



Cegereal - Résultats annuels

2014 : Performance opérationnelle en forte hausse (+24%)

- **Performance opérationnelle solide**

Cegereal a enregistré un résultat net EPRA de 23,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, en hausse de +24% par rapport à 19,1 millions d'euros à la même période en 2013. Ces bons résultats proviennent principalement de la hausse des revenus immobiliers nets de charges (+12,9%) et de la hausse du taux d'occupation à 90% déclenchant une baisse des frais financiers.

- **Création de la 1^{ère} « Tour Jardin » à la Défense**

Avec la « Tour Jardin », projet unique au cœur de la Défense, Cegereal repense la relation entre espace vert et tour de bureaux, en mettant à disposition des utilisateurs d'Eurolaza, dès le printemps 2015, un nouvel espace de vie en plein air et des parties communes au rez-de-chaussée entièrement repensées. Eurolaza proposera à ses locataires et à leurs visiteurs un jardin privatif de plus de 3 000 m² et deux jardins intérieurs, imaginés par l'architecte Juan Trindade.

Les travaux intérieurs, dans le hall d'accueil, sont en cours d'achèvement et la réalisation des aménagements extérieurs se poursuit.

- **Succès de l'opération « Go Green », en route pour « Upgreen your business »**

Cegereal a achevé son projet « Go Green » initié en 2012 et devient la première foncière 100% verte avec un patrimoine entièrement certifié pour ses qualités environnementales.

Un engagement éco-responsable qui a été également récompensé par l'attribution du statut de « Green Star » par le « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB). Cet indice international a reconnu Cegereal, dès sa première participation, comme un acteur immobilier de référence en matière de gestion responsable et de développement durable.

Depuis janvier 2015, Cegereal poursuit ses actions en matière de RSE en lançant le programme collaboratif « Upgreen your business ».

- **Hausse des loyers nets (+12,9%)**

Sur l'exercice 2014, les loyers IFRS de Cegereal s'établissent à 44,7 millions d'euros en croissance de +3,3% par rapport à l'année précédente. Les charges refacturées et indemnités représentent 13,2 millions d'euros en hausse de +25% par rapport à 2013. Les charges liées aux immeubles sont en légère baisse à 16,3 millions d'euros. Globalement, les loyers nets ont augmenté de 36,8 millions à 41,6 millions d'euros.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 90% au 31 décembre 2014, contre 89% à fin 2013.

Arcs de Seine : Taux d'occupation à 97%

Cegereal a poursuivi sa stratégie de commercialisation d'Arcs de Seine, immeuble phare de la Telecommunication Valley. Situé en front de Seine, Quai du Point du Jour à Boulogne-Billancourt, Arcs de Seine a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012.

Dès 2012, 22 220 m² ont été loués, puis 7 800 m² en 2013. En 2014, s'ajoutent :

- un nouveau bail portant sur 700 m², signé auprès d'un nouveau locataire, BBC, pour une prise à bail intervenue au cours du deuxième trimestre 2014,
- l'extension de Sagem, qui a pris à bail en avril un nouveau plateau de 700 m², portant à 5 600 m² sa surface louée, ainsi que
- l'extension de Huawei, qui a pris à bail en septembre un nouveau plateau de 1 400 m², portant à 5 200 m² la surface totale occupée par ce locataire en forte croissance.

Par ailleurs, en janvier 2015, Cegereal a signé deux nouveaux baux pour une durée de 6 ans sur une surface de 4 200 m². Amgen rejoint le site sur une surface 2 800 m² et Exclusive Networks occupe 1 400 m².

Ils portent le taux d'occupation de l'ensemble immobilier à 97% au 31 décembre 2014 (contre 81% au 31 décembre 2013) ; seuls 1 400 m², sur les 45 000 m² du site, font actuellement l'objet d'une commercialisation.

Rives de Bercy : Double certification au niveau « Very Good »

Inscrit dans le projet « Go Green », le nouveau bail de 9 ans fermes signé en janvier 2013 avec le Crédit Foncier, locataire unique historique du site, inclut une dimension environnementale forte qui repose sur des engagements responsables et réciproques.

En décembre 2014, Rives de Bercy (32 000 m²) a reçu officiellement le certificat de Haute Qualité Environnementale « HQE Exploitation » délivré par l'organisme indépendant Certivéa.

Le 20 janvier 2015, l'immeuble a également obtenu la certification BREEAM In-Use International « Very Good ».

