

Une année 2009 de consolidation

Maintien du statut SIIC et renégociation des baux en 2009

Cash-flow par action
3,10€

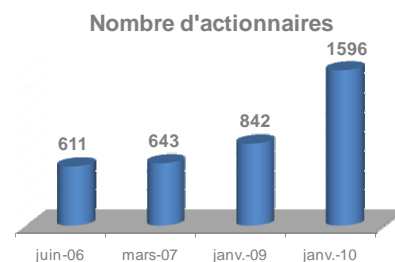
Dividende par action
1,70€

Valeur du patrimoine
828M€

Taux d'endettement
49%

- **Bourse +30% en 2009**

Malgré une fin d'année 2008 difficile, le titre a surperformé l'EPRA et le SBF 250 quelle que soit la date retenue (date d'introduction en bourse, 1^{er} janvier 2008 ou 1^{er} janvier 2009). En outre, le nombre d'actionnaires a doublé.



Comparaison des TSR annualisés de CeGeREAL, du SBF 250 et de l'indice EPRA des foncières européennes

| | Période du 28/03/2006 (**) au 31/12/2009 | Période du 01/01/2008 au 31/12/2009 | Année 2009 |
|--------------------|--|---|------------|
| CeGeREAL | 0% | -7% | 40% |
| SBF 250 (*) | -4% | -13% | 29% |
| EPRA (*) | -12% | -16% | 36% |

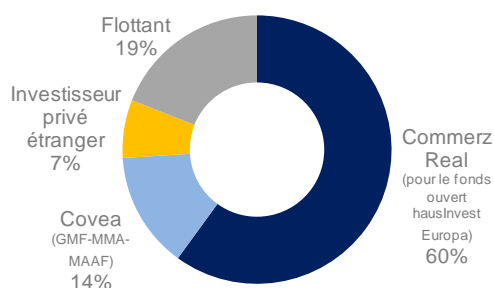
(*) coupon réinvesti

(**) date d'introduction en bourse de la société

- **Statut SIIC**

Comme Commerz Real s'y était engagé, le fonds hausInvest europa a cédé début décembre un bloc de 7% à un investisseur étranger permettant de réduire sa participation sous le seuil obligatoire de 60% nécessaire pour conserver son statut SIIC et ne pas payer de pénalités.

Répartition du capital de CeGeREAL au 31/12/09



- **Des loyers en baisse de 2%**

Le taux de vacance de la société reste faible et s'établit à 5% au 31 décembre 2009 grâce aux commercialisations réussies auprès de Cap Gemini, Software et NTT.

Après deux années de renégociations sur 81% de nos baux, la société est armée pour affronter les prochaines années.

- la durée moyenne résiduelle des baux est passée à 4,7 ans
- le taux de locataires avec la meilleure note Dun & Bradstreet en termes de solidité financière est passé de 93% à 97%
- 46% de ses loyers (hors Bouygues Telecom) sont soumis au taux fixe de 3,5% et sont donc protégés de toute fluctuation à la baisse de l'ICC

- **Des dépenses de fonctionnement en baisse de 11%**

Le recours à l'externalisation de sa gestion courante et immobilière a permis à la société de baisser ses dépenses de fonctionnement, passant de 6,4 à 5,7 millions d'euros.

- **Un cash-flow net en hausse de 12%**

L'absence de revenus financiers liée à une meilleure gestion de la trésorerie disponible est plus que compensée par un événement non récurrent qui s'ajoute à notre cash-flow courant : Aviva a acheté un droit immobilier à hauteur de 6,85 millions d'euros à CeGeREAL (sans valeur intrinsèque donc entièrement constaté en plus-value) afin de construire sa tour Carpe Diem.

