises, en vue de la publication des résultats du premier semestre 2006.

En complément, GECINA a enregistré, après variation de la juste valeur des instruments financiers et en raison de l'évolution des taux d'intérêt, un profit de 36,1 millions d'euros.

Le résultat net part du Groupe, après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, s'établit à 171,7 millions d'euros pour le premier trimestre 2006, en progression de 47,6% par rapport au premier trimestre 2005.

Avec un patrimoine de près de 9 milliards d'euros, GECINA est le premier acteur privé français coté de l'immobilier locatif.

Contact analystes et investisseurs :

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 Hériard Dubreuil
Tél: +33 (0)1 56 43 44 62

Annexes

Compte de résultats (en millions d'euros)			
	1T 2006	1T 2005	%
	IFRS	IFRS	Var.
	non audité	non audité	
Loyers - bureaux	79,3	80,9	-1,9%
Loyers - résidentiel	51,6	51,2	0,8%
Loyers - autres segments	4,6	0,0	n.s.
Total produits d'exploitation bruts	135,5	132,0	2,6%
Charges sur immeubles	-15,8	-14,5	8,7%
Marge locative nette	119,7	117,5	1,9%
Services & autres produits	1,4	1,8	-21,4%
Services & autres charges	-0,4	0,0	n.s.
Charges de personnel	-8,0	-8,3	-4,0%
Frais de gestion	-5,3	-11,7	-54,4%
Résultats de cessions d'actifs	3,6	1,0	273,2%
Excédent brut d'exploitation (avant variation de juste valeur)	111,0	100,2	10,7%
Variation de la juste valeur des immobilisations	62,0	61,1	1,6%
Excédent brut d'exploitation (après variation de juste valeur)	173,0	161,3	7,3%
Amortissements	-0,4	-0,6	-33,5%
Frais financiers nets	-32,5	-34,5	-5,6%
Variation de la juste valeur des instruments financiers	36,1	9,9	265,5%
Résultat avant impôt	176,2	136,1	29,4%
Impôts	-4,3	-10,4	-44,9%
Intérêts minoritaires	-0,2	9,4	-97,8%
Résultat net consolidé (part du Groupe)	171,7	116,1	47,6%

Par action (en euros)			
	1T 2006	1T 2005	%
	IFRS	IFRS	Var.
	non audité	non audité	
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	59 963 300	59 157 294	1,4%
Cash flow courant avant impôt par action (euros)	1,31	1,11	17,7%
- incluant le résultat des cessions de l'exercice			
Résultat par action (euros)	1,24	1,00	24,3%
- sans variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers			
Résultat net par action (euros)	2,86	1,97	45,6%

Bilan (en millions d'euros)		
ACTIF	mars 2006 non audité	décembre 2005
Eléments non courants	8 306,0	8 476,0
Immeubles de placement (juste valeur)	8 069,2	8 233,8
Immeubles en restructuration	139,6	144,7
Immeubles d'exploitation	73,8	74,1
Autres immobilisations corporelles	3,0	3,1
Immobilisations incorporelles	2,1	2,2
Immobilisations financières	9,6	10,1
Impôts différés	8,7	7,9
Eléments courants	727,0	463,6
Immeubles en vente	461,7	220,6
Stocks	34,8	34,9
Clients et autres créances	96,0	95,1
Charges constatées d'avance	13,9	3,1
Instruments dérivés	21,9	40,5
Disponibilités et valeurs mobilières	98,7	69,4
Total Actif	9 033,1	8 939,6
PASSIF	mars 2006 non audité	décembre 2005
Capital et réserves	5 280,9	5 105,7
Capital	466,6	466,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 854,0	1 854,0
Réserves consolidées	2 766,5	2 111,8
Résultat consolidé Groupe	171,7	649,9
Intérêts minoritaires	22,1	23,4
Dettes non courantes	2 745,4	2 774,7
Dettes financières	2 636,6	2 657,5
Instruments dérivés	8,1	13,9
Impôts différés passifs	63,1	60,0
Dettes fiscales et sociales	4,1	8,9
Provisions risques et charges	33,5	34,4
Dettes courantes	1 006,8	1 059,1
Part court terme des dettes financières	647,2	642,0
Instruments dérivés	3,7	57,1
Dépôts de garantie	62,4	64,6
Fournisseurs	62,8	63,5
Dettes fiscales et sociales	200,5	192,1
Autres dettes	27,2	38,3
Produits comptabilisés d'avance	3,0	1,4
Total Passif	9 033,1	8 939,6