



Communiqué de presse

Paris, le 15 février 2012

CeGeREAL 2011: une année de transition

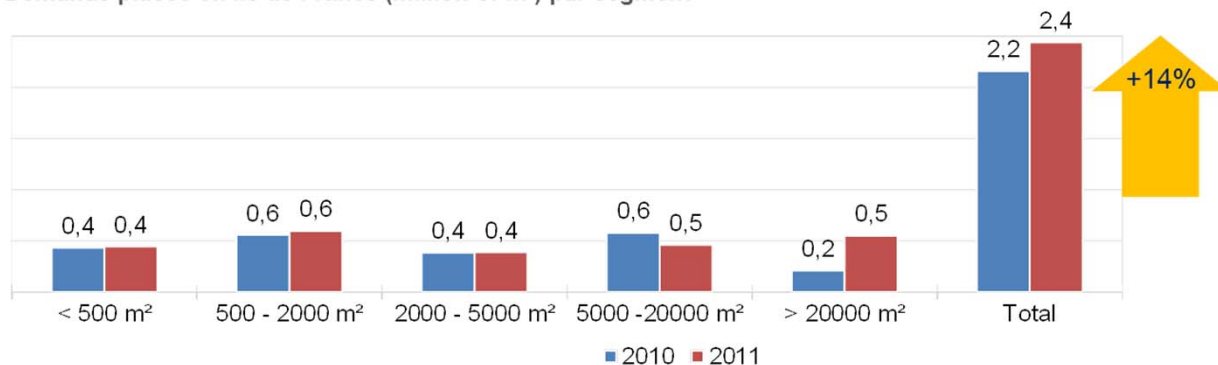
- Succès locatifs sur Europlaza
- Campus « Arcs de Seine » :
 - travaux finalisés
 - certification Engagement HQE en vue
 - commercialisation lancée
- Stabilité de l'Actif Net Réévalué
- Changement au sein de la direction générale
- Résultat courant en baisse du fait de la vacance pendant les travaux sur Arcs de Seine

Raphaël Tréguier, directeur général de CeGeREAL a déclaré : « L'année 2011 est une année de transition, principalement axée sur la préparation du terrain pour nos grands défis de 2012 : la commercialisation d'Arcs de Seine, campus sur lequel nous sommes déjà en négociation avancée sur plus de 10.000m² et le refinancement d'une dette de 400 millions d'euros. Afin de garder un maximum de flexibilité financière, nous avons décidé de ne pas proposer à nos actionnaires la distribution d'un dividende. En parallèle des travaux sur Arcs de Seine et de sa pré-commercialisation, notre asset manager Commerz Real, a su fournir un travail de qualité sur Europlaza avec la signature de 3 nouveaux baux et un quatrième dès le début 2012. Le Conseil d'Administration a approuvé la décision de renouveler leur mandat pour une nouvelle période de 6 ans. »

Un marché locatif du bureaux qui montre des signes de solidité et d'hétérogénéité

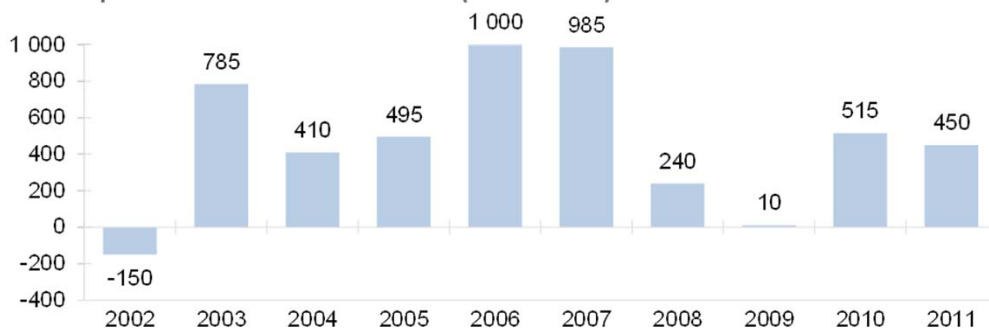
- Un bon niveau d'activité locative avec plus de 2,4 millions de mètres carrés commercialisés (niveau similaire à 2008).
- Une croissance notamment soutenue par trois transactions de taille exceptionnelle (SFR à Saint-Denis, Thales à Gennevilliers et Carrefour à Massy) qui représentent plus de 10% de la demande placée (~270.000 m²).
- La majorité des grands utilisateurs ont gardé une attitude attentiste et repoussent leur projet de déménagement

