

**COMMUNIQUE DE PRESSE**  
Paris, le 26 octobre 2006

**REVENUS LOCATIFS DES 9 PREMIERS MOIS : + 7,0%**

**RESULTAT NET part du Groupe : + 75,0%**

<i>En millions d'euros<sup>1</sup></i>	3T2005	3T2006	Δ
Chiffres non audités			
Revenus locatifs	383,9	410,6	7,0%
Bureaux	230,4	239,7	4,1%
Résidentiel	153,5	153,6	0,0%
Autres segments	-	17,3	ns
Excédent brut d'exploitation <sup>2</sup>	313,2	413,5	32,0%
Cash flow courant avant impôt	202,8	208,7	2,9 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	356,9	608,8	70,6%
Résultat net part du Groupe <sup>3</sup>	528,6	925,0	75,0%

<i>Par action – en euros<sup>4</sup></i>			
Résultat net par action <sup>3-4</sup>	8,92	15,41	72,8%
Cash flow courant avant impôt par action <sup>4</sup>	3,42	3,48	1,7%

<sup>1</sup> en normes IFRS pour les données comptables

<sup>2</sup> des immeubles et activités de services et résultat des cessions de l'exercice déduction faite des frais de fonctionnement

<sup>3</sup> après variation de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers

<sup>4</sup> sur la base du nombre moyen d'actions (hors auto-contrôle) : 60 012 834 fin septembre 2006 et 59 286 883 fin septembre 2005

## Une activité locative satisfaisante sur les 9 premiers mois de l'année 2006

Les revenus locatifs des neuf premiers mois ont atteint 410,6 millions d'euros, se traduisant par une augmentation significative de +7,0%. Les nouveaux actifs entrés dans le patrimoine au cours des douze derniers mois contribuent pour 31 millions d'euros à cette évolution. A structure égale et hors surfaces en vente, la progression est de +2,9%, respectivement +2,8% pour les bureaux et +3,1% pour le résidentiel. Le taux d'occupation physique du Groupe GECINA évolue également et se situe à 97,1% en moyenne, contre 96,5% en septembre 2005 et en juin 2006. Par secteur, il est à 96,1% pour les bureaux, 98,3% pour le résidentiel et 96,3% pour les autres segments.

Les loyers du pôle bureaux ont progressé de +4,0% et s'établissent à 239,7 millions d'euros. Ils représentent 58% des revenus locatifs de GECINA. Au 30 septembre 2006, 45 575 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été relouées. Au cours des trois derniers mois, près de 8 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont fait l'objet d'une relocation dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (place des Cinq Martyrs du Lycée Buffon), plus de 7100 m<sup>2</sup> au 2, rue des Pirogues à Paris 12<sup>ème</sup>, 2 800 m<sup>2</sup> au 32, rue Guersant à Paris 17<sup>ème</sup>, 2 300 m<sup>2</sup> au 157, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92), et 1 000 m<sup>2</sup> à La Défense.

Le secteur résidentiel a enregistré 153,6 millions d'euros de revenus locatifs (38% des loyers du Groupe), se situant ainsi au même niveau qu'au 30 septembre 2005. Plus de 103 000 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles (1 685 appartements) ont été relouées, soit un taux de rotation de 14,6%. Le loyer moyen de relocation ressort à 14,4 €, en progression de +2,8%.

Les loyers des autres segments s'établissent pour leur part à 17,3 millions d'euros et se répartissent principalement entre l'hôtellerie pour 10,2 millions d'euros et la logistique pour 7,1 millions d'euros. Ils correspondent désormais pour un peu plus de 4% des revenus locatifs de GECINA.

## Investissements et cessions

Au cours des neuf premiers mois, GECINA a réalisé de nombreux investissements, concernant à la fois des immeubles de bureaux, des actifs logistiques et le secteur de l'immobilier de la santé. L'ensemble de ces nouveaux investissements s'élève, à fin septembre 2006, à 1,4 milliard d'euros.

Au cours du troisième trimestre, le Groupe s'est engagé sur plus de 96 000 m<sup>2</sup> de bureaux. 57 700 m<sup>2</sup> ont porté sur deux immeubles situés à Colombes et à Gentilly (en première couronne parisienne), dont l'acquisition a été concrétisée au mois de septembre (394 millions d'euros). En outre, un nouvel accord de partenariat a été conclu avec Hines pour l'acquisition d'un immeuble de 38 600 m<sup>2</sup> dans le cadre du réaménagement des terrains Renault à Boulogne-Billancourt (Hauts de Seine).

L'acquisition par SOFCO, filiale dédiée à l'immobilier de la santé de GECINA, des murs d'établissements de santé auprès de Générale de Santé a été finalisée au mois de septembre 2006. Cet investissement de 536 millions d'euros (droits inclus) est consolidé par intégration globale dans les comptes du Groupe GECINA, jusqu'à la mise en place d'un futur partenariat financier.

