



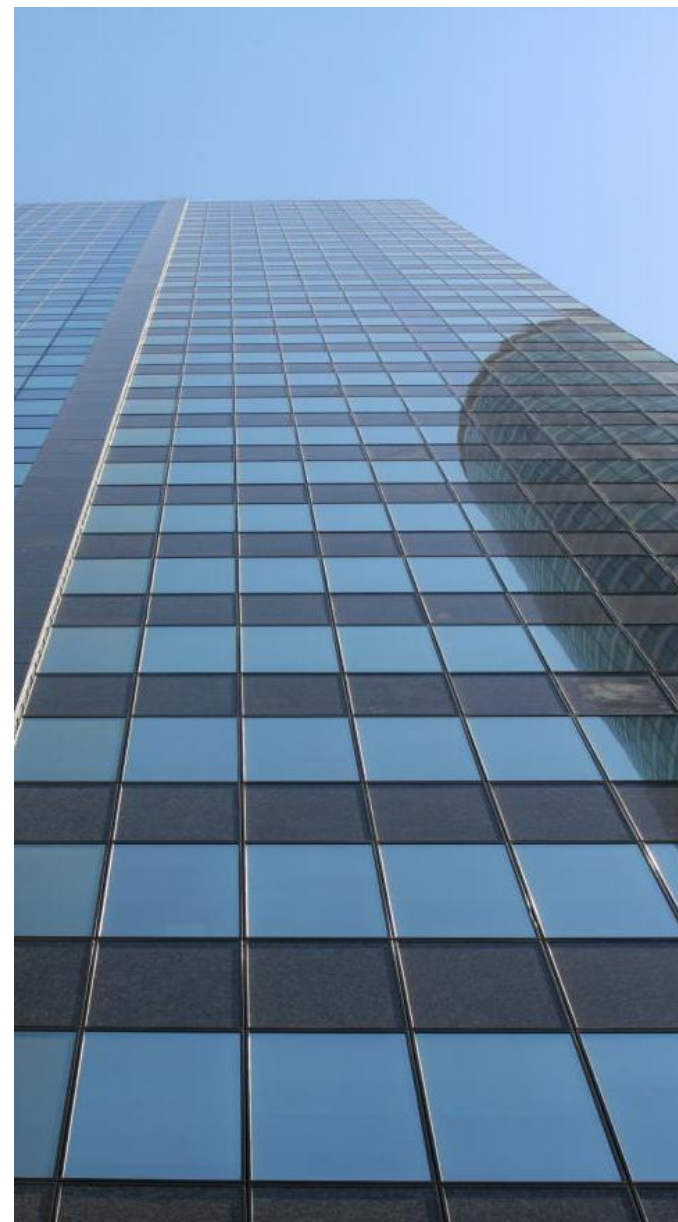
Positionnement

■ Fondements de CeGeREAL

- 100% bureaux en France
- Immeubles récents (acquis sous garantie décennale) et de grande taille (supérieurs à 50 m€) offrant des services à forte valeur ajoutée
- Revenus locatifs sécurisés par des locataires de premier plan
- Société de rendement
- Situation financière saine (LTV limité à 50%)

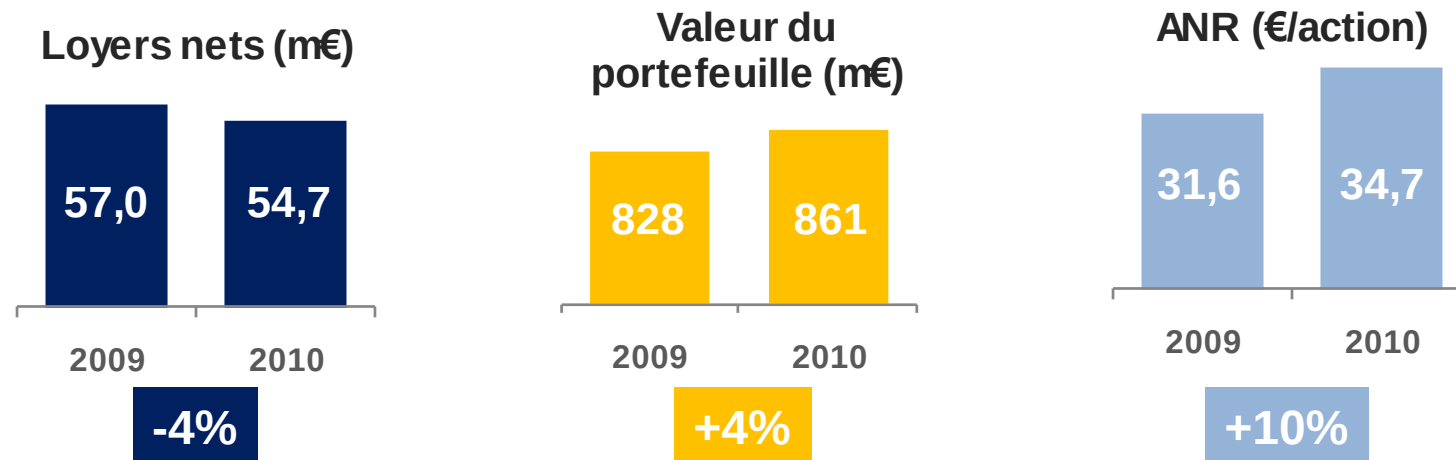
■ Objectif à 3 ans : renforcement du portefeuille

- Diversifier le risque immobilier
- Atteindre une capitalisation d'un milliard d'euros



Faits marquants de l'année 2010

- Négociation d'une indemnité de 5 m€ auprès de Bouygues Telecom
- Libération de 4 000 m² par TF1 en janvier
- Nouveau locataire à Europlaza : 1 300 m² sur 6 ans fermes
- Extension du Conseil d'administration
- Dividende proposé: 1,10 € par action



Sommaire

Bilan 2010

- Activité immobilière
- Principaux éléments financiers
- Performance boursière du titre CGR

Arcs de Seine

- Présentation de l'ensemble immobilier
- Stratégie de commercialisation
- Arcs de Seine au sein du portefeuille

Annexes

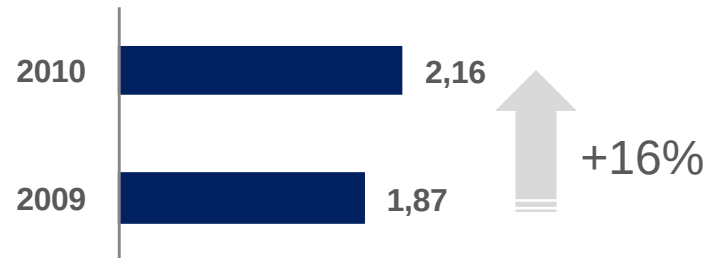
- Calendrier de l'actionnaire
- Carte d'identité boursière et contacts
- Comptes annuels en normes IFRS et françaises

A photograph of a modern office building with a glass curtain wall, viewed from an elevated angle looking down into a central courtyard. The building has multiple floors with visible office interiors. The courtyard contains green grass and some trees. The sky is blue with light clouds.

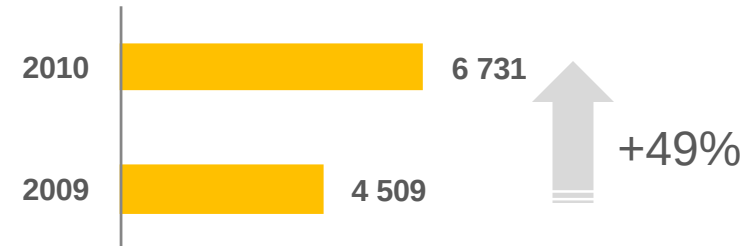
Bilan 2010 – Immobilier

Immobilier de bureaux en Ile de France

Demande placée bureaux
Ile de France (m m²)



Investissement bureaux
Ile de France (k€)



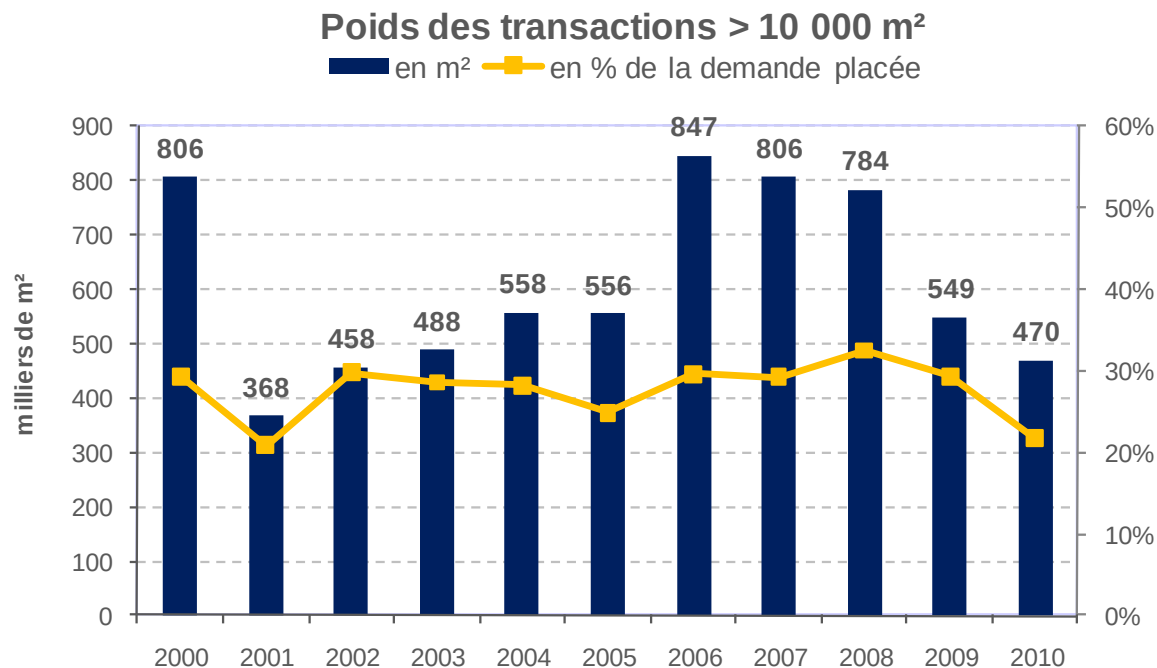
■ Éléments marquants de l'année 2010 :

