

Résultats semestriels 2011 conformes aux prévisions

Résultat net IFRS de 5,2M€

ANR EPRA en hausse de 10,5% sur un an glissant

CeGeREAL est une foncière spécialisée dans l'acquisition et la gestion de bureaux de grande qualité situés en première couronne parisienne, offrant des services à forte valeur ajoutée, et loués à des locataires de premier rang. Ce positionnement pur, associé à un endettement peu élevé, permet d'offrir un rendement élevé (moy. 2006-10 : 6,6% sur cours de bourse) pour un accès mutualisé unique en France au marché sélectif des bureaux « prime ».

Résultat net (IFRS)	5,2M€
Capacité d'autofinancement	4,8M€
Taux d'endettement	46%

• Principaux événements

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 22 juillet 2011 pour arrêter les comptes de la période de 6 mois close au 30 juin 2011.

La valeur du patrimoine établie par BNPP Real Estate s'établit à 861 millions d'euros, stable sur les 6 derniers mois (i.e. +0,1%) du fait de l'anticipation de la vacance sur le site Arcs de Seine nécessaire à la réalisation de son programme de réaménagement.

Grâce aux travaux opérés sur le site Arcs de Seine et à ses qualités intrinsèques exceptionnelles, il est fort probable que ce site devienne l'un des premiers immeubles de la zone à obtenir l'exigeant label HQE Exploitation qui s'applique aux immeubles existants (attendu courant T4 2011).

Du fait de la vacance sur Arcs de Seine, les produits locatifs au 30 juin 2011 sont en diminution de 35 % par rapport à la même période pour l'année 2010. Cette baisse a toutefois été accompagnée par une nouvelle diminution des frais de gestion de 6%.

Le bénéfice au 30 juin 2011 s'élève selon les comptes en normes IFRS à 5,2 M€

Suite à l'approbation par l'assemblée générale annuelle mixte du 29 juin 2011, un dividende de 1,10€ par action a été versé le 21 juillet 2011.

Les chiffres clés (EPRA) sont les suivants :

Résultats semestriels 2011 en M€	30/06/2011 (6 mois)	30/06/2010 (6 mois)
Loyers IFRS	17,2	27,4
Chiffre d'affaires	20,8	32,1
Résultat net IFRS	5,2	23,0
Résultat net normes françaises	-8,0	2,4
Capacité d'Autofinancement	4,8	15,3
ANR Triple Net hors droits	463,2	419,0
ANR Triple Net par action hors droits en euros	34,6	31,3
ANR Triple Net par action hors droits en euros augmenté du dividende restant à distribuer (a)	35,7	33,0

(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 2011

- **Chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2011**

Au 30 juin 2011, CeGeREAL a réalisé un chiffre d'affaires de 20,8 millions d'euros dont 2 millions d'euros correspondent à des refacturations de charges et 1,5 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 du chiffre d'affaires de 11,3 millions d'euros résulte essentiellement de la vacance sur le site Arcs de Seine pendant les travaux de réaménagement suite au départ du locataire Bouygues Telecom à la fin de l'année 2010.

<i>En milliers d'euros (hors taxes)</i>	2011	2010
<u>Premier trimestre</u>		
Produits locatifs	8 543	13 865
Charges facturées aux locataires	975	1 460
Refacturation d'assurances et d'impôts aux locataires	708	859
Total du chiffre d'affaires du 1er janvier au 31 mars	10 226	16 183
<u>Deuxième trimestre</u>		
Produits locatifs	8 671	13 567
Charges facturées aux locataires	1 074	1 352
Refacturation d'assurances et d'impôts aux locataires	813	967
Total du chiffre d'affaires du 1er avril au 30 juin	10 558	15 886
<u>Premier semestre</u>		
Produits locatifs	17 214	27 432
Charges facturées aux locataires	2 049	2 812
Refacturation d'assurances et d'impôts aux locataires	1 521	1 826
Total du chiffre d'affaires du 1er janvier au 30 juin	20 784	32 069

- **Analyse de la situation locative**

Sur le marché de La Défense, l'offre d'immeubles récents ou neufs devrait rester mince jusqu'en 2012-2013. La demande placée s'établit à 59 000m² pendant le 1^{er} semestre 2011, largement en-dessous de la moyenne décennale (environ 100 000m² pour les 6 premiers mois – Source : BNPP Real Estate).

Dans ce contexte attentiste, CeGeReal a réussi des prises à bail supplémentaires sur l'immeuble **Europlaza** : avec 1 600m² signés pendant les mois de mai et juin 2011. Le taux d'occupation du site s'élève à 94%.

