

## Compagnie des Entrepôts et Magasins Généraux de Paris

50 avenue du Président Wilson

93214 Saint-Denis-La-Plaine cedex

Société anonyme au capital de 16.339.485,69 €

ayant opté au régime SIIC

SIREN 582 074 944 RCS Bobigny B APE 702 C

Secteur d'activité Footsie 862

### UNE ANNEE 2004 DE FORTE RENTABILITE

Cash Flow Courant  
par action

+ 15 %

ANR  
par action

+ 9,2 %

Dividende  
par action

+ 10 %

Le Conseil d'Administration de la Compagnie EMGP s'est réuni le 15 février 2005 sous la présidence de Monsieur Jean-Paul DUMORTIER pour arrêter les comptes de l'année 2004 et faire le point sur l'activité de la société.

	2003	2004	Variation
- Chiffre d'affaires	60.838 K€	70.895 K€	16,5 %
- . dont loyers nets	46.839 K€	55.656 K€	18,8 %
- EBE	35.423 K€	44.128 K€	24,6 %
- Cash flow courant	28.326 K€	33.958 K€	19,9 %
- Résultat net	6.358 K€	10.472 K€	ns

	2003	2004	Variation
Dividende brut par action *	12,00 €	Proposé : 13,20 €	10 %
Actif net réévalué en valeur de liquidation par action, totalement dilué **	349 €	381 €	9,2 %

\* Dividende net par action en 2003 : 9,98 €

\*\* Après fiscalité latente, frais de cession, mise en valeur de marché de la dette et dividende net proposé à l'Assemblée Générale

#### Activité 2004

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'est établi à 70,9 M€ en progression de 16,5 % par rapport à l'exercice précédent. L'excédent brut d'exploitation augmente de 24,6 %. Après comptabilisation d'une dotation aux amortissements retraitée selon la méthode des composants de 20,3 M€, le résultat d'exploitation s'élève à 23,8 M€ en hausse de 24,5 %. Le résultat financier est de - 11,5 M€ à comparer à - 8,4 M€ en 2003. Le ratio dettes financières / patrimoine réévalué au 31 décembre 2004 est de 36,1 %. Le cash flow courant atteint 34,0 M€ contre 28,3 M€ en 2003. Le cash flow courant par action, ORA diluées, s'élève à 29,1 € contre 25,3 € en 2003 et 26,4 € hors opérations non récurrentes du régime SIIC.

Comparé au résultat net 2003 (6,4 M€) corrigé de la fiscalité non récurrente du régime SIIC (2,9 M€), le résultat net consolidé progresse de 12,9 % pour s'établir à 10,5 M€.

Le dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale du 19 avril 2005, s'élève à 13,20 € par action, soit une progression de 10 %.

La valeur d'expertise des actifs immobiliers de la Compagnie EMGP progresse de 665,8 M€ en 2003 à 763,9 M€ en 2004, déterminant un actif net réévalué de liquidation (hors droits ou TVA) par action (ORA diluées) de 381 € en 2004 contre 349 € en 2003 (+ 9,2 %).

Le rendement global pour les actionnaires (dividende brut majoré de l'appréciation de l' ANR au 31 décembre de chaque année) s'élève à 13 % en 2004. Ce rendement s'était établi à 22 % en 2003, année d'entrée dans le régime SIIC.

#### Perspectives

L'année 2005 s'annonce satisfaisante et une nouvelle progression significative du cash flow par action est attendue.

La Compagnie achèvera comme prévu, en juillet 2005 la construction d'un immeuble de bureaux de 10.000 m<sup>2</sup> sur le parc des Portes de Paris et poursuivra la construction des deux premiers lots du Parc du Millénaire (60.000 m<sup>2</sup> au total). Elle devrait obtenir courant avril 2005 le permis de construire du centre commercial du Quartier du Canal, Porte d'Aubervilliers, opération menée à risque partagé avec la société Klépierre.

Enfin, elle continuera à étudier, en liaison avec les collectivités locales concernées, d'importants projets tertiaires dans le quartier du Canal, Porte d'Aubervilliers et place Proudhon-Gardinox, à proximité immédiate de la future station de métro ligne 12.

Dans ce contexte qui devrait permettre à la Compagnie EMGP de pérenniser sa croissance et ses performances financières, Jean-Paul DUMORTIER, qui a exprimé le souhait de réorienter son activité professionnelle, a informé le Conseil qu'il ne sollicitera pas le renouvellement de son mandat d'administrateur. Il restera Président jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, le 19 avril 2005, date à laquelle il sera pourvu à son remplacement.

Contact : Frank DOUCET – Directeur Financier, Responsable de l'Information Financière

Tél : 01.49.46.48.58 ; Fax : 01.49.46.48.87 ; Email : [www.emgp.fr](http://www.emgp.fr) ou [fdoucet@emgp.fr](mailto:fdoucet@emgp.fr)

La Compagnie EMGP est une filiale d'ICADE (Groupe Caisse des Dépôts)

Euronext Paris – Premier marché de cotation – Code ISIN FR 0000035081