Demande placée en Ile de France (million of m²) par segment

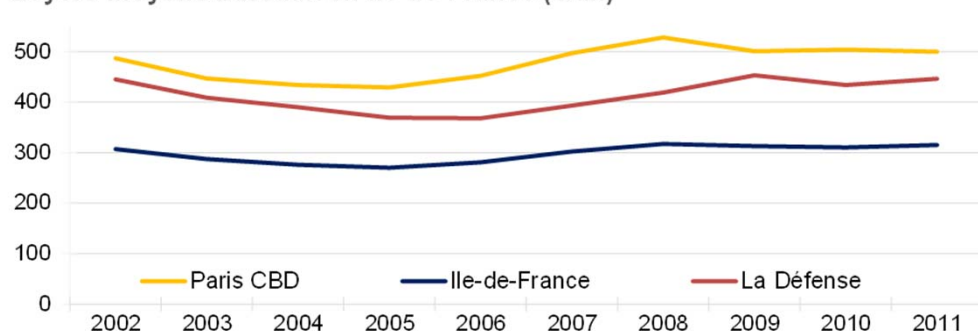


Le contrôle de l'offre neuve devrait permettre de conserver une absorption nette positive en 2011, pour la 9e année consécutive. Une situation qui favorise la stabilité des loyers.

Absorption nette en Ile-de-France (milliers m²)



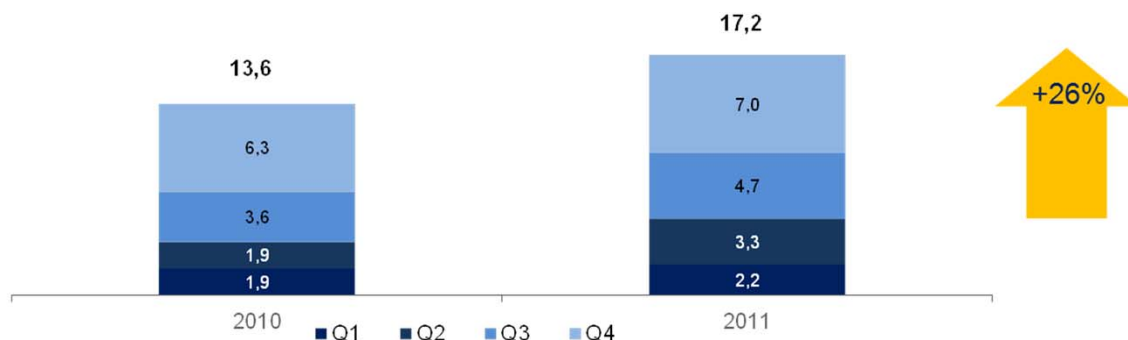
Loyers moyens bureaux en Ile-de-France (€/an)



