

Paris, le 30 juillet 2009

Résultats semestriels 2009

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 29 juillet 2009 pour arrêter les comptes de la période de 6 mois close au 30 juin 2009.

Les chiffres clés sont les suivants :

| Résultats semestriels 2009 <i>en M€</i> | 30/06/2009 <i>(6 mois)</i> | 30/06/2008 <i>(6 mois)</i> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Evaluation du patrimoine ^(a) | 848 | 1 015 |
| Loyers (IFRS) | 29,0 | 29,6 |
| Chiffre d'affaires | 33,9 | 34,9 |
| Résultat net (IFRS) | -73,6 | 1,9 |
| Résultat net (normes françaises) | 4,6 | 6,6 |
| Capacité d'Autofinancement | 17,4 | 19,6 |
| ANR hors droits | 419 | 620 |
| ANR par action hors droits en euros | 31,4 | 46,4 |
| ANR par action hors droits en euros augmenté du dividende restant à distribuer ^(b) | 33,3 | 46,4 |
| <i>(a) La base de comparaison pour les chiffres au 30/06/2009 est la mise à jour de l'expertise conduite en décembre 2008</i> | | |
| <i>(b) L'ANR augmenté du dividende peut être comparé au cours de bourse compte tenu du paiement en juillet 2009 du dividende 2008 (payé avant le 30 juin 2008 l'exercice précédent)</i> | | |

- **Chiffres d'affaires au 30 juin 2009**

Au cours du premier semestre 2009, CeGeREAL a réalisé un chiffre d'affaires de 34 millions d'euros dont 1,5 million d'euros correspond à des refacturations de charges et 0,8 million d'euros à des refacturations de primes d'assurance et d'impôts aux locataires, lesquels figurent par ailleurs en charges d'exploitation.

Ce chiffre d'affaires reste stable par rapport à celui réalisé au cours du premier semestre 2008.

| <i>En milliers d'euros (hors taxes)</i> | 2009 | 2008 |
|---|---------------|---------------|
| <u>Premier trimestre</u> | | |
| Produits locatifs | 14 820 | 14 880 |
| Charges facturées aux locataires | 1 524 | 1 606 |
| Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires | 831 | 873 |
| Total du chiffre d'affaires du 1^{er} janvier au 31 mars | 17 175 | 17 359 |
| <u>Deuxième trimestre</u> | | |
| Produits locatifs | 14 424 | 15 059 |
| Charges facturées aux locataires | 1 478 | 1 494 |
| Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires | 836 | 985 |
| Total du chiffre d'affaires du 1^{er} avril au 30 juin | 16 738 | 17 538 |
| <u>Premier semestre</u> | | |
| Produits locatifs | 29 244 | 29 939 |
| Charges facturées aux locataires | 3 002 | 3 100 |
| Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires | 1 667 | 1 858 |
| Total du chiffre d'affaires du 1^{er} janvier au 30 juin | 33 913 | 34 897 |

- **Analyse de la situation locative**

- **Sur le marché de La Défense**, l'offre immédiate au 1^{er} avril 2009 est de 140 700 m² comparés aux 149 000 m² en avril 2008. A noter, les surfaces supérieures à 5 000 m² représentent 53%. Le taux de vacance est faible à 4,3%, en dessous de la moyenne de l'Île de France à 5,6%. Le loyer le plus élevé demandé est de 550€/m² sur Cœur Défense et le CNIT.

Concernant l'immeuble Europlaza, NEC a libéré un plateau de 1 300 m² en juin et des baux sur 2 600 m² ont été signés en juillet 2009.

- **A Boulogne Billancourt**, l'offre immédiate au 1^{er} avril 2009 est de 57 000 m² comparés aux 63 600 m² au 1^{er} avril 2008. A noter, les surfaces supérieures à 5 000 m² ne représentent plus que 10%. Compte tenu de la raréfaction de l'offre, le taux de vacance reste très faible pour les surfaces supérieures à 5 000 m². Le loyer de marché pour les immeubles récents et rénovés est en baisse à 480€/m².

L'immeuble Arcs de Seine, détenu par CeGeREAL, n'a pas connu d'événement particulier.

- **Sur le marché de la Périphérie Est**, l'offre immédiate s'élève à 92 400 m². A noter, les surfaces supérieures à 5 000 m² représentent 49%. Le loyer de marché pour les immeubles comparables a été évalué à 330€/m².

L'immeuble Rives de Bercy, détenu par CeGeREAL et entièrement occupé par le Crédit Foncier de France, n'a pas connu d'événement particulier.

- **Analyse de la situation patrimoniale : nouvel impact limité de la crise financière sur le 2^{ème} trimestre**

Suite à une hausse des taux de rendements, la valorisation du patrimoine immobilier hors droits ⁽¹⁾ au 30 juin 2009 baisse de 9,6% pour s'établir à 848 millions d'euros contre 938 millions d'euros au 31 décembre 2008, et se décompose comme suit :

| | |
|------------------|--------|
| - Rives de Bercy | 155 M€ |
| - Europlaza | 382 M€ |
| - Arcs de Seine | 311 M€ |

La juste valeur des ensembles immobiliers s'inscrit en retrait de 90,1 millions d'euros au cours des six premiers mois de l'exercice.

Les taux de capitalisation pris en compte pour la valorisation du portefeuille sont en hausse et reflètent la tendance générale du marché malgré l'absence de transactions sur des immeubles comparables.

1 Evaluation faite par CB Richard Ellis

- **Perspectives**

La société rappelle la volonté de Commerz Real de réduire sa participation en dessous du seuil de 60% d'ici la fin de l'année afin de permettre à CeGeREAL d'être en conformité avec les aménagements « SIIC 5 ».

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 30 juin 2009 à environ 848 millions d'euros (hors droits de mutation).

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

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

Communication financière

Publicis Consultants
Antoine Denry / 01 57 32 85 87 /
antoine.denry@consultants.publicis.fr