- Une reprise significative des transactions locatives dans Paris intra muros – retour des transactions « prime »
- Stabilisation de l'offre autour de 4,8 millions de m² - volume des actifs de seconde main disponibles en augmentation
- Lancement de projets « en blanc »
- Afflux de capitaux sur les immeubles *core* qui offrent des revenus sécurisés
-> Compression des taux de capitalisation

Grandes surfaces : reprise des transactions en 2011-12

■ Activité locative 2010 :

- 470 000 m² placés dans des surfaces supérieures à 10 000 m² (soit 22% du total)
- Part des grandes surfaces dans la demande placée en retrait vs. la moyenne des 10 dernières années
- Report des décisions immobilières des grands *corporates* en 2009/10 -> reprise des grandes transactions en 2011-12 selon CBRE



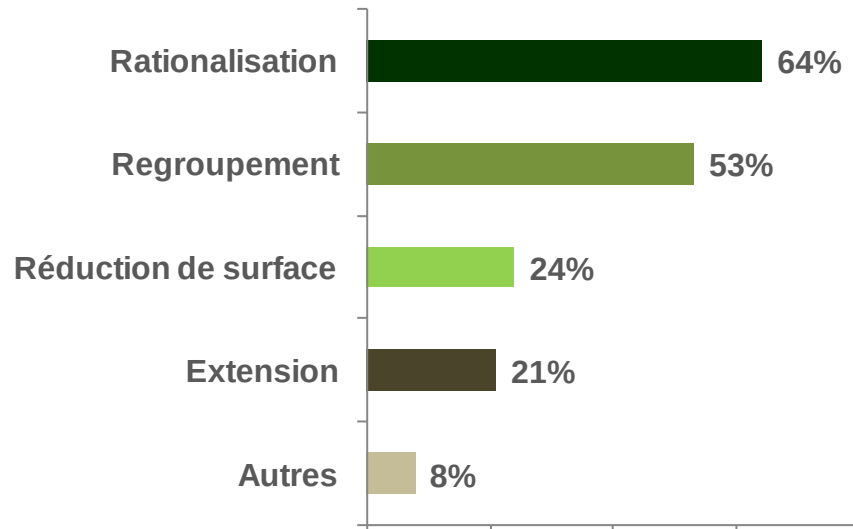
Source : BNP Paribas Real Estate

■ Investissement :

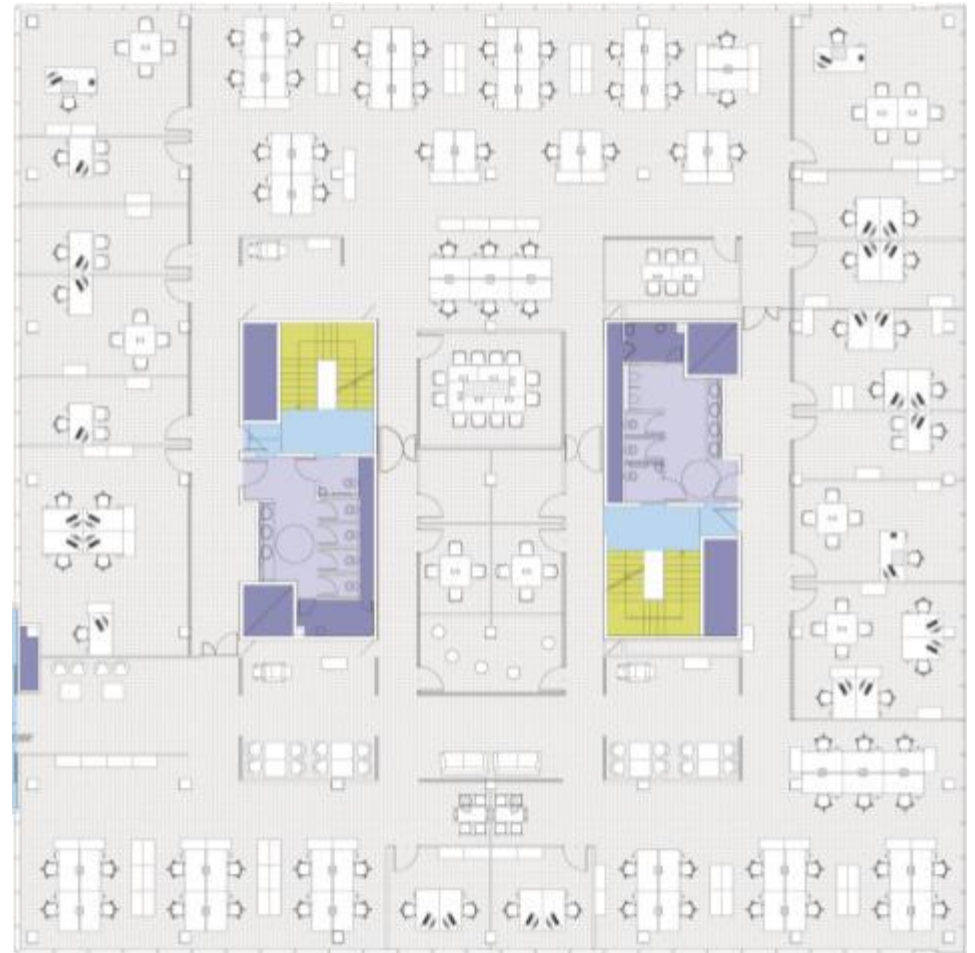
- Reprise de l'investissement de bureaux en Ile de France : 6,7 milliards d'euros - 38 transactions portant sur des immeubles de bureaux supérieurs à 50 m€ (vs. 18 en 2009)
- Exemples de transactions importantes en 2010 :
 - À Paris : siège d'HSBC et Capital 8
 - le Delta à Boulogne et CB 16 à La Défense

Concilier efficacité des espaces de travail avec ...

Pour quelles raisons envisagez-vous un déménagement à court ou moyen terme ?



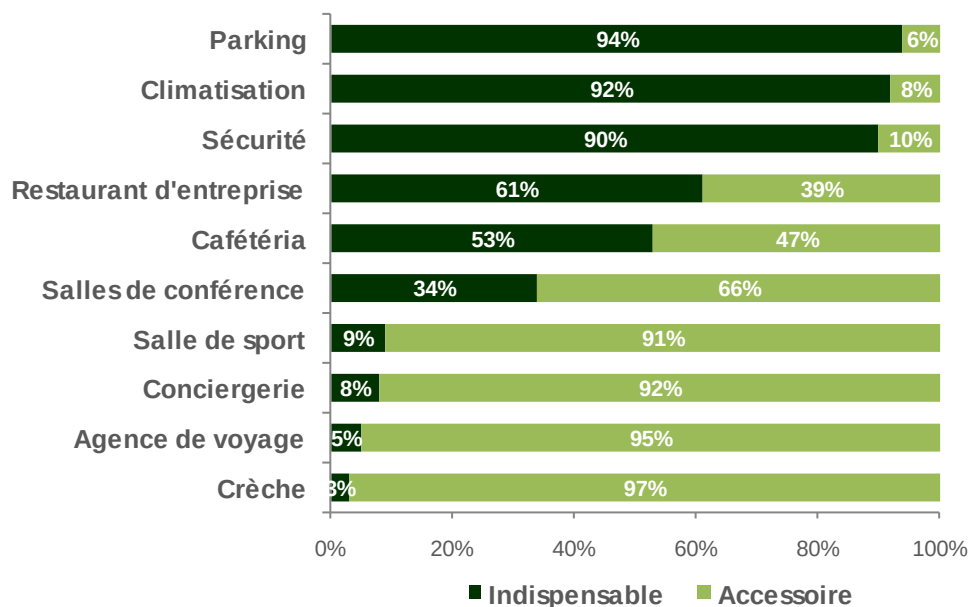
Source : 2^{ème} baromètre utilisateur BNP Paribas Real Estate



... qualité de vie pour les collaborateurs

- Les 3 immeubles CeGeREAL offrent les 7 principaux services recherchés par les locataires

Quels services vous paraissent indispensables et accessoires ?



Source : 2^{ème} baromètre utilisateur BNP Paribas Real Estate

Les immeubles CeGeREAL, des espaces de vie et de travail - Europlaza



Immobilier

Finance

Bourse

Arcs de Seine

Les immeubles CeGeREAL, des espaces de vie et de travail – Arcs de Seine



Immobilier

Finance

Bourse

Arcs de Seine

Les immeubles CeGeREAL, des espaces de vie et de travail – Rives de Bercy



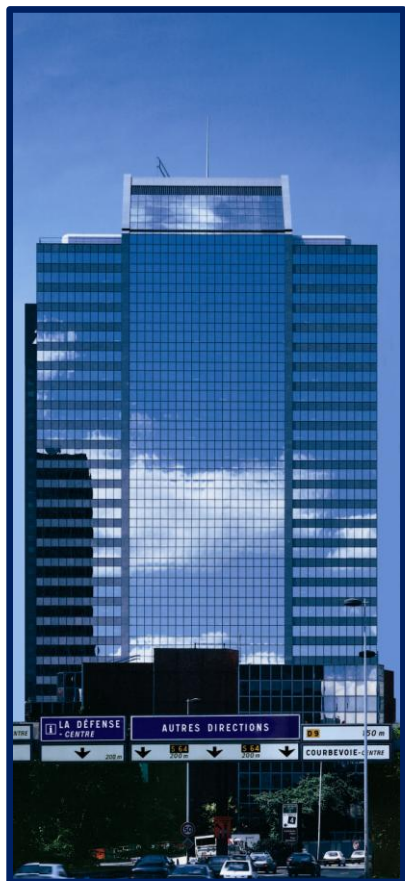
Immobilier

Finance

Bourse

Arcs de Seine

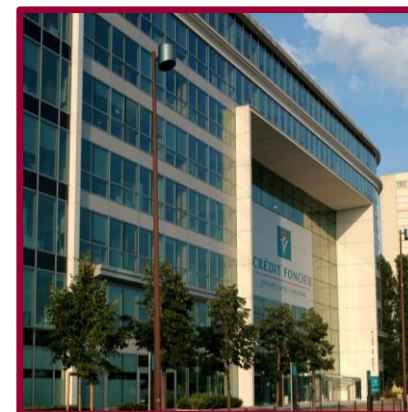
Des ensembles immobiliers à valeur ajoutée