Sur la période, GECINA a également acquis un terrain logistique de 16 300 m<sup>2</sup> pour le développement d'une nouvelle plate-forme à Lagny-le-Sec (dans la périphérie Nord de Paris).

Parallèlement, GECINA a réalisé 418,7 millions d'euros de cessions d'actifs (stocks compris), principalement sur le segment des bureaux (318,3 millions d'euros, 78 600 m<sup>2</sup>) et dans une moindre proportion, en immobilier résidentiel (99,7 millions d'euros, 151 appartements). Enfin, les actes définitifs portant sur la cession des 25 immeubles de bureaux annoncée au mois de juillet 2006 pour un montant de 304 millions d'euros ont été signés au mois de septembre. Les cessions ont été effectuées à un prix supérieur de 33% par rapport aux valeurs d'expertises (valeur bloc) enregistrées dans les comptes au 31 décembre 2005, et ont généré 96,3 millions d'euros de plus-values.

### **Très forte progression du résultat net part du Groupe : +75,0%**

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 413,5 millions d'euros, soit une progression de +32,0%. Le cash flow courant avant impôt, s'établit à 208,7 millions d'euros. Par action, il ressort à 3,48 euros.

Le résultat net part du Groupe est en très forte progression, +75,0%, et s'élève à 925,0 millions d'euros. Cette forte croissance s'explique principalement par la revalorisation des immeubles. GECINA estime à 608,8 millions d'euros la variation de juste valeur de son portefeuille d'immeubles au 30 septembre 2006 par rapport au 31 décembre 2005. Cette valorisation a été déterminée en valeur bloc hors droits. Le Groupe n'a pas diligenté d'expertises de la part des experts indépendants immeuble par immeuble au 30 septembre 2006, mais a effectué une mise à jour de l'ensemble des valeurs du patrimoine à partir d'informations internes (évolution des loyers) et d'informations transmises par les experts indépendants de GECINA (variation sur le trimestre des taux de capitalisation sur les différents segments du patrimoine). Cette analyse prend également en compte les éventuels événements non récurrents observés au cours du troisième trimestre (nouveaux baux signés, restructurations achevées, ou offres reçues d'acheteurs potentiels...). Concernant les données comparatives au 30 septembre 2005, date à laquelle il n'avait pas été effectué d'évaluation de la juste valeur du patrimoine, il a été retenu comme base la moyenne des valorisations constatées au 30 juin et au 31 décembre 2005.

A fin septembre 2006, la valorisation du patrimoine (en bloc hors droits des immeubles) est estimée à 10,6 milliards d'euros (incluant SOFCO).

GECINA dispose d'une situation financière très saine avec un endettement financier net de 4,0 milliards d'euros (en excluant la dette de SOFCO), en augmentation de +6,5% par rapport au 30 juin 2006. Cette progression s'explique par les récents investissements réalisés. En conséquence, et sur la base de l'estimation de la valeur (bloc) du patrimoine au 30 septembre 2006, le ratio dette nette sur la valeur des actifs se situe à 40%.

## Perspectives

Les marchés immobiliers semblent toujours s'orienter favorablement pour tous les secteurs. En effet, l'investissement en immobilier d'entreprise affiche des niveaux records, et les valeurs continuent de croître. Pour le résidentiel, malgré un ralentissement, les valeurs poursuivent toujours leur progression, plus modérée. Les loyers demeurent pour leur part à la hausse.

Dans un contexte de marché favorable, et en intégrant les investissements effectués en 2006, les perspectives de GECINA sont bonnes pour la fin de l'année ainsi que pour l'exercice 2007. Le Groupe estime que les nouveaux actifs acquis au cours de l'année (87 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Paris, un portefeuille logistique et un portefeuille en immobilier de la santé) permettront de générer un loyer annualisé de près de 80 millions d'euros. Ils n'ont contribué qu'à hauteur de 5 millions d'euros aux revenus locatifs des neuf premiers mois de l'année. En outre, GECINA dispose de plusieurs projets dont l'achèvement est prévu au cours de l'année 2007 : deux immeubles de bureaux situés à Vélizy et Boulogne-Billancourt, ainsi que plusieurs développements logistiques, qui devraient produire un loyer additionnel annualisé d'environ 13 millions d'euros sur la base d'une occupation totale des actifs.

Par ailleurs, GECINA poursuit l'étude relative à la mise en œuvre d'un projet visant à regrouper le patrimoine résidentiel du Groupe au sein d'une foncière dédiée, opération qui pourrait intervenir au cours du premier semestre 2007.