Europlaza : Une vie locative très active

Au cours de l'année, Cegereal a signé trois renouvellements, dont deux accompagnés d'une extension de la surface louée. Europlaza a également accueilli deux nouveaux locataires :

- Galderma a renouvelé son bail à hauteur de 4 000 m², avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2014, et étendu ses surfaces de 800 m², avec effet au cours du deuxième trimestre ;
- Crédit Agricole / BforBank a renouvelé son bail portant sur 1 700 m² et a augmenté également, dès le deuxième trimestre, sa surface louée sur 1 300 m² ;
- NTT Europe a renouvelé son bail en mai pour près de 1 300 m² ;
- Gas Natural a rejoint l'immeuble au cours du mois de mai sur 900 m², ainsi que les équipes de Heinz France en juillet sur 600 m².

Sur l'immeuble Europlaza, le taux d'occupation est de 77%, contre 89% à fin 2013.

Suite au départ de Cap Gemini sur la partie basse de la tour, 10 800 m² de bureaux qui donneront directement sur les futurs jardins livrés au printemps 2015 sont actuellement disponibles à la location.

• **Situation financière saine**

Cegereal n'a pas d'échéance de remboursement de dette bancaire avant août 2017, ayant procédé au refinancement de l'intégralité de sa dette en 2012. Son taux d'endettement est stable à 46,5%.

Cette dette bancaire bénéficie d'un taux compétitif de 3,40%, entraînant un allègement de la charge financière de l'ordre de 20% par rapport à sa dette historique. Son taux est réduit à 3,15% dès lors que le taux d'occupation dépasse 90%.

• **Distribution au cours de 2015 : 1,65 € par action**

Cegereal proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires, le 15 avril 2015, une distribution de 1,65 euro par action en 2015. Le paiement interviendra le 16 juillet 2015.

- **Chiffres clés**

| <i>En millions d'euros</i> | 2014 | 2013 | Variation |
|---|-------------|-------------|------------------|
| Loyers (IFRS) | 44,7 | 43,3 | + 3,3% |
| Chiffre d'affaires (IFRS) | 57,9 | 53,8 | + 7,7% |
| Loyers nets (IFRS) | 41,6 | 36,8 | +12,9% |
| Résultat net (IFRS) | 42,4 | 1,9 | n/a |
| Résultat net (EPRA) | 23,7 | 19,1 | + 24,1% |
| ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros) | 34,8 | 34,1 | + 2,1% |
| ANR par action droits inclus (en euros) | 39,3 | 38,0 | + 3,4% |
| Patrimoine (hors droit) | 871 | 849 | + 2,6% |
| Distribution par action (en euro) | 1,65 | 1,50 | + 10,0 % |

Le patrimoine immobilier de Cegereal a été expertisé au 31 décembre 2014 par DTZ Eurexi à 871 millions d'euros hors droits (928 millions d'euros droits inclus), contre 849 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013.

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

- Arcs de Seine : 347 M€
- Europlaza : 333 M€
- Rives de Bercy : 191 M€

L'ANR triple net EPRA hors droits ressort à 34,8 € par action, contre 34,1 € par action au 31 décembre 2013. Sa variation s'explique par la distribution de dividendes (-1,5 € / action), la progression du résultat consolidé (+1,6 € / action), la variation de la juste valeur des immeubles (+1,6 € / action), les franchises accordées (-0,7 € / action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (-0,4 € / action).

Raphaël Tréguier, Directeur Général de Cegereal, commente :

« En 2014, Cegereal a dépassé ses objectifs avec une croissance du résultat net récurrent par action de plus de 20%. Nous sommes très heureux de pouvoir y associer d'autres projets porteurs comme la réussite de l'opération « Go Green » et le lancement de la transformation d'Europlaza en Tour Jardin. L'année 2015 s'annonce prometteuse pour notre foncière qui pourrait devenir active tant à l'arbitrage qu'à l'acquisition sur son marché. »

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 12 février 2015 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2014.

Retrouvez la documentation et la vidéo relatives à la présentation des résultats de la société sur : www.cegereal.com

Agenda

- 15 avril 2015 Assemblée générale
- 16 avril 2015 Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2015
- 16 juillet 2015 Paiement du dividende
- 24 juillet 2015 Résultats du 1^{er} semestre 2015
- 22 octobre 2015 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2015

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 31 décembre 2014 à 928 millions d'euros (droits de mutation inclus).

Cotée sur Euronext depuis 2006 au compartiment B, sa capitalisation boursière est de 377 millions d'euros au 9 février 2015.

