

Paris, le 14 novembre 2007

## Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 : poursuite de la hausse

Au cours du troisième trimestre 2007, CeGeREAL a réalisé un chiffre d'affaires de 15,5 millions d'euros dont 1,1 million d'euros correspond à des refacturations de primes d'assurance et d'impôts aux locataires, lesquelles figurent par ailleurs en charges d'exploitation.

Ce chiffre d'affaires est en augmentation de 2% par rapport à celui réalisé au cours du deuxième trimestre 2007.

<b>CHIFFRE D'AFFAIRES DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2007</b>		
<i>En milliers d'euros</i>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Premier trimestre</b>		
Produits locatifs	14 127	13 481
Indemnités de résiliation		138
Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires	858	722
<b>Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars</b>	<b>14 985</b>	<b>14 341</b>
<b>Deuxième trimestre</b>		
Produits locatifs	14 256	13 491
Indemnités de résiliation		(138)
Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires	928	940
<b>Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin</b>	<b>15 184</b>	<b>14 293</b>
<b>Troisième trimestre</b>		
Produits locatifs	14 403	13 441
Indemnités de résiliation		533
Refacturations d'assurances et d'impôts aux locataires	1 074	850
<b>Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre</b>	<b>15 477</b>	<b>14 824</b>
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre</b>	<b>45 646</b>	<b>43 458</b>

Les produits locatifs du troisième trimestre 2007 sont en hausse de 4,4% par rapport à la même période au cours de l'année 2006.

Au 30 septembre 2007, les produits locatifs cumulés sur 9 mois sont en accroissement de 5,9% par rapport au 30 septembre 2006. Cette augmentation résulte essentiellement de la révision des baux venus à échéance au cours de la période.

Par ailleurs, le taux de vacance sur l'ensemble des 3 immeubles détenus par CeGeREAL est resté non significatif.

- **Evaluation du portefeuille**

Le portefeuille d'actifs immobiliers n'a pas subi de variation au cours du troisième trimestre 2007.

Le portefeuille de la Société est évalué sur une base annuelle et des mises à jour de ces évaluations sont établies tous les trimestres. La dernière mise à jour des évaluations du patrimoine, en date du 30 septembre 2007, a été réalisée par CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant.

Les immeubles ont été évalués selon la méthode « Hardcore Capitalization » qui consiste essentiellement en la capitalisation des loyers de marché et prend en considération le différentiel entre les loyers effectifs et les loyers de marchés.

Le calcul des droits est effectué immeuble par immeuble en retenant la situation fiscale applicable au jour de détermination de la valeur. A ce titre, pour les immeubles passibles des droits de mutation, le taux de 6,20% a été retenu. Concernant l'immeuble « Rives de Bercy », qui est encore dans le champs de la TVA, le taux de 1,80% a été considéré.

<b>Evaluation du portefeuille</b>			
<i>En millions d'euros</i>	<b>30/09/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
Patrimoine immobilier	1 035	963	7,48%

- **Actif net réévalué « ANR »**

« L'ANR » est calculé à partir des capitaux propres en normes IFRS qui incluent notamment les plus ou moins values latentes sur le patrimoine immobilier.

L'actif net réévalué intègre la juste valeur des instruments de dette. Il s'agit essentiellement de la mise à la valeur de marché des dettes à taux fixe.

La société bénéficiant du régime SIIC sur l'ensemble de ses activités, elle est exonérée de l'impôt sur les bénéfices. A ce titre, aucune dette d'impôts n'a été considérée.

Les actions d'autocontrôle sont neutralisées pour le calcul de « l'ANR » par action.

<b>Actif Net Réévalué - ANR</b>			
	<b>30/09/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Variation</b>
ANR par action (hors droits)	47,09 €	40,89 €	15,16%
ANR par action (droits inclus)	51,24 €	44,73 €	14,55%

- **Les faits marquants et l'évolution de l'activité \***

- **Le Marché de la Défense**, où CeGeREAL détient la tour Europlaza, se porte très bien et la rareté de l'offre se fait sentir. Le loyer de commercialisation (« asking rent ») augmente à 580€/m<sup>2</sup> sur Cœur 3. Avec un taux de vacance de seulement 3,9% au troisième trimestre, l'offre sur cette zone s'établit à 138 777 m<sup>2</sup> et la demande placée au 3<sup>ème</sup> trimestre, représente 41 450 m<sup>2</sup> sur des surfaces supérieures à 5 000m<sup>2</sup>. Jusqu'à aujourd'hui, concernant des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, 11 transactions ont eu lieu, ce qui représente 231 500m<sup>2</sup>.

L'offre immédiate sur le marché est variée avec 29% de surface neuve ou restructurée, 47% de surface rénovée et 25% de surface en état d'usage. Pourtant l'offre en vue pour les six prochains mois devrait augmenter pour les surfaces de plus 5 000m<sup>2</sup> vers 171 211m<sup>2</sup>.

**Immeuble Europlaza**

Deux locataires ont donné leur congé en septembre, représentant environ 5,4% des revenus locatifs annuels.

- Le marché de la Boucle Sud, où CeGeREAL détient l'immeuble Arcs de Seine situé à **Boulogne Billancourt**, est un marché recherché avec une demande très forte à la hausse. La demande placée au troisième trimestre 2007 a surpassé la demande placée du troisième trimestre 2006 (+79%). Effectivement avec 207 351m<sup>2</sup>, la demande placée du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 surpasse déjà la totalité de la demande placée en 2006 (158 930m<sup>2</sup>).

Concernant les 207 351m<sup>2</sup> de la demande placée, près de la moitié (115 211m<sup>2</sup>) correspond à 6 transactions de plus de 5 000m<sup>2</sup>. Au troisième trimestre 2007, le taux de vacance a baissé par rapport au 1er semestre 2007 de 7% à 6,8%. L'offre immédiate s'établit à 151 410m<sup>2</sup>. Le marché de seconde main se compose de 47% de surface en état d'usage, 42% de surface rénovée et 11% de surface neuve ou restructurée.

#### ***Immeuble Arc de Seine***

Les deux baux de Bouygues Telecom ont été prolongés jusqu'à la fin 2010.

- Dans la Première Couronne Est, où CeGeREAL détient l'immeuble Rives de Bercy à **Charenton**, la demande placée au troisième trimestre est de 19 974m<sup>2</sup>, ce qui revient à 41 600m<sup>2</sup> pour l'année en cours. Il y avait deux transactions supérieures à 5 000m<sup>2</sup> dont une au troisième trimestre, Orep Prevoyance avec 9 281m<sup>2</sup> sur l'immeuble Proxima 1 à Montreuil. Le taux de vacance s'établit à 5,2% et l'offre immédiate au troisième trimestre 2007 est de 61 710m<sup>2</sup>. C'est un marché avec une pénurie d'offres neuves, 86% des surfaces sont rénovées, 13,5% en état d'usage et seulement 0,5% de surface neuve.

#### ***Immeuble Rives de Bercy***

Le locataire est satisfait et demeure dans les lieux.

\* Source : Jones Lang LaSalle

### **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 2007 à environ 1, 035 milliard 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](mailto:alienor.miens@consultants.publicis.fr)

#### **Communication financière**

Publicis Consultants  
Antoine Denry / 01 44 43 65 80 /  
[antoine.denry@consultants.publicis.fr](mailto:antoine.denry@consultants.publicis.fr)