



Cegereal Résultats semestriels

LOYERS EN HAUSSE DE 11,1%

- **Bon niveau d'activité opérationnelle – Résultat EPRA +64%**

BforBank s'étend dans la tour Europlaza en prenant à bail au 1^{er} juin 2016 l'un des « étages Jardin » sur une surface de 2 200m².

Boursorama va progressivement quitter ses locaux d'Arcs de Seine cet été (environ 10 000m²) pour s'installer dans son immeuble You à Boulogne. La commercialisation des futurs espaces libres est en cours.

Le taux d'occupation du patrimoine de Cegereal s'élève à 94,6%, en augmentation par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Cegereal enregistre un chiffre d'affaires (IFRS) de 35,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2016, en hausse de 16,1% par rapport au 1^{er} semestre 2015.

Le résultat EPRA de Cegereal s'élève à 14,0 millions d'euros au 30 juin 2016, en forte progression par rapport aux 8,4 millions d'euros réalisés au 30 juin 2015. Cette progression résulte principalement de l'augmentation des loyers perçus et du paiement d'indemnités à hauteur de 4 millions d'euros.

- **Retour sur investissement sur 12 mois (TSR) +17,3%**

La valeur du patrimoine a été expertisée au 30 juin 2016 et s'établit à 967 millions d'euros hors droits (1 040 millions d'euros droits inclus), contre 942 millions d'euros au 31 décembre 2015 et 902 millions d'euros au 30 juin 2015, entraînant une baisse du taux d'endettement à 41%.

L'ANR triple net EPRA hors droits ressort à 40,0 € par action, contre 39,2 € par action au 31 décembre 2015. Sa variation s'explique par la distribution de dividendes (-2,0 € / action), la progression du résultat courant (+0,6 € / action), les avantages accordés aux locataires (+0,2 € / action), la variation de la juste valeur des immeubles (+1,9 € / action) et la variation de la juste valeur de la dette bancaire (+0,2 € / action).

Le retour sur investissement sur 12 mois glissants s'établit à 17,3% avec une augmentation de l'ANR de 11,9% et un ratio de distribution sur ANR de 5,5%.

<i>En millions d'euros</i>	1^{er} semestre 2016	1^{er} semestre 2015	Variation
Chiffre d'affaires (IFRS)	35,0	30,1	+16,1%
Loyers (IFRS) Taux d'occupation global à 94,6%	24,4	21,9	+11,1%
Résultat opérationnel (IFRS)	40,5	40,4	+0,3%
Résultat net (IFRS)	32,6	32,1	+1,5%
Résultat net (EPRA)	14,0	8,4	+64,4%
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	40,0	35,8	+11,9%

- **Perspectives**

La société devrait aborder un tournant majeur très prochainement avec le refinancement global de son portefeuille et une première opération de croissance.

Agenda

- 26 octobre 2016 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2016

Pour plus d'informations, merci de contacter :

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 a été estimée au 30 juin 2016 à 1 040 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 488 millions d'euros au 21 juillet 2016.

www.cegereal.com

Comptes semestriels
en normes IFRS
pour le semestre clos le 30 juin 2016

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 21 juillet 2016.

Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité
par les Commissaires aux comptes.

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/16	31/12/15	30/06/15
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	24 354	44 310	21 926
Autres prestations	10 597	11 349	8 169
Charges liées aux immeubles	(11 396)	(17 156)	(11 427)
Loyers nets	23 555	38 504	18 668
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	(1 849)	(4 976)	(2 038)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	(4)		
Autres charges opérationnelles	(741)	(5)	(0)
Autres produits opérationnels	8	65	
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	37 561	62 736	23 736
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(18 030)		
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>19 531</i>	<i>62 736</i>	<i>23 736</i>
Résultat opérationnel	40 500	96 323	40 366
Produits financiers	0	15	
Charges financières	(7 074)	(14 719)	(7 555)
Résultat financier	(7 074)	(14 705)	(7 555)
Charge d'impôts	(802)	(662)	(662)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	32 623	80 957	32 149
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>32 623</i>	<i>80 957</i>	
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	32 623	80 957	32 149
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>32 623</i>	<i>80 957</i>	<i>32 149</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	2,44	6,06	2,41

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/16	31/12/15	30/06/15
<u>Actifs non courants</u>			
Immobilisations corporelles	66	61	61
Immeubles de placement	967 300	942 000	902 000
Prêts et créances (part non courante)	26 416	28 928	30 346
Total actifs non courants	993 781	970 989	932 407
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	11 823	13 132	12 945
Autres créances d'exploitation	7 039	6 899	5 562
Charges constatées d'avance	193	96	200
Total des créances	19054	20 127	18 706
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26 346	8 723	24 072
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	26 346	8 723	24 072
Total actifs courants	45 400	28 850	42 778
TOTAL ACTIF	1 039 182	999 839	975 185
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	160 470	160 470	160 470
Réserve légale et primes	16 047	21 436	21 436
Prime de fusion	5 389		
Réserves consolidées	359 663	305 447	305 202
Résultat net part du groupe	32 623	80 957	32 149
Total capitaux propres	574 192	568 309	519 257
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts (part non courante)	403 254	402 664	402 442
Autres dettes financières (part non courante)	4 058	3 951	4 061
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)			
Total passifs non courants	407 312	406 615	406 503
<u>Passifs courants</u>			
Emprunts (part courante)	1 591	1 626	1 794
Dettes fournisseurs	2 525	3 150	3 106
Dettes d'impôts sur les bénéfices	802		660
Autres dettes	37 968	4 573	30 722
Autres passifs financiers	750		
Produits constatés d'avance	14 041	15 566	13 143
Total passifs courants	57 678	24 915	49 424
Total passifs	464 990	431 530	455 927
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 039 182	999 839	975 185

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/16	31/12/15	30/06/15
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 623	80 957	32 149
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur de s immeubles de placement	(19 531)	(62 736)	(23 736)
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)	4	5	
Juste valeur des instruments financiers (BSA)	741		
Traitement des emprunts au coût amorti	590	775	554
Marge brute d'autofinancement	14 427	19 001	8 967
Variation de la dette envers les actionnaires	26 476	0	22 065
Variation des autres éléments de BFR	6 844	(2 975)	(1 916)
Variation du besoin en fonds de roulement	33 320	(2 975)	20 149
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	47 747	16 026	29 116
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(5 777)	(8 331)	(7 325)
Cession d'immobilisations			
Diminution nette des dettes sur immobilisations	2 314	(384)	837
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(3 464)	(8 715)	(6 488)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital			
Variation de la dette bancaire			
Emission d'instruments financiers (BSA)	9		
Frais de transaction sur re financement			
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(35)	(90)	78
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	107	(215)	(105)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)			
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	5	252	38
Distribution de dividendes	(26 746)	(22 034)	(22 065)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(26 660)	(22 087)	(22 054)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	17 623	(14 776)	573
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	8 723	23 499	23 499
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	26 346	8 723	24 072