EUROPLAZA
La Défense



ARCS DE SEINE
Boulogne-Billancourt



RIVES DE BERCY
Charenton-le-Pont

- Espaces de vie et de travail avec de nombreux services (parkings, auditorium, RIE, etc.)
- Ensembles immobiliers > 20 000 m²
- Tous accessibles par le métro et le RER
- Livrés entre 1998 et 2003
- Loués à des locataires de premier rang

Activité locative 2010

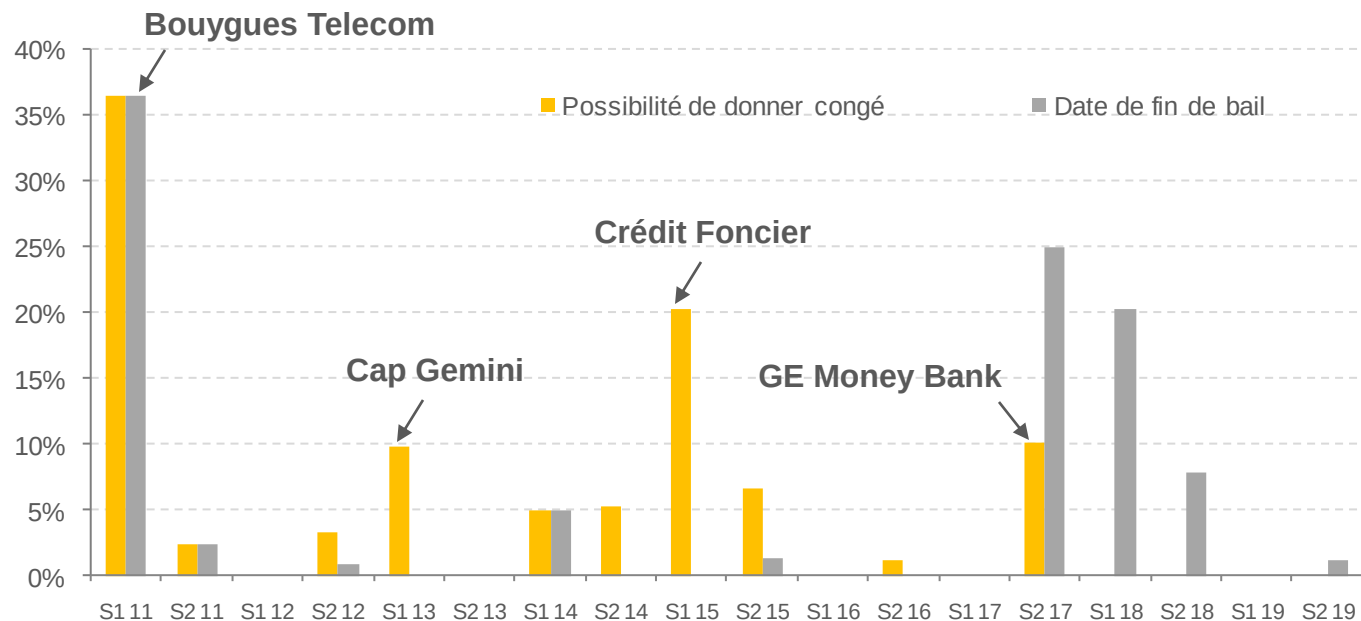
■ Négociation d'une indemnité de 5 m€ auprès de Bouygues Telecom

- Départ « physique » de Bouygues Telecom en octobre 2010 vs. fin de bail au 01/01/11
- Règlement d'une indemnité de 5 m€ pour couvrir les travaux de remise en état des surfaces libérées (36 000 m², soit 140 € / m²)
- Début des travaux en octobre 2010. Livraison prévue pour le mois d'avril 2011
- Opportunité de rafraîchir l'immeuble après 10 ans d'occupation et de renforcer ses qualités environnementales

■ Départ et commercialisation

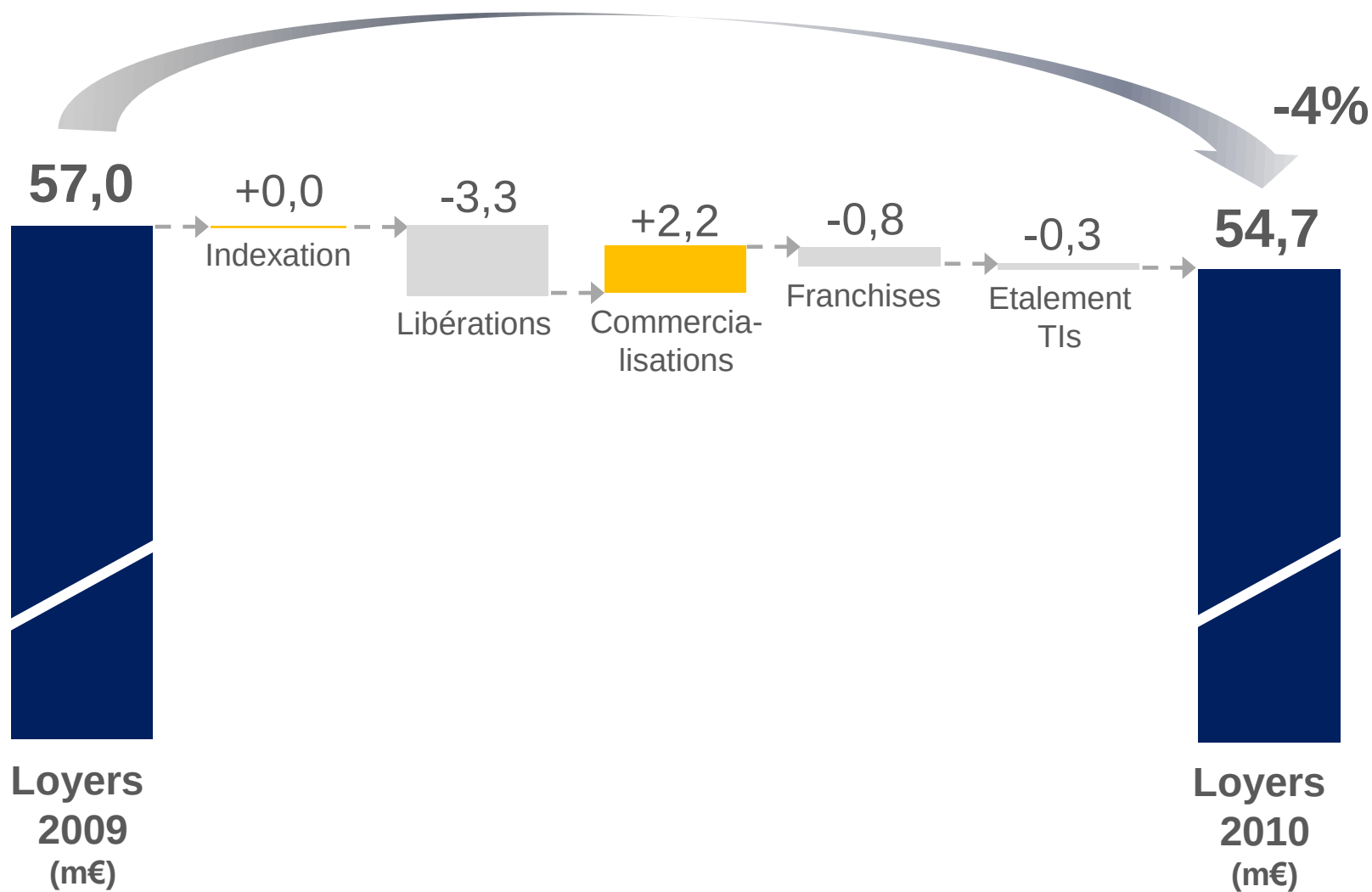
Locataires	Type d'opération	Surface (m²)	Actif	Durée ferme	Franchise accordée	Gain / Perte de loyer (%)
COMMERCIALISATION						
Experian	Nouveau bail	1 300	Europlaza	6	10 mois	0%
DEPART						
TF1	Départ	3 800	Arcs de Seine			

Echéancier locatif

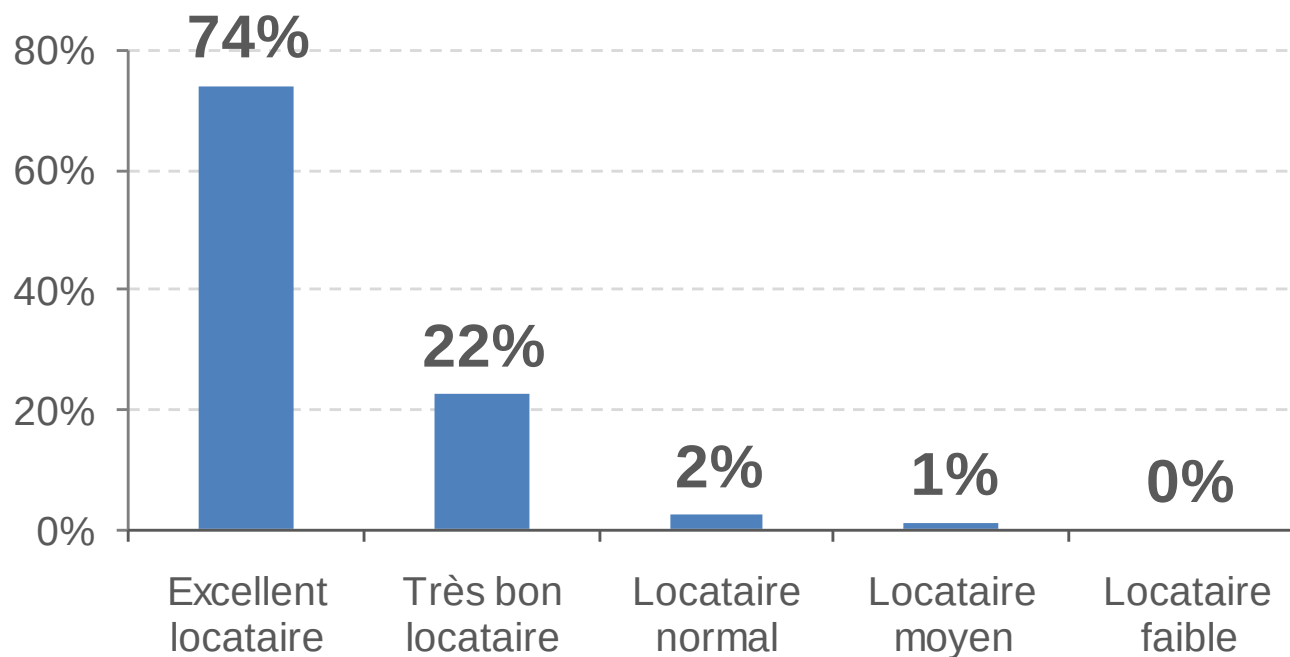


	Taux d'occupation		Durée résiduelle des baux (années)
	au 31/12/10	au 01/01/2011	
Eurolplaza	91%	91%	5,9
Arcs de Seine	93%	12%	0,9
Rives de Bercy	100%	100%	7,1
Total	93%	64%	4,1

