

## Résultats semestriels 2010

### Résultat net IFRS à 23 millions d'euros : Retour au vert

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 28 juillet 2010 pour arrêter les comptes de la période de 6 mois close au 30 juin 2010.

Résultat net (IFRS)	<b>23M€</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Principaux événements</b>            La valeur du patrimoine établie par BNP Paribas Real Estate est en hausse de 1% sur les 6 derniers mois, suite à la première amélioration des taux de capitalisation depuis fin 2007.            Les effets positifs du recours à l'externalisation se poursuivent avec une baisse de frais de gestion immobilière de 3% et non immobilière de 14%.            Ces éléments conduisent au retour à un résultat net IFRS positif qui s'établit à 23 millions d'euros, et pondèrent la baisse du résultat net social et de la capacité d'autofinancement développée sur la période.            L'Actif Net Réévalué est stable du fait d'une hausse conjointe des valeurs du patrimoine et de notre dette bancaire suite à la baisse des taux d'intérêt à des niveaux historiquement faibles.         </li> </ul>
Capacité d'autofinancement	<b>15,3M€</b>	
Valeur du patrimoine	<b>836M€</b>	
Taux d'endettement	<b>48%</b>	

L'assemblée générale annuelle mixte du 29 juin 2010 a approuvé le versement d'un dividende de 1,70€ par action au 21 juillet 2010 ainsi que la nomination de trois nouveaux administrateurs, notamment :

- GMF Vie, deuxième actionnaire principal de notre société, représenté par Monsieur Olivier Le Borgne, Directeur de la Stratégie Financière,
- Monsieur Alec Emmott, ancien Directeur Général de la Société Foncière Lyonnaise, en qualité d'administrateur indépendant,
- Monsieur Andreas Muschter, Directeur Financier du groupe Commerz Real, principal actionnaire de la société via le fonds ouvert hausInvest europa.

Les chiffres clés sont les suivants :

<b>Résultats semestriels 2010</b>	30/06/2010	30/06/2009
<i>en M€</i>	<i>(6 mois)</i>	<i>(6 mois)</i>
Loyers (IFRS)	27,4	29,0
Chiffre d'affaires	32,1	33,9
Résultat net (IFRS)	23,0	-73,6
Résultat net (normes françaises)	2,4	4,6
Capacité d'autofinancement	15,3	17,4
ANR hors droits	419	419
ANR par action hors droits en €	31,3	31,4
ANR par action hors droits en € augmenté du dividende restant à distribuer (a)	33,0	33,3
<i>(a) L'ANR augmenté du dividende peut être comparé au cours de bourse compte tenu de son paiement après la date de clôture au 30 juin 2009</i>		

- **Chiffres d'affaires au 30 juin 2010**

Au cours du premier semestre 2010, CeGeREAL a réalisé un chiffre d'affaires de 32,1 millions d'euros dont 2,8 millions d'euros correspondent à des refacturations de charges et 1,8 million d'euros à des refacturations de primes d'assurance et d'impôts aux locataires, lesquels figurent par ailleurs en charges d'exploitation.

Cette baisse de 5% est principalement due au départ de TF1 du site Arcs de Seine en février 2010.

<i>En milliers d'euros (hors taxes)</i>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<u>Premier trimestre</u>		
Produits locatifs	13 865	14 820
Charges facturées aux locataires	1 460	1 524
Refacturation d'assurances et d'impôts aux locataires	859	831
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars</b>	<b>16 183</b>	<b>17 175</b>
<u>Deuxième trimestre</u>		
Produits locatifs	13 567	14 424
Charges facturées aux locataires	1 352	1 478
Refacturation d'assurances et d'impôts aux locataires	967	836
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin</b>	<b>15 886</b>	<b>16 738</b>
<u>Premier semestre</u>		
Produits locatifs	27 432	29 244
Charges facturées aux locataires	2 812	3 002
Refacturation d'assurances et d'impôts aux locataires	1 826	1 667
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin</b>	<b>32 069</b>	<b>33 913</b>

- **Analyse de la situation locative**

- **Sur le marché de La Défense**, l'offre d'immeubles récents ou neufs devrait rester maigre jusqu'en 2012-2013. Cœur Défense a fait l'objet de plusieurs signatures de baux au cours du premier semestre avec HSBC, Allianz et EDF. Sur les 5 projets approuvés par l'EPAD en début d'année, seul le chantier de Carpe Diem a commencé pour une livraison courant 2012. L'offre à un an s'établit à 80.000 m<sup>2</sup> pour un taux de vacance de 5,1%. La pénurie d'offre permet au loyer prime moyen de rester stable à 535€/m<sup>2</sup> selon BNP Paribas Real Estate.