| <i>En milliers d'euros</i> | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Loyers IFRS | 57 518 | 58 460 |
| Charges refacturées et indemnités | 9 656 | 12 158 |
| Charges liées aux immeubles | (10 638) | (12 544) |
| Loyers nets | 56 536 | 58 074 |
| Frais d'asset management | (2 896) | (3 283) |
| Charges administratives | (2 760) | (3 107) |
| Autres charges et produits | 101 | 450 |
| Résultat opérationnel | 50 981 | 52 134 |
| Charges financières nettes | (16 283) | (15 049) |
| Cash flow généré par l'activité | 34 698 | 37 085 |
| Carpe Diem | 6 850 | - |
| Total cash flow généré | 41 548 | 37 085 |

- **Un ANR revenu au niveau de son introduction en bourse en mars 2006**

L'ANR s'établit à 422 millions d'euros à la fin de cette année. Après une forte baisse au premier semestre de 17%, la baisse au second semestre correspond au montant du dividende versé en juillet.

En effet, les immeubles de bureaux récents et loués qui définissent le positionnement de la société ont connu un regain d'intérêt entraînant une légère compression des taux de rendement. 15 transactions sur des immeubles de bureaux d'une valeur supérieures à 50 millions d'euros ont été bouclées au 2^e semestre contre seulement 3 au 1^{er} semestre.

| | Introduction en bourse Début 2006 | | 4 années + tard Fin 2009 |
|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Taux d'occupation | 100% | 81% des baux renégociés | 95% |
| Loyer | 56.6 M€ | | 57.5 M€ |
| Durée résiduelle des baux | 4.4 ans | | 4.7 ans |
| Taux de capitalisation | 5.9% | 4 ans de + et... la crise | 6.5% |
| Valeur Patrimoine HD | 855 M€ | | 828 M€ |
| Dettes bancaires | 380 M€ | 25% Exit tax | 402 M€ |
| ANR | 425 M€ | | 422 M€ |
| ANR / action | 31.8 € | | 31.6 € |

A propos de CeGeREAL

CeGeREAL est une SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux de qualité et de grande taille.

Son patrimoine est constitué de trois ensembles immobiliers très importants situés en "première couronne" parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate a été estimée au 31 décembre 2009 à 828 millions d'euros (hors droits de mutation).

Euronext Paris- FR0010309096 – CGR

Euronext IEIF SIIC France - SBF 250

www.cegereal.com

Contact presse

Publicis Consultants

Aliénor Miens / 01 57 32 86 68 /

alienor.miens@consultants.publicis.fr

Communication financière

Publicis Consultants

Antoine Denry / 01 57 32 85 87 /

antoine.denry@consultants.publicis.fr



Comptes annuels
en normes IFRS et françaises
pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2009

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 12 février 2010

1.1. COMPTES EN NORMES IFRS

Bilan en normes IFRS pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2009

| K€ | Notes | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Actifs non courants | | | |
| Immeubles de placement | 5.1 | 827 500 | 938 410 |
| Prêts et créances à plus d'un an | 5.2 | 12 127 | 6 675 |
| Total actifs non courants | | 839 627 | 945 085 |
| Actifs courants | | | |
| Créances clients | 5.3 | 14 483 | 13 348 |
| Autres créances d'exploitation | 5.4 | 3 882 | 3 104 |
| Charges constatées d'avance | 5.18 | 2 204 | 2 230 |
| Total des créances | | 20 569 | 18 682 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 5.5 | 16 200 | 9 787 |
| Total trésorerie et équivalents de trésorerie | | 16 200 | 9 787 |
| Total actifs courants | | 36 769 | 28 469 |
| TOTAL ACTIF | | 876 395 | 973 554 |
| Capitaux propres | | | |
| Capital | | 160 470 | 160 470 |
| Réserve légale | | 16 047 | 16 047 |
| Prime de fusion | | 35 292 | 39 745 |
| Report à nouveau | | 309 618 | 390 136 |
| Résultat de l'exercice | | (70 886) | (59 228) |
| Total capitaux propres | 5.11 | 450 541 | 547 170 |
| Passifs non courants | | | |
| Emprunts part à plus d'un an | 5.12 | 400 526 | 377 455 |
| Autres dettes financières à plus d'un an | 5.14 | 1 567 | 1 776 |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an | 5.15 | | |
| Total passifs non courants | | 402 093 | 379 231 |
| Passifs courants | | | |
| Dettes fournisseurs | | 2 725 | 4 940 |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices | 5.15 | 0 | 21 821 |
| Autres dettes d'exploitation | 5.16 | 3 953 | 3 079 |
| Produits constatés d'avance | 5.18 | 17 083 | 17 313 |
| Total passifs courants | | 23 761 | 47 153 |
| Total passifs | | 425 853 | 426 385 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | 876 395 | 973 554 |