Des revenus locatifs en léger retrait



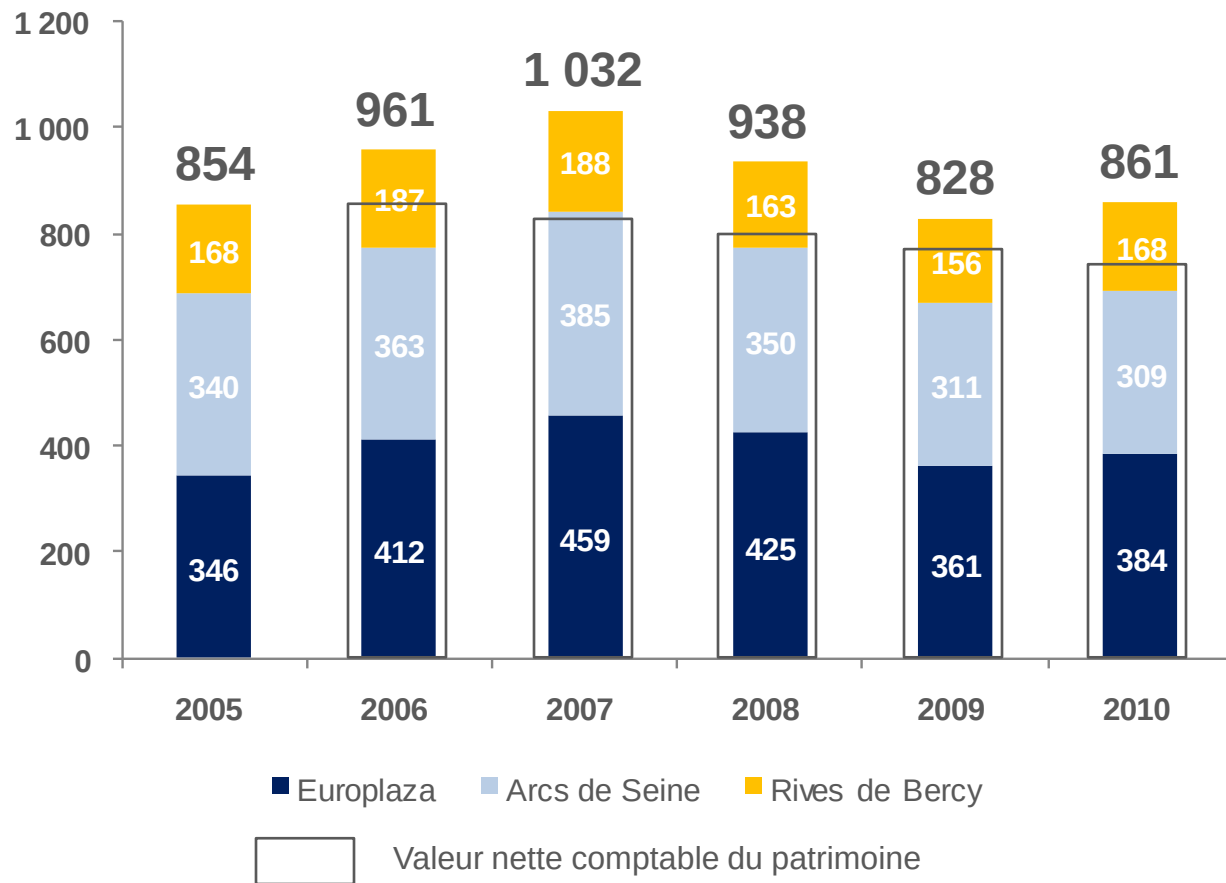
Analyse du risque locatif (% du loyer)



Source : Dun & Bradstreet

Valeur du patrimoine en progression

En millions d'euros



Valeurs d'expertise:  +4% en un an

Plus-values latentes:  113 millions d'euros



Bilan 2010 – Finance

Un cash flow opérationnel stable

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	Δ %
Loyers IFRS	54 687	57 039	
Charges refacturées et indemnités	10 236	10 135	
Charges liées aux immeubles	(12 110)	(10 638)	
Loyers nets	52 813	56 536	-6,6%
Frais d'asset management	(3 014)	(2 896)	
Charges administratives	(2 828)	(2 760)	
Autres charges et produits	1	101	
Indemnité de remise en état	4 068		
Résultat opérationnel	51 040	50 981	0,1%
Charges financières nettes	(16 264)	(16 283)	
Cash flow généré par l'activité	34 776	34 698	0,2%

Loyers : **-4%**

Résultat opérationnel : **Stable**

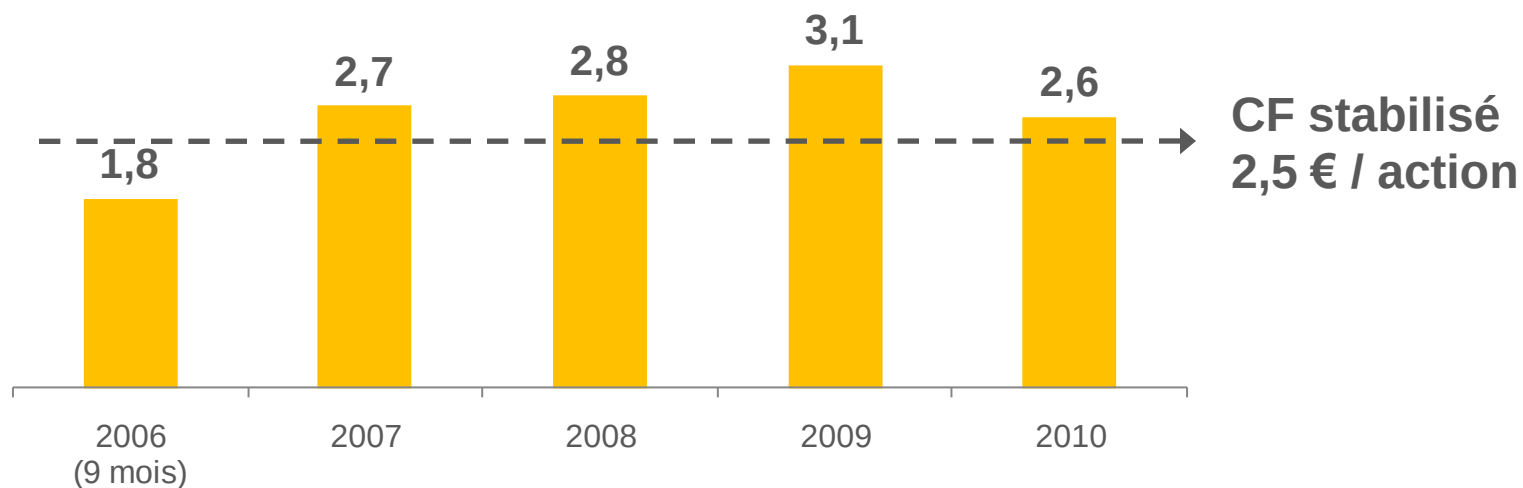
Cash Flow opérationnel : **Stable**

<i>French GAAP en milliers d'euros</i>	2010	2009
Résultat net	7 329	15 541
Résultat net hors excep.	7 329	8 691

Cash-Flow net de 2,6 € / action

	31/12/2010	31/12/2009	Δ %
Cash Flow net (k€)	34 776	41 548	
Nombre d'actions	13 372 500	13 372 500	
Cash Flow net (€/action)	2,6	3,1	-16%

Evolution du cash flow net par action
(€ / action)



LTV en baisse

Dette totale : 398,9 m€

Ratios financiers

LTV actuel

46,4% vs. 48,6% au 31/12/09

ICR prévisionnel (12 mois)

212%

Tranches A & B

Tranche C

Principaux termes et conditions

Montant

376 400 000 €

22 500 000 €

Taux d'intérêt

4,15%

E3M + 60 pbs

Maturité

Mars 2013

Mars 2013

Rang

pari passu

Covenants

Seuils de LTV

60%

Amortissement de 1% p.a. + 10 pbs marge supplémentaire

70%

Cas de Défaut

Seuils d'ICR

180%

Amortissement de 1% p.a.

