

Communiqué de presse
Paris, le 27 juillet 2006

RESULTAT NET PART DU GROUPE : +56,3%
ACTIF NET REEVALUE DILUE PAR ACTION : +16,4%

Le Conseil d'Administration de GECINA s'est réuni le 27 juillet 2006 pour arrêter les comptes sociaux et consolidés du premier semestre 2006.

En millions d'euros ¹	1S2005	1S2006	Δ
Revenus locatifs	259,6	270,2	+4,1%
Bureaux	156,9	158,1	+0,8%
Résidentiel	102,7	102,8	+0,1%
Autres segments	-	9,3	-
Excédent brut d'exploitation ²	215,3	224,5	+4,3%
Cash flow courant avant impôt ³	153,1	159,5	+4,2%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	315,5	447,7	+41,9%
Résultat net part du Groupe ⁴	416,9	651,6	+56,3%

<i>Par action - en euros</i>			
Résultat net par action ⁵	7,04	10,86	+54,3%
Cash flow courant avant impôt ²⁻⁵ par action	2,58	2,66	+2,9%
Actif Net Réévalué dilué bloc ⁶	80,08	93,24	+16,4%
Actif Net Réévalué dilué lot ⁷	91,92	105,88	+15,2%

¹ en normes IFRS pour les données comptables

² 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

³ incluant le résultat des cessions de l'exercice

⁴ après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers

⁵ sur la base du nombre moyen d'actions (hors auto-contrôle) : 59 995 330 fin juin 2006 et 59 238 025 fin juin 2005

⁶ au 30 juin, sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeur, en bloc de l'ensemble du patrimoine et sur la base du nombre dilué d'actions (hors auto-contrôle) au 30 juin : 60 656 977 pour 2006 et 60 309 847 pour 2005

⁷ au 30 juin, sur la base des valeurs d'expertise, prix nets vendeur, en lot pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires et sur la base du nombre dilué d'actions (hors auto-contrôle) au 30 juin : 60 656 977 pour 2006 et 60 309 847 pour 2005

Activité locative en progression de +4,1%

A la fin du premier semestre 2006, les revenus locatifs de GECINA s'élèvent à 270,2 millions d'euros, en augmentation de 4,1%. Les nouveaux actifs entrés dans le patrimoine de GECINA contribuent pour partie à la croissance des loyers du Groupe et génèrent un loyer additionnel de 17,8 millions d'euros. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de 2,6% : +2,0% pour le pôle bureaux et +3,4% pour les actifs du pôle résidentiel. Le taux d'occupation physique du parc de GECINA est, pour sa part, élevé, à 96,5% en moyenne : 94,0% pour les bureaux, 98,7% pour le résidentiel et 98,7% pour les nouveaux produits.

Les revenus du pôle bureaux représentent près de 59% des loyers du Groupe, soit 158,1 millions d'euros, en progression de 0,8%. Au cours de la période, 27 443 m² ont été reloués. L'immeuble situé rue Guersant dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, entièrement restructuré au cours de l'année 2005, a été reloué pour 10 000 m². A ce jour, il est loué dans sa totalité, de nouveaux baux venant d'être signés. Enfin, 6 600 m² de bureaux ont été loués pour la première fois.

Le pôle résidentiel contribue, quant à lui, pour 38% aux revenus locatifs du Groupe, avec 102,8 millions d'euros. Plus de 900 logements ont été reloués au cours du premier semestre représentant plus de 58 000 m² de surfaces résidentielles, soit un taux de rotation de 14,9%. Le loyer moyen de relocation progresse de 2,3% pour s'établir à 14,31 €/m².

Les loyers des nouveaux produits représentent désormais plus de 3% de ceux du Groupe, et s'établissent à 9,3 millions d'euros. Sur ce segment, le taux d'occupation physique du parc logistique (97,8%) s'améliore grâce à la relocation de près de 6 000 m² sur le site de Vaux le Pénil, un investissement réalisé à la fin de l'année 2005.

Investissements et cessions

Le premier semestre de l'année 2006 confirme la mise en œuvre des objectifs déclinés pour le Groupe, avec la réalisation d'importants investissements à la fois sur des actifs de bureaux et sur de nouveaux produits dans le secteur de l'immobilier de la santé, logistique et hôtellerie.