Etat du résultat global en normes IFRS de CeGeREAL S.A.

| K€ | Notes | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------|------------------|-----------------|
| | | <i>12 mois</i> | <i>12 mois</i> |
| Loyers | 5.19 | 57 039 | 57 933 |
| Autres prestations | 5.20 | 10 135 | 12 889 |
| Charges liées aux immeubles | 5.14 | (13 533) | (15 827) |
| Vente d'immeuble | | 6 850 | |
| Loyers net | | 60 490 | 54 994 |
| Charges administratives | 5.22 | (2 760) | (3 106) |
| Autres charges opérationnelles | | 8 | (142) |
| Autres produits opérationnels | | | 210 |
| Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement | | | |
| Diminution de la juste valeur des immeubles de placement | | (111 091) | (93 748) |
| <i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i> | 5.1 | <i>(111 091)</i> | <i>(93 748)</i> |
| Résultat opérationnel | | (53 352) | (41 792) |
| Produits financiers | | 94 | 1 070 |
| Charges financières | | (17 793) | (18 671) |
| Résultat financier | 5.23 | (17 699) | (17 601) |
| Charge d'impôts | 5.24 | 164 | 165 |
| RESULTAT NET | | (70 886) | (59 228) |
| Autres éléments du résultat global | | | |
| RESULTAT GLOBAL | | (70 886) | (59 228) |
| <i>Résultat net de base et dilué</i> | 5.25 | <i>(5,31)</i> | <i>(4,44)</i> |

Tableau de variation des capitaux propres en normes IFRS de CeGeREAL S.A.

| K€ | Capital social | Primes liées au capital | Réserves et bénéfices non distribués | Total des capitaux propres |
|---|----------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Au 31 décembre 2007 | 160 470 | 39 745 | 432 622 | 632 837 |
| Résultat global | | | (59 228) | (59 228) |
| - <i>Résultat net</i> | | | <i>(59 228)</i> | <i>(59 228)</i> |
| - <i>Autres éléments du résultat global</i> | | | | |
| Transactions en capital avec les propriétaires | | | (26 439) | (26 439) |
| - <i>Distribution de dividendes</i> | | | <i>(26 056)</i> | <i>(26 056)</i> |
| - <i>Variation sur actions propres détenues</i> | | | <i>(383)</i> | <i>(383)</i> |
| Au 31 décembre 2008 | 160 470 | 39 745 | 346 955 | 547 170 |
| Résultat global | | | (70 886) | (70 886) |
| - <i>Résultat net</i> | | | <i>(70 886)</i> | <i>(70 886)</i> |
| - <i>Autres éléments du résultat global</i> | | | | |
| Transactions en capital avec les propriétaires | | (4 453) | (21 290) | (25 743) |
| - <i>Distribution de dividendes</i> | | <i>(4 453)</i> | <i>(21 580)</i> | <i>(26 033)</i> |
| - <i>Variation sur actions propres détenues</i> | | | <i>290</i> | <i>290</i> |
| Au 31 décembre 2009 | 160 470 | 35 292 | 254 779 | 450 541 |

Tableau des flux de trésorerie en normes IFRS de CeGeREAL S.A.

