



CeGeREAL – Croissance du Résultat net IFRS à 9,5 M€

- . Progression du chiffre d'affaires de +8% à 22,4 M€
- . Croissance du résultat opérationnel de +32% à 17,8 M€
- . ANR par action hors droits : 35,2 €*
- . Patrimoine expertisé à 859,8 M€ hors droits

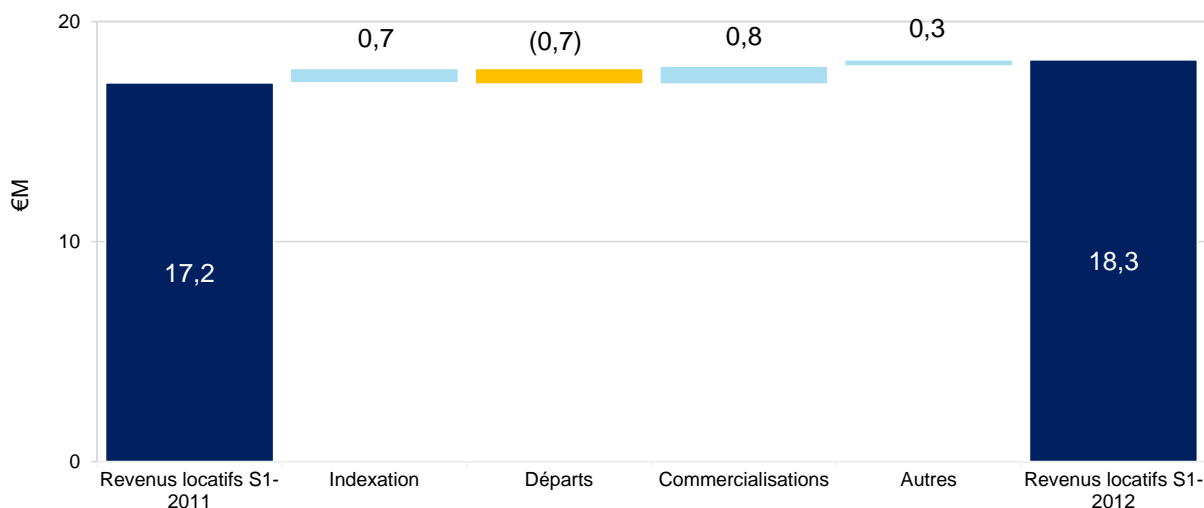
Raphaël Tréguier, Directeur Général de CeGeREAL, déclare : « Au cours du semestre, CeGeREAL a poursuivi avec succès la mise en œuvre de sa stratégie, en commercialisant plus de 20.000 m² dans un contexte morose et en obtenant la certification HQE Exploitation d'Arcs de Seine. Cette amélioration de la situation locative se traduira par une augmentation progressive du chiffre d'affaires et du résultat net. »

Le 24 juillet 2012, le Conseil d'Administration de CeGeREAL a arrêté les comptes consolidés audités du premier semestre 2012, clos au 30 juin 2012, présentés ci-après. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes.

Résultats semestriels en M€ (sauf mention contraire)	1er semestre 2012 30/06/2012	1er semestre 2011 30/06/2011
Loyers (IFRS)	18,3	17,2
Chiffre d'affaires	22,4	20,8
Résultat net (IFRS)	9,5	5,2
Capacité d'Autofinancement	5,2	4,8
ANR Triple Net hors droits (EPRA)	469,7	462,1
ANR Triple Net par action hors droits en euros (EPRA)	35,2	34,6

- **Chiffre d'affaires en croissance de 8%**

CeGeREAL a enregistré un **chiffre d'affaires (IFRS) de 22,4 millions d'euros** au 1^{er} semestre 2012, en hausse de 8% par rapport au 1^{er} semestre 2011. **Les revenus locatifs s'élèvent à 18,3 M€, en hausse de 6%**. Cette augmentation résulte principalement d'une indexation positive des loyers et des premiers effets positifs des relocations intervenues au cours du semestre.



La hausse du chiffre d'affaires bénéficie également de l'augmentation de 15% des refacturations de charges à 4,1 M€, en partie grâce à l'arrivée des nouveaux locataires.