Depuis le début de l'année, GECINA a investi 477,3 millions d'euros. Sur la base des six derniers mois, et en tenant compte des promesses d'acquisition signées, le Groupe a annoncé plus de 2 milliards d'euros d'investissements, portant leur montant total à 3 milliards d'euros depuis 2005. Ces importants investissements se répartissent comme suit : 45% pour les bureaux, le solde en nouveaux produits (25% en immobilier de la santé, 19% en logistique et 11% pour l'hôtellerie). 24% concernent des nouveaux projets de développement, essentiellement sur des actifs de bureaux.

Parallèlement, sur la période écoulée, GECINA a cédé pour 60 millions d'euros d'actifs comprenant 83 appartements (10 246 m²). Les cessions ont été effectuées à un prix supérieur de 25% par rapport aux valeurs d'expertise enregistrées dans les comptes au 31 décembre 2005 et ont généré 10,3 millions d'euros de plus-values, et à un prix supérieur de 11% par rapport à la valeur lot. Les cessions du pôle bureaux ne sont pas significatives (111 m²). Cependant, à la fin du mois de juin 2006, GECINA a signé un protocole d'accord concernant la vente d'un portefeuille de 25 immeubles de bureaux pour un montant de 304 millions d'euros. Les plus-values dégagées par cette cession seront prises en compte sur le deuxième semestre.

Résultat net part du Groupe : +56,3%

L'excédent brut d'exploitation dégagé par le Groupe se traduit par une croissance de 4,3%, à 224,5 millions d'euros. Le cash flow courant avant impôt, incluant le résultat des cessions, progresse de 4,2%. Par action, il s'établit à 2,66 euros.

Le résultat net consolidé part du Groupe, après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, s'élève à 651,6 millions d'euros, en progression de 56,3%. La forte croissance des résultats est due à la revalorisation des immeubles et des instruments financiers. Sans tenir compte de la variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers, le résultat net consolidé part du Groupe progresse de 30,1%, à 154,6 millions d'euros.

Actif net réévalué : +16,4%

La valeur du patrimoine, au 30 juin 2006, est évaluée, prix nets vendeur à 9,7 milliards d'euros (contre 8,8 milliards d'euros fin 2005, et 8,1 milliards d'euros au 30 juin 2005) sur la base d'expertises en bloc de l'ensemble des immeubles, et à 10,5 milliards d'euros (contre 9,5 milliards d'euros fin 2005, et 8,9 milliards d'euros au 30 juin 2005) sur la base d'expertises par lots des immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs tertiaires. L'évolution de ces valeurs intègre notamment l'entrée dans le patrimoine des acquisitions réalisées au premier semestre 2006, ainsi que la valorisation de projets de développement menés par le Groupe. A périmètre constant, la valorisation des actifs (bloc) est en hausse de 5,1% par rapport au 31 décembre 2005, et de 7,3% par rapport au 30 juin 2005 : respectivement, par rapport à ces mêmes périodes, 3,3% et 5,4% pour les bureaux, et 7,1% et 9,4% pour les actifs résidentiels.

L'endettement financier net de GECINA, sous l'effet des investissements réalisés au cours des six derniers mois, progresse et s'établit à 3,8 milliards d'euros à fin juin 2006. En conséquence, le ratio dette nette sur la valeur des actifs ressort à cette même date à 39,2% sur la base des valeurs d'expertises, prix nets vendeur, en bloc des immeubles du patrimoine, et à 36,3% sur la base des valeurs d'expertises, prix nets vendeur, en lots pour les immeubles résidentiels et en bloc pour les actifs du secteur tertiaire. Le coût de la dette est en baisse et s'établit à 4,16% contre 4,63% en 2005 (moyenne annuelle), malgré l'augmentation des taux, et grâce à sa couverture à 82% par des taux fixes.

L'actif net réévalué dilué après impôt s'élève, au 30 juin 2006, à 5,7 milliards d'euros (bloc), et à 6,4 milliards d'euros (lots). Par action, les actifs nets réévalués dilués après impôt atteignent 93,24 euros (bloc) et 105,88 euros (lots), soit des progressions respectives de 9,8% et de 9,2% par rapport au 30 décembre 2005, et de 16,4% et de 15,2% par rapport au 30 juin 2005.

Perspectives

Favorisées par la stratégie d'investissement menée par le Groupe, les perspectives pour la fin de l'année 2006 sont bonnes. Les revenus locatifs du second semestre intégreront la plupart des investissements récemment réalisés, avec l'entrée dans le patrimoine de : 69 111 m² de bureaux (2 immeubles annoncés en juin et l'achèvement d'un projet de développement prévu au troisième trimestre), 407 452 m² de surfaces logistiques, ainsi que le portefeuille Générale de Santé concernant les murs de 28 établissements de santé (la réalisation de cette opération interviendrait au mois de septembre).