| K€ | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|-----------------|-----------------|
| FLUX D'EXPLOITATION | | |
| Résultat net hors charges d'intérêt sur emprunt | (54 508) | (43 239) |
| <i>Elimination des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i> | | |
| Dotations aux amortissements et provisions | | 49 |
| Reprises aux amortissements et provisions | (38) | |
| Imputation des frais de fusion sur la prime de fusion | | |
| Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement | 111 090 | 93 747 |
| Variation des impôts différés | (164) | (165) |
| Actualisation de la dette d' <i>exit tax</i> | 835 | 1 902 |
| Marge brute d'autofinancement | 57 215 | 52 294 |
| Variation de la dette d' <i>exit tax</i> | (22 492) | (22 491) |
| Variation des autres éléments de BFR | (8 483) | 1 890 |
| Variation du besoin en fonds de roulement | (30 975) | (20 601) |
| Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles | 26 240 | 31 692 |
| FLUX D'INVESTISSEMENT | | |
| Acquisition d'immobilisations | (180) | (260) |
| Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement | (180) | (260) |
| FLUX DE FINANCEMENT | | |
| Augmentation de la dette bancaire | 22 492 | |
| Diminution de la dette bancaire | | |
| Augmentation des autres dettes financières à plus d'un an | | 5 |
| Diminution des autres dettes financières à plus d'un an | (209) | (3) |
| Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres | (99) | (164) |
| Distribution de dividendes | (26 033) | (26 056) |
| Charge d'intérêts sur emprunt | (16 377) | (15 989) |
| <i>Elimination des charges et produits liés au financement sans incidence sur la trésorerie :</i> | | |
| Traitement des emprunts au coût amorti | 581 | 780 |
| Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement | (19 646) | (41 427) |
| Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie | 6 414 | (9 994) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période | 9 787 | 19 780 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE | 16 200 | 9 787 |

* A la clôture de chacun des exercices présentés, il n'y a pas de trésorerie au passif.

Bilan en normes françaises pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2009

En euros

| ACTIF | Notes | Brut | Amort./Dépr. | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|--------------|----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | | |
| Frais d'établissement | | | | | |
| Frais de recherche & de développement | | | | | |
| Concessions, brevets, droits similaires | | | | | |
| Fonds commercial | | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | | |
| Avances et acomptes/immo. Incorp. | | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | | |
| Terrains | | 365 072 706 | | 365 072 706 | 365 072 706 |
| Constructions | | 607 962 126 | 202 832 256 | 405 129 870 | 430 618 902 |
| Inst. Techn. mat. et out. industriels | | 1 028 652 | 680 325 | 348 327 | 451 497 |
| Autres immobilisations corporelles | | 535 727 | 204 203 | 331 524 | 344 668 |
| Immobilisations en cours | | | | | 259 898 |
| Avances & acomptes | | | | | |
| Immobilisations financières | | | | | |
| Participations évaluées | | | | | |
| Autres participations | | | | | |
| Créances rattachées à des particip. | | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | | |
| Prêts | | | | | |
| Autres | | 867 938 | | 867 938 | 638 186 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 5.1 | 975 467 149 | 203 716 784 | 771 750 365 | 797 385 857 |
| Stocks et en cours | | | | | |
| Matières premières & autres approv. | | | | | |
| En cours de production de biens | | | | | |
| En cours de production de services | | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | | |
| Marchandises | | | | | |
| Avances & acomptes sur commandes | | | | | |
| Créances | | | | | |
| Clients comptes rattachés | 5.5 | 14 709 388 | 21 800 | 14 687 588 | 13 347 986 |
| Autres créances | 5.5 | 15 699 302 | | 15 699 302 | 9 766 672 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | | |
| Disponibilités | 5.4 | 16 199 825 | | 16 199 825 | 9 786 522 |
| ACTIF CIRCULANT | | 46 608 515 | 21 800 | 46 586 715 | 32 901 180 |
| Charges constatées d'avance | 5.8 | 2 070 096 | | 2 070 096 | 2 095 744 |
| Comptes de régularisation | | | | | |
| TOTAL ACTIF | | 1 024 145 760 | 203 738 584 | 820 407 176 | 832 382 780 |