Avec un patrimoine de plus de 10 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

<b>Compte de résultats (en M€)</b>			
Données pour les 9 premiers mois			
	3T 2005	3T 2006	Var. %
Chiffres non audités			
Loyers-bureaux	230,4	239,7	4,1%
Loyers-résidentiel	153,5	153,6	0,0%
Loyers-autres segments	-	17,3	-
<b>Total produits d'exploitation bruts</b>	<b>383,9</b>	<b>410,6</b>	<b>7,0%</b>
Charges sur immeubles	-36,7	-41,9	14,3%
<b>Marge locative nette</b>	<b>347,2</b>	<b>368,7</b>	<b>6,2%</b>
Services & autres produits	9,9	3,3	-66,4%
Services & autres charges	-3,3	-1,5	-54,8%
Charges de personnel	-30,4	-25,8	-15,2%
Autres frais de gestion	-28,4	-27,5	-3,0%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>295,1</b>	<b>317,3</b>	<b>7,5%</b>
Résultat net des opérations de stocks	0,0	1,5	-
Résultat de cessions d'actifs	18,1	94,8	424,1%
<b>Excédent brut d'exploitation (avant variation de juste valeur)</b>	<b>313,2</b>	<b>413,5</b>	<b>32,0%</b>
Variation de la juste valeur des immobilisations	356,9	608,8	70,6%
<b>EBITDA</b>	<b>670,1</b>	<b>1 022,3</b>	<b>52,6%</b>
Amortissements	-1,5	-2,0	32,6%
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	1,3	0,8	-35,4%
Frais financiers nets	-94,4	-110,4	16,9%
Variation de la juste valeur des instruments Financiers	-10,3	30,7	-398,4%
Actualisation des dettes et créances	-7,9	0,0	-
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>557,3</b>	<b>941,5</b>	<b>68,2%</b>
Impôts courants	-26,8	-7,3	-72,7%
Exit tax	0,0	-16,1	-
Impôts différés	7,7	4,5	-41,8%
Intérêts minoritaires	-9,7	2,4	-125,0%
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	<b>528,6</b>	<b>925,0</b>	<b>75,0%</b>

<b>Par action (en €)</b>			
Données pour les 9 premiers mois			
	3T 2005	3T 2006	% Var.
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	59 286 883	60 012 834	1,2%
Cash flow courant avant impôt par action (euros)	3,42	3,48	1,7%
Résultat par action (euros)	8,92	15,41	72,8%
- sans variation de juste valeur des immeubles et des instruments financiers	3,08	5,01	62,8%

<b>Bilan (en M€)</b>		
Chiffres non audités		
<b>ACTIF</b>	<b>Jun 2006</b>	<b>Sept-2006</b>
<b>Eléments non courants</b>	<b>9 113,8</b>	<b>9 664,1</b>
Immeubles de placement (juste valeur)	8 817,4	9 405,5
Immeubles en restructuration	196,7	162,9
Immeubles d'exploitation	74,3	73,7
Autres immobilisations corporelles	3,1	3,2
Immobilisations incorporelles	2,0	2,0
Immobilisations financières	12,9	10,3
Impôts différés	7,5	6,5
<b>Eléments courants</b>	<b>814,7</b>	<b>1 360,2</b>
Immeubles en vente	469,2	294,7
Stocks	40,5	39,9
Clients et autres créances	148,7	223,9
Charges constatées d'avance	13,9	12,7
Instruments dérivés	43,5	31,0
Disponibilités et valeurs mobilières	98,9	226,2
Actifs destinés à la vente		531,7
<b>Total Actif</b>	<b>9 928,5</b>	<b>11 024,4</b>
<b>PASSIF</b>	<b>Jun 2006</b>	<b>Sept-2006</b>
<b>Capital et réserves</b>	<b>5 525,5</b>	<b>5 799,9</b>
Capital	466,8	466,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 856,0	1 856,0
Réserves consolidées	2 537,5	2 541,0
Résultat consolidé Groupe	651,6	925,0
Intérêts minoritaires	13,7	11,1
<b>Dettes non courantes</b>	<b>3 421,3</b>	<b>3 800,2</b>
Dettes financières	3 288,1	3 660,3
Instruments dérivés	6,3	5,8
Impôts différés passifs	72,0	79,8
Dettes fiscales et sociales	20,1	20,1
Provisions risques et charges	34,8	34,2
<b>Dettes courantes</b>	<b>981,7</b>	<b>1 424,3</b>
Part court terme des dettes financières	610,0	611,2
Instruments dérivés	4,8	15,5
Dépôts de garantie	66,7	65,8
Fournisseurs	74,3	85,7
Dettes fiscales et sociales	192,8	202,0
Autres dettes	31,1	27,0
Produits comptabilisés d'avance	2,0	2,0
Passifs destinés à la vente		415,1
<b>Total Passif</b>	<b>9 928,5</b>	<b>11 024,4</b>