



## CeGeREAL – Chiffre d'affaires en hausse de 10%

CeGeREAL est une foncière spécialisée dans l'acquisition et la gestion de bureaux de grande qualité et loués à des locataires de premier rang. Ce positionnement pur, associé à un endettement peu élevé, permet d'offrir un rendement élevé pour un accès au marché sélectif des bureaux « prime » en France.

### • Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (IFRS) s'établit à 34,1 millions d'euros pour les 9 premiers mois de l'année, en hausse de 10% par rapport à celui de 2011, principalement du fait de la commercialisation active du site Arcs de Seine depuis la fin de travaux de rénovation en janvier 2012.

Les autres prestations, constituées par les refacturations de charges et de taxes, sont en hausse de 20% sur la période suite à l'amélioration du taux d'occupation du portefeuille.

Par ailleurs, les chiffres d'affaires d'Europlaza et de Rives de Bercy sont en hausse respectivement de 6,6% et de 3,9% du fait d'une indexation positive des loyers et d'une augmentation des autres prestations.

CeGeREAL comptabilise un montant de loyers (IFRS) de 27,8 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport à celui enregistré au 30 septembre 2011.

Le taux d'occupation global s'établit aujourd'hui à 84%.

<i>En euros (hors taxes)*</i>	3T 2012	3T 2011	%	9 mois 2012	9 mois 2011	%
Loyers	9 534	8 652	10%	27 802	25 866	7%
Autres prestations	2 198	1 691	30%	6 319	5 274	20%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>11 732</b>	<b>10 343</b>	<b>13%</b>	<b>34 120</b>	<b>31 139</b>	<b>10%</b>

*\* Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes*

### • Principaux évènements du troisième trimestre 2012

#### Asset management : un 3<sup>ème</sup> trimestre particulièrement actif et créateur de valeur

##### 1. La commercialisation d'Arcs de Seine (HQE Exploitation 2012) continue à bon rythme

Deux nouvelles extensions de baux ont été signées avec des locataires d'avenir:

- Boursorama, leader de l'information financière en ligne en France, a décidé de s'étendre sur le bâtiment A en prenant à bail l'ensemble du premier étage représentant 2 800 m<sup>2</sup> supplémentaires
- Huawei, un des premiers fournisseurs mondiaux de réseaux de nouvelle génération pour opérateurs télécoms, a pris à bail le premier étage du bâtiment B soit une surface de 1 300 m<sup>2</sup>

Les 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux restant à commercialiser font actuellement l'objet de visites et de discussions par plusieurs locataires potentiels.

A ce jour, depuis sa livraison en début d'année, près des 2/3 du site sont donc loués, notamment les immeubles B et C dans leur intégralité.

## 2. Le restaurant d'entreprise d'Eurol plaza refait peau neuve

Le design et les travaux de rénovation du restaurant inter-entreprise ont été réalisés cet été sous la direction du cabinet d'architectes Citti et ont été terminés dans les temps pour accueillir les 1 300 habitants de la tour qui l'utilisent régulièrement. Le nouvel ensemble forme un univers moderne (salles thématiques, lounge, salade bar,...) et confortable, particulièrement efficient d'un point de vue acoustique.

Les travaux de rénovation des salles de réunions communes, très utilisées par les locataires, vont progressivement commencer pour s'achever d'ici la fin de l'année.

La tour affiche au 30 septembre 2012 un taux d'occupation de 94%.

## 3. Lancement de l'opération « Go Green »

En vue d'améliorer et de pérenniser la valeur de son patrimoine Cegereal a décidé de lancer des audits environnementaux sur tous les immeubles de son patrimoine pour obtenir des certifications de qualité environnementale.

Suite à la remise officielle le 21 juin dernier par Certivéa du certificat de Haute Qualité Environnementale «HQE Exploitation» pour le site Arcs de Seine, des phases de pré-audit vont être initiées sur Eurol plaza puis sur Rives de Bercy.

## **Financement : signature d'un prêt de 400 millions d'euros à un taux d'intérêt fixé à 3,40%**

En ligne avec les guidelines qu'elle s'est fixées (LTV <50%), la société a décidé de maintenir son taux d'endettement à 47%.

Un financement de 400 millions d'euros pour une durée de 5 ans a été scellé le 26 juillet 2012 avec 4 banques dans le but de refinancer à la mi-novembre les différents prêts en place.

Le taux de base a pu être fixé courant octobre afin de bénéficier d'un niveau de taux historiquement bas, qui s'est établi à 0.90%. Le taux d'intérêt final sera de 3,15%, auquel viendra s'ajouter avec un complément de marge de 0.25% tant que le taux d'occupation global du portefeuille reste en deçà de 90%.

Pour mémoire, ce nouveau taux d'intérêt fixe est en nette baisse par rapport au taux initial qui était de 4,15%.

Entre autre, les ratios prudentiels « Hard » ont pu être conservés :

- 70% Taux maximal d'endettement par rapport à la valeur de marché des immeubles
- 150% Taux minimal de couverture des intérêts par les revenus nets locatifs

- - -

## **Agenda**

- 23-24 novembre 2012 Rencontres Actionnaires Particuliers au Salon Actionaria, Palais des Congrès (Paris)  
Comme tous les ans, Cegereal sera présent et invite ses actionnaires à venir y rencontrer le management.
- 15 février 2013 Publication des résultats annuels 2012 (avant bourse)

### **A propos de CeGeREAL (NYSE Euronext Paris – Compartiment B - CGR)**

CeGeREAL est une SIIC spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux haut de gamme 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 2012 à 860 millions d'euros (hors droits de mutation).

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

### **Contact presse**

Aliénor Miens / 01 53 32 84 77 /  
alienor.miens@citigate.fr

### **Relation investisseurs**

Raphaël Tréguier / 01 42 25 76 36 /  
info@cegereal.com