En euros

| PASSIF | Notes | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Capital | | | |
| Capital social (dont versé : 160 470 000) | 5.9 | 160 470 000 | 160 470 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | | 35 291 776 | 39 745 105 |
| Écarts de réévaluation | 5.11 | 164 937 725 | 171 113 225 |
| Réserves | | | |
| Réserve légale | | 16 047 000 | 16 047 000 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | | |
| Réserves réglementées | | | |
| Autres réserves | | | 4 552 332 |
| Résultat | | | |
| Report à nouveau | | 43 192 | 20 290 |
| Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte) | | 15 540 619 | 10 874 924 |
| Subventions d'investissement | | | |
| Provisions réglementées | | | |
| CAPITAUX PROPRES | 5.10 | 392 330 312 | 402 822 876 |
| Produit des émissions de titres participatifs | | | |
| Avances conditionnées | | | |
| AUTRES FONDS PROPRES | | | |
| Provisions pour risques | | | 37 500 |
| Provisions pour charges | | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | | 37 500 |
| Emprunts | | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 5.5 | 402 391 840 | 379 900 000 |
| Emprunts et dettes financières divers | 5.5 | 1 608 094 | 1 817 287 |
| Fournisseurs et autres dettes | | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 5.5 | 2 810 173 | 4 942 360 |
| Dettes fiscales et sociales | 5.5 | 3 135 253 | 25 103 843 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 5.5 | | |
| Autres dettes | 5.5 | 1 048 748 | 445 581 |
| Produits constatés d'avance | 5.8 | 17 082 756 | 17 313 333 |
| DETTES | | 428 076 864 | 429 522 404 |
| Comptes de régularisation | | | |
| TOTAL PASSIF | | 820 407 176 | 832 382 780 |

Compte de résultat en normes françaises pour l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2009
En euros

| | | Notes | 31/12/2009 12 mois | 31/12/2008 12 mois |
|---|-------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| France | Exportation | | Total | Total |
| Ventes marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | | 5.12 | 67 043 926 | 70 618 236 |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | | | 67 043 926 | 70 618 236 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges | | | 85 780 | 53 007 |
| Autres produits | | | 36 927 | 153 823 |
| Total des produits d'exploitation | | | 67 166 633 | 70 825 067 |
| Achats marchandises | | | | |
| Variation de stock marchandises | | | | |
| Achats matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock (matières premières & autres approvis.) | | | | |
| Autres achats et charges externes | | 5.13 | 12 138 989 | 14 884 371 |
| Impôt, taxes et versements assimilés | | | 3 818 074 | 3 621 935 |
| Salaires et traitements | | | 221 188 | 265 459 |
| Charges sociales | | | 92 952 | 106 213 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | 5.2 | 26 045 681 | 26 031 180 |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | | 5.3 | | 11 201 |
| Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges | | | | |
| Autres charges | | | 50 261 | 14 330 |
| Total charges d'exploitation | | | 42 367 146 | 44 934 689 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | 24 799 487 | 25 890 378 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| Produits financiers de participations | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières & créances... | | | | |
| Autres intérêts & produits assimilés | | | 231 575 | 1 070 053 |
| Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des produits financiers | | | 231 575 | 1 070 053 |
| Dotations aux amortissements dépréciations & provisions | | | | 130 478 |
| Intérêts & charges assimilés | | | 16 377 344 | 15 988 785 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des charges financières | | | 16 377 344 | 16 119 263 |
| RESULTAT FINANCIER | | | (16 145 769) | (15 049 210) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | 8 653 718 | 10 841 168 |

