



**COMMUNIQUE RELATIF A LA MISE A DISPOSITION DE LA NOTE D'INFORMATION EN REPONSE A  
L'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE**



**initée par NW CGR 4 S.à r.l. et NW CGR 5 S.à r.l., agissant de concert avec les autres membres du  
Concert Northwood**

**ET A LA PUBLICATION D'INFORMATIONS FINANCIERES PROVISOIRES**

**PRIX DE L'OFFRE : 35,65 euros par action CeGeREAL SA  
DURÉE DE L'OFFRE : 10 jours de négociation**

*Le présent communiqué a été établi par CeGeREAL et est diffusé en application des dispositions des articles 231-27 3° et 231-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).*

• **Offre Publique d'Achat Simplifiée**

En application de l'article L. 621-8 du Code monétaire et financier et de l'article 231-26 de son règlement général, l'AMF a, en application de sa décision de conformité du 7 janvier 2016 sur l'offre publique d'achat simplifiée, apposé le visa n° 16-006 en date du 7 janvier 2016 sur la note d'information en réponse établie par la société CeGeREAL S.A (la « **Note d'Information** »).

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de CeGeREAL ont été déposées auprès de l'AMF le 8 janvier 2016 et mises à la disposition du public ce jour, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

Ces informations ainsi que la Note d'Information sont disponibles sur les sites internet de CeGeREAL (www.cegereal.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) et peuvent être obtenus sans frais auprès de :

CeGeREAL

42 rue de Bassano – 75 008 PARIS

- **Informations financières provisoires au 31 décembre 2015**

CeGeREAL a établi, de manière provisoire à la date du document « *Autres Informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de CeGeREAL* » déposé auprès de l'AMF le 8 janvier 2016 et pour les seuls besoins de l'information des actionnaires dans le cadre du présent document, des états financiers au 31 décembre 2015 comprenant le compte de résultat consolidé IFRS, le bilan consolidé IFRS, le tableau de flux de trésorerie consolidé IFRS, le compte de résultats et le bilan de la Société (normes françaises).

Ces états financiers provisoires et non audités sont établis par CeGeREAL selon le même format que les états financiers annuels (à l'exception des notes).

Il est précisé que les états financiers définitifs pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 seront arrêtés par le Conseil d'administration de CeGeREAL dans le courant du mois de février 2016 et feront l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes selon les modalités habituelles.

**Pour plus d'informations, merci de contacter :**

**Relations investisseurs**

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

**Contact presse**

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

**Avertissements**

Ce communiqué a été préparé à des fins d'information uniquement. Il ne constitue pas une offre au public et n'est ni une offre d'achat, ni une sollicitation d'une offre pour la vente d'actions CeGeREAL ou une offre de vente, dans aucun pays, y compris en France.

La diffusion, publication ou distribution de ce communiqué de presse dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le présent communiqué de presse est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements. La société CeGeREAL décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des règles locales qui lui sont applicables.

**A propos de Cegereal**

Créé en 2006, Cegereal est un groupe d'immobilier commercial spécialisé dans les bureaux au sein du Grand Paris. La valeur globale du portefeuille établie par l'expert indépendant DTZ Eurexi a été estimée au 30 juin 2015 à 961 millions d'euros (valeur de remplacement).

A ce jour, la société est la première foncière française ayant un patrimoine entièrement certifié d'un point de vue environnemental (HQE et BREEAM niveau « Très bon ») et bénéficie de la notation Green Star dans le benchmark international GRESB.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 476 millions d'euros au 6 janvier 2016.

www.cegereal.com

## Comptes de résultats IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/2015 <sup>(1)</sup>	31/12/2014 <sup>(2)</sup>	Notes
	12 mois	12 mois	
Revenus locatifs	44 310	44 746	
Autres prestations	11 349	13 173	Note 1
Charges liées aux immeubles	(17 156)	(16 341)	Note 2
<b>Loyers nets</b>	<b>38 504</b>	<b>41 579</b>	
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	(4 976)	(3 057)	Note 3
Autres charges opérationnelles	(5)	0	
Autres produits opérationnels	65		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	62 736	42 637	
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(0)	(23 933)	
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>62 736</i>	<i>18 704</i>	Note 4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>96 323</b>	<b>57 226</b>	
Produits financiers	15	17	
Charges financières	(14 719)	(14 533)	
<b>Résultat financier</b>	<b>(14 705)</b>	<b>(14 515)</b>	
Charge d'impôts	(662)	(312)	
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>80 957</b>	<b>42 398</b>	
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>80 957</i>	<i>42 398</i>	
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>80 957</b>	<b>42 398</b>	
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>80 957</i>	<i>42 398</i>	
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
<b>Résultat net de base et dilué par action</b>	<b>6,06</b>	<b>3,18</b>	

