

## Cegereal - Résultats semestriels



### 1<sup>er</sup> semestre 2013 : Croissance des loyers de 19% à 21,7 M€

#### Evolution des indicateurs clés :

- Chiffre d'affaires à 27 M€ (+21%)
- Loyers à 21,7 M€ (+19%)
- Taux d'occupation global à 87 % (+3%)
- Patrimoine de 861 M€ hors droits (-0,5%)

#### Activité S1 2013 :

- Arcs de Seine : 7.800 m<sup>2</sup> commercialisés avec des locataires de premier rang (Hewlett Packard, Safran et Sonepar)
- Europlaza : nouveau bail de 7.400 m<sup>2</sup> avec Cap Gemini
- Rives de Bercy : nouveau bail « vert » de 31.900 m<sup>2</sup> avec le Crédit Foncier

Le 24 juillet 2013, le Conseil d'Administration de Cegereal a arrêté les comptes consolidés audités du premier semestre 2013, clos au 30 juin 2013, présentés ci-après. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes.

En millions d'euros	1 <sup>er</sup> semestre 2013	1 <sup>er</sup> semestre 2012
Chiffre d'affaires	27,0	22,4
Loyers	21,7	18,3
Résultat net (IFRS)	5,0	9,5
Résultat net (EPRA)	9,3	4,9
Capacité d'Autofinancement	9,8	5,2
ANR Triple Net hors droits	468,4	469,7
ANR Triple Net par action hors droits en euros	35,1	35,2

Cegereal est une foncière de référence dans la détention et la gestion d'immeubles de bureaux, exclusivement récents et de grande taille, qui accueillent sur le long terme des entreprises de premier rang à la recherche de sites offrant des services à forte valeur ajoutée. Cotée sur NYSE Euronext depuis 2006 au compartiment B, sa capitalisation boursière est de 298 M€ au 15 juillet 2013.

## FINANCES (résultats en IFRS consolidés)

---

- **Chiffre d'affaires en forte hausse de 21%**

Cegereal a enregistré un chiffre d'affaires (IFRS) de 27,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2013, en hausse de 21% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Les revenus locatifs s'élèvent à 21,7 millions d'euros, en hausse de 19%. Cette augmentation résulte principalement de la croissance des loyers à Arcs de Seine avec l'arrivée progressive des nouveaux locataires.

<i>En millions d'euros (hors taxes)</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<u>Premier trimestre</u>		
Revenus locatifs	10,675	8,984
Autres prestations	2,797	1,859
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars</b>	<b>13,472</b>	<b>10,843</b>
<u>Deuxième trimestre</u>		
Revenus locatifs	11,034	9,284
Autres prestations	2,542	2,262
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin</b>	<b>13,576</b>	<b>11,546</b>
<u>Premier semestre</u>		
Revenus locatifs	21,709	18,268
Autres prestations	5,339	4,121
<b>Total du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin</b>	<b>27,048</b>	<b>22,389</b>

- **Un patrimoine expertisé à 861 M€ à fin juin 2013**

Le patrimoine immobilier de Cegereal a été expertisé par DTZ Eurexi à 861 millions d'euros (hors droits) au 30 juin 2013, contre 865,4 millions d'euros (hors droits) au 31 décembre 2012.

Les valeurs d'expertise hors droits des trois immeubles se répartissent ainsi :

- Arcs de Seine : 311 M€,
- Europlaza : 380 M€,
- Rives de Bercy : 170 M€.

Ces valeurs d'expertises font ressortir une plus-value latente de 176 M€ par rapport à la valeur nette comptable au 30 juin 2013 correspondant à plus de 13 euros par action

L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 35,1 € par action, contre 35,7 € par action au 31 décembre 2012. Sa variation s'explique par la distribution de dividendes (-0,65 € / action), la progression du résultat consolidé (+0,7 € / action), la variation de la juste valeur des immeubles (- 0,3 € / action) et la variation positive de juste valeur de la dette bancaire (+0,5 € / action).