En euros

| | Notes | 31/12/2009 12 mois | 31/12/2008 12 mois |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | | 157 610 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | | 6 888 747 | 48 895 |
| Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges | | | |
| Total produits exceptionnels | | 6 888 747 | 206 505 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | | 194 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | 1 846 | 135 054 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions | | | 37 500 |
| Total charges exceptionnelles | | 1 846 | 172 748 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | | 6 886 901 | 33 757 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | | |
| Impôts sur les bénéfices | | | |
| TOTAL DES PRODUITS | | 74 286 955 | 72 101 624 |
| TOTAL DES CHARGES | | 58 746 336 | 61 226 700 |
| BENEFICE OU PERTE | | 15 540 619 | 10 874 924 |

Le tableau des mouvements des valeurs brutes des immobilisations se présente comme suit :

En euros

| Rubriques | Valeurs brutes à l'ouverture de la période | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2009 |
|--|--|----------------|----------------|------------------------------|
| Immobilisations corporelles | 974 418 770 | 440 343 | 259 898 | 974 599 215 |
| - Terrains | 365 072 706 | | - | 365 072 706 |
| Europlaza | 142 136 000 | | | 142 136 000 |
| Arcs de Seine | 154 416 706 | | | 154 416 706 |
| Rives de Bercy | 68 520 000 | | | 68 520 000 |
| - Constructions | 607 521 785 | 440 343 | - | 607 962 128 |
| Europlaza | 265 042 774 | 440 343 | | 265 483 116 |
| Arcs de Seine | 227 724 336 | | | 227 724 336 |
| Rives de Bercy | 114 754 675 | | | 114 754 675 |
| - Inst. Tech. Mat. et out. Ind. et autres immos. corp. | 1 564 381 | | | 1 564 381 |
| Europlaza | 337 584 | | | 337 584 |
| Arcs de Seine | 53 326 | | | 53 326 |
| Rives de Bercy | 1 173 471 | | | 1 173 471 |
| - Immobilisations en cours | 259 898 | | 259 898 | - |
| Europlaza | 259 898 | | 259 898 | - |
| Immobilisations financières | 768 664 | 388 946 | 289 672 | 867 938 |
| Dépôts et cautionnements versés | | | | |
| Actions propres | 696 082 | | 289 672 | 406 410 |
| Espèces versées / contrat de liquidité | 72 582 | 388 946 | | 461 528 |
| Total de l'actif immobilisé brut | 975 187 434 | 829 289 | 549 570 | 975 467 153 |

Au 31 décembre 2009, CeGeREAL détenait 17 451 de ses propres actions sur un total de 13 372 500 actions.

Ventilation du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est entièrement réalisé en France, il se décompose comme suit en fonction de la nature des prestations rendues :

| | En euros | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
| | 12 mois | 12 mois |
| Loyers | 57 518 102 | 58 460 264 |
| Refacturation de charges locatives | 5 800 685 | 6 243 395 |
| Refacturation d'impôts aux locataires | 3 346 635 | 3 444 950 |
| Indemnités de résiliation | 121 864 | 2 334 243 |
| Refacturation d'assurance aux locataires | | 45 327 |
| Autres produits | 256 640 | 90 057 |
| Total | 67 043 926 | 70 618 236 |

Les refacturations de charges locatives, d'assurances et d'impôts aux locataires trouvent leur contrepartie dans les postes de charges « autres achats et charges externes » et « impôts, taxes et versements assimilés ».

Les autres produits correspondent à la refacturation à Arpège des frais liés à l'extension du restaurant inter-entreprises d'Europlaza, qui lui étaient imputables.

