



Cegereal - Résultats annuels

2015 : une année décisive avec un ANR en hausse de + 12,6% et l'arrivée de Northwood Investors

« 2015 a été une année décisive pour Cegereal. Notre performance opérationnelle, conjuguée avec la poursuite de nos engagements responsables, nous positionne comme un des acteurs les plus attractifs et à l'avant-garde sur le marché de l'immobilier de bureaux en France. Par ailleurs, nous avons le plaisir d'accueillir un nouvel actionnaire avec Northwood Investors qui souhaite accompagner notre société dans ses projets de développement afin de créer une SIIC de bureaux de référence en France, » déclare Raphaël Tréguier, Directeur Général de Cegereal

- **Succès de l'OPA de Northwood Investors**

Le quatrième trimestre 2015 a été marqué par l'acquisition par Northwood Investors de la participation de 59,78% de Cegereal détenue par Commerz Real. Cette opération a été suivie de la nomination de Jérôme Anselme comme Directeur Général Délégué et de la cooptation de cinq nouveaux administrateurs (dont les nominations seront soumises à l'Assemblée Générale du 18 février 2016). Marie-Flore Bachelier, précédemment Directrice Financière de Mercialis, a également rejoint le Conseil d'Administration en tant qu'administrateur indépendant, aux côtés de Richard Wrigley et Alec Emmott, et a été nommée Présidente du Comité d'Audit.

Conformément à la réglementation applicable, Northwood a déposé une offre publique sur les actions de Cegereal, qui s'est clôturée le 25 janvier 2016, et détient désormais 98,44% du capital de Cegereal. S'inscrivant dans une logique de croissance, Northwood a déclaré son intention d'allouer d'importantes ressources à Cegereal, tout en maintenant la cotation de ses actions ainsi que son statut SIIC.

- **Valeur du patrimoine en hausse de +8,15%**

Le retour des investisseurs institutionnels semble se confirmer sur le segment des bureaux de qualité au sein du Grand Paris et entraîne une baisse de taux de capitalisation sur les actifs de première couronne.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Cegereal profite également de cette tendance et affiche nette hausse de +8,15% sur un an, avec une valorisation à 942 millions d'euros hors droits (soit plus d'1 milliard d'euros de droits inclus, dite « valeur de remplacement ») au 31 décembre 2015, par rapport à 871 millions d'euros sur l'exercice précédent (902 millions d'euros hors droits au 30 juin 2015).

L'ANR Triple Net EPRA ressort à 39,2 euros par action, en progression de 12,6% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation résulte essentiellement de la variation de la juste valeur des immeubles (+5,3€/ action), et par la distribution de dividendes (-1,65€/ action), la progression du résultat consolidé (+0,7€/ action), les franchises accordées (+0,1€/ action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (-0,2€/ action).

Les valeurs d'expertise hors droits au 31 décembre 2015 des trois immeubles se répartissent ainsi :

- Europlaza : 361 M€ (+8,4%)
- Arcs de Seine : 379 M€ (+9,2%)
- Rives de Bercy : 202 M€ (+5,8%)

• Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014	Variation
Loyers (IFRS)	44,3	44,7	- 1,0%
Résultat net (IFRS)	81,0	42,4	+90,9%
Résultat net (EPRA)	18,2	23,7	-23,1%
Cash-flow opérationnel	22,5	18,3	+22,5%
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	39,2	34,8	+ 12,6%
ANR de remplacement par action droits inclus (en euros)	44,0	39,3	+ 12,1%
Patrimoine (hors droit)	942	871	+ 8,2%
Distribution par action (en euro)	2,0	1,65	+ 21,2%

Le cash-flow opérationnel retrace les ajustements IFRS du résultat net EPRA, tel que l'étalement des avantages accordés aux locataires au cours des dernières années.

Le résultat net EPRA s'élève à 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 (versus 23,7 millions d'euros en 2014) avec un cash-flow opérationnel en hausse de 22,5% pour atteindre 22,5 millions d'euros, principalement du fait de la résorption des avantages accordés aux locataires au cours des dernières années.

Le résultat net IFRS a presque doublé, conséquence de la compression des taux de rendement utilisés dans les valeurs d'expertises conduisant à une augmentation de 62,7 millions d'euros (versus 18,7 millions d'euros en 2014).