Le marché de l'investissement : 2011 restera une très bonne année

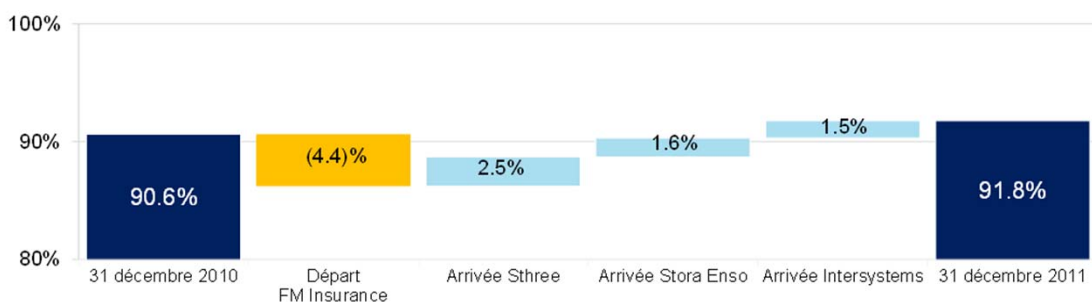
- Croissance de 26% du volume des investissements dans l'immobilier commercial
- Faits particuliers 2011: des niveaux de taux d'intérêts historiquement bas et la fin de l'avantage fiscal offert par les SIIC aux vendeurs (impôt sur la plus-value réduit à 19%)
- Le marché a été dominé par les investisseurs institutionnels français: compagnies d'assurance et fonds d'investissement ont représenté 34% des volumes totaux
- Seuls les actifs dits "Core" semblent rester liquides avec une priorité donnée à la qualité de la construction et du locataire

Investment in commercial real estate in France



Vie locative du portefeuille : Focus sur la tour Europlaza

Avec l'arrivée de 3 nouveaux locataires, le taux d'occupation est en hausse de 90.6% à 91.8% fin d'année. Suite à l'arrivée d'Yxime au 1^{er} avril 2012, un de nos gestionnaires d'immeubles, qui prend à bail un plateau de 1295m² pour ses propres besoins, le taux d'occupation de la tour s'élèvera à 94%.



Arcs de Seine: Le nouveau campus HQE aux portes de Paris

- Une offre unique à Boulogne : un campus à services multiples de 4 bâtiments divisibles
- Co-mandat étendu à un 3^e agent : Jones Lang LaSalle, CBRE, et nouvellement Keops
- Une rénovation de prestige qui facilite fortement le marketing
- Plus de 13,000m² sous négociations avancées
- Boursorama, locataire historique de 5,000m² (12% surface totale) au minimum jusqu'en 2015

Opération de restructuration en vue du refinancement

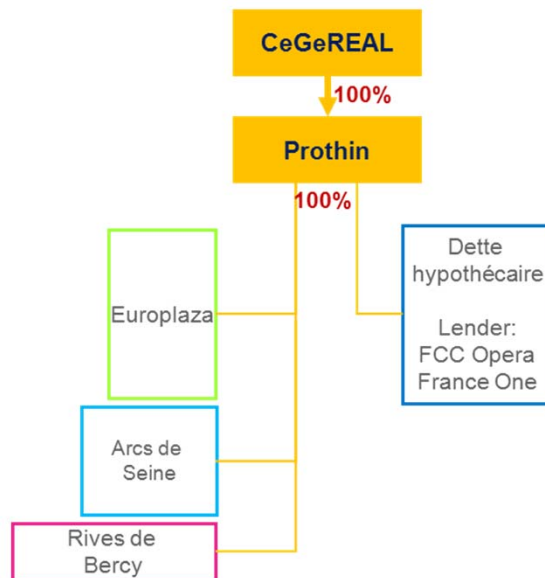
La société a une dette hypothécaire de 399 millions qui arrive à maturité en mars 2013. Elle a souhaité loger ses détentions actuelles dans une structure dédiée afin de faciliter leur refinancement.

L'A.G.E. de CeGeREAL a décidé à l'unanimité, le 22 décembre 2011, le transfert d'une branche complète et autonome d'activité à sa filiale PROTHIN détenue à 100%. Le périmètre de l'apport comprend ses 3 immeubles, leurs financements, et l'ensemble des moyens affectés à leur gestion.

Le profil défensif a été confirmé par le maintien, suite à l'opération, de la notation « investment grade » par S&P (AA) et Fitch Ratings (AAA) des CMBS qui ont refinancé notre Eurohypo en aout 2006.