Concernant l'immeuble Europlaza :

- les visites et les marques d'intérêt se poursuivent sur les surfaces vacantes (6 000 m<sup>2</sup>)
- les résultats de l'enquête annuelle de satisfaction menée auprès des locataires sont très positifs
- les dépenses de rafraîchissement pour 1 million d'euros ont été lancées dans le cadre des renouvellements de baux négociés en 2008 et 2009

- **Sur le marché de Boulogne Billancourt**, l'offre neuve à venir sur les 3 prochaines années sera importante mais concentrée sur le segment 5 000 à 15 000 m<sup>2</sup>. L'offre à un an s'établit à 155 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> avril 2010 dont 44% de neuf. Elle permettra de raviver un marché mature, à la localisation très appréciée mais néanmoins disparate.

Dans ce contexte, le site Arcs de Seine présentera une opportunité unique pour les grands utilisateurs en quête d'une surface supérieure à 25.000 m<sup>2</sup>.

La remise en état des 35 000 m<sup>2</sup> quittés par Bouygues Telecom à la fin de l'année devrait être financée par une indemnité contractuelle en discussion avec le locataire.

- **Sur le marché de la Périphérie Est**, l'offre immédiate supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> à Charenton est inexistante. Aucune transaction locative n'a donc pu être constatée. Le taux de vacance s'établit à 2%. Les seules alternatives se trouvent à Ivry-sur-Seine où quelques immeubles neufs sont actuellement disponibles.

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

- **Analyse de la situation patrimoniale : stabilisation de l'ANR**

Principalement suite à une baisse des taux de rendements, la valorisation du patrimoine immobilier hors droits au 30 juin 2010 est en hausse de 1 % pour s'établir à 836 millions d'euros contre 828 millions d'euros au 31 décembre 2009, et se décompose comme suit :

- Europlaza 370 M€
- Arcs de Seine 304 M€
- Rives de Bercy 162 M€

La hausse de valeur de 1% est composée d'une baisse de taux de capitalisation (+1,1%) et d'une légère baisse des perspectives de loyer (-0,1%), phénomène de compensation en ligne avec la tendance générale du marché.

- **Perspectives**

Suite à sa mise en conformité avec la « règle des 60% » qui s'applique aux SIIC (seuil de détention maximale par un actionnaire unique ou par des actionnaires agissant de concert), la société envisage de saisir des opportunités d'acquisition que le marché présentera au second semestre.

Le financement de ces acquisitions pourra être apporté dans un premier temps par l'actionnaire principal sous forme de prêt. Le refinancement de ces « prêts associés » se fera dans le respect de la règle des 60% sous forme d'augmentation de capital et de refinancement bancaire.

### **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 BNP Paribas Real Estate a été estimée au 30 juin 2010 à 836 millions d'euros (hors droits de mutation).

Euronext Paris - FR0010309096 – CGR

Euronext IEIF SIIC France - SBF 250

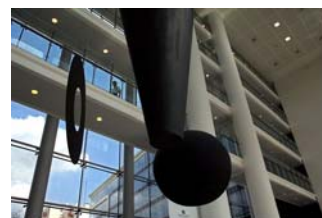
[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)



*Arcs de Seine*



*Tour Europlaza*



*Rives de Bercy*

---

#### **Contact presse**

Publicis Consultants  
Aliénor Miens / 01 57 32 86 68 /  
alienor.miens@consultants.publicis.fr

#### **Communication financière**

CeGeREAL  
Raphaël Tréguier / 01 42 25 76 36 /  
raphael.treguier@cegereal.com