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

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

| | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 12 mois | 12 mois |
| Revenus locatifs | 44 746 | 43 303 |
| Autres prestations | 13 173 | 10 462 |
| Charges liées aux immeubles | (16 341) | (16 927) |
| Loyers nets | 41 579 | 36 838 |
| Vente d'immeuble | | |
| Frais de fonctionnement | (3 057) | (2 754) |
| Autres charges opérationnelles | 0 | (4) |
| Autres produits opérationnels | | |
| Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement | 42 637 | 15 386 |
| Diminution de la juste valeur des immeubles de placement | (23 933) | (32 531) |
| <i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i> | <i>18 704</i> | <i>(17 145)</i> |
| Résultat opérationnel | 57 226 | 16 935 |
| Produits financiers | 17 | 0 |
| Charges financières | (14 533) | (14 994) |
| Résultat financier | (14 515) | (14 994) |
| Charge d'impôts | (312) | 0 |
| RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE | 42 398 | 1 940 |
| <i>dont part revenant au groupe</i> | <i>42 398</i> | <i>1 940</i> |
| <i>dont part revenant aux minoritaires</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Autres éléments du résultat global | | |
| RESULTAT GLOBAL | 42 398 | 1 940 |
| <i>dont part revenant au groupe</i> | <i>42 398</i> | <i>1 940</i> |
| <i>dont part revenant aux minoritaires</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Résultat net de base et dilué par action | 3,18 | 0,15 |

Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

| | 31/12/14 | 31/12/13 |
|---|----------------|----------------|
| <u>Actifs non courants</u> | | |
| Immeubles de placement | 871 000 | 849 000 |
| Prêts et créances (part non courante) | 30 941 | 29 331 |
| Total actifs non courants | 901 941 | 878 330 |
| <u>Actifs courants</u> | | |
| Créances clients | 6 469 | 12 508 |
| Autres créances d'exploitation | 6 276 | 261 |
| Charges constatées d'avance | 107 | 68 |
| Total des créances | 12 852 | 12 837 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 23 499 | 16 018 |
| Total trésorerie et équivalents de trésorerie | 23 499 | 16 018 |
| Total actifs courants | 36 351 | 28 856 |
| TOTAL ACTIF | 938 292 | 907 186 |
| <u>Capitaux propres</u> | | |
| Capital | 160 470 | 160 470 |
| Réserve légale et primes | 21 436 | 31 465 |
| Réserves consolidées | 284 831 | 292 754 |
| Résultat net part du groupe | 42 398 | 1 940 |
| Total capitaux propres | 509 135 | 486 629 |
| <u>Passifs non courants</u> | | |
| Emprunts (part non courante) | 401 889 | 395 797 |
| Autres dettes financières (part non courante) | 4 166 | 3 469 |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante) | 0 | 0 |
| Total passifs non courants | 406 055 | 399 266 |
| <u>Passifs courants</u> | | |
| Emprunts part à moins d'un an | 1 716 | 1 776 |
| Dettes fournisseurs | 2 148 | 1 479 |
| Dettes d'impôts sur les bénéfices | 295 | 0 |
| Autres dettes d'exploitation | 5 045 | 3 762 |
| Produits constatés d'avance | 13 898 | 14 275 |
| Total passifs courants | 23 102 | 21 292 |
| Total passifs | 429 157 | 420 557 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 938 292 | 907 186 |

Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

| | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|-----------------|-----------------|
| FLUX D'EXPLOITATION | | |
| Résultat net de l'ensemble consolidé | 42 398 | 1 940 |
| <i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i> | | |
| Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement | (18 704) | 17 145 |
| Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants | | |
| <i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i> | | |
| Traitement des emprunts au coût amorti | 1 091 | 1 107 |
| Marge brute d'autofinancement | 24 785 | 20 192 |
| Variation des autres éléments de BFR | (629) | (15 393) |
| Variation du besoin en fonds de roulement | (629) | (15 393) |
| Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles | 24 156 | 4 799 |
| FLUX D'INVESTISSEMENT | | |
| Acquisition d'immobilisations | (3 296) | (745) |
| Diminution nette des dettes sur immobilisations | 874 | (1 045) |
| Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement | (2 422) | (1 790) |
| FLUX DE FINANCEMENT | | |
| Augmentation de capital | | |
| Variation de la dette bancaire | 5 000 | |
| Frais de transaction sur refinancement | | |
| Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un ans) | (60) | |
| Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante) | 697 | 796 |
| Diminution nette des autres dettes financières (part non courante) | | |
| Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres | 134 | (35) |
| Distribution de dividendes | (20 025) | (8 674) |
| Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement | (14 254) | (7 914) |
| Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie | 7 480 | (4 904) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période * | 16 018 | 20 921 |
| TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE | 23 499 | 16 018 |

* dont acompte sur dividendes d'un montant de 10 029 milliers d'euros (soit 0,75 € par action) distribué par Cegereal au titre du résultat de l'exercice 2014.

Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

| | France | Exportation | 31/12/14 | 31/12/13 |
|---|----------|-------------|--------------------|--------------------|
| | | | 12 mois | 12 mois |
| | | | Total | Total |
| Ventes marchandises | | | | |
| Production vendue de biens | | | | |
| Production vendue de services | | | | |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | 0 | 0 | - | - |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges | | | 21 208 | 37 757 |
| Autres produits | | | 1 | 39 |
| Total des produits d'exploitation | | | 21 209 | 37 796 |
| 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 | | | 1 488 996 | 1 406 634 |
| Impôt, taxes et versements assimilés | | | 50 810 | 51 165 |
| Salaires et traitements | | | 258 734 | 265 545 |
| Charges sociales | | | 121 105 | 111 548 |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur immobilisations | | | | |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant | | | | |
| Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges | | | | |
| Autres charges | | | 127 967 | 92 898 |
| Total charges d'exploitation | | | 2 047 612 | 1 927 789 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | | | (2 026 403) | (1 889 993) |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | | | | |
| Produits financiers de participations | | | 68 300 000 | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances... | | | 0 | |
| Autres intérêts et produits assimilés | | | 4 797 | |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des produits financiers | | | 68 304 797 | - |
| Dotations aux amortissements dépréciations et provisions | | | 5 956 | |
| Intérêts et charges assimilés | | | 499 078 | 140 647 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P. | | | | |
| Total des charges financières | | | 505 034 | 140 647 |
| RESULTAT FINANCIER | | | 67 799 763 | (140 647) |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS | | | 65 773 360 | (2 030 640) |

En euros

| | 31/12/14 12 mois | 31/12/13 12 mois |
|---|---------------------|---------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 78 336 | 153 570 |
| Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges | | |
| Total produits exceptionnels | 78 336 | 153 570 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | | |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | | |
| Total charges exceptionnelles | - | - |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | 78 336 | 153 570 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | 312 460 | |
| TOTAL DES PRODUITS | 68 404 342 | 191 365 |
| TOTAL DES CHARGES | 2 865 106 | 2 068 436 |
| BENEFICE OU PERTE | 65 539 236 | (1 877 070) |

Bilan – Normes françaises

En euros

| ACTIF | Brut | Amort./Dépr. | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | | | |
| Constructions | | | | |
| Inst. Techn. mat. et out. industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations & créances rattachées | 387 709 685 | | 387 709 685 | 349 301 810 |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres | 794 802 | 5 956 | 788 846 | 716 466 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 388 504 487 | 5 956 | 388 498 531 | 350 018 276 |
| 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 | | | | |
| Autres créances | 21 067 | | 21 067 | 77 127 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 460 028 | | 460 028 | 1 580 482 |
| ACTIF CIRCULANT | 481 095 | - | 481 095 | 1 657 609 |
| Charges constatées d'avance | 87 792 | | 87 792 | 23 691 |
| Comptes de régularisation | | | | |
| TOTAL ACTIF | 389 073 374 | 5 956 | 389 067 418 | 351 699 576 |

En euros

| PASSIF | 31/12/14 | 31/12/13 |
|--|--------------------|--------------------|
| Capital | | |
| Capital social (dont versé : 160 470 000) | 160 470 000 | 160 470 000 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport... | 5 388 776 | 15 418 151 |
| Écarts de réévaluation | 152 341 864 | 152 341 864 |
| Réserves | | |
| Réserve légale | 16 047 000 | 16 047 000 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 0 | |
| Réserves réglementées | 0 | |
| Autres réserves | 0 | 8 423 |
| Résultat | | |
| Report à nouveau | (3 256 815) | (1 422 072) |
| Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte) | 65 539 236 | (1 877 070) |
| Acompte sur dividendes | (10 029 375) | |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| CAPITAUX PROPRES | 386 500 686 | 340 986 296 |
| 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 | | |
| Emprunts et dettes financières divers | 1 806 957 | 10 174 731 |
| Fournisseurs et autres dettes | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 357 837 | 444 399 |
| Dettes fiscales et sociales | 401 938 | 93 397 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | 752 |
| Produits constatés d'avance | | |
| DETTES | 2 566 732 | 10 713 280 |
| Comptes de régularisation | | |
| TOTAL PASSIF | 389 067 418 | 351 699 576 |