CeGeREAL s'est engagé à :

- Ne pas vendre les titres de Prothin dans les 3 ans suivants l'opération
- Toute acquisition d'un nouvel actif devra correspondre aux conditions suivantes :
 - * Actifs de bureaux localisés en France
 - * Acquisitions uniquement à travers une filiale détenue à 100%
 - * Loan To Value maximale de 60%



Quasi-stabilité de l'ANR

Les variations de valeur du portefeuille et de la dette se compensent laissant apparaître la différence entre le dividende versé au titre de 2010 et le résultat produit en 2011.



Changement au sein de la Direction générale

Monsieur Raphaël Tréguier, auparavant Directeur Général Délégué, est nommé Directeur Général de la société suite au départ de Monsieur Bardo Magel qui a quitté le groupe Commerz Real.

Il sera assisté dans ses fonctions par Monsieur Carl-Christian Siegel en qualité de Directeur Général Délégué aux affaires immobilières.

Perspectives 2012

L'année 2012 devrait une nouvelle impulsion à la vie de Cegereal avec comme principaux objectifs:

- La commercialisation d'Arcs de Seine
 - Finaliser les négociations en cours (13,000m2)
 - Trouver un ou plusieurs locataires pour les surfaces vacantes (27,000m2)
 - 20% d'occupation finaliserait l'obtention du label HQE Exploitation
- Refinancement du prêt de 399 millions €
- Saisir les opportunités d'acquisition

Agenda

30 mars 2012 :	Mise à disposition du document de référence
11 mai 2012 :	Chiffre d'affaires 1er trimestre 2012
28 juin 2012 :	Assemblée Générale
24 juillet 2012 :	Résultats semestriels 2012
14 novembre 2012 :	Chiffre d'affaires 3e trimestre 2012

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 31 décembre 2011 à 854 millions d'euros (hors droits de mutation).

NYSE	Euronext Paris
Compartiment	Eurolist – Compartiment B
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	SIIC
Service Titres	BNPP Securities Services
www.cegereal.com	

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

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par action

	2011	2010
	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Revenus locatifs	34 555	54 687
Autres prestations	7 315	10 236
Charges liées aux immeubles	(13 418)	(15 124)
Loyers nets	28 452	49 799
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(3 993)	(2 828)
Autres charges opérationnelles	1	1
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	2 500	35 200
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(10 048)	(2 000)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(7 548)</i>	<i>33 200</i>
Résultat opérationnel	16 912	80 173
Produits financiers	181	70
Charges financières	(16 856)	(16 931)
Résultat financier	(16 675)	(16 861)
Charge d'impôts		
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	238	63 313
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>238</i>	<i>63 313</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	238	63 313
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>238</i>	<i>63 313</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		
Résultat net de base et dilué par action	0,02	4,75

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/11	31/12/10
<u>Actifs non courants</u>		
Immeubles de placement	854 200	860 700
Prêts et créances (part non courante)	9 068	11 597
Total actifs non courants	863 268	872 297
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	6 295	6 137
Autres créances d'exploitation	4 575	4 560
Charges constatées d'avance	2 167	2 183
Total des créances	13 038	12 880
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 963	25 544
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	16 963	25 544
Total actifs courants	30 001	38 423
TOTAL ACTIF	893 269	910 721

	31/12/11	31/12/10
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	49 333	50 269
Réserves consolidées	266 429	216 753
Résultat net part du groupe	238	63 313
Total capitaux propres	476 471	490 805
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts (part non courante)	398 217	397 624
Autres dettes financières (part non courante)	1 426	1 905
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		
Total passifs non courants	399 643	399 529
<u>Passifs courants</u>		
Dettes fournisseurs	2 028	3 609
Dettes d'impôts sur les bénéfices		
Autres dettes d'exploitation	4 848	6 871
Produits constatés d'avance	10 281	9 907
Total passifs courants	17 157	20 388
Total passifs	416 799	419 917
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	893 269	910 721