150%

Cas de Défaut

Immobilier

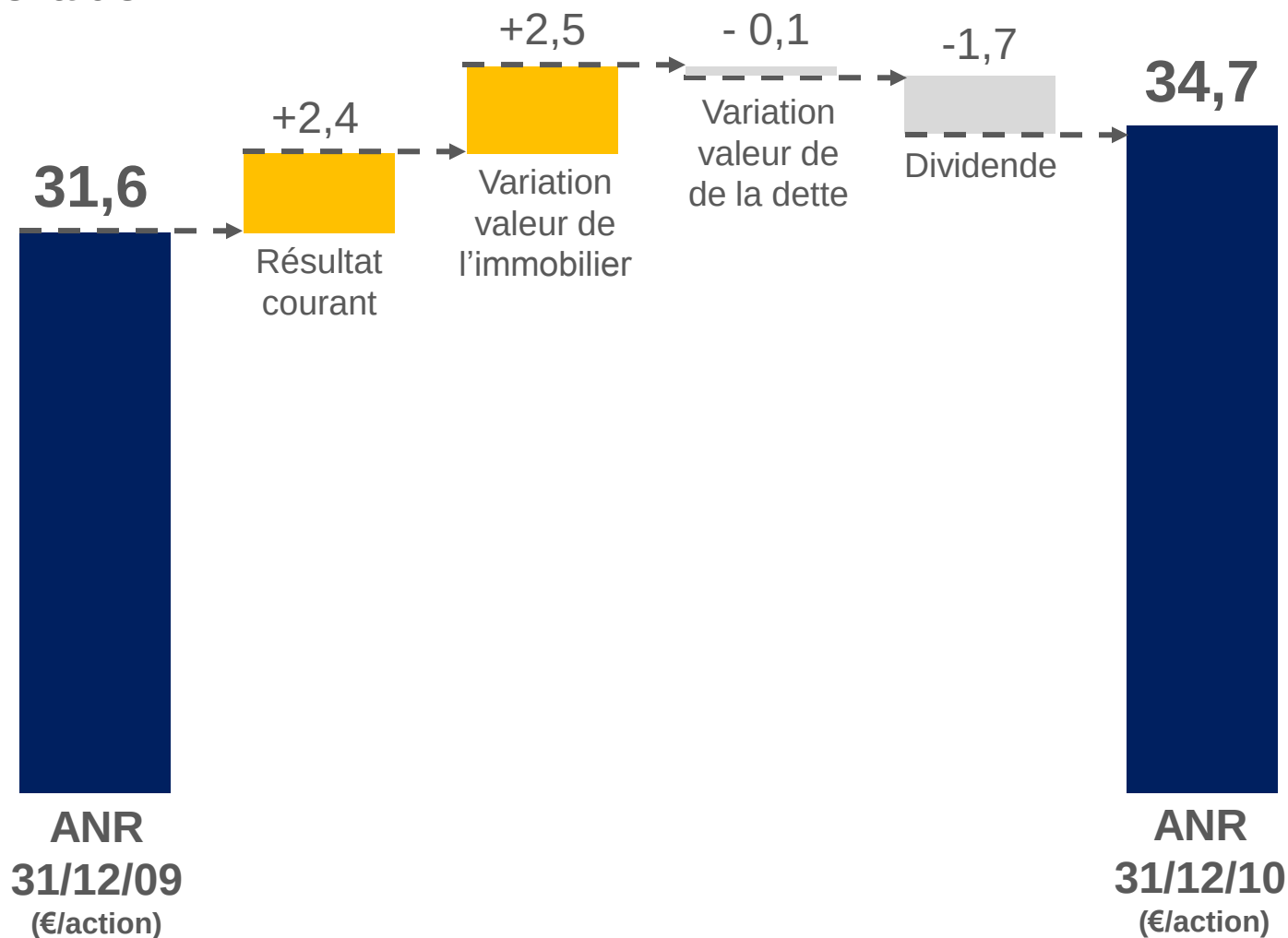
Finance

Bourse

Arcs de Seine

Un ANR en progression de 10%

■ Actif Net Réévalué EPRA



Politique de dividende

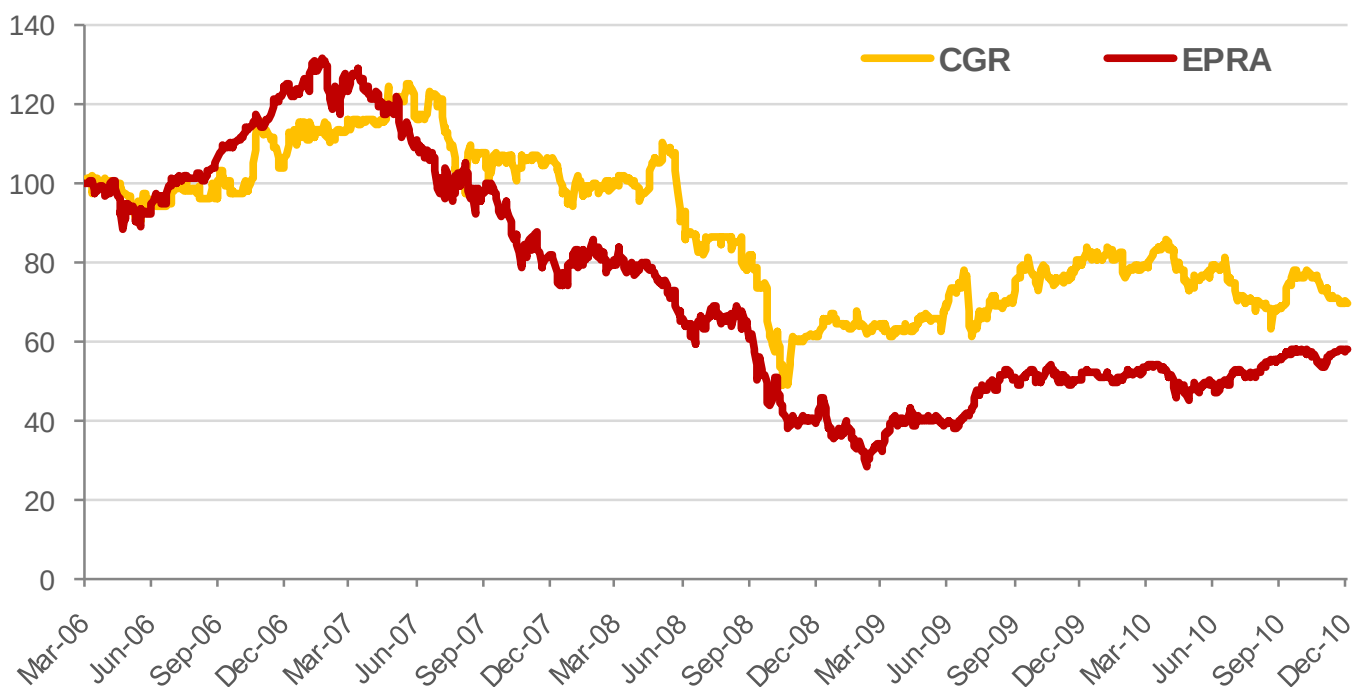
- Compte-tenu :
 - De la vacance actuelle de l'ensemble Arcs de Seine
 - Et du manque de visibilité à court terme sur la demande des grands utilisateurs de bureaux
- CeGeREAL soumettra à l'approbation de l'assemblée générale du 29 juin 2011 un dividende de 1,10 € par action (vs 1,70 € au titre de l'exercice 2009), ce qui représente :
 - 42% du cash flow net 2010 hors éléments exceptionnels
 - Un rendement de 5,0% sur le cours de bourse au 31/12/10



Bilan 2010 – Bourse

CeGeREAL vs. indices

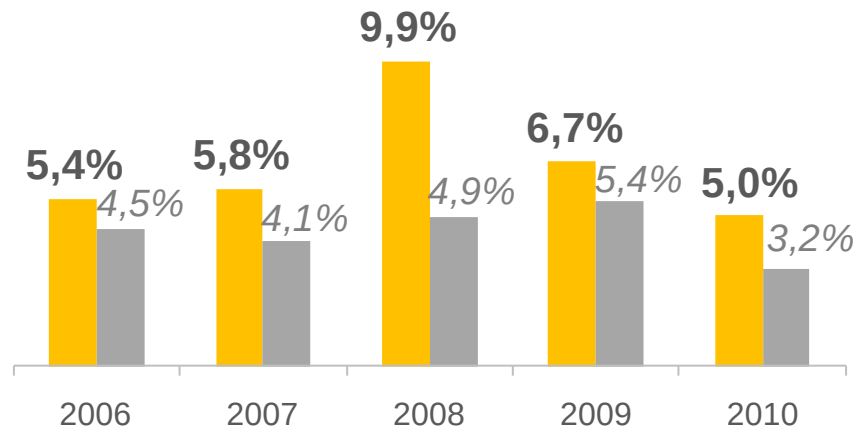
- Evolution du titre CGR par rapport à l'EPRA depuis l'introduction en bourse de la société en mars 2006



Performance du titre CGR

- **6,6%** de rendement moyen sur le cours de bourse depuis l'introduction en bourse
- Même si CeGeREAL a moins bien résisté en 2010, l'action a surperformé le SBF 250 et l'indice EPRA des foncières européennes depuis :
 - L'introduction en bourse en mars 2006 et
 - Le 1^{er} janvier 2008

Rendement du dividende



■ Rendement sur cours de bourse

■ Rendement sur ANR

Dividende 2010 soumis à l'approbation de l'AG en juin 2011

Comparaison des TSR annualisés de CeGeREAL, du SBF 250 et de l'indice EPRA des foncières européennes

	Année 2010	Période du 01/01/2008 au 31/12/2010	Période du 28/03/2006 (**) au 31/12/2010
CeGeREAL	-6%	-6%	-1%
SBF 250 (*)	5%	-7%	-2%
EPRA (*)	16%	-7%	-7%