- **Résultat opérationnel de 12,3 M€ et résultat net de 5 M€**

Cegereal a enregistré un résultat opérationnel de 12,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2013, par rapport à 17,8 millions d'euros à la même période en 2012, principalement du fait de la variation de juste valeur du patrimoine.

Le résultat net IFRS s'établit à 5,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2013, comparé à 9,5 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Hors changements conjoncturels de la valeur du patrimoine, le résultat net dit « EPRA » est en augmentation à 9,3 millions d'euro au 1<sup>er</sup> semestre 2013, comparé à 4,9 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

- **Capacité d'autofinancement en forte hausse**

La capacité d'autofinancement a bénéficié de l'amélioration notable de la situation locative et ressort à 9,8 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2013, par rapport à 5,2 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

- **Une situation financière saine**

Cegereal bénéficie d'une situation financière saine, avec une LTV stable à 46,5 %. Le taux de sa dette entièrement renégociée en juillet 2012 est très compétitif et s'établit à 3,40%.

## **IMMOBILIER**

---

- **Nette amélioration de la situation locative dans un contexte de marché difficile**

Au global, la situation locative connaît une nette amélioration, avec un taux d'occupation en hausse de 3% à 87%. Au cours du semestre, Cegereal a poursuivi la commercialisation des espaces vacants et renégocié plusieurs baux, en avance sur le calendrier. La société rappelle qu'à ce jour plus de la moitié de son portefeuille bénéficie d'une indexation fixe supérieure à 2,5% par an.

### Arcs de Seine :

Conformément à sa feuille de route, Cegereal a poursuivi la stratégie de relocation de l'immeuble Arcs de Seine.

Le groupe a ainsi commercialisé 7.800 m<sup>2</sup> au cours du premier semestre auprès de locataires de premier rang. Le taux d'occupation de l'immeuble atteint 81% contre 63% au 31 décembre 2012 :

- Hewlett Packard a loué 1.400 m<sup>2</sup> additionnels, pour occuper désormais 6.600 m<sup>2</sup>, et a prolongé son bail de 3 ans supplémentaires sur l'intégralité des surfaces. Ainsi, Cegereal a sécurisé un engagement ferme jusqu'à fin juillet 2021.
- Sagem Défense Sécurité - Groupe Safran - va installer son siège social sur 5.000 m<sup>2</sup> avec un bail de 6 ans fermes à partir d'avril 2013.
- Sonepar, leader mondial de la distribution aux professionnels de matériel électrique et de services associés, a loué 1.400 m<sup>2</sup> de bureaux dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Les 8.400 m<sup>2</sup> de bureaux restant à louer font toujours l'objet d'une commercialisation active.

## Europlaza :

En juillet 2013, Cap Gemini, locataire à la Tour Europlaza depuis 1999, dont les baux arrivent à échéance en 2014, a signé par avance un nouveau bail de 6 ans fermes, portant sur 7.400 m<sup>2</sup> de bureaux (sur la surface totale de 14.700 m<sup>2</sup>) et prenant effet dès juin 2013.

## Rives de Bercy :

Cegereal a signé en janvier 2013, en avance sur le calendrier, un nouveau bail « vert » de 9 ans fermes avec le Crédit Foncier portant sur 31.900 m<sup>2</sup>, ce qui permet d'allonger la relation de 7 années supplémentaires. Cette signature témoigne de la satisfaction du locataire depuis son emménagement en 2003.

### • **Poursuite de l'opération Go Green**

En vue d'améliorer et de pérenniser la valeur de son patrimoine, Cegereal a décidé de lancer des audits environnementaux sur tous ses immeubles afin d'obtenir des certifications de qualité environnementale dont bénéficie déjà Arcs de Seine sur l'ensemble de son patrimoine.

Le processus de pré-audit a été conduit conformément au calendrier initial et Cegereal maintient son objectif de détention d'un portefeuille 100% «HQE Exploitation» dès 2014.