<i>En millions d'euros (hors taxes)</i>	2012	2011
<u>Premier trimestre</u>		
Revenus locatifs	8,984	8,543
Autres prestations	1,859	1,688
Total du chiffre d'affaires du 1er janvier au 31 mars	10,843	10,266
<u>Deuxième trimestre</u>		
Revenus locatifs	9,284	8,671
Autres prestations	2,262	1,895
Total du chiffre d'affaires du 1er avril au 30 juin	11,546	10,566
<u>Premier semestre</u>		
Revenus locatifs	18,268	17,214
Autres prestations	4,121	3,583
Total du chiffre d'affaires du 1er janvier au 30 juin	22,389	20,797

- **Poursuite de l'amélioration de la situation locative**

CeGeREAL a commercialisé 21.000 m² au cours du semestre et dans un environnement économique difficile, car marqué par l'attentisme des grands comptes :

- **18.200 m² à Arcs de Seine pour une durée ferme moyenne de 7,3 ans**, auprès de Canal +, Hewlett-Packard, Huawei technologies, avec des prises d'effet étalées majoritairement sur l'exercice 2012. Ces 18.200 m² comprennent 900 m² supplémentaires signés par Hewlett Packard en juin 2012 ;
- **2.800 m² sur l'immeuble Europlaza pour une durée ferme de 6 ans**, auprès d'ASG (1.350m² dans le cadre d'un renouvellement) et d'Yxime (1.450m²).

L'ensemble de ces relocations portera le taux d'occupation à 81%.

Par ailleurs, **Arcs de Seine a reçu en juin la certification HQE Exploitation**. A ce titre, l'immeuble demeure l'un des campus les plus attractifs en termes d'offres et de service sur sa zone et continue de faire l'objet d'une commercialisation active.

- **Un patrimoine valorisé à 859,8 M€ HD**

Les **expertises au 30 juin 2012 valorisent le patrimoine immobilier de CeGeREAL à 859,8 M€** hors droits, contre 854,2 M€ à fin 2011.

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

- Europlaza : 386,3 M€,
- Arcs de Seine : 305 M€,
- Rives de Bercy : 168,5 M€.

L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 35,2 € par action, contre 34,2 € par action au 31 décembre 2011. Sa variation s'explique par la progression du résultat consolidé (+0,3€/action), la variation positive de la juste valeur des immeubles (+0,4€/action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (+0,2€/action).

- **Forte progression du résultat opérationnel et du résultat net**

Le **résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort ainsi à 17,8 M€**, en hausse de 32%, notamment grâce à la variation de juste valeur sur le patrimoine à hauteur de 4,6 M€ (contre +0,8 M€ au premier semestre 2011).

Le résultat EPRA (retraité de la variation de juste valeur des immeubles) s'élève à 4,9 M€ au 30 juin 2012, contre 4,4 M€ au 30 juin 2011.

Le résultat net part du groupe s'établit à 9,5 M€, après prise en compte des frais financiers pour -8,3 M€. Il progresse ainsi de plus de 82%, reflétant également l'amélioration de la situation locative et le maintien de coûts de structure limités.

La capacité d'autofinancement ressort à 5,2 M€ (4,7 M€ au 30 juin 2011) reflétant les premiers effets de l'amélioration de la situation locative.

A 22,4 M€, la trésorerie disponible de CeGeREAL est en augmentation par rapport au 31 décembre 2011 (17 M€).

- **Une LTV maîtrisée à 46,4%**

Au 30 juin 2012, la dette financière s'élève à 398,5 M€. La LTV nette (dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) s'établit à 46,4%, en légère amélioration par rapport au 31 décembre 2011. Pour rappel, le taux d'intérêt de la dette est fixe à 4,15% et la société respecte au cours de la période l'intégralité de ses covenants. L'échéance de cette dette se situant en mars 2013,

CeGeREAL a entrepris son refinancement au cours de la période, par prudence et afin de disposer d'un maximum de flexibilité.

- **Perspectives**

Fort de ses fondamentaux solides et de la qualité de son patrimoine, CeGeREAL se concentre sur deux objectifs principaux : la poursuite de la commercialisation d'Arcs de Seine et le refinancement de sa dette, sur lequel le groupe est en négociations avancées.

- **Agenda**

13 novembre 2012 Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2012

Un extrait du rapport financier semestriel figure en annexe de ce communiqué et le rapport complet est disponible sur le site internet de CeGeREAL.

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 BNPP Real Estate a été estimée au 30 juin 2012 à 860 millions d'euros (hors droits de mutation).

www.cegereal.com

Contact presse

Lucie Larguier / 01 53 32 84 75 /
cegereal@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 2012

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 24 juillet 2012

COMPTES SEMESTRIELS EN NORMES IFRS (SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2012)