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 1 - Indemnités de départ payées en 2014 par Stora Enzo et par Cap Gemini

Note 2 - Principalement: commercialisation d'Eurola et taxes immobilières

Note 3 - Principalement: frais liés à l'opération de changement d'actionnaire et à la hausse de la masse salariale

Note 4 - Variation de la valeur d'expertise du patrimoine

## Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/2015 <sup>(1)</sup>	31/12/2014 <sup>(2)</sup>	Notes
<b>Actifs non courants</b>			
Immobilisations corporelles	61		
Immeubles de placement	942 000	871 000	Note 4
Prêts et créances (part non courante)	28 928	30 941	Note 5
<b>Total actifs non courants</b>	<b>970 989</b>	<b>901 941</b>	
<b>Actifs courants</b>			
Créances clients	13 132	6 469	Note 6
Autres créances d'exploitation	6 899	6 276	
Charges constatées d'avance	96	107	
<b>Total des créances</b>	<b>20 127</b>	<b>12 852</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 723	23 499	
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>8 723</b>	<b>23 499</b>	
<b>Total actifs courants</b>	<b>28 850</b>	<b>36 351</b>	
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>999 839</b>	<b>938 292</b>	
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	160 470	160 470	
Réserve légale et primes	21 436	21 436	
Réserves consolidées	305 447	284 831	
Résultat net part du groupe	80 955	42 398	
<b>Total capitaux propres</b>	<b>568 308</b>	<b>509 135</b>	
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts (part non courante)	402 664	401 889	
Autres dettes financières (part non courante)	3 951	4 166	
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		0	
<b>Total passifs non courants</b>	<b>406 615</b>	<b>406 055</b>	
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts part à moins d'un an	1 626	1 716	
Dettes fournisseurs	3 150	2 148	
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	295	
Autres dettes d'exploitation	4 573	5 045	
Produits constatés d'avance	15 566	13 898	Note 7
<b>Total passifs courants</b>	<b>24 915</b>	<b>23 102</b>	
<b>Total passifs</b>	<b>431 530</b>	<b>429 157</b>	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>999 839</b>	<b>938 292</b>	

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 4 - Variation de la valeur d'expertise du patrimoine

Note 5 - Amortissement des avantages accordés aux locataires

Note 6 - Décalages de paiement de loyers du 1er trimestre 2016

Note 7 - Loyers du 1er trimestre 2016 facturés en avance

## Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/2015 <sup>(1)</sup>	31/12/2014 <sup>(2)</sup>	Notes
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>			
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 957	42 398	
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(62 736)	(18 704)	Note 8
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants			
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Amortissement d'immobilisations corporelles (hors immeubles de placement)	5		
Traitement des emprunts au coût amorti	775	1 091	
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>19 001</b>	<b>24 785</b>	Note 9
Variation des autres éléments de BFR	(2 975)	(629)	
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>(2 975)</b>	<b>(629)</b>	
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>16 026</b>	<b>24 156</b>	
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisition d'immobilisations	(8 331)	(3 296)	Note 10
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(384)	874	
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(8 715)</b>	<b>(2 422)</b>	
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital			
Variation de la dette bancaire		5 000	Note 11
Frais de transaction sur refinancement			
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un ans)	(90)	(60)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(215)	697	
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)			
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	252	134	
Distribution de dividendes	(22 034)	(20 025)	
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>(22 087)</b>	<b>(14 254)</b>	
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>(14 776)</b>	<b>7 480</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	23 499	16 018	
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>8 723</b>	<b>23 499</b>	

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

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 8 - Variation de la valeur d'expertise du patrimoine

