

Paris, le 27 mars 2007

Résultats annuels au 31 décembre 2006

Très bonnes performances et perspectives prometteuses

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 26 mars 2007 pour arrêter les comptes de l'exercice de 9 mois clos au 31 décembre 2006.

Les chiffres clés sont les suivants:

RESULTATS ANNUELS 2006			
(en M€)	31/12/2006 (9 mois)	31/03/2006 (3 mois)	31/12/2005 (proforma 9 mois)
Evaluation du patrimoine immobilier (hors droits)	963,0	867,6	855,0
Loyers (IFRS)	40,1	13,4	39,7
Résultat net (IFRS)	117,4	98,1	41,9
Résultat net (normes françaises)	32,4	(3,6)	n/a
ANR (IFRS, hors droits)	546,5	443,0	425,7
Résultat par action (normes françaises - en €)	2,42	(0,27)	n/a
ANR par action (IFRS, hors droits - en €)	40,89	33,13	31,83

«Les résultats attestent à la fois de la solidité financière de la société et de la qualité de son patrimoine d'immeubles de bureaux. Ces atouts se traduisent par l'évolution positive de son titre depuis l'introduction en Bourse et par des perspectives favorables pour l'année 2007. » a déclaré Richard Wrigley, Président du Conseil d'Administration de CeGeREAL

Les loyers comptabilisés de l'exercice 2006 s'élèvent à 40,1 millions d'euros, contre 39,7 millions d'euros dans les comptes pro forma au 31 décembre 2005. Ce chiffre est conforme aux attentes, compte tenu de l'absence de vacance significative observée sur la période dans les trois ensembles immobiliers détenus par la société.

Valeur du patrimoine immobilier

La valorisation des ensembles immobiliers (hors droits) au 31 décembre 2006 s'établit à 963 millions d'euros et se décompose comme suit :

- Rives de Bercy 188 M€
- Europlaza 412 M€
- Arcs de Seine 363 M€

La juste valeur des ensembles immobiliers a crû de 95,4 millions d'euros au cours de la période allant du 1^{er} avril 2006 au 31 décembre 2006, et de 40,6 millions d'euros au cours de la même période en 2005.

Dividende

Le Conseil proposera à l'Assemblée générale de fixer le dividende à 1,84 € par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

Ce montant correspondant à 4,5 % de l'actif net réévalué (IFRS hors droits) est en ligne avec la stratégie présentée lors de l'introduction en bourse.

Commentaires sur les faits marquants et l'évolution de l'activité

La société a, conformément à ce qu'elle avait annoncé, opté pour le bénéfice du régime SIIC qui s'applique à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2006. Afin de bénéficier de cette option, la société a acquitté un impôt de 16,5% (« exit tax ») sur les plus-values latentes existant au 1^{er} avril 2006 sur ses actifs immobiliers. Cette « exit tax » s'élève à 90 M€ payable par quart les 15 décembre de chaque année et pour la première fois au 15 décembre 2006.

Aucune vacance significative n'est à observer concernant les ensembles immobiliers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006. Les baux conclus avec les locataires, de renommée nationale et internationale, sont en moyenne d'une durée de neuf ans.

Avec 2,9 millions de m² commercialisés, 2006 aura été une excellente année pour l'immobilier de bureaux. Ce niveau exceptionnel dépasse de plus de 30% celui de 2005. Les secteurs d'affaires traditionnels et la première couronne ont été les premiers à en profiter, les quartiers d'affaires déjà bien établis comme La Défense et l'Ouest de la région parisienne suscitant un intérêt croissant chez les investisseurs. Ces deux secteurs où CeGeREAL possède deux de ses trois immeubles, ont à eux seuls concentré plus des deux tiers des engagements menés en France. Le stock de grandes surfaces disponibles et de qualité y a par conséquent diminué.

A Boulogne, où CeGeREAL détient son ensemble Arcs de Seine loué notamment à Bouygues Telecom et TF1, le vaste plan de réaménagement et de rénovation de la ville profite à tous les quartiers et ne fait que renforcer l'attractivité de cette zone pour un grand nombre de sièges sociaux.

L'Est parisien, où CeGeREAL détient l'immeuble Rives de Bercy, occupé par le Crédit Foncier, apparaît de plus en plus attractif pour les décideurs immobiliers. De nombreuses entreprises s'y implantent (Natixis, CDC, Accenture, Altadis...) et donnent naissance à de nouveaux quartiers d'affaires.

Les entreprises en recherche de nouveaux bâtiments ont été contraintes de raccourcir leurs délais de réflexion comme l'atteste la forte baisse du délai moyen de transformation. Le dernier trimestre 2006, durant lequel les demandes exprimées se sont accrues, a enregistré un délai moyen de quatre mois environ contre 6 mois en début d'année. Un tel contexte a bien évidemment entraîné une orientation à la hausse des loyers et une compression des avantages commerciaux accordés lors des négociations.

Stratégie et perspectives*

En concentrant son activité sur l'Ile-de-France, CeGeREAL a opté pour un marché majeur et solide. Son offre de grandes surfaces de bureaux (entre 30 000 et 50 000 m²) répond par ailleurs parfaitement aux attentes actuelles des grandes entreprises.

La stratégie du Groupe est claire et reste inchangée : assurer aux actionnaires un niveau de distribution élevé et régulier tout en cherchant à maximiser sa valorisation dans la durée, et poursuivre la mise en valeur de son portefeuille immobilier.

Les tendances observées en 2006 devraient se confirmer au cours de l'année 2007. La dynamique reste favorable : si la demande placée devrait accuser une légère baisse au cours du deuxième semestre de l'année, la rareté de l'offre d'immeubles de dernière génération, aux standards internationaux et dans les quartiers les plus recherchés, se poursuit. Les loyers « prime » devraient ainsi connaître une nouvelle progression en 2007, confortant une nouvelle fois le choix de CeGeREAL de se positionner sur le meilleur du marché.

* Source : CB Richard Elis

A propos de CeGeREAL

CeGeREAL est une société foncière spécialisée dont l'activité consiste à exploiter des actifs immobiliers de bureaux haut de gamme. Ses principaux locataires sont de grandes entreprises de renommée nationale et internationale, dont General Electric, Cap Gemini, TF1, Bouygues Telecom et Crédit Foncier de France.

La Société se positionne comme un acteur spécialisé sur les bureaux de toute première qualité. Son patrimoine est constitué de trois actifs très importants situés en "première couronne" parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant CB Richard Ellis Valuation a été estimée au 31 décembre 2006 à environ 963 millions d'euros (hors droits de mutation).

La société a opté pour le régime fiscal dit "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) au mois de juin 2006, avec effet au 1^{er} avril 2006.

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