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	2011	2010
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	238	63 313
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	7 548	(33 200)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants		4 068
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Traitement des emprunts au coût amorti	592	597
Marge brute d'autofinancement	8 378	34 778
Variation des autres éléments de BFR	(1 056)	4 655
Variation du besoin en fonds de roulement	(1 056)	4 655
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	7 322	39 433
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(1 048)	(4 068)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(1 048)	(4 068)
FLUX DE FINANCEMENT		
Variation de la dette bancaire		(3 500)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)		337
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	(479)	
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	316	(153)
Distribution de dividendes	(14 692)	(22 703)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(14 855)	(26 019)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(8 582)	9 345
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	25 544	16 200
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	16 963	25 544

Principaux agrégats composant le résultat net social de l'exercice: Analyse compréhensive de l'effet rétroactif de l'apport partiel d'actifs à Prothin SAS

<i>en euros</i>	31 déc 2011 12 mois	31 déc 2011 Pro forma (*) 12 mois	31 déc 2010 12 mois
Chiffre d'affaires net	20 784	41 846	63 956
Autres produits d'exploitation	1	1	973
Total des produits d'exploitation	20 785	41 847	64 930
Autres achats et charges externes	(6 488)	(11 354)	(13 463)
Impôts, taxes et versements assimilés	(2 365)	(5 447)	(3 972)
Salaires et traitements	(348)	(540)	(477)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	(12 777)	(26 129)	(26 048)
Autres charges d'exploitation	(69)	(69)	(44)
Total charges d'exploitation	(22 047)	(43 541)	(44 004)
Résultat d'exploitation	<u>(1 262)</u>	<u>(1 694)</u>	<u>20 924</u>
Total des produits financiers	197	197	113
Total des charges financières	(8 222)	(16 444)	(16 389)
Résultat financier	(8 025)	(16 247)	(16 276)
Résultat exceptionnel			2 681
Bénéfice (ou perte)	(9 287)	(17 941)	7 329

(*) les comptes pro forma sont présentés à titre indicatif dans le but d'illustrer la situation 2011 de Cegereal SA sans l'opération d'apport, à l'exception des frais inhérents à cette opération maintenus dans les comptes pro forma.

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	France	Exportation	31/12/11 12 mois Total	31/12/10 12 mois Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	20 784 100		20 784 100	63 956 378
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	20 784 100	-	20 784 100	63 956 378
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			24 012	969 699
Autres produits			1	17
Total des produits d'exploitation			20 808 113	64 926 094
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			6 487 837	13 463 198
Impôt, taxes et versements assimilés			2 364 813	3 971 528
Salaires et traitements			246 753	336 332
Charges sociales			101 528	140 920
Dotations aux amortissements sur immobilisations			12 776 876	26 048 435
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			69 223	44 242
Total charges d'exploitation			22 047 031	44 004 655
RESULTAT D'EXPLOITATION			(1 238 918)	20 921 438
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			181 371	70 044
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			15 258	42 501
Différences positives de change			23	
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			196 652	112 545
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			180 850	55 084
Intérêts et charges assimilés			8 041 560	16 333 601
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			8 222 410	16 388 685
RESULTAT FINANCIER			(8 025 758)	(16 276 140)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(9 264 676)	4 645 298

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	31/12/11 12 mois	31/12/10 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	50 594	51 778
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		4 068 465
Total produits exceptionnels	50 594	4 120 243
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	73 153	48 472
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 387 573
Total charges exceptionnelles	73 153	1 436 045
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(22 558)	2 684 198
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	21 055 360	69 158 882
TOTAL DES CHARGES	30 342 594	61 829 385
BENEFICE OU PERTE	(9 287 235)	7 329 497

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/11	31/12/10
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
Constructions				377 803 516
Inst. Techn. mat. et out. industriels				245 160
Autres immobilisations corporelles				324 071
Immobilisations en cours				4 068 465
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations & créances rattachées	349 301 810		349 301 810	
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	679 884	178 175	501 710	1 008 553
ACTIF IMMOBILISÉ	349 981 694	178 175	349 803 520	748 522 472
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	22 344	18 683	3 661	6 250 316
Autres créances	5 707 674		5 707 674	15 921 187
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				25 543 830
ACTIF CIRCULANT	5 730 018	18 683	5 711 336	47 715 333
Charges constatées d'avance	24 651		24 651	2 048 529
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	355 736 363	196 858	355 539 505	798 286 334