(*) coupon réinvesti

(**) date d'introduction en bourse de la société

Immobilier

Finance

Bourse

Arcs de Seine

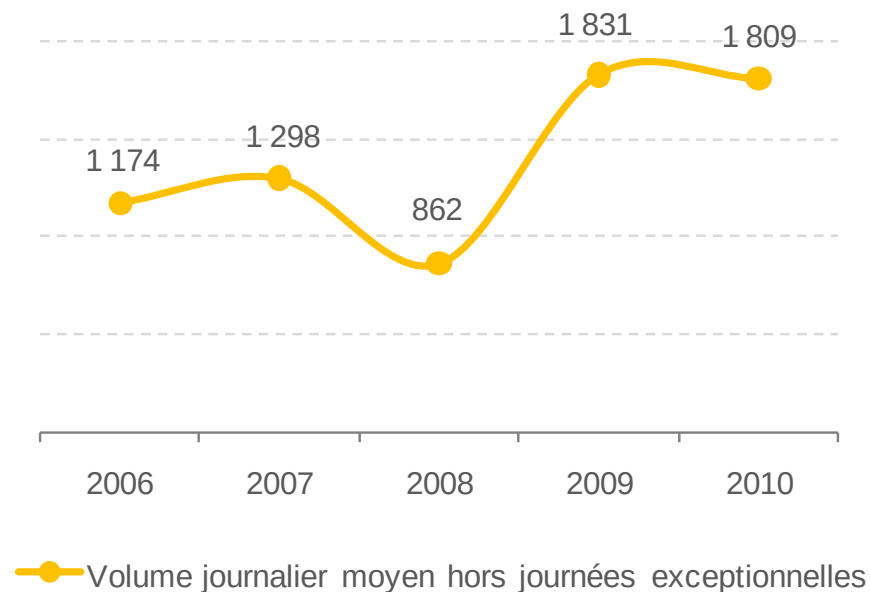
Cours de bourse et ANR

- Evolution du titre par rapport à l'ANR



- 32% de décote vs. ANR au 31/12/10

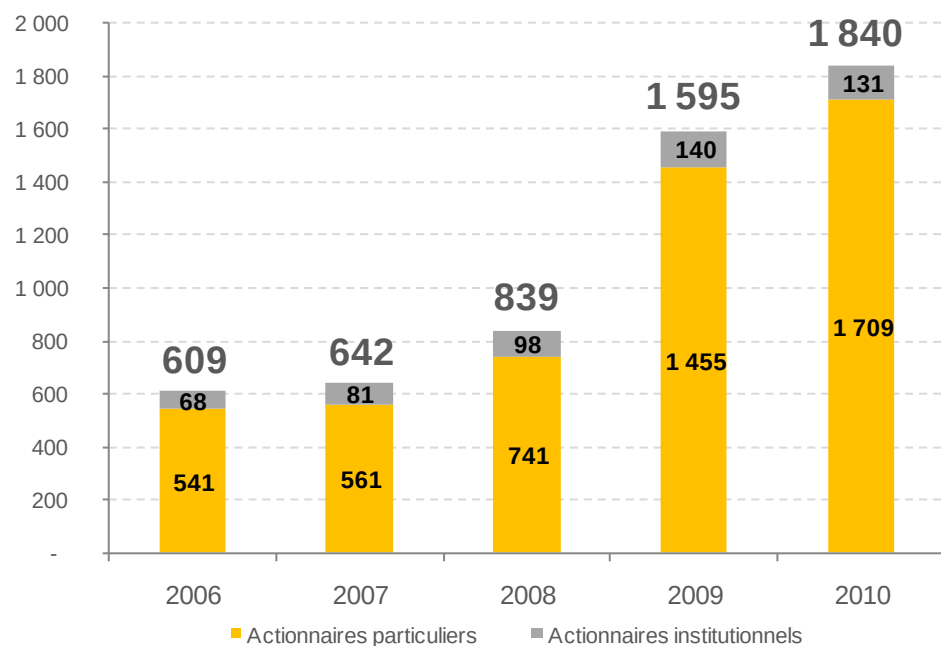
- Hors transactions de taille exceptionnelle (10 jours de bourse en moyenne par an), la liquidité a doublé entre 2008 et 2010



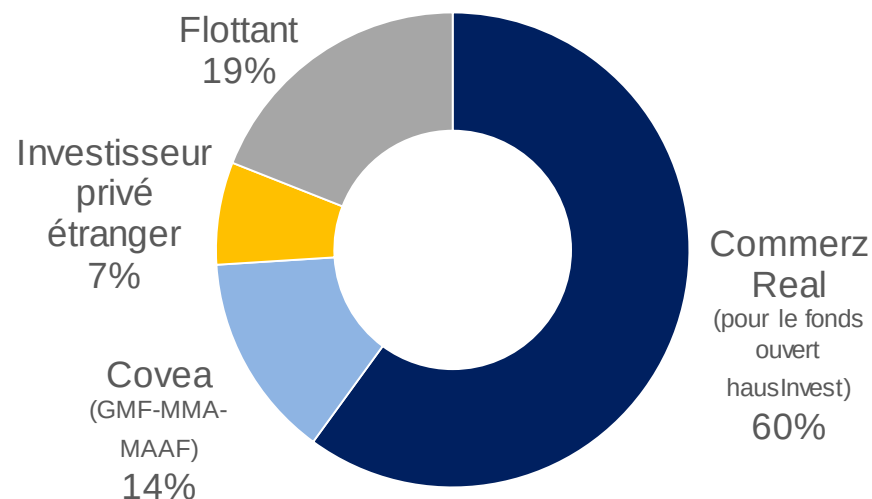
Un modèle soutenu par de grands actionnaires de référence

- Cohérence de la base actionnariale institutionnelle : caisses de retraite, assurances et mutuelles
- Le nombre d'actionnaires a parallèlement continué d'augmenter en 2010

Nombre d'actionnaires de CeGeREAL



Répartition du capital de CeGeREAL au 31/12/10



Arcs de Seine



Un site emblématique



Un ensemble de 45 000 m² de bureaux aux portes de Paris

Excellente visibilité

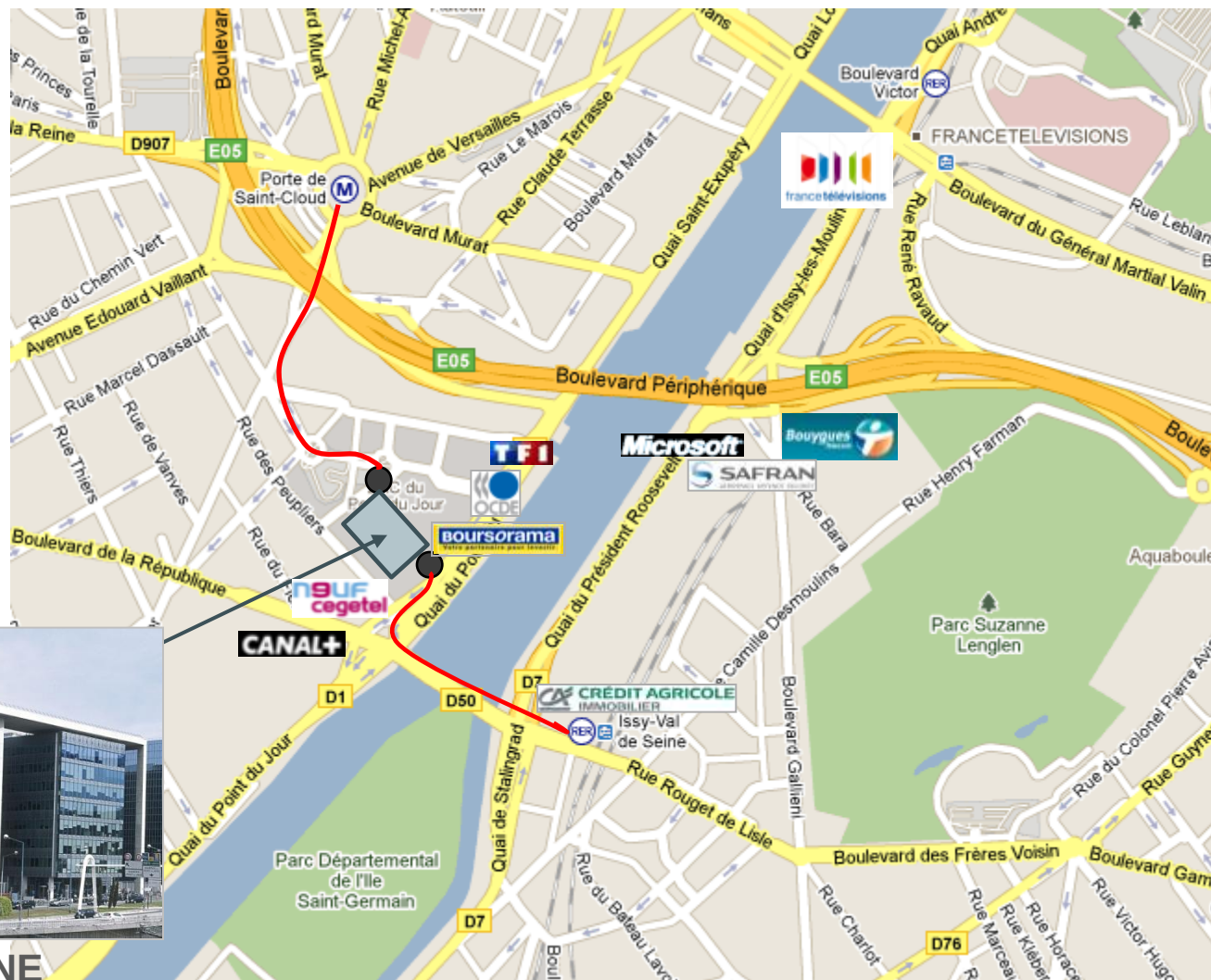
Quartier de bureaux établi

Une bonne desserte par les transports en commun :

- 600 m / 7 mn à pied de la ligne 9 (Porte de St Cloud)
- 600 m / 7 mn à pied du RER C et du T2

Un accès routier efficace :

- Quais de Seine
- Périphérique

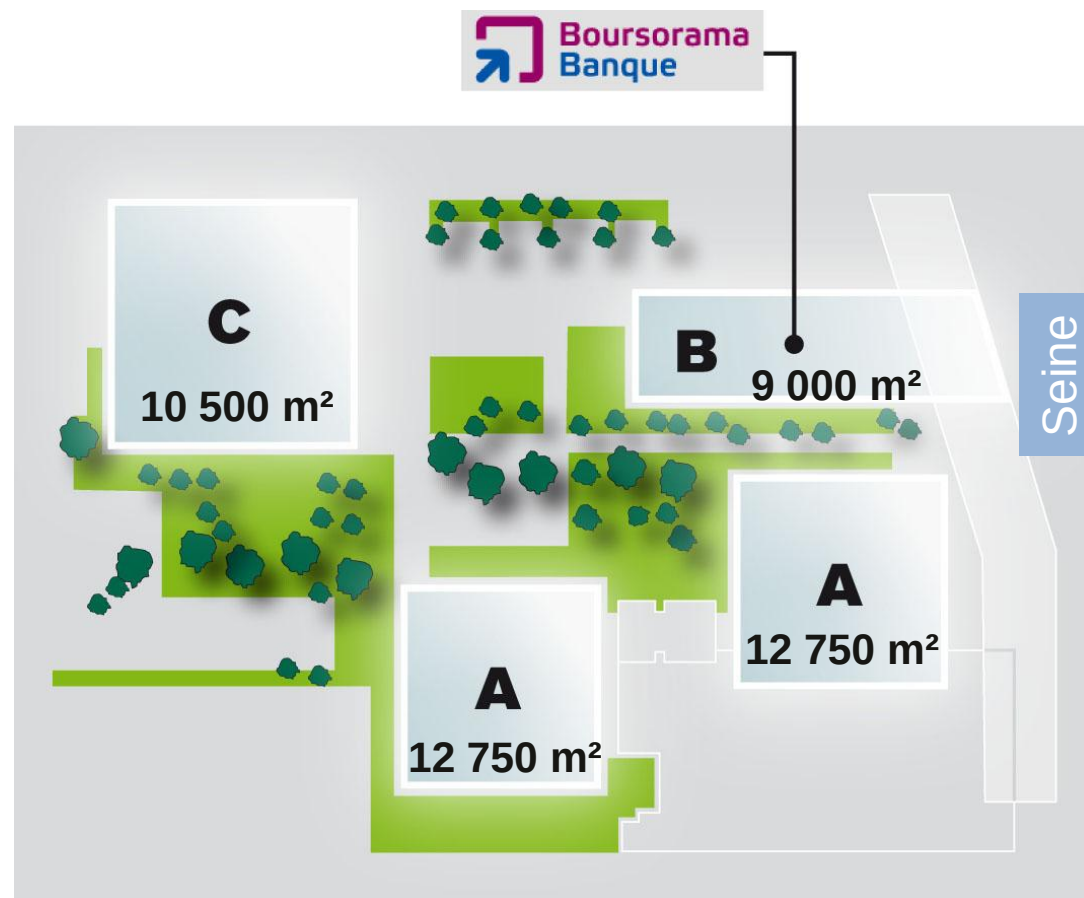


ARCS DE SEINE

Un ensemble de 3 immeubles distincts

- Ensemble livré par HRO en 2000 & 2001
- 3 bâtiments d'une surface totale de 45,000 m²
- Partiellement occupé par Boursorama (12%) – prochaine échéance : 31/12/15