Note 9 - Principalement: confère notes 1,2,3

Note 10 - Principalement: immobilisation des travaux sur Europlaza

Note 11 - Financement des travaux sur Europlaza

## Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	France	Exportation	31/12/2015 <sup>(1)</sup>	31/12/2014 <sup>(2)</sup>
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services			47	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>0</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			27	21
Autres produits				0
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>74</b>	<b>21</b>
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			1 745	1 489
Impôt, taxes et versements assimilés			129	51
Salaires et traitements			649	259
Charges sociales			266	121
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			123	128
<b>Total charges d'exploitation</b>			<b>2 913</b>	<b>2 048</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-2 839</b>	<b>-2 026</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				68 300
Produits des autres valeurs mobilières et créances...				0
Autres intérêts et produits assimilés			0	5
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			6	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
<b>Total des produits financiers</b>			<b>6</b>	<b>68 305</b>
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				6
Intérêts et charges assimilés			16	499
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
<b>Total des charges financières</b>			<b>16</b>	<b>505</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-10</b>	<b>67 800</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-2 849</b>	<b>65 773</b>

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

En euros

	31/12/2015 <sup>(1)</sup> 12 mois	31/12/2014 <sup>(2)</sup> 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	53	78
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>53</b>	<b>78</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>48</b>	<b>78</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	662	312
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>133</b>	<b>68 404</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 596</b>	<b>2 865</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-3 463</b>	<b>65 539</b>

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

## Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/2015 <sup>(1)</sup>	31/12/2014 <sup>(2)</sup>
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes/immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations & créances rattachées	361 230		361 230	387 710
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	643		643	789
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>361 873</b>	<b>0</b>	<b>361 873</b>	<b>388 499</b>
<b>Stocks et en cours</b>				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes sur commandes</b>				
<b>Créances</b>				
Clients comptes rattachés				
Autres créances	266		266	21
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Disponibilités	109		109	460
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>375</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>481</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>59</b>		<b>59</b>	<b>88</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>362 307</b>	<b>0</b>	<b>362 307</b>	<b>389 067</b>

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

En euros

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2015 <sup>(1)</sup></b>	<b>31/12/2014 <sup>(2)</sup></b>	<b>Notes</b>
<b>Capital</b>			
Capital social (dont versé : 160 470 000 )	160 470	160 470	
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	5 389	5 389	
Écarts de réévaluation	152 342	152 342	
<b>Réserves</b>			
Réserve légale	16 047	16 047	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	30 188	0	Note 1
<b>Résultat</b>			
Report à nouveau	30	-3 257	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	-3 463	65 539	
Acompte sur dividendes	0	-10 029	
<b>Subventions d'investissement</b>			
<b>Provisions réglementées</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>361 003</b>	<b>386 501</b>	
<b>Produit des émissions de titres participatifs</b>			
<b>Avances conditionnées</b>			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Provisions pour risques</b>			
<b>Provisions pour charges</b>			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Emprunts</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des			
Emprunts et dettes financières divers	0	1 807	
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>			
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	0	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	823	358	
Dettes fiscales et sociales	480	402	
Dettes sur immobilisations et comptes			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
<b>DETTES</b>	<b>1 304</b>	<b>2 567</b>	
<b>Comptes de régularisation</b>			
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>362 307</b>	<b>389 067</b>	

<sup>(1)</sup> Comptes provisoires et non audités au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Comptes audités au 31 décembre 2014 et publiés dans le Document de Référence 2014 de Cegereal

Note 1 - Résultat 2014 non distribué

## ANR

En milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/2015 <sup>(1)</sup>	30/06/2015 <sup>(2)</sup>	31/12/2014 <sup>(3)</sup>
Capitaux Propres IFRS	568 308	519 257	509 135
Avantages consentis aux locataires	-34 673	-35 211	-36 532
<b>ANR EPRA (K€)</b>	<b>533 635</b>	<b>484 046</b>	<b>472 603</b>
Valeur de marché de l'emprunt	-413 074	-408 901	-410 274
Valeur comptable de l'emprunt (IFRS)	402 664	402 442	401 888
<b>ANR Triple Net EPRA (K€)</b>	<b>523 225</b>	<b>477 587</b>	<b>464 218</b>
Nombre total d'actions	13 372 500	13 372 500	13 372 500
Nombre d'actions d'autocontrôle	-13 538	-20 660	-21 955
<b>ANR par action (€)</b>	<b>39,17</b>	<b>35,77</b>	<b>34,77</b>

<sup>(1)</sup> Données estimées au 31 décembre 2015

<sup>(2)</sup> Rapport Financier Semestriel 2015 de Cegereal

<sup>(3)</sup> Document de Référence 2014 de Cegereal