

Paris, le 2 février 2007

## Résultats semestriels au 30 septembre 2006 conformes aux attentes et perspectives prometteuses

Le Conseil d'administration de CeGeREAL s'est réuni le 24 janvier 2007 pour arrêter les comptes de la période de 6 mois close au 30 septembre 2006.

**Les loyers** du premier semestre 2006 s'élèvent à 26,7 millions d'euros, soit une hausse de 2,1% par rapport aux comptes pro forma au 30 septembre 2005. Ce chiffre est conforme aux attentes, compte tenu de l'absence de vacance significative observée sur la période dans les trois ensembles immobiliers détenus par la société.

**Les charges** liées aux immeubles sont composées d'une part des frais directement affectables aux immeubles dont la plupart sont refacturables aux locataires (es charges comprennent à titre principal la taxe foncière et la taxe sur les bureaux en Ile-de-France pour respectivement 1,6 millions d'euros au 30 septembre 2006 et 1,5 millions d'euros au 30 septembre 2005) ; d'autre part, des honoraires de gestion d'actifs à hauteur de 1,6 millions d'euros pour la période de six mois close au 30 septembre 2006.

| <b>RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2006</b> |                                     |                                     |                                     |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>En K€</i>                                     | Pro forma 30/09/2006<br>Normes IFRS | Pro forma 31/03/2006<br>Normes IFRS | Pro forma 30/09/2005<br>Normes IFRS |
| Loyers nets                                      | 25 211                              | 12 794                              | 26 759                              |
| Résultat opérationnel                            | 72 355                              | 22 320                              | 66 901                              |
| <b>RESULTAT NET</b>                              | <b>63 174</b>                       | <b>98 090</b>                       | <b>41 471</b>                       |
| Résultat par action en euros                     | 4,72                                | 7,34                                | 3,10                                |
| Capitaux propres                                 | 501 210                             | 442 996                             | 330 058                             |
| <b>PASSIF</b>                                    | <b>493 931</b>                      | <b>494 411</b>                      | <b>568 348</b>                      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                               | <b>995 141</b>                      | <b>937 407</b>                      | <b>898 406</b>                      |

### Commentaires sur les résultats

#### ▪ Actif Net Réévalué

La valorisation des ensembles immobiliers (hors droits) au 30 septembre 2006 s'établit à 915,7 millions d'euros et se décompose comme suit :

- Rives de Bercy 179,1 M€
- Europlaza 390,3 M€
- Arcs de Seine 346,3 M€

La juste valeur des ensembles immobiliers a crû de 48,1 millions d'euros au cours de la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 septembre 2006, et de 40,1 millions d'euros au cours de la même période en 2005.

- **Le résultat net** de la période s'élève à 63,2 millions d'euros contre 41,5 millions d'euros au 30 septembre 2005 (en hausse de 52,3%), ce qui représente un résultat par action de 4,72 euros, contre 3,10 euros. Les effets de l'option pour le régime SIIC ayant été constatés dans les comptes pro forma au 31 mars 2006, les comptes semestriels présentés ci-après n'incluent pas d'élément non récurrent engendré par ce changement de régime fiscal.

## Commentaires sur l'évolution de l'activité et perspectives

Les deuxième et troisième trimestres 2006 ont confirmé la reprise du marché francilien des bureaux. Avec plus de 2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés sur les neuf premiers mois\*, 2006 s'annonce même comme une très bonne année. Les quartiers d'affaires de l'Ouest parisien et de La Défense, où CeGeREAL possède Arcs de Seine et la Tour Europlaza, profitent particulièrement du dynamisme de la demande. Le stock de surfaces disponibles y diminue, ce qui tire les loyers vers le haut.

Le quartier d'affaires de Charenton-le-Pont, dans le Sud-Est parisien, où CeGeREAL détient l'immeuble Rives de Bercy, occupé par le Crédit Foncier, apparaît de plus en plus attractif : Natixis, né du rapprochement de Natexis (filiale des Banques populaires) et Ixis (filiale des Caisses d'épargne), vient d'y prendre des locaux.

Par ailleurs, Bouygues Telecom, locataire d'une partie de l'immeuble Arcs de Seine, à Boulogne-Billancourt, n'a pas exploité l'option de sortie dont il disposait jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2006 sur son bail principal de 23 000 m<sup>2</sup>, qui courra donc jusqu'à son terme, en janvier 2010. TF1, autre occupant d'Arcs de Seine, qui avait jusqu'au 14 juillet pour exercer son option de sortie, n'a pas non plus utilisé cette possibilité et demeurera aussi sur place jusqu'en janvier 2010.

*« Fin mars 2006, CeGeREAL était introduite sur l'Eurolist d'Euronext Paris avec succès. Le semestre qui a suivi a largement attesté la solidité financière de la société, la qualité de son patrimoine d'immeubles de bureaux et ses excellentes perspectives. Ces atouts sont confortés par l'évolution positive de son titre, » a déclaré Richard Wrigley, Président du Conseil d'administration de CeGeREAL*

\* Source : CB Richard Ellis

### A propos de CeGeREAL

CeGeREAL est une société foncière spécialisée dont l'activité consiste à exploiter des actifs immobiliers de bureaux haut de gamme. Ses principaux locataires sont de grandes entreprises de renommée nationale et internationale, dont General Electric, Cap Gemini, TF1, Bouygues Telecom et Crédit Foncier de France.

La Société se positionne comme un acteur spécialisé sur les bureaux de toute première qualité. Son patrimoine est constitué de trois actifs très importants situés en "première couronne" parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant CB Richard Ellis Valuation a été estimée au 30 septembre 2006 à environ 915,7 millions d'euros (hors droits de mutation).

La société a opté pour le régime fiscal dit "SIIC" (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) au mois de juin 2006, avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2006.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2006, l'action CeGeREAL a été introduite dans l'indice Euronext - IEIF "SIIC France et a par ailleurs rejoint l'indice SBF 250 le 28 décembre 2006.

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



*Arcs de Seine*



*Tour Europlaza*



*Rives de Bercy*

---

#### Contact presse

Publicis Consultants  
Aliénor Miens / 01 44 43 75 10 /  
alienor.miens@consultants.publicis.fr

#### Communication financière

Publicis Consultants  
Antoine Denry / 01 44 43 65 80 /  
antoine.denry@consultants.publicis.fr