

COMMUNIQUE DE PRESSE
Paris, le 21 février 2006

ACTIF NET REEVALUE DILUE PAR ACTION : +11,6%
DIVIDENDE PAR ACTION : +5,4%

Le Conseil d'Administration de GECINA s'est réuni le 21 février 2006 pour arrêter les comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2005.

<i>En millions d'euros¹</i>	2005	2004	Δ
Revenus locatifs 2005	514,96	493,70	+4,3%
Tertiaire	308,15	291,58	+5,7%
Résidentiel	204,47	202,12	+1,2%
Autre segment	2,34	-	-
Excédent brut d'exploitation ²	412,38	396,14	+4,1%
Cash flow courant avant impôt ³	290,29	277,94	+4,4%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	393,09	424,37	-7,4%
Résultat net part du Groupe	649,90	662,22	-1,9%

<i>Par action - en euros</i>			
Résultat net par action ⁴	10,91	10,98	-0,6%
Cash flow courant avant impôt ²⁻⁴ par action	4,87	4,61	+5,8%
Actif Net Réévalué dilué bloc ⁵	84,95	76,10	+11,6%
Actif Net Réévalué dilué lot ⁶	96,92	88,41	+9,6%

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 sur la base du nombre moyen d'actions (hors auto-contrôle) : 59 556 586 en 2005 et 60 324 857 en 2004

⁵ au 31 décembre, 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 31 décembre : 60 325 062 pour 2005 et 60 309 847 pour 2004

⁶ au 31 décembre, 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 31 décembre : 60 325 062 pour 2005 et 60 309 847 pour 2004

Les comptes consolidés du Groupe GECINA, au titre de l'exercice 2005, sont arrêtés pour la première fois en application des normes IFRS (International Financial Reporting Standards).

Des performances en ligne

GECINA a enregistré une bonne croissance de ses revenus locatifs qui ont atteint, en 2005, 514,96 millions d'euros, en progression de +4,3%. L'impact des acquisitions réalisées en 2004 et 2005 a permis de générer un loyer net additionnel de 26,84 millions d'euros, tandis que l'effet négatif lié aux cessions se monte à 20,67 millions d'euros. Le pôle tertiaire a enregistré la plus forte progression à +5,7%. Les revenus locatifs du pôle résidentiel sont, pour leur part, en

augmentation de +1,2%. En outre, l'entrée de nouveaux actifs dans le patrimoine en fin d'exercice a permis de générer un loyer supplémentaire de 2,34 millions d'euros.

Conformément à la stratégie menée par GECINA, des investissements importants, de l'ordre de 880 millions d'euros, ont été notamment engagés au cours du dernier trimestre. Parallèlement, les cessions (125 103 m²) réalisées pendant l'année se sont élevées à 500 millions d'euros, à un prix de vente supérieur en moyenne de 5% à leur juste valeur au 31 décembre 2004.

L'excédent brut d'exploitation (412,38 millions d'euros) dégagé par le Groupe se traduit par une croissance de +4,1%, malgré les frais exceptionnels liés à l'offre publique d'achat du premier semestre. Le cash flow courant avant impôt et après prise en compte des cessions (290,29 millions d'euros) progresse de +4,4%. Par action, le cash flow courant avant impôt s'établit à 4,87 euros. Le résultat net part du Groupe s'élève à 649,90 millions d'euros après prise en compte d'une variation de juste valeur positive des immeubles de placement de 393,09 millions d'euros en 2005.

Actif net réévalué : +11,6%

La valeur du patrimoine, au 31 décembre 2005, était évaluée, prix nets vendeur à près de 8,8 milliards d'euros (contre 8,1 milliards d'euros fin 2004) sur la base d'expertises en bloc de l'ensemble des immeubles, et à 9,5 milliards d'euros (contre 8,8 milliards d'euros fin 2004) 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 en 2005 (soit environ 500 millions d'euros d'actifs en exploitation), ainsi que la valorisation de projets de développement menés par le Groupe. A périmètre constant, la valorisation des actifs (bloc) est en hausse de +5,9% pour les bureaux et de +8,6% pour les actifs résidentiels.

Avec un endettement financier net de 3,23 milliards d'euros à fin décembre 2005, GECINA dispose d'une situation financière très saine. En conséquence, le ratio dette nette sur la valeur des actifs s'établissait à cette même date à 36,7% sur la base des valeurs d'expertises, prix nets vendeur, en bloc des immeubles du patrimoine, et à 33,9% 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.

L'actif net réévalué dilué après impôt s'élevait, au 31 décembre 2005, à 5,1 milliards d'euros (bloc), et à 5,8 milliards d'euros (lots). Par action, les actifs nets réévalués dilués après impôt ont atteint 84,95 euros (bloc) et 96,92 euros (lots), soit des progressions respectives de +11,6% et de +9,6%.

Un dividende en progression de +5,4%

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 26 avril 2006, le versement d'un dividende de 3,90 euros par action au titre de l'exercice 2005 pour une mise en paiement le 28 avril 2006. Ce dividende présentera une augmentation de +5,4% par rapport au dividende de l'exercice 2004.

Perspectives

L'année 2006 sera marquée par la mise en oeuvre de la stratégie déclinée pour les années 2006 à 2010. GECINA poursuivra ses investissements dans des produits immobiliers offrant les rendements les plus élevés afin d'accroître la valeur et la qualité de son portefeuille, ainsi que son optimisation. Cette dynamique patrimoniale favorisera la croissance durable des résultats et du cash flow.

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

Contacts 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 HERIARD DUBREUIL
Tél : 33 (0)1 56 43 44 62