Bilan en normes IFRS au 30 juin 2012

en milliers d'euros

	30/06/12	31/12/11	30/06/2011 proforma
<u>Actifs non courants</u>			
Immeubles de placement	859 800	854 200	861 500
Prêts et créances (part non courante)	10 138	9 068	10 186
Total actifs non courants	869 938	863 268	871 686
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	7 464	6 295	6 028
Autres créances d'exploitation	2 872	4 575	4 428
Charges constatées d'avance	3 121	2 167	3 090
Total des créances	13 457	13 038	13 546
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 383	16 963	30 625
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	22 383	16 963	30 625
Total actifs courants	35 840	30 001	44 172
TOTAL ACTIF	905 779	893 269	915 858
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	160 470	160 470	160 470
Réserve légale et primes	49 333	49 333	49 333
Réserves consolidées	266 669	266 429	266 721
Résultat net part du groupe	9 514	238	5 206
Total capitaux propres	485 986	476 471	481 729
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts (part non courante)	0	398 217	397 971
Autres dettes financières (part non courante)	2 354	1 426	1 176
Total passifs non courants	2 354	399 643	399 147
<u>Passifs courants</u>			
Emprunts (part courante)	398 523	0	0
Dettes fournisseurs	1 552	2 028	3 711
Dettes d'impôts sur les bénéfices			
Autres dettes d'exploitation	6 079	4 848	21 327
Produits constatés d'avance	11 287	10 281	9 945
Total passifs courants	417 440	17 157	34 983
Total passifs	419 794	416 799	434 130
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	905 779	893 269	915 858

Etat du résultat global en normes IFRS pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2012

en milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/12	31/12/11	30/06/11 proforma
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	18 268	34 555	17 214
Autres prestations	4 121	7 315	3 583
Charges liées aux immeubles	(7 698)	(13 418)	(6 747)
Loyers nets	14 691	28 452	14 049
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	(1 454)	(3 993)	(1 361)
Autres charges opérationnelles	1	1	0
Autres produits opérationnels			
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	4 807	2 500	1 300
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(200)	(10 048)	(500)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>4 607</i>	<i>(7 548)</i>	<i>800</i>
Résultat opérationnel	17 846	16 912	13 487
Produits financiers	38	181	40
Charges financières	(8 369)	(16 856)	(8 322)
Résultat financier	(8 331)	(16 675)	(8 282)
Charge d'impôts			
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	9 514	238	5 206
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>9 514</i>	<i>238</i>	<i>5 206</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>			
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	9 514	238	5 206
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>9 514</i>	<i>238</i>	<i>5 206</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>			
Résultat net de base et dilué par action	0,71	0,02	0,39

Tableau des flux de trésorerie en normes IFRS pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 de CeGeREAL S.A.

en milliers d'euros

	30/06/12	31/12/11	30/06/11
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 514	238	5 206
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(4 607)	7 548	(800)
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	306	592	347
Marge brute d'autofinancement	5 213	8 378	4 752
Variation de la dette envers les actionnaires	0	0	14 710
Variation des autres éléments de BFR	269	(1 056)	780
Variation du besoin en fonds de roulement	269	(1 056)	15 490
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	5 482	7 322	20 242
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(993)	(1 048)	(920)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(993)	(1 048)	(920)
FLUX DE FINANCEMENT			
Variation de la dette bancaire			
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	928	0	0
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	(479)	(728)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	3	316	277
Distribution de dividendes	0	(14 692)	(14 710)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	931	(14 855)	(15 161)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	5 420	(8 582)	4 161
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 963	25 544	25 544
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	22 383	16 963	29 705

* A la clôture de chacun des exercices présentés, il n'y a pas de trésorerie au passif.

Tableau de variation des capitaux propres en normes IFRS pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 de CeGeREAL S.A.

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
Capitaux propres au 31/12/2010	160 470	50 269	(753)	280 820	490 805		490 805
Résultat global				5 206	5 206		5 206
- Résultat net				5 206	5 206		5 206
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires		(936)	428	(13 774)	(14 282)		(14 282)
- Distribution de dividendes (1,10€ par action)		(936)		(13 774)	(14 710)		(14 710)
- Variation sur actions propres détenues			428		428		428
Capitaux propres au 30/06/2011	160 470	49 333	(325)	272 252	481 729		481 729
Résultat global				(4 968)	(4 968)		(4 968)
- Résultat net				(4 968)	(4 968)		(4 968)
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires			(309)	18	(291)		(291)
- Distribution de dividendes				18	18		18
- Variation sur actions propres détenues			(309)		(309)		(309)
Capitaux propres au 31/12/2011	160 470	49 333	(634)	267 302	476 471		476 471
Résultat global				9 514	9 514		9 514
- Résultat net				9 514	9 514		9 514
- Autres éléments du résultat global							
Transactions en capital avec les propriétaires			2		2		2
- Distribution de dividendes							
- Variation sur actions propres détenues			2		2		2
Capitaux propres au 30/06/2012	160 470	49 333	(632)	276 815	485 986		485 986