



Communiqué de presse

Paris, le 11 novembre 2011

## Information financière – 3<sup>ème</sup> trimestre 2011

CeGeREAL est une foncière spécialisée dans l'acquisition et la gestion de bureaux de grande qualité et loués à des locataires de premier rang. Ce positionnement pur, associé à un endettement peu élevé, permet d'offrir un rendement élevé pour un accès au marché sélectif des bureaux « prime » en France.

Selon l'étude CB Richard Ellis parue en octobre dernier, 1,95 million de mètres carrés ont été commercialisés pendant les 9 premiers mois de l'année, en hausse de +20% par rapport à la même période en 2010, ce qui mène à 6.9% le taux de vacance des bureaux en Ile de France. Cette hausse est portée par une très forte demande placée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 (787 600m<sup>2</sup>) principalement du fait de la concrétisation de très grandes transactions en première couronne nord et en deuxième couronne sud.

### ▪ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (IFRS) du 3<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 10,3 millions d'euros, en baisse par rapport à celui de 2010, principalement du fait de la vacance du site Arcs de Seine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. CeGeREAL comptabilise pour le 3<sup>ème</sup> trimestre un montant de loyers (IFRS) de 8,7 millions d'euros, en recul par rapport à celui enregistré au 30 septembre 2010.

Sur les 9 premiers mois de l'année 2011, le chiffre d'affaires (IFRS) s'établit à 31,1 millions d'euros et les loyers (IFRS) atteignent 25,9 millions d'euros, en baisse par rapport à la même période en 2010.

<i>En euros (hors taxes)</i>	<b>3T 2011</b>	<b>3T 2010</b>	<b>%</b>	<b>9 mois 2011</b>	<b>9 mois 2010</b>	<b>%</b>
Loyers	8 652 K€	13 766 K€	-37%	25 866 K€	41 198 K€	-37%
Autres prestations	1 685 K€	2 304 K€	-27%	5 255 K€	6 942 K€	-24%
Chiffre d'affaires	10 337 K€	16 070 K€	-36%	31 121 K€	48 139 K€	-35%

## ▪ Principaux évènements du troisième trimestre 2011

### **Restructuration :**

Afin de pouvoir profiter de meilleures conditions de financement et de faciliter la réalisation à terme d'autres investissements, CeGeREAL envisage de procéder à la restructuration de son patrimoine immobilier par voie d'apport de ses trois actifs immobiliers (i.e. Europlaza, Rives de Bercy et Arcs de Seine) à une structure dédiée qui a été créé le 27 juin 2011 sous le nom Prothin SAS.

Ce projet de filialisation a été approuvé lors du conseil d'administration du 4 novembre 2011 et sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 22 décembre 2011.

### **Europlaza :**

La tour Europlaza continue de connaître un intérêt fort qui se reflète dans la signature d'un avenant au bail avec le cabinet de recrutement international « SThree » sur une surface complémentaire de 593 m<sup>2</sup> pour une durée de 8 ans 5 mois, dont 2 ans 7 mois fermes.

Le taux d'occupation de la tour sera proche de 90% au 31/12/2011.

Le marché de la Défense reste sain avec une vacance qui s'établit à 5,7% au 30 septembre 2011 selon BNPP Real Estate.

### **Arcs de Seine :**

#### **Fin des travaux : janvier 2012**

CeGeREAL a finalisé les travaux de remise en état des locaux libérés par l'ancien locataire.

Par ailleurs, les différents travaux de valorisation (rénovation du hall d'entrée, réaménagement du pôle de services, embellissement des espaces jardins et des prestations, aménagement d'une terrasse etc.) ainsi que l'obtention du label HQE Exploitation devraient être finalisés d'ici trois mois. De ce fait, le site d'Arcs de Seine permettra au(x) futur(s) locataire(s) d'offrir à leurs employés un cadre de travail moderne répondant aux meilleurs standards aussi bien en termes de services que de qualité environnementale.

#### **Commercialisation**

Malgré un contexte économique délicat qui a engendré de l'attentisme chez les utilisateurs, les visites et marques d'intérêts pour Arcs de Seine ont repris ces derniers mois sur toutes les tranches de surface, y compris pour l'ensemble des 40 000m<sup>2</sup> disponibles.

CeGeREAL, fidèle à sa stratégie de politique locative à long terme, privilégiera des locataires de premier rang pour le site d'Arcs de Seine.

L'offre immédiate du secteur de la boucle sud s'établit à 158 000 m<sup>2</sup>, représentant un taux de vacance de 8,9% au 30 septembre 2011, en baisse par rapport au 30 septembre 2010 (10,6%).

### **Rives de Bercy :**

Aucun événement n'est à noter sur l'immeuble Rives de Bercy, loué dans son intégralité au Crédit Foncier jusqu'en 2018.

## ▪ Perspectives

Fort de sa situation financière très saine et de la solidité de son actionnariat, CeGeREAL est prêt à saisir toute opportunité de croissance externe. Raphaël Tréguier, directeur général délégué de CeGeREAL a déclaré : « *L'année 2011 est une année de transition pour notre jeune société qui a démontré, avec Arcs de Seine, sa capacité d'utiliser de manière efficiente une période de vide locatif pour la valorisation et la mise aux normes environnementales d'un de ses immeubles, en amont des nouvelles réglementations à venir.* »

## ▪ Informations complémentaires

Comme tous les ans, CeGeREAL sera présent au Salon Actionaria qui a lieu les 18 et 19 novembre et invite ses actionnaires à venir y rencontrer le management.

## 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 situés en première couronne parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant BNPP Real Estate a été estimée au 30 juin 2011 à 861 millions d'euros (hors droits de mutation).

NYSE	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	SIIC
Compartiment	Eurolist - B
Indices	CAC Mid Small 190 Euronext IEIF SIIC France
Service Titres	BNPP Securities Services

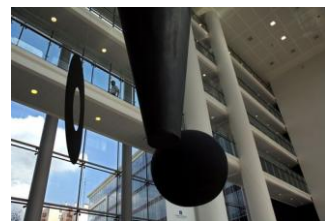
[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)



*Arcs de Seine*



*Tour Europlaza*



*Rives de Bercy*

---

### Contact presse

Publicis Consultants  
Jérôme Goaër / 01 44 82 46 24 /  
jerome.goaer@consultants.publicis.fr

### Communication financière

CeGeREAL  
Raphaël Tréguier / 01 42 25 76 36 /  
raphael.treguier@cegereal.com