

Communiqué de presse

Paris, le 14 mai 2008

Information financière du 1^{er} trimestre 2008 : Un profil défensif confirmé

Hausse des revenus locatifs +5,2% et du cash-flow disponible +9,1%

CeGeREAL a réalisé au 1^{er} trimestre 2008 un chiffre d'affaires de 17,4 M€ dont 1,6 M€ correspondent à des charges facturées et 873 000 € à des refacturations de primes d'assurance et d'impôts aux locataires. Ces deux éléments figurent par ailleurs en charges d'exploitation.

Les produits locatifs sont en augmentation de +5,2% par rapport à celui réalisé au cours du premier trimestre 2007.

	31 mars 2008	31 mars 2007	%
Loyers	14 664	14 025	
Autres prestations	2 715	2 469	
Charges liées aux immeubles	(3 412)	(3 220)	
Cash flow immobiliers	13 967	13 274	5,2
Charges administratives	(557)	(472)	
Autres produits et charges opérationnels	79	11	
Cash flow d'exploitation	13 489	12 813	5,3
Résultat financier	(3 851)	(3 980)	
Cash flow courant	9 638	8 883	9,1

Cette augmentation résulte essentiellement de la révision des baux venus à échéance au cours de la période.

Le levier financier de CeGeREAL reste faible à 36% et lui permet de dégager un cash-flow courant de 9,6 millions d'euros, en hausse de 9,1%.

NB : Au cours du premier trimestre 2008, la société a procédé à un changement de présentation comptable des charges facturées aux locataires. Ce changement a été effectué pour améliorer la comparabilité de l'information financière communiquée. Cette modification a pour conséquence d'accroître le chiffre d'affaires à hauteur des charges facturées aux locataires pour un montant de 1,6 M€ au 31 mars 2008 et de 1,5 M€ au 31 mars 2007. Les éléments au 31 mars 2007 fournis en comparatif ont été corrigés de ce changement de présentation.

Analyse de la situation locative : une confiance renouvelée

Le taux d'occupation sur l'ensemble des 3 immeubles détenus par CeGeREAL se maintient à 100%

- **Sur le marché de La Défense**, l'offre immédiate au 1er janvier 2008 est de 109 600 m² comparés aux 165 100 m² l'année dernière. A noter que les surfaces supérieures à 5 000 m² représentent 60%. Le taux de vacance est faible à 3,6%, en dessous de la moyenne d'Ile de France à 4,8%. Le loyer le plus élevé fut 580€ /m² sur Cœur Défense.

Concernant l'immeuble Europlaza, General Electric a renouvelé son bail pour une durée ferme de 9 ans.

- **A Boulogne Billancourt**, l'offre immédiate au 1er janvier 2008 est de 57 400 m² en baisse de 24% par rapport à l'année dernière. A noter que les surfaces supérieures à 5.000 m² représentent 58%. Le taux de vacance est faible à 3,2% pour les surfaces supérieures à 5.000 m² et 5,5% globalement. Le loyer de marché pour les immeubles récents et rénovés est proche de 500€ /m².

L'immeuble Arc de Seine détenu par CeGeREAL n'a pas connu d'événement particulier.

- **A Charenton**, l'offre immédiate au 1er janvier 2008 est de 11 100 m². A noter que les surfaces supérieures à 5.000 m² représentent 82%. Le taux de vacance est correct à 5,8% pour les surfaces supérieures à 5.000 m² et 7,0% globalement. Le loyer de marché pour les immeubles récents et rénovés est proche de 285€ /m².

L'immeuble Rives de Bercy détenu par CeGeREAL et entièrement occupé par le Crédit Foncier de France, n'a pas connu d'événement particulier.

Analyse de la situation patrimoniale : impact limité de la crise financière

La valeur générale du patrimoine a baissé de 1,4% compte tenu des incertitudes liées à la crise traversée par les marchés financiers. Cette baisse reste négligeable grâce à la qualité des immeubles et des locataires sur des baux long terme.

A noter que ces valorisations sont fournies par CBRE en application des règles recommandées par l'EPRA et proviennent de cash-flows actualisés.

* * *

A propos de CeGeREAL

CeGeREAL est une SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux haut de gamme. Son patrimoine est estimé à 1 milliard d'euros au 31 mars 2008 (CBRE).

Le 1er 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



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