Détail de certains postes du compte de résultat

Détail des autres achats et charges externes :

| | En euros | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
| | 12 mois | 12 mois |
| Assurances ^(a) | 194 793 | 232 676 |
| Charges refacturées aux locataires | 5 235 354 | 6 084 443 |
| Locations | 108 954 | 77 103 |
| Entretien et réparation des immeubles | 157 633 | 179 300 |
| Frais de remise en état ^(b) | | 1 915 656 |
| Charges sur lots vacants ^(c) | 833 306 | 281 000 |
| Honoraires ^(d) | 4 745 741 | 5 257 825 |
| Publications | 450 472 | 613 533 |
| Divers | 412 736 | 242 834 |
| | 12 138 989 | 14 884 371 |

(a) Refacturées aux locataires en totalité au cours du 1^{er} semestre 2010

(b) Se référer à la note 2.8 concernant les frais de remise en état.

(c) Charges relatives aux lots vacants de l'immeuble Europlaza.

(d) A hauteur de 2 986 250 euros honoraires d'*asset management* au 31 décembre 2009 contre 3 284 436 euros au 31 décembre 2008.

Tableau de financement

En euros

| RESSOURCES | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|-------------------|-------------------|
| Capacité d'autofinancement de l'exercice | 41 548 807 | 37 084 547 |
| Autofinancement disponible | 41 548 807 | 37 084 547 |
| Apport en fond propres et comptes courants | 43 192 | 20 290 |
| Augmentation des dettes financières auprès des établissements de crédit | 22 491 840 | |
| Augmentation des autres dettes financières (dépôts versés par les locataires) | | |
| Total des ressources | 64 083 839 | 37 104 837 |
| EMPLOIS | | |
| Distributions de dividendes | 26 076 375 | 26 076 375 |
| Augmentation des éléments de l'actif immobilisé | 410 197 | 423 739 |
| Diminution des dettes financières (dépôts reversés par les locataires) | 209 193 | 2 184 |
| Diminution des dettes financières (auprès des établissements de crédit) | | |
| Total des emplois | 26 695 765 | 26 502 298 |
| Variation du fonds de roulement net global | 37 388 074 | 10 602 539 |

| VARIATION EXPLOITATION | 31/12/2009 | | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|--|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | Besoins | Dégagements | | |
| <u>Variation des actifs d'exploitations</u> | | | | |
| Comptes clients, Comptes rattachés | 1 339 603 | | (1 339 603) | 10 875 415 |
| Autres créances | 5 932 629 | | (5 932 629) | 258 664 |
| Comptes de régularisation et charges constatées d'avance | | 25 648 | 25 648 | (49 366) |
| <u>Variation des dettes d'exploitations</u> | | | | |
| Fournisseurs, Comptes rattachés | 2 132 187 | | (2 132 187) | 2 157 868 |
| Dettes fiscales et sociales (hors exit tax) | | 523 250 | 523 250 | (1 474 397) |
| Dettes sur immobilisation, Comptes rattachés | - | | - | (220 137) |
| Autres dettes | | 603 167 | 603 167 | (12 087 580) |
| Comptes de régularisation et produits constatés d'avance | 230 577 | | (230 577) | 2 435 147 |
| Variation nette Exploitation | 9 634 996 | 1 152 065 | (8 482 931) | 1 895 614 |
| VARIATION HORS EXPLOITATION | | | | |
| Variation des autres débiteurs | | | | |
| Dettes envers les associées | | | | |
| <u>Variation des autres créditeurs</u> | | | | |
| Dettes fiscales et sociales (exit tax) | 22 491 840 | | (22 491 840) | (22 491 840) |
| Variation nette Hors Exploitation | 22 491 840 | - | (22 491 840) | (22 491 840) |
| Besoins ou dégageement net de fond de roulement dans l'exercice | 32 126 836 | 1 152 065 | (30 974 771) | (20 596 226) |
| Variation des disponibilités | | 6 413 303 | 6 413 303 | (9 993 687) |
| Variation nette Trésorerie | - | 6 413 303 | 6 413 303 | (9 993 687) |
| Variation du fonds de roulement net global | 32 126 836 | (5 261 238) | 37 388 074 | 10 602 539 |