Bilan – Normes françaises

en euros

PASSIF	31/12/11	31/12/10
---------------	-----------------	-----------------

Capital

Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	33 285 900	34 221 976
Écarts de réévaluation	152 341 864	158 777 952

Réserves

Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	8 423	8 423

Résultat

Report à nouveau	111 611	102 099
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(9 287 235)	7 329 497

Subventions d'investissement

Provisions réglementées

CAPITAUX PROPRES	352 977 563	376 956 947
-------------------------	--------------------	--------------------

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
Emprunts et dettes financières divers		1 904 537

Fournisseurs et autres dettes

Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	664 623	3 616 665
Dettes fiscales et sociales	1 720 395	1 715 340
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4 333 620
Autres dettes	176 923	959 892
Produits constatés d'avance		9 907 494

DETTES	2 561 941	421 329 387
---------------	------------------	--------------------

Comptes de régularisation

TOTAL PASSIF	355 539 505	798 286 334
---------------------	--------------------	--------------------

Cash Flow – Normes françaises

RESSOURCES	31/12/2011	31/12/2010
Capacité d'autofinancement de l'exercice	3 655 233	34 775 936
Autofinancement disponible	3 655 233	34 775 936
Apport en fond propres et comptes courants		30 388
Diminution des éléments de l'actif immobilisé	735 078 295	4 221 664
Augmentation des dettes financières auprès des établissements de crédit		
Augmentation des autres dettes financières (dépôts versés par les locataires)		337 393
Total des ressources	738 733 528	35 143 717

EMPLOIS		
Distributions de dividendes	14 692 149	22 733 250
Augmentation des éléments de l'actif immobilisé	349 301 810	4 221 664
Diminution des dettes financières (dépôts reversés aux locataires)	1 904 537	
Diminution des dettes financières (auprès des établissements de crédit)	398 891 840	3 500 000
Total des emplois	764 790 336	30 454 914

Variation du fonds de roulement net global	(26 056 808)	4 688 803
---	---------------------	------------------

VARIATION EXPLOITATION	31/12/2011		31/12/2011	31/12/2010
	Besoins	Dégagements		
<u>Variation des actifs d'exploitation</u>				
Comptes clients, Comptes rattachés		6 246 655	6 246 655	8 440 390
Autres créances		10 213 513	10 213 513	(221 886)
Comptes de régularisation et charges constatées d'avance		2 023 878	2 023 878	21 567
<u>Variation des dettes d'exploitation</u>				
Fournisseurs, Comptes rattachés	2 952 042		(2 952 042)	1 319 875
Dettes fiscales et sociales (hors exit tax)		5 055	5 055	(1 419 913)
Autres dettes	782 968		(782 968)	(129 806)
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance	9 907 494		(9 907 494)	(7 175 262)
Variation nette Exploitation	13 642 504	18 489 101	4 846 598	834 965
VARIATION HORS EXPLOITATION				
<u>Variation des autres débiteurs</u>				
Dettes envers les associées		-	-	
<u>Variation des autres créditeurs</u>				
Dettes sur immobilisation, Comptes rattachés	4 333 620		(4 333 620)	3 820 237
Dettes fiscales et sociales (exit tax)			-	-
Variation nette Hors Exploitation	4 333 620	-	(4 333 620)	3 820 237
Besoins ou dégagement net de fond de roulement dans l'exercice	17 976 123	18 489 101	512 978	4 655 202
Variation des disponibilités	25 543 830		(25 543 830)	9 344 005
Variation nette Trésorerie	25 543 830	-	(25 543 830)	9 344 005
Variation du fonds de roulement net global	(7 567 707)	18 489 101	(26 056 808)	4 688 803