

## Solidité des résultats et des fondamentaux

### Renégociation de nombreux baux en 2008 et niveau d'endettement peu élevé

---

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni pour arrêter les comptes de la période de 12 mois close au 31 décembre 2008.

Cash-flow courant par action

**2,77€**  
+2,80%

Dividende par action

**1,95€**

Identique à 2007

Valeur du patrimoine

**938M€**

- 9,11%

Taux d'endettement

**40%**

- **Revenus récurrents solides**

Les bureaux de CeGeREAL ont montré leur attrait cette année avec 72% de surfaces renégociées, la plupart pour une durée ferme de 6 ou 9 ans. La société se couvre ainsi du risque lié aux indexations passées supérieures à 25% en cumul. Près de 8.000m<sup>2</sup> restent à commercialiser dans la tour Europlaza, mais cette vacance est couverte par les indemnités versées par les locataires sortants et la qualité de cet immeuble la positionne très bien dans son environnement compétitif. Ainsi, le taux de vacance financière est resté nul en 2008.

Notre résultat distribuable est en hausse de +7,6% pour 2008 grâce à la croissance continue des loyers et à un niveau d'endettement peu élevé. Nous allons ainsi pouvoir proposer à la prochaine assemblée générale de distribuer un dividende identique à celui de l'exercice précédent.

- **Structure de bilan pérenne**

La valeur de notre patrimoine<sup>1</sup> a baissé de 9,11% en ligne avec la tendance de marché des bureaux malgré l'absence de transactions sur des immeubles comparables à ceux de CeGeREAL. En conséquence, le résultat IFRS est négatif et s'établit à -59 millions d'euros. Cet ajustement de valeur n'a aucun impact sur les cash-flows et la capacité de distribution de la société.

Le faible levier d'endettement, représentant 40% de la valeur des actifs au 31 décembre 2008 et le taux d'intérêt fixe à 4,15% permettent à nos loyers de couvrir plus de trois fois la charge financière afférente. L'échéance de cette dette notée AAA, unique et sans instrument financier, est fixée à mars 2013.

- **Perspectives**

2009 devrait être une année charnière au cours de laquelle des opportunités d'investissement devraient se présenter. L'actionnaire principal, Commerz Real, cherchera à se mettre en conformité avec le seuil maximal de 60% imposé par SIIC 5 tout en conciliant les objectifs de croissance rentable qu'elle nourrit pour CeGeREAL.

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

Les chiffres clés sont les suivants :

<b>RESULTATS ANNUELS 2008</b>		
<i>En M€</i>	31/12/2008 <i>(12 mois)</i>	31/12/2007 <i>(12 mois)</i>
Evaluation du patrimoine	938	1 032
Loyers (IFRS)	57,9	56,6
Chiffre d'affaires (IFRS)	70,8	67,2
Résultat net (IFRS)	(59,23)	102,15
Résultat net (normes françaises)	10,9	10,1
Capacité d'Autofinancement	37,1	36,1
ANR (IFRS, hors droits)	535	635
ANR par action (hors droits) en €	40,0	47,5
Dividende par action en €	1,95	1,95

### **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 CB Richard Ellis Valuation a été estimée au 31 décembre 2008 à environ 938 millions d'euros (hors droits de mutation).

Euronext Paris- FR0010309096 – CGR  
IEIF "SIIC France" - SBF 250

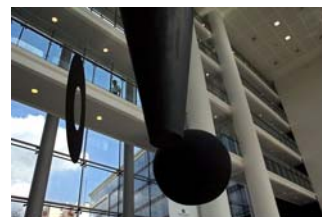
[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)



*Arcs de Seine*



*Tour Europlaza*



*Rives de Bercy*

---

#### **Contact presse**

Publicis Consultants  
Aliénor Miens / 01 57 32 86 68 /  
[alienor.miens@consultants.publicis.fr](mailto:alienor.miens@consultants.publicis.fr)

#### **Communication financière**

Publicis Consultants  
Antoine Denry / 01 57 32 85 87 /  
[antoine.denry@consultants.publicis.fr](mailto:antoine.denry@consultants.publicis.fr)