En m ²	Surface totale	Surface occupée	Surfaces à louer
Bâtiment A	25 500	0	25 500
Bâtiment B	8 900	5 200	3 700
Bâtiment C	10 500	0	10 500
TOTAL	44 900	5 200	39 700



Accomplissements 2010

■ Négociation avec Bouygues Telecom :

- Versement d'une indemnité de 5 m€ pour remettre en état les locaux
- Départ « physique » anticipé en octobre 2010 avec paiement du loyer jusqu'en janvier 2011 pour commencer les travaux en amont
- Commercialisation facilitée par le départ du locataire dont l'empreinte était très présente sur l'ensemble du site

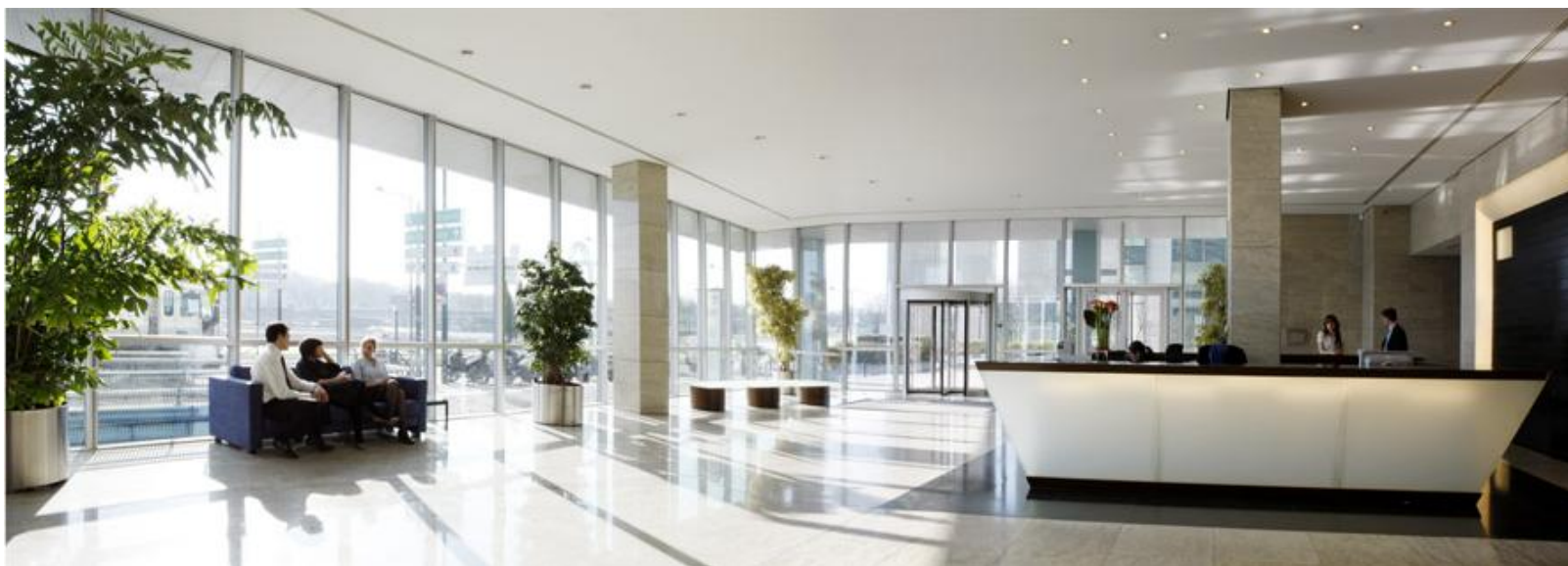
■ Stratégie de commercialisation

- **Co-mandat 2010** : Jones Lang LaSalle et BNP Paribas Real Estate
- Recherche d'un mono-locataire pour l'ensemble avec possibilité de diviser le site



Stratégie de commercialisation

- **Co-mandat 2011** : Jones Lang LaSalle et CBRE
- **Une offre unique à Boulogne : un campus à services multiples, divisible et vert**
 - Proposer 3 immeubles distincts faisant partie du même site ...
 - ... Et partageant un pôle de services communs unique à Boulogne
 - RIE, cafétéria et auditorium déjà existants
 - Grandes salles de réunion, salons club et fitness en réaménagement
 - Démarche HQE Exploitation en cours



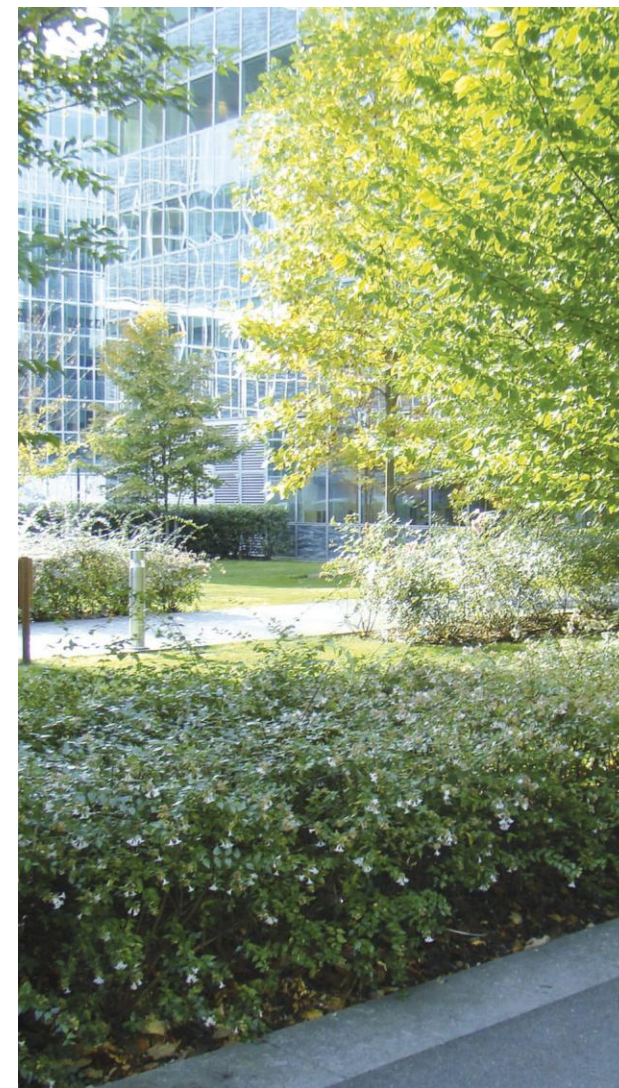
Une opportunité de revaloriser le site

■ Rafraîchissement et réaménagement

- 7 m€ de budget (soit 200 €/m²) principalement financés par l'indemnité de 5 m€ de BT
- En cours : réfection des peintures, moquettes, courants forts-faibles (mise en place de détecteurs de luminosité naturelle et de mouvement) et rénovation des halls d'entrée
- A réaliser : réaménagement du pôle de services et du jardin intérieur, aménagement d'une terrasse, etc ...

■ Démarche certification HQE Exploitation

- Certification « verte » devenue un critère essentiel pour les utilisateurs en recherche de locaux
- Phase d'audit en cours
- Objectif : obtention de la certification par l'expert Certivéa en septembre 2011



- **Bail Bouygues Telecom : dernière pierre à l'édifice des renégociations de baux initiées en 2008**
 - Une fois Arcs de Seine commercialisé, plus de 90% des baux auront été renouvelés ou négociés ces 3 dernières années

- **Impact d'une vacance théorique prolongée sur Arcs de Seine (hypothèse: 1 an)**
 - Ratio de couverture des intérêts prévisionnel (12 mois sans recommercialisation) au 31/12/10 supérieur à 200%, i.e. au-dessus:
 - du *soft covenant* de 180% qui déclenche un amortissement de 1% par an et
 - au-dessus du *hard covenant* (cas de défaut) de 150%
 - S&P et Fitch, agences de notation des obligations émises dans le cadre de la titrisation, ont renouvelé le rating AAA des titres émis le 15 février 2011

- **La vacance ne remet pas en cause la solidité financière de CeGeREAL**

Objectifs 2011

- **Commercialiser Arcs de Seine ...**
 - Obtenir la certification HQE Exploitation
 - Trouver un ou plusieurs locataires pour les surfaces vacantes
- **... pour améliorer le profil de risque de CeGeREAL**
 - Atteindre un taux d'occupation sur le portefeuille proche de 90% en 2012
 - Allonger la durée résiduelle ferme des baux
 - Label environnemental sur l'ensemble du portefeuille
- **Croissance externe**
 - Saisir les opportunités d'acquisition



Conclusion

Bilan 2010

- Revenus locatifs en légère baisse (-4%)
- Progression de l'ANR de 10%
- Vacance d'Arcs de Seine ne remet pas en cause les fondements de la société

Arcs de Seine, un site unique

- Marketing facilité par le départ effectif de Bouygues Telecom
- Campus avec services à valeur ajoutée unique sur la zone
- Démarche HQE Exploitation en cours

Principaux objectifs 2011

- Commercialisation d'Arcs de Seine
- Label environnemental sur l'ensemble du portefeuille
- Saisir les opportunités d'acquisition

Annexes

Agenda de l'actionnaire

Résultats T1 2010
6 mai 2011

**Assemblée
Générale**
29 juin 2011

**Paiement du
dividende 10**

**Résultats
semestriels**
22 juillet 2011

- **Détachement
du coupon :**
18 Juillet 2011
- **Paiement du
dividende 10 :**
21 juillet 2011

Nom	CeGeREAL SA
NYSE	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	REIT
Taille	Eurolist compartiment B
Indices	CAC Mid Small 190 FRRE IEIF
Service titres	BNPP Securities Services