Sur le marché de Boulogne Billancourt, l'offre à un an s'élève à 178 000m², dont 40% d'immeubles neufs qui se concentrent essentiellement sur le segment 5 000 à 15 000m², et qui permettront de raviver un marché mature, à la localisation très appréciée mais néanmoins disparate.

Suite au départ effectif des équipes de l'ancien locataire, les visites et marques d'intérêts pour **Arcs de Seine** se sont multipliées sur toutes les tranches de surface, y compris pour l'ensemble des 40 000m² disponibles.

Sur le marché de la Périphérie Est, l'offre immédiate supérieure à 5 000m² à Charenton est très faible. L'unique transaction réalisée à ce jour en 2011 consiste en l'acquisition par Natixis (une des filiales de BPCE avec le Crédit Foncier), en février 2011, de 10 500m² à Quai de Bercy. Le taux de vacance du marché s'établit à 1,7%. 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, n'a pas connu d'événement particulier.

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

La valorisation du patrimoine immobilier hors droits au 30 juin 2011 est quasi stable à 861 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010 (i.e. +0.1%), et se décompose comme suit :

Europlaza	384 M€
Arcs de Seine	308 M€
Rives de Bercy	169 M€

- **Perspectives**

Les priorités de CeGeREAL pour le second semestre 2011 sont :

- la commercialisation d'Arcs de Seine
- l'obtention du label HQE Exploitation sur le site d'Arcs de Seine
- les opportunités d'acquisitions

« L'activité de CeGeREAL au 1^{er} semestre 2011 est conforme aux attentes. Comme annoncé précédemment lors des résultats annuels 2010, **le business model de CeGeREAL est robuste et le fléchissement conjoncturel du chiffre d'affaires ne remet pas en cause la solidité financière structurelle de l'entreprise.** L'immeuble Arcs de Seine a fait l'objet ces derniers mois de plusieurs marques d'intérêt sérieuses. Par ailleurs, CeGeREAL a regardé plusieurs dossiers d'acquisition, la société ciblant des produits de qualité en ligne avec son positionnement à haute valeur ajoutée », a déclaré Raphaël Tréguier, Directeur Général Délégué.

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 situés en première couronne parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant BNPP Real Estate a été estimée au 30 juin 2011 à 861 millions d'euros (hors droits de mutation).

NYSE	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	SIIC
Compartiment	Eurolist - B
Indices	CAC Mid Small 190 Euronext IEIF SIIC France
Service Titres	BNPP Securities Services

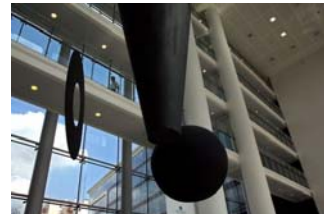
www.cegereal.com



Arcs de Seine



Tour Europlaza



Rives de Bercy

Contact presse

Publicis Consultants
Jérôme Goaër / 01 44 82 46 24 /
jerome.goaer@consultants.publicis.fr

Communication financière

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

Comptes semestriels
en normes IFRS et françaises
pour le semestre clos le 30 juin 2011

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 22 juillet 2011

1. COMPTES SEMESTRIELS EN NORMES IFRS (SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2011)

Bilan en normes IFRS au 30 juin 2011

en milliers d'euros

	30/06/11	31/12/10	30/06/10
<u>Actifs non courants</u>			
Immeubles de placement	861 500	860 700	835 500
Titres de participation	920		
Prêts et créances à plus d'un an	10 186	11 597	12 437
Total actifs non courants	872 606	872 297	847 937
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	6 028	6 137	13 826
Autres créances d'exploitation	4 428	4 560	3 446
Charges constatées d'avance	3 090	2 183	2 795
Total des créances	13 546	12 880	20 067
Trésorerie et équivalents de trésorerie	29 705	25 544	27 690
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	29 705	25 544	27 690
Total actifs courants	43 252	38 423	47 757
TOTAL ACTIF	915 858	910 721	895 694
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	160 470	160 470	160 470
Réserve légale	16 047	16 047	16 047
Prime de fusion	33 286	34 222	34 222
Report à nouveau	266 721	216 753	217 018
Résultat de l'exercice	5 206	63 313	22 971
Total capitaux propres	481 729	490 805	450 728
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts part à plus d'un an	397 971	397 624	397 381
Autres dettes financières à plus d'un an	1 176	1 905	1 577
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an			
Total passifs non courants	399 147	399 529	398 958
<u>Passifs courants</u>			
Autres dettes financières			317
Dettes fournisseurs	3 711	3 609	2 333
Dettes d'impôts sur les bénéfices			
Autres dettes d'exploitation	21 327	6 871	27 537
Produits constatés d'avance	9 945	9 907	15 821
Total passifs courants	34 983	20 388	46 009
Total passifs	434 130	419 917	444 967
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	915 858	910 721	895 694

