

Paris, le 3 août 2007

Résultats semestriels au 30 juin 2007 : Conformes aux attentes et perspectives prometteuses

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 27 juillet 2007 pour arrêter les comptes de la période de 6 mois close au 30 juin 2007.

Les chiffres clés sont les suivants :

RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2007		
En K€	30/06/2007 Normes IFRS	30/06/2006 * Normes IFRS
Loyers	28 177	26 778
Résultat opérationnel	86 338	70 050
RESULTAT NET	77 960	140 271
Résultat par action en euros	5,83	10,49
Capitaux propres	608 575	481 612
Total passif courant	58 689	48 061
TOTAL ACTIF	1 087 544	968 800

* Les comptes au 30 juin 2006 contiennent des éléments non récurrents liés à l'entrée dans le régime SIIC, aux coûts de l'introduction en bourse ainsi qu'aux frais de remboursement des emprunts.

« Forte de ces résultats, qui attestent à la fois de la solidité financière de la société et de la qualité de son patrimoine d'immeubles de bureaux, CeGeREAL poursuit sa stratégie de valorisation de ses actifs. Ces atouts se traduisent par l'évolution positive de son titre et par des perspectives favorables pour le 2^{ème} semestre 2007, » a déclaré Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration de CeGeREAL.

• Commentaires sur les résultats

Les loyers du premier semestre 2007 s'élèvent à 28,2 millions d'euros, soit une hausse de 5,2 % par rapport aux comptes semestriels de la période close le 30 juin 2006. 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.

La valorisation des ensembles immobiliers (hors droits) au 30 juin 2007 s'établit à plus de 1 milliard d'euros et se décompose comme suit :

- Rives de Bercy 197,1 M€
- Europlaza 451,5 M€
- Arcs de Seine 375,3 M€

La juste valeur des ensembles immobiliers a crû de 60,1 millions d'euros au cours de la période allant du 1^{er} janvier 2007 au 30 juin 2007, et de 48,5 millions d'euros au cours de la même période en 2006.

Le résultat net de la période s'élève à 78 millions d'euros contre 140,3 millions d'euros au 30 juin 2006 (en baisse de 44%), ce qui représente un résultat par action de 5,83 euros, contre 10,49 euros. Les comptes au 30 juin 2006 contiennent des éléments non récurrents liés à l'entrée dans le régime SIIC, aux coûts de l'introduction en bourse ainsi qu'aux frais de remboursement des emprunts.

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

Le « bureau » affiche une santé florissante, particulièrement en Ile-de-France, où il enregistre d'importants volumes de transactions, avec 1,4 millions de m² commercialisés au cours du 1^{er} semestre 2007. Il connaît même une accélération au 2^{ème} trimestre et demeure le produit le plus recherché par les investisseurs avec 76% des engagements.

En Ile-de-France, un tiers de la demande placée a porté sur des surfaces neuves ou restructurées, marché particulièrement dynamique sur lequel s'est positionné CeGeREAL. Parallèlement, la croissance du loyer moyen francilien s'est accélérée à partir de mars 2007, touchant notamment les loyers « prime ».

A La défense, un des secteurs d'affaires les plus dynamiques de la région francilienne, et où CeGeREAL détient la tour Europlaza, le « plan de renouveau » ne fait que renforcer l'attractivité du site, qui affiche par ailleurs un taux de vacance de 4%, contre 5% de moyenne pour la région Ile-de-France.

Dans la périphérie Ouest, secteur d'affaires reconnu où CeGeREAL détient l'immeuble Arcs de Seine, et qui bénéficie de loyers compétitifs et d'une bonne accessibilité, la demande placée a été particulièrement dynamique au cours du 1^{er} semestre 2007, assurant ainsi la croissance du loyer moyen.

L'Est parisien, où CeGeREAL détient l'immeuble Rives de Bercy, poursuit sa tertiarisation, notamment grâce à la livraison de nouveaux projets, et la demande placée a augmenté de 18 % par rapport au 1^{er} semestre 2006, confirmant l'engouement des décideurs immobiliers pour ce nouveau quartier d'affaires.

- **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.

Compte tenu des transactions en cours et du dynamisme de la demande, les tendances observées au cours des derniers mois devraient se confirmer au 2^{ème} semestre 2007. L'offre disponible devrait poursuivre sa pente légèrement descendante. En conséquence, la rareté des produits de dernière génération intégrant les standards internationaux et situés dans les quartiers les plus recherchés, devrait s'accroître. Ceci conforte une nouvelle fois le choix de CeGeREAL de se positionner sur le meilleur du marché. Les loyers « prime », qui bénéficient directement de l'amélioration de la conjoncture, devraient être tirés vers le haut.

* Source : CB Richard Ellis

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 30 juin 2007 à 1,024 milliard d'euros (hors droits de mutation).

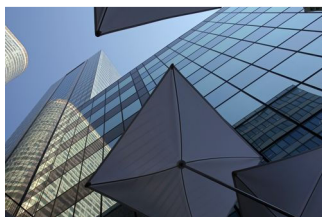
La société a opté pour le régime fiscal dit "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) au mois de juin 2006, avec effet au 1^{er} avril 2006.

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.

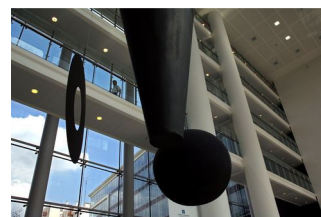
www.cegereal.com



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