En outre GECINA dispose de projets totalisant plus de 200 000 m² de surfaces, principalement de bureaux, à Paris et dans l'ouest parisien, dont l'achèvement est prévu entre 2007 et 2011. La reprise amorcée sur le marché des bureaux parisiens confirme l'attrait de ce positionnement.

Avec un patrimoine de plus de 10 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 HERIARD DUBREUIL

Tél: +33 (0)1 56 43 44 62

Annexes

Compte de résultats (en M€)			
	1S05	1S06	Var. %
Loyers-bureaux	156,9	158,1	0,8%
Loyers-résidentiel	102,7	102,8	0,1%
Loyers-autres segments	0,0	9,3	-
Total produits d'exploitation bruts	259,6	270,2	4,1%
Charges sur immeubles	-24,2	-27,3	12,7%
Marge locative nette	235,3	242,9	3,2%
Services & autres produits	7,6	2,2	-70,5%
Services & autres charges	-2,2	-1,0	-54,5%
Charges de personnel	-22,9	-17,3	-24,2%
Autres frais de gestion	-18,7	-12,6	-33,0%
Résultat net des opérations de stocks	0,0	1,0	-
Résultat de cessions d'actifs	16,1	9,3	-42,5%
Excédent brut d'exploitation (avant variation de juste valeur)	215,3	224,5	4,3%
Variation de la juste valeur des immobilisations	315,5	447,7	41,9%
Excédent brut d'exploitation (après variation de juste valeur)	530,8	672,2	26,6%
Amortissements	-1,1	-1,3	18,1%
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	-0,6	0,0	-102,4%
Résultat financier	-64,2	-66,0	2,7%
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-17,5	56,0	-421,1%
Actualisation des dettes et créances	-6,1	0,0	n.s.
Résultat avant impôt	441,3	660,9	49,8%
Impôts courants et exit-tax	-23,4	-21,1	-10,1%
Impôts différés	8,4	12,2	44,9%
Intérêts minoritaires	-9,5	-0,5	-95,0%
Résultat net consolidé (part du Groupe)	416,9	651,6	56,3%

Par actions (en euros)			
	1S05	1S06	Var. %
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	59 238 025	59 995 330	1,3%
Cash flow courant avant impôt par action (euros)	2,58	2,66	2,9%
- incluant le résultat des cessions de l'exercice			
Résultat par action (euros)	2,01	2,58	28,5%
- sans variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers			
Résultat net par actions (euros)	7,04	10,86	54,3%

Bilan (en M€)		
ACTIF	Déc-05	Juin-06
Eléments non courants	8 476,0	9 113,8
Immeubles de placement (juste valeur)	8 233,8	8 817,4
Immeubles en restructuration	144,7	196,7
Immeubles d'exploitation	74,1	74,3
Autres immobilisations corporelles	3,1	3,1
Immobilisations incorporelles	2,2	2,0
Immobilisations financières	10,1	12,9
Impôts différés	7,9	7,5
Eléments courants	463,6	814,7
Immeubles en vente	220,6	469,2
Stocks	34,9	40,5
Clients et autres créances	95,1	148,7
Charges constatées d'avance	3,1	13,9
Instruments dérivés	40,5	43,5
Disponibilités et valeurs mobilières	69,4	98,9
Total Actif	8 939,6	9 928,5
PASSIF	Déc-05	Juin-06
Capital et réserves	5 105,7	5 525,5
Capital	466,6	466,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 854,0	1 856,0
Réserves consolidées	2 111,8	2 537,5
Résultat consolidé Groupe	649,9	651,6
Intérêts minoritaires	23,4	13,7
Dettes non courantes	2 774,7	3 421,3
Dettes financières	2 657,5	3 288,0
Instruments dérivés	13,9	6,3
Impôts différés passifs	60,0	72,0
Dettes fiscales et sociales	8,9	20,1
Provisions risques et charges	34,4	34,8
Dettes courantes	1 059,1	981,7
Part court terme des dettes financières	642,0	610,0
Instruments dérivés	57,1	4,8
Dépôts de garantie	64,6	66,7
Fournisseurs	63,5	74,3
Dettes fiscales et sociales	192,1	192,8
Autres dettes	38,3	31,1
Produits comptabilisés d'avance	1,4	2,0
Total Passif	8 939,6	9 928,5