Cegereal n'a pas d'échéance de remboursement de dette bancaire avant août 2017, la dette refinancée en 2012, bénéficie du taux réduit de 3,15%. Son taux d'endettement s'élève à 43,0% au 31 décembre 2015.

• Activité locative très dynamique

Malgré une année 2015 plutôt maussade pour le marché locatif des grandes surfaces, Cegereal a su offrir des solutions flexibles à ses locataires et conserve un niveau de commercialisation très dynamique sur Arcs de Seine et Europlaza. Au cours de l'année, huit nouveaux baux ont été signés pour un total de 10 400 m².

Arcs de Seine : taux d'occupation de 100%

Cet immeuble phare de la Telecom Valley, en bordure de Seine, est entièrement loué depuis avril 2015 (il était occupé à 97% au 31 décembre 2014). Arcs de Seine est le quatrième ensemble de bureaux en France détenant la double certification HQE Exploitation et Bream In-Use International « Very Good ». Il avait fait l'objet d'une rénovation complète en 2012.

En janvier 2015, Cegereal a signé deux nouveaux baux pour une durée de 6 ans avec Amgen (2 800 m²) et Exclusive Networks (1 400 m²). En avril, Boursorama, déjà locataire de l'immeuble depuis 2012, a pris un plateau supplémentaire de 1 400 m², terminant la commercialisation du site.

Eurola : succès de la « Tour Jardin »

Les jardins privatifs du pied de la tour ont été inaugurés dès le printemps 2015. Les nouveaux « étages Jardin » rénovés ont été livrés en septembre. Ils font depuis lors l'objet d'une commercialisation très active.

En 2015, cinq baux, dont deux renouvellements (Gartner et Software pour 1 300 m² chacun) et une extension (Gas Natural de 700 m²), ont été signés pour un total de 4 800 m². Les deux nouveaux locataires de la tour de La Défense sont KPMG (900 m²) et Robert Half (600 m²). Ils portent le taux d'occupation à 82%, contre 77% à fin 2014.

Rives de Bercy : dernier immeuble du patrimoine à recevoir la 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 janvier 2015, Rives de Bercy (32 000 m²) a reçu officiellement le certificat la certification BREEAM In-Use International « Very Good », qui s'ajoute au certificat de Haute Qualité Environnementale « HQE Exploitation » délivré par l'organisme indépendant Certivéa en décembre 2014.

• **Poursuite des engagements en RSE / Upgreen your business**

En invitant l'ensemble de ses parties prenantes à se joindre au projet collaboratif « UpGreen your business » début 2015, Cegereal a marqué sa volonté de s'engager activement en matière de RSE. Le succès de l'initiative « Go Green » lui avait permis de devenir la première foncière 100% verte en France dès 2014.

En 2015, Cegereal a été classée 3^e foncière cotée de bureaux en Europe par l'indice international GRESB en matière de gestion responsable et de développement durable, grâce à l'amélioration de sa performance globale de +28%.

• **Distribution au cours de 2016 : 2,0 € par action**

Cegereal proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires, en mai 2016, une distribution de 2,0 euros par action en 2016. Le paiement interviendra le 20 juillet 2016.

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 17 février 2016 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2015.

Retrouvez la documentation et la vidéo relatives à la présentation des résultats de la société sur :

www.cegereal.com

Agenda

- 15 avril 2016 Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2016
- Mai 2016 Assemblée générale
- 20 juillet 2016 Paiement du dividende
- 22 juillet 2016 Résultats du 1^{er} semestre 2016
- Octobre 2016 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2016

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

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 31 décembre 2015 à 1 milliard 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 31 décembre 2015.

www.cegereal.com

ANNEXES

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/15	31/12/14
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	44 310	44 746
Autres prestations	11 349	13 173
Charges liées aux immeubles	(17 156)	(16 341)
Loyers nets	38 504	41 579
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(4 976)	(3 057)
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		(23 933)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>62 736</i>	<i>18 704</i>
Résultat opérationnel	96 323	57 226
Produits financiers	15	17
Charges financières	(14 719)	(14 533)
Résultat financier	(14 705)	(14 515)
Charge d'impôts	(662)	(312)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	80 957	42 398
<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>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	80 957	42 398
<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>
Résultat net de base et dilué par action	6,06	3,18

Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
<u>Actifs non courants</u>		
Immobilisations corporelles	61	
Immeubles de placement	942 000	871 000
Prêts et créances (part non courante)	28 928	30 941
Total actifs non courants	970 989	901 941
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	13 132	6 469
Autres créances d'exploitation	6 899	6 276
Charges constatées d'avance	96	107
Total des créances	20 127	12 852
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 723	23 499
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	8 723	23 499
Total actifs courants	28 850	36 351
TOTAL ACTIF	999 839	938 292
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	21 436	21 436
Réserves consolidées	305 447	284 831
Résultat net part du groupe	80 957	42 398
Total capitaux propres	568 309	509 135
<u>Passifs non courants</u>		
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)		
Total passifs non courants	406 615	406 055
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	1 626	1 716
Dettes fournisseurs	3 150	2 148
Dettes d'impôts sur les bénéfices		295
Autres dettes d'exploitation	4 573	5 045
Produits constatés d'avance	15 566	13 898
Total passifs courants	24 915	23 102
Total passifs	431 530	429 157
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	999 839	938 292

Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
FLUX D'EXPLOITATION		
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)
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
Marge brute d'autofinancement	19 001	24 785
Variation des autres éléments de BFR	(2 975)	(629)
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 975)	(629)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	16 026	24 156
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(8 331)	(3 296)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(384)	874
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(8 715)	(2 422)
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 an)	(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)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(22 087)	(14 254)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(14 776)	7 480
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	23 499	16 018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	8 723	23 499

Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	France	Exportation	31/12/15 12 mois Total	31/12/14 12 mois Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services			46 667	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0	46 667	-
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			27 155	21 208
Autres produits				1
Total des produits d'exploitation			73 822	21 209
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			1 745 487	1 488 996
Impôt, taxes et versements assimilés			129 284	50 810
Salaires et traitements			649 380	258 734
Charges sociales			266 126	121 105
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			122 762	127 967
Total charges d'exploitation			2 913 039	2 047 612
RESULTAT D'EXPLOITATION			(2 839 218)	(2 026 403)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				68 300 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances...				
Autres intérêts et produits assimilés			144	4 797
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			5 956	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			6 100	68 304 797
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				5 956
Intérêts et charges assimilés			16 302	499 078
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			16 302	505 034
RESULTAT FINANCIER			(10 202)	67 799 763
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(2 849 420)	65 773 360

En euros

	31/12/15 12 mois	31/12/14 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	53 309	78 336
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	53 309	78 336
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 111	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	5 111	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	48 198	78 336
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	661 939	312 460
TOTAL DES PRODUITS	133 230	68 404 342
TOTAL DES CHARGES	3 596 391	2 865 106
BENEFICE OU PERTE	(3 463 161)	65 539 236

Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/15	31/12/14
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	361 229 772		361 229 772	387 709 685
Autres titres immobilisés			-	
Prêts			-	
Autres	643 078		643 078	788 846
ACTIF IMMOBILISÉ	361 872 850	-	61 872 850	88 498 531
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	266 196		266 196	21 067
Capital souscrit et appelé, non versé			-	
Valeurs mobilières de placement			-	
Disponibilités	109 145		109 145	460 028
ACTIF CIRCULANT	375 341	-	375 341	481 095
Charges constatées d'avance	58 718		58 718	87 792
Comptes de régularisation	-		-	
TOTAL ACTIF	362 306 909	-	362 306 909	389 067 418

En euros

PASSIF	31/12/15	31/12/14
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	5 388 776	5 388 776
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		-
Réserves réglementées		-
Autres réserves	30 188 422	-
Résultat		
Report à nouveau	30 409	(3 256 815)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(3 463 161)	65 539 236
Acompte sur dividendes	0	(10 029 375)
Subventions d'investissement		-
Provisions réglementées		-
CAPITAUX PROPRES	361 003 310	386 500 686
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
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	823 374	357 837
Dettes fiscales et sociales	480 224	401 938
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-
Autres dettes		-
Produits constatés d'avance		-
DETTES	1 303 598	2 566 732
Comptes de régularisation	-	-
TOTAL PASSIF	362 306 909	389 067 418