## **PERSPECTIVES**

---

Pour 2013, Cegereal conserve ses objectifs :

- Une progression du résultat courant par action de l'ordre de 30%
- Un retour progressif à un niveau normal de distribution de dividende d'ici 2014. Pour rappel, le conseil d'administration envisage le versement d'un dividende de 1,50 € par action au titre de l'exercice 2013.

## **Agenda**

- 14 novembre 2013 Chiffres d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

### **A propos de Cegereal (NYSE Euronext Paris – Compartiment B - CGR)**

Cegereal est une SIIC spécialisée dans les actifs immobiliers de bureaux haut de gamme et de grande taille. Son patrimoine est constitué de trois ensembles immobiliers situés en première couronne parisienne. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant DTZ Eurexi a été estimée au 30 juin 2013 à 861 millions d'euros (hors droits de mutation).

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

### **Contact presse**

Aliénor Miens / 01 53 32 84 77 /  
alienor.miens@citigate.fr

### **Relation investisseurs**

Raphaël Tréguier / 01 42 25 76 36 /  
raphael.treguier@cegereal.com

# Comptes semestriels

en normes IFRS

pour le semestre clos le 30 juin 2013

Extraits du rapport financier

approuvé par le conseil d'administration du 24 juillet 2013

## Etat de résultat consolidé en normes IFRS au 30 juin 2013

en milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	21 709	38 633	18 268
Autres prestations	5 339	8 773	4 121
Charges liées aux immeubles	(8 903)	(16 382)	(7 698)
<b>Loyers nets</b>	<b>18 146</b>	<b>31 024</b>	<b>14 691</b>
Vente d'immeuble	0	0	0
Frais de fonctionnement	(1 453)	(2 845)	(1 454)
Autres charges opérationnelles	0	0	1
Autres produits opérationnels	0	0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	2 678	9 685	4 807
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(7 000)	(300)	(200)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(4 322)</i>	<i>9 385</i>	<i>4 607</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12 371</b>	<b>37 564</b>	<b>17 846</b>
Produits financiers	0	113	38
Charges financières	(7 416)	(20 816)	(8 369)
<b>Résultat financier</b>	<b>(7 416)</b>	<b>(20 704)</b>	<b>(8 331)</b>
Charge d'impôts	0	0	0
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>4 955</b>	<b>16 860</b>	<b>9 514</b>
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>4 955</i>	<i>16 860</i>	<i>9 514</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>dont éléments appelés à un reclassement ultérieur en "résultat net"</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont éléments ne pouvant être reclassés ultérieurement en "résultat net"</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>4 955</b>	<b>16 860</b>	<b>9 514</b>
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>4 955</i>	<i>16 860</i>	<i>9 514</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de base et dilué par action</b>	<b>0,37</b>	<b>1,26</b>	<b>0,71</b>

