

Paris, le 31 juillet 2008

Résultats semestriels 2008

CeGeREAL confirme la pertinence de son positionnement

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni pour arrêter les comptes de la période de 6 mois close au 30 juin 2008.

Les chiffres clés sont les suivants :

RESULTATS SEMESTRIELS 2008		
En M€	30/06/2008 (6 mois)	30/06/2007 (6 mois)
Evaluation du patrimoine*	1 015	1 024
Loyers (IFRS)	29,6	28,2
Chiffre d'affaires	34,9	33,1
Résultat net (IFRS)	1,9	78,0
Résultat net (normes françaises)	6,6	5,1
Capacité d'Autofinancement	19,6	18,1
ANR*(hors droits)	619,6	613,2
ANR par action* (hors droits) en €	46,38	45,88

* La base de comparaison pour les chiffres au 30/06/2008 est la mise à jour de l'expertise conduite en décembre 2007

« Dans le contexte immobilier actuel, la solidité des résultats au 30 juin 2008 confirme une nouvelle fois la pertinence du positionnement de CeGeREAL. Nous prévoyons par ailleurs d'accroître notre portefeuille immobilier d'ici la fin 2008, toujours dans le même type d'actifs, des grandes surfaces de bureaux haut de gamme, en conservant ainsi le même profil pour les investisseurs », a déclaré Raphaël Tréguier, Directeur Général Délégué de CeGeREAL.

• Commentaires sur l'activité

Le chiffre d'affaires total s'inscrit à 34,9 millions d'euros, en augmentation de +5,4%, par rapport à celui réalisé au cours du premier semestre 2007. Cette augmentation résulte essentiellement de la révision des baux venus à échéance au cours de la période. Par ailleurs, le taux de vacance sur l'ensemble des trois immeubles détenus est resté non significatif.

Au cours du deuxième trimestre 2008, CeGeREAL a réalisé un chiffre d'affaires de 17,5 millions d'euros, dont 1,5 million d'euros correspond à des charges facturées et environ 1 million d'euros à des refacturations d'impôts aux locataires. Ces deux éléments figurent par ailleurs en charges d'exploitation.

<i>En milliers d'euros (hors taxes)</i>	2008	2007
<u>Premier trimestre</u>		
Produits locatifs	14 880	14 127
Charges facturées aux locataires	1 606	1 499
Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires	873	858
Chiffre d'affaires du 1er janvier au 31 mars	17 359	16 484
<u>Deuxième trimestre</u>		
Produits locatifs	15 059	14 256
Charges facturées aux locataires	1 494	1 441
Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires	985	928
Chiffre d'affaires du 1er avril au 30 juin	17 538	16 625
<u>Premier semestre</u>		
Produits locatifs	29 939	28 383
Charges facturées aux locataires	3 100	2 940
Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires	1 858	1 786
Total du chiffre d'affaires du 1er janvier au 30 juin	34 897	33 109

NB : Au cours du premier semestre 2008, la société a procédé à un changement de présentation comptable des charges facturées aux locataires. Ce changement a été effectué pour améliorer la comparabilité de l'information financière communiquée. Cette modification a pour conséquence d'accroître le chiffre d'affaires à hauteur des charges facturées aux locataires pour un montant de 3,1 millions d'euros au 30 juin 2008 et de 2,9 millions d'euros au 30 juin 2007. Les éléments au 30 juin 2007 fournis en comparatif ont été corrigés de ce changement de présentation.

• **Analyse de la situation locative : de bonnes nouvelles sur le portefeuille**

Le taux d'occupation sur l'ensemble des 3 immeubles détenus par CeGeREAL se maintient à 100%.

- **Sur le marché de La Défense**, l'offre immédiate au 1^{er} avril 2008 est de 149 000 m² comparés aux 165.100 m² en janvier 2007. A noter, les surfaces supérieures à 5 000 m² représentent 77%. Le taux de vacance est faible à 4,8%, en dessous de la moyenne d'Île de France à 4,9%. Le loyer le plus élevé fut de 580€/m², sur Cœur Défense.