Etat du résultat global en normes IFRS pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2011

en milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/11 6 mois	31/12/10 12 mois	30/06/10 6 mois
Revenus locatifs	17 214	54 687	27 431
Autres prestations	3 583	10 236	4 663
Charges liées aux immeubles	(6 747)	(15 124)	(7 058)
Loyers nets	14 049	49 799	25 036
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	(1 361)	(2 828)	(1 581)
Autres charges opérationnelles		1	48
Autres produits opérationnels			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	1 300	35 200	15 000
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(500)	(2 000)	(7 000)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>800</i>	<i>33 200</i>	<i>8 000</i>
Résultat opérationnel	13 487	80 173	31 503
Produits financiers	40	70	24
Charges financières	(8 322)	(16 931)	(8 557)
Résultat financier	(8 282)	(16 861)	(8 533)
Charge d'impôts			
RESULTAT NET	5 206	63 313	22 971
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	5 206	63 313	22 971
<i>Résultat net de base et dilué par action</i>	<i>0,39</i>	<i>4,75</i>	<i>1,72</i>

Tableau des flux de trésorerie en normes IFRS pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2011 de CeGeREAL S.A.

en milliers d'euros

	30/06/11	31/12/10	30/06/10
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net	5 206	63 313	22 971
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement composants	(800)	(33 200) 4 068	(8 000)
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Dotations aux amortissements et provisions			
Reprises aux amortissements et provisions			(3)
Imputation des frais de fusion sur la prime de fusion			
Variation des impôts différés			
Actualisation de la dette d'exit tax			
Marge brute d'autofinancement	4 405	34 181	14 967
Variation de la dette envers les actionnaires	14 710		22 733
Variation de la dette d'exit tax			
Variation des autres éléments de BFR	780	4 655	(649)
Variation du besoin en fonds de roulement	15 490	4 655	22 084
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	19 895	38 836	37 051
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(920)	(4 068)	
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(920)	(4 068)	
FLUX DE FINANCEMENT			
Variation de la dette bancaire		(3 500)	(3 500)
Augmentation nette des autres dettes financières à plus d'un an		337	327
Diminution nette des autres dettes financières à plus d'un an	(728)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	277	(153)	(6)
Distribution de dividendes	(14 710)	(22 703)	(22 733)
<i>Elimination des charges et produits liés au financement sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Traitement des emprunts au coût amorti	347	597	353
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(14 814)	(25 423)	(25 559)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	4 161	9 344	11 492
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	25 544	16 200	16 200
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	29 705	25 544	27 690

* A la clôture de chacun des exercices présentés, il n'y a pas de trésorerie au passif.

Tableau de variation des capitaux propres en normes IFRS pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2011 de CeGeREAL S.A.

en milliers d'euros

	Capital social	Primes liées au capital	Réserves et bénéfices non distribués	Total des capitaux propres
31/12/09	160 470	35 292	254 779	450 541
Résultat global			22 971	22 971
- Résultat net			22 971	22 971
- Autres éléments du résultat global				
Transactions en capital avec les propriétaires		(1 070)	(21 713)	(22 783)
- Distribution de dividendes (1,70€ par action)		(1 070)	(21 663)	(22 733)
- Variation sur actions propres détenues			(50)	(50)
30/06/10	160 470	34 222	256 036	450 728
Résultat global			40 342	40 342
- Résultat net			40 432	40 432
- Autres éléments du résultat global				
Transactions en capital avec les propriétaires			(265)	(265)
- Distribution de dividendes			30	30
- Variation sur actions propres détenues			(295)	(295)
31/12/10	160 470	34 222	296 113	490 805
Résultat global			5 206	5 206
- Résultat net			5 206	5 206
- Autres éléments du résultat global				
Transactions en capital avec les propriétaires		(936)	(13 346)	(14 282)
- Distribution de dividendes (1,10€ par action)		(936)	(13 774)	(14 710)
- Variation sur actions propres détenues			428	428
30/06/11	160 470	33 286	287 973	481 729