Actionnaires – Relation Investisseurs

21-25, rue de Balzac
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 36
Email : info@cegereal.com

Services Titres

BNPP Securities Services
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93 761 Pantin Cedex
Tel : +33 (0)1 55 77 98 38

Chiffre d'affaires et charges liées aux immeubles (Normes françaises)

en euros

	31/12/10 12 mois	31/12/09 12 mois
Loyers	54 686 652	57 518 102
Refacturation de charges locatives	5 716 841	5 800 685
Refacturation d'impôts aux locataires	3 552 885	3 346 635
Indemnités de résiliation		121 864
Autres produits		256 640
Total	63 956 378	67 043 926

en euros

	31/12/10 12 mois	31/12/09 12 mois
Charges refacturées aux locataires	5 333 034	5 430 147
Locations	84 288	108 954
Entretien et réparation des immeubles ^(a)	1 586 555	157 633
Charges sur locaux vacants ^(b)	973 439	833 306
Honoraires ^(c)	4 839 308	4 745 741
Publications	381 425	450 472
Divers	265 149	412 736
	13 463 198	12 138 989

Compte de Résultat IFRS

en milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/10	31/12/09
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	54 687	57 039
Autres prestations	10 236	10 135
Charges liées aux immeubles	(15 124)	(13 533)
Loyers net	49 799	53 640
Vente d'immeuble		6 850
Frais de fonctionnement	(2 828)	(2 760)
Autres charges opérationnelles	1	8
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	35 200	
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(2 000)	(111 091)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>33 200</i>	<i>(111 091)</i>
Résultat opérationnel	80 173	(53 352)
Produits financiers	70	94
Charges financières	(16 931)	(17 793)
Résultat financier	(16 861)	(17 699)
Charge d'impôts		164
RESULTAT NET	63 313	(70 886)
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	63 313	(70 886)
<i>Résultat net de base et dilué par action</i>	<i>4,75</i>	<i>(5,31)</i>

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	France	Exportation	31/12/10 12 mois Total	31/12/09 12 mois Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	63 956 378		63 956 378	67 043 926
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	63 956 378		63 956 378	67 043 926
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amorts, dépréciations, provisions, transferts de charges			969 699	85 780
Autres produits			17	36 927
Total des produits d'exploitation			64 926 094	67 166 633
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			13 463 198	12 138 989
Impôt, taxes et versements assimilés			3 971 528	3 818 074
Salaires et traitements			336 332	221 188
Charges sociales			140 920	92 952
Dotations aux amortissements sur immobilisations			26 048 435	26 045 681
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			44 242	50 261
Total charges d'exploitation			44 004 655	42 367 146
RESULTAT D'EXPLOITATION			20 921 438	24 799 487

en euros

	France	Exportation	31/12/10 12 mois Total	31/12/09 12 mois Total
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			70 044	101 096
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			42 501	130 478
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			112 545	231 575
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			55 084	
Intérêts et charges assimilés			16 333 601	16 377 344
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			16 388 685	16 377 344
RESULTAT FINANCIER			(16 276 140)	(16 145 769)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			4 645 298	8 653 718
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital			51 778	6 851 247
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			4 068 465	37 500
Total produits exceptionnels			4 120 243	6 888 747
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			48 472	1 846
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			1 387 573	
Total charges exceptionnelles			1 436 045	1 846
RESULTAT EXCEPTIONNEL			2 684 198	6 886 901
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS			69 158 882	74 286 955
TOTAL DES CHARGES			61 829 385	58 746 336
BENEFICE OU PERTE			7 329 497	15 540 619

Bilan IFRS

en milliers d'euros

	31/12/10	31/12/09
<u>Actifs non courants</u>		
Immeubles de placement	860 700	827 500
Prêts et créances à plus d'un an	11 597	12 127
Total actifs non courants	872 297	839 627
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	6 137	14 483
Autres créances d'exploitation	4 560	3 882
Charges constatées d'avance	2 183	2 204
Total des créances	12 880	20 569
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 544	16 200
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	25 544	16 200
Total actifs courants	38 423	36 769
TOTAL ACTIF	910 721	876 395

en milliers d'euros

	31/12/10	31/12/09
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale	16 047	16 047
Prime de fusion	34 222	35 292
Report à nouveau	216 753	309 618
Résultat de l'exercice	63 313	(70 886)
Total capitaux propres	490 805	450 541
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts part à plus d'un an	397 624	400 526
Autres dettes financières à plus d'un an	1 905	1 567
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an		
Total passifs non courants	399 529	402 093
<u>Passifs courants</u>		
Dettes fournisseurs	3 609	2 725
Dettes d'impôts sur les bénéfices		
Autres dettes d'exploitation	6 871	3 953
Produits constatés d'avance	9 907	17 083
Total passifs courants	20 388	23 761
Total passifs	419 917	425 852
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	910 721	876 394

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/10	31/12/09
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		365 072 706	365 072 706
Constructions	607 962 126	230 158 610	377 803 516	405 129 870
Inst. Techn. mat. et out. industriels	1 028 652	783 492	245 160	348 327
Autres immobilisations corporelles	535 727	211 656	324 071	331 524
Immobilisations en cours	4 068 465		4 068 465	
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées				
Autres participations				
Créances rattachées à des particip.				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	1 021 136	12 583	1 008 553	867 938
ACTIF IMMOBILISÉ	979 688 813	231 166 341	748 522 472	771 750 365
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	6 268 999	18 683	6 250 316	14 687 588
Autres créances	15 921 187		15 921 187	15 699 302
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	25 543 830		25 543 830	16 199 825
ACTIF CIRCULANT	47 734 016	18 683	47 715 333	46 586 715
Charges constatées d'avance	2 048 529		2 048 529	2 070 096
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	1 029 471 358	231 185 024	798 286 334	820 407 176

en euros

PASSIF	31/12/10	31/12/09
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	34 221 976	35 291 776
Écarts de réévaluation	158 777 952	164 937 725
Réserves		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	8 423	
Résultat		
Report à nouveau	102 099	43 192
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	7 329 497	15 540 619
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	376 956 947	392 330 312
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	402 391 840
Emprunts et dettes financières divers	1 904 537	1 608 094
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 616 665	2 810 173
Dettes fiscales et sociales	1 715 340	3 135 253
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 333 620	
Autres dettes	959 892	1 048 748
Produits constatés d'avance	9 907 494	17 082 756
DETTES	421 329 387	428 076 864
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	798 286 334	820 407 176

Cash Flow - IFRS

en milliers d'euros

	31/12/10	31/12/09
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net	63 313	(70 886)
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(33 200)	111 090
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>		
Dotations aux amortissements et provisions		
Reprises aux amortissements et provisions		(38)
Imputation des frais de fusion sur la prime de fusion		
Variation des impôts différés		(164)
Actualisation de la dette d'exit tax		835
Marge brute d'autofinancement	34 181	40 838
Variation de la dette d'exit tax		(22 492)
Variation des autres éléments de BFR	4 655	(8 483)
Variation du besoin en fonds de roulement	4 655	(30 975)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	38 836	9 863

en milliers d'euros

	31/12/10	31/12/09
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(4 068)	(180)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(4 068)	(180)
FLUX DE FINANCEMENT		
Variation de la dette bancaire	(3 500)	22 492
Augmentation nette des autres dettes financières à plus d'un an	337	
Diminution nette des autres dettes financières à plus d'un an		(209)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(153)	(99)
Distribution de dividendes	(22 703)	(26 033)
<i>Elimination des charges et produits liés au financement sans incidence sur la trésorerie :</i>		
Traitement des emprunts au coût amorti	597	581
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(25 423)	(3 269)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	9 344	6 414
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	16 200	9 787
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	25 544	16 200

Cash Flow – Normes françaises

en euros

RESSOURCES	31/12/10	31/12/09
Capacité d'autofinancement de l'exercice	34 775 936	41 548 807
Autofinancement disponible	34 775 936	41 548 807
Apport en fond propres et comptes courants	30 388	43 192
Diminution des éléments de l'actif immobilisé		
Augmentation des dettes financières auprès des établissements de cr		22 491 840
Augmentation des autres dettes financières (dé)	337 393	
Total des ressources	35 143 717	64 083 839

EMPLOIS		
Distributions de dividendes	22 733 250	26 076 375
Augmentation des éléments de l'actif immobilisé	4 221 664	410 197
Diminution des dettes financières (dépôts reversés aux locataires)		209 193
Diminution des dettes financières (auprès des é	3 500 000	
Total des emplois	30 454 914	26 695 765

Variation du fonds de roulement net global	4 688 803	37 388 074
---	------------------	-------------------

VARIATION EXPLOITATION	31/12/10		31/12/10	31/12/09
	Besoins	Dégagements		
<u>Variation des actifs d'exploitation</u>				
Comptes clients, comptes rattachés		8 440 390	8 440 390	(1 339 603)
Autres créances	221 886		(221 886)	(5 932 629)
Comptes de régularisation et charges constatées d'avance		21 567	21 567	25 648
<u>Variation des dettes d'exploitation</u>				
Fournisseurs, comptes rattachés		806 492	806 492	(2 132 187)
Dettes fiscales et sociales (hors exit tax)	1 419 913		(1 419 913)	523 250
Autres dettes	129 806		(129 806)	603 167
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance	7 175 262		(7 175 262)	(230 577)
Variation nette d'exploitation	8 946 867	9 268 449	321 582	(8 482 931)

VARIATION HORS EXPLOITATION				
<u>Variation des autres débiteurs</u>				
Dettes envers les associés				
<u>Variation des autres créditeurs</u>				
Dettes sur immobilisation, comptes rattachés		4 333 620	4 333 620	
Dettes fiscales et sociales (exit tax)				(22 491 840)
Variation nette hors exploitation	-	4 333 620	4 333 620	(22 491 840)

Besoins ou dégagement net de fond de roulement dans l'exercice	8 946 867	13 602 069	4 655 202	(30 974 771)
---	------------------	-------------------	------------------	---------------------

Variation des disponibilités		9 344 005	9 344 005	6 413 303
------------------------------	--	-----------	-----------	-----------

Variation nette trésorerie	-	9 344 005	9 344 005	6 413 303
-----------------------------------	----------	------------------	------------------	------------------

Variation du fonds de roulement net global	8 946 867	4 258 064	4 688 803	37 388 074
---	------------------	------------------	------------------	-------------------