## Bilan consolidé en normes IFRS au 30 juin 2013

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
<b><u>Actifs non courants</u></b>			
Immeubles de placement	861 000	865 400	859 800
Prêts et créances (part non courante)	23 366	14 401	10 138
<b>Total actifs non courants</b>	<b>884 367</b>	<b>879 802</b>	<b>869 938</b>
<b><u>Actifs courants</u></b>			
Créances clients	11 647	12 024	7 464
Autres créances d'exploitation	1 749	1 899	2 872
Charges constatées d'avance	1 031	41	3 121
<b>Total des créances</b>	<b>14 428</b>	<b>13 965</b>	<b>13 457</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 557	20 921	22 383
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>19 557</b>	<b>20 921</b>	<b>22 383</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>33 985</b>	<b>34 886</b>	<b>35 840</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>918 352</b>	<b>914 688</b>	<b>905 779</b>
<b><u>Capitaux propres</u></b>			
Capital	160 470	160 470	160 470
Réserve légale et primes	31 465	40 157	49 333
Réserves consolidées	292 721	275 910	266 669
Résultat net part du groupe	4 955	16 860	9 514
<b>Total capitaux propres</b>	<b>489 611</b>	<b>493 397</b>	<b>485 986</b>
<b><u>Passifs non courants</u></b>			
Emprunts (part non courante)	395 218	394 690	0
Autres dettes financières (part non courante)	3 489	2 672	2 354
<b>Total passifs non courants</b>	<b>398 707</b>	<b>397 362</b>	<b>2 354</b>
<b><u>Passifs courants</u></b>			
Emprunts (part courante)	1 776	1 776	398 523
Dettes fournisseurs	873	3 101	1 552
Dettes d'impôts sur les bénéfices			
Autres dettes d'exploitation	13 494	5 438	6 079
Produits constatés d'avance	13 891	13 614	11 287
<b>Total passifs courants</b>	<b>30 034</b>	<b>23 928</b>	<b>417 440</b>
<b>Total passifs</b>	<b>428 741</b>	<b>421 290</b>	<b>419 794</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>918 352</b>	<b>914 688</b>	<b>905 779</b>

## Etat des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois du 1er janvier au 30 juin 2013

en milliers d'euros

	30/06/13	31/12/12	30/06/12
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 955	16 860	9 514
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	4 322	(9 385)	(4 607)
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Traitement des emprunts au coût amorti	528	823	306
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>9 805</b>	<b>8 299</b>	<b>5 213</b>
Variation de la dette envers les actionnaires	8 692	0	0
Variation des autres éléments de BFR	(11 294)	(525)	269
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(2 602)</b>	<b>(525)</b>	<b>269</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>7 203</b>	<b>7 774</b>	<b>5 482</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	0	(1 815)	(993)
Cession d'immobilisations	78	0	0
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(721)	(741)	0
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(643)</b>	<b>(2 556)</b>	<b>(993)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Variation de la dette bancaire	0	1 108	0
Frais de transaction sur refinancement	0	(5 458)	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	1 776	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	817	1 247	928
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(50)	66	3
Distribution de dividendes	(8 692)	0	0
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(7 925)</b>	<b>(1 262)</b>	<b>931</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(1 364)</b>	<b>3 957</b>	<b>5 420</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	20 921	16 963	16 963
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>19 557</b>	<b>20 921</b>	<b>22 383</b>

\* A la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif.



## Etat de variation des capitaux propres consolidés pour la période de 6 mois du 1er janvier au 30 juin 2013

en milliers d'euros

	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	160 470	49 333	(634)	267 302	476 471	0	476 471
<b>Résultat global</b>	0	0	0	9 514	9 514	0	9 514
- Résultat net	0	0	0	9 514	9 514	0	9 514
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>	0	0	2	0	2	0	2
- Distribution de dividendes	0	0	0	0	0	0	0
- Variation sur actions propres détenues	0	0	2	0	2	0	2
<b>Capitaux propres au 30/06/2012</b>	160 470	49 333	(632)	276 815	485 986	0	485 986
<b>Résultat global</b>	0	0	0	7 346	7 346	0	7 346
- Résultat net	0	0	0	7 346	7 346	0	7 346
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>	0	(9 176)	64	9 176	64	0	64
- Affectation du résultat de l'exercice précédent	0	(9 176)	0	9 176	0	0	0
- Variation sur actions propres détenues	0	0	64	0	64	0	64
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	160 470	40 157	(568)	293 338	493 397	0	493 397
<b>Résultat global</b>	0	0	0	4 955	4 955	0	4 955
- Résultat net	0	0	0	4 955	4 955	0	4 955
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
<b>Transactions en capital avec les propriétaires</b>	0	(8 692)	(49)	0	(8 741)	0	(8 741)
- Distribution de dividendes	0	(8 692)	0	0	(8 692)	0	(8 692)
- Variation sur actions propres détenues	0	0	(49)	0	(49)	0	(49)
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	160 470	31 465	(617)	298 293	489 611	0	489 611