

## Résultats annuels 2007

### CeGeREAL à l'orée de sa croissance

---

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni pour arrêter les comptes de la période de 12 mois close au 31 décembre 2007.

Les chiffres clés sont les suivants :

RESULTATS ANNUELS 2007		
En M€	31/12/2007 (12 mois)	31/12/2006* (9 mois)
Evaluation du patrimoine	1 032	963
Loyers (IFRS)	57,1	40,1
Chiffre d'affaires (IFRS)	61,1	43,4
Résultat net (IFRS)	102,1	117,5
Résultat net (normes françaises)	10,1	32,4
Capacité d'Autofinancement	36,0	24,3
ANR (IFRS, hors droits)	635,0	546,5
ANR par action (hors droits) en €	47,49	40,90
Dividende par action en €	1,95	1,84

\* Les comptes au 31 décembre 2006 ne couvrent qu'un exercice de neuf mois et incluent un produit d'impôt de 27 664 K€ constaté sur l'exercice clos le 31 décembre 2006, qui résulte de l'application dans les comptes sociaux de l'option pour le régime SIIC.

« Les résultats 2007 attestent à la fois de la solidité financière de la société et de la pertinence de son positionnement. Aujourd'hui, suite au changement de la législation allemande sur les fonds d'investissement, CeGeREAL a pour ambition d'accroître son portefeuille immobilier d'ici la fin 2008 », a déclaré Raphaël Tréguier, Directeur Général Délégué de CeGeREAL.

#### • Commentaires sur les résultats

**Les loyers** de l'exercice 2007 s'élève à 57,1 millions d'euros pour une période de 12 mois, contre 40,1 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2006 pour une période de 9 mois.

Au 31 décembre 2007, les produits locatifs cumulés sur 12 mois sont en accroissement de 6 % par rapport à la même période de l'année 2006. Cette augmentation correspond essentiellement à la révision des loyers venus à échéance, en application des clauses contractuelles. Elle est conforme aux attentes compte tenu de l'absence de vacance observée sur la période.

**La valorisation<sup>1</sup> du patrimoine immobilier** (hors droits) au 31 décembre 2007 s'établit à 1,032 milliard d'euros contre 963 millions d'euros au 31 décembre 2006, et se décompose comme suit :

- Rives de Bercy	187 M€
- Europlaza	459 M€
- Arcs de Seine	386 M€

La juste valeur des ensembles immobiliers a crû de 68,4 millions d'euros au cours de l'exercice.

**Le résultat net** en normes IFRS de la période s'élève à 102,2 millions d'euros contre 117,4 millions d'euros au 31 décembre 2006, ce qui représente un résultat par action de 7,64 euros, contre 8,79 euros au 31 décembre 2006. La baisse du résultat net provient essentiellement du produit d'impôt de 27 664 K€ qui avait été constaté sur l'exercice clos le 31 décembre 2006.

### **Dividende**

Le Conseil proposera à l'Assemblée générale du 18 juin 2008 de fixer le dividende à 1,95 € par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Ce montant correspondant à 6,1% de rendement net pour les participants à l'introduction en bourse en mars 2006 et pour tout actionnaire aujourd'hui – le cours de bourse actuel étant sensiblement égal à celui de l'introduction.

### • **Perspectives**

#### ***Evolution de l'activité<sup>2</sup>***

2007 a été une bonne année pour le « bureau » en Ile-de-France avec une demande placée qui s'élève à 2,7 millions de m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'année. La part du neuf ou restructuré représente 36% du volume placé. Le marché francilien continue d'être animé par une grande diversité de secteurs d'activité, à commencer par les surfaces de bonne qualité qui sont toujours plébiscitées par les utilisateurs.

La demande devrait rester présente en 2008. Elle émane toujours d'entreprises, à la recherche de regroupements, d'une plus grande efficacité ou rationalisation de leurs emplacements.

Compte tenu du volume de transactions enregistré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 et en dépit des secousses exogènes sur le marché, les besoins des entreprises restent réels même si celles-ci sont très attentives à leurs coûts.

Dans ce contexte, CeGeREAL continuera sa politique de proximité avec ses locataires. Des discussions très positives sont menées avec chacun d'entre eux depuis le début de l'année.

#### ***Evolution du statut fiscal***

Afin de se conformer à la législation et de permettre à CeGeREAL de bénéficier du statut SIIC, Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH (« CGI »), qui détient 67% du capital de la société, envisage de ramener sa participation à moins de 60 % avant le 31 décembre 2008.

#### ***Evolution du portefeuille immobilier***

Par ailleurs, suite au changement de la législation allemande imposant aux fonds d'investissement allemands de ne pas détenir plus de trois actifs immobiliers, CeGeREAL pourrait procéder à de nouvelles acquisitions en 2008 et accroître ainsi son portefeuille d'actifs de bureaux haut de gamme.

Une modification des statuts de CeGeREAL sera proposée en conséquence à l'Assemblée générale du 18 juin 2008.

<sup>1</sup> Evaluation faite par CB Richard Ellis

<sup>2</sup> 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 31 décembre 2007 à environ 1,032 milliard d'euros (hors droits de mutation).

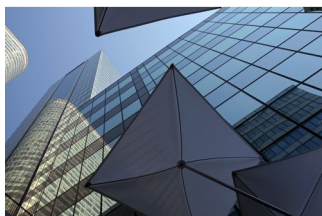
La société a opté pour le régime fiscal dit "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) au mois de juin 2006, avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2006.

Le 1<sup>er</sup> 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.

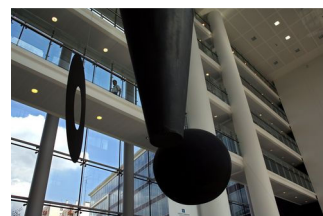
[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)



*Arcs de Seine*



*Tour Europlaza*



*Rives de Bercy*

---

### **Contact presse**

Publicis Consultants  
Aliénor Miens / 01 44 43 75 10 /  
[alienor.miens@consultants.publicis.fr](mailto:alienor.miens@consultants.publicis.fr)

### **Communication financière**

Publicis Consultants  
Antoine Denry / 01 44 43 65 80 /  
[antoine.denry@consultants.publicis.fr](mailto:antoine.denry@consultants.publicis.fr)