2. COMPTES SEMESTRIELS EN NORMES FRANCAISES (SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2011)

Bilan en normes françaises au 30 juin 2011

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	30/06/11	31/12/10	30/06/10
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes/immo. Incorp.					
Immobilisations corporelles					
Terrains	365 072 706		365 072 706	365 072 706	365 072 706
Constructions	607 962 126	242 882 904	365 079 223	377 803 516	392 266 103
Inst. Techn. mat. et out. industriels	1 028 652	834 651	194 001	245 160	297 168
Autres immobilisations corporelles	535 727	213 078	322 649	324 071	328 134
Immobilisations en cours	4 068 465		4 068 465	4 068 465	
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participations	920 000		920 000		
Créances rattachées à des particip.					
TIAP					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	784 591		784 591	1 008 553	851 206
ACTIF IMMOBILISÉ	980 372 268	243 930 633	736 441 634	748 522 472	758 815 317
Stocks et en cours					
Matières premières et autres approv.					
En cours de production de biens					
En cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes sur commandes					
Créances					
Clients comptes rattachés	6 046 417	18 683	6 027 734	6 250 316	13 898 758
Autres créances	14 195 821		14 195 821	15 921 187	15 561 803
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	29 705 247		29 705 247	25 543 830	27 689 698
ACTIF CIRCULANT	49 947 485	18 683	49 928 802	47 715 333	57 150 259
Charges constatées d'avance	2 956 267		2 956 267	2 048 529	2 660 860
Comptes de régularisation					
TOTAL ACTIF	1 033 276 020	243 949 316	789 326 704	798 286 334	818 626 435

en euros

PASSIF	30/06/11	31/12/10	30/06/10
Capital			
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	33 285 900	34 221 976	34 221 976
Écarts de réévaluation	152 359 152	158 777 952	158 777 952
Réserves			
Réserve légale	16 047 000	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	8 423	8 423	8 423
Résultat			
Report à nouveau	76 721	102 099	71 711
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	-7 971 331	7 329 497	2 394 528
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	354 275 866	376 956 947	371 991 590
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	-	-	-
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-
Emprunts			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	398 891 840	398 891 840	398 891 840
Emprunts et dettes financières divers	15 886 245	1 904 537	24 668 385
Fournisseurs et autres dettes			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 711 230	3 616 665	2 387 459
Dettes fiscales et sociales	3 307 810	1 715 340	4 007 980
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 949 609	4 333 620	
Autres dettes	1 359 601	959 892	857 939
Produits constatés d'avance	9 944 502	9 907 494	15 821 243
DETTES	435 050 838	421 329 387	446 634 845
Comptes de régularisation			
TOTAL PASSIF	789 326 704	798 286 334	818 626 435

Compte de résultat en normes françaises pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2011

en euros

	France	Exportation	30/06/11	31/12/10	30/06/10
			6 mois	12 mois	6 mois
			Total	Total	Total
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	20 784 100		20 784 100	63 956 378	32 069 048
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	20 784 100		20 784 100	63 956 378	32 069 048
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			12 643	969 699	27 983
Autres produits			1	17	18
Total des produits d'exploitation			20 796 744	64 926 094	32 097 049
Achats marchandises					
Variation de stock marchandises					
Achats matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvis.)					
Autres achats et charges externes			5 320 701	13 463 198	6 397 171
Impôt, taxes et versements assimilés			2 402 369	3 971 528	1 936 068
Salaires et traitements			246 753	336 332	191 113
Charges sociales			101 528	140 920	76 778
Dotations aux amortissements sur immobilisations			12 776 876	26 048 435	12 917 351
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant					
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			38 723	44 242	37 500
Total charges d'exploitation			20 886 950	44 004 655	21 555 981
RESULTAT D'EXPLOITATION			(90 207)	20 921 438	10 541 068
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances..					
Autres intérêts et produits assimilés			106 303	70 044	24 156
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			15 258	42 501	
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
Total des produits financiers			121 561	112 545	24 156
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			2 675	55 084	
Intérêts et charges assimilés			8 041 560	16 333 601	8 215 490
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
Total des charges financières			8 044 236	16 388 685	8 215 490
RESULTAT FINANCIER			(7 922 675)	(16 276 140)	(8 191 334)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(8 012 882)	4 645 298	2 349 734

en euros

	30/06/11	31/12/10	30/06/10
	6 mois	12 mois	6 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	46 126	51 778	49 353
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		4 068 465	
Total produits exceptionnels	46 126	4 120 243	49 353
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 575	48 472	4 559
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 387 573	
Total charges exceptionnelles	4 575	1 436 045	4 559
RESULTAT EXCEPTIONNEL	41 551	2 684 198	44 794
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	20 964 431	69 158 882	32 170 558
TOTAL DES CHARGES	28 935 761	61 829 385	29 776 030
BENEFICE OU PERTE	(7 971 331)	7 329 497	2 394 528