Concernant l'immeuble **Europlaza**, General Electric a renouvelé son bail pour une durée ferme de 9 ans, Galderma pour une durée ferme de 6 ans, Cap Gemini Telecom pour une durée ferme de 5 ans sur 50% des surfaces.

- **A Boulogne Billancourt**, l'offre immédiate au 1^{er} avril 2008 est de 63 600 m² comparés aux 76 050 m² au 1^{er} janvier 2007. A noter, les surfaces supérieures à 5 000 m² représentent 61%. Le taux de vacance est faible à 3,8% pour les surfaces supérieures à 5 000 m² et 6,1% dans l'ensemble du secteur. Le loyer de marché pour les immeubles récents et rénovés est proche de 500€/m².

L'immeuble **Arcs de Seine**, détenu par CeGeREAL, n'a pas connu d'événement particulier.

- **A Charenton**, l'offre immédiate au 1^{er} avril 2008 est de 10 100 m². A noter, les surfaces supérieures à 5 000 m² représentent 88%. Le loyer de marché pour les immeubles récents et rénovés est proche de 300€/m².

L'immeuble **Rives de Bercy**, détenu par CeGeREAL et entièrement occupé par le Crédit Foncier de France, n'a pas connu d'événement particulier.

- **Analyse de la situation patrimoniale : nouvel impact limité de la crise financière sur le 2e trimestre**

La valorisation du patrimoine immobilier¹ (hors droits) au 30 juin 2008 ne varie que de 0,2% à la baisse pour s'établir à 1,015 milliard d'euros contre 1,032 milliard d'euros au 31 décembre 2007, et se décompose comme suit :

- Rives de Bercy	174 M€
- Europlaza	463 M€
- Arcs de Seine	378 M€

La juste valeur des ensembles immobiliers s'inscrit en retrait de 16,5 millions d'euros au cours des six premiers mois de l'exercice. Cette baisse reste négligeable et confirme la solidité du portefeuille de CeGeREAL malgré un marché immobilier difficile.

Les taux de capitalisation pris en compte pour la valorisation du portefeuille sont en hausse et reflètent la tendance générale du marché malgré l'absence de transactions sur des immeubles comparables. Toutefois, de bonnes nouvelles locatives sur le long terme viennent en effet compenser cette mesure conservatrice.

¹ Evaluation faite par CB Richard Elis

- **Perspectives**

Suite au changement de la législation allemande et ainsi que le lui permettent ses nouveaux statuts adoptés lors de l'Assemblée générale du 18 juin 2008, CeGeREAL peut désormais procéder à de nouvelles acquisitions et accroître ainsi son portefeuille d'actifs de bureaux haut de gamme.

A propos de CeGeREAL

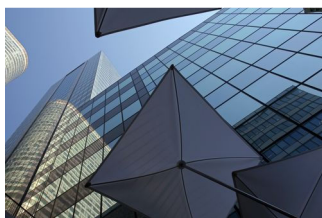
CeGeREAL est une SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux haut de gamme. Son patrimoine est estimé à 1,015 milliard d'euros au 30 juin 2008 (CBRE).

Le 1^{er} septembre 2006, l'action CeGeREAL a été introduite dans l'indice Euronext - IEIF "SIIC France" et a par ailleurs rejoint l'indice SBF 250 le 28 décembre 2006.

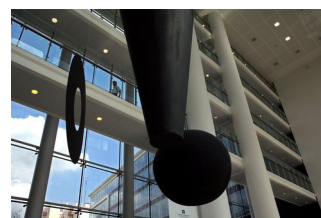
www.cegereal.com



Arcs de Seine



Tour Europlaza



Rives de Bercy

Contact presse

Publicis Consultants
Aliénor Miens / 01 44 43 75 10 /
alienor.miens@consultants.publicis.fr

Communication financière

Publicis Consultants
Antoine Denry / 01 44 43 65 80 /
antoine.denry@consultants.publicis.fr