



Cegereal - Résultats semestriels

ANR EN HAUSSE DE 8,5%

« Nous sommes au début d'un cycle très porteur pour créer de la valeur pour nos actionnaires. Porté par la tendance du marché des bureaux à l'investissement et par les réalisations récentes sur nos actifs, notre ANR croît progressivement. Nous anticipons une hausse des loyers de marché à un an, et d'ici là, une baisse supplémentaire des taux de rendements. », explique Raphaël Tréguier, Directeur Général de Cegereal.

- **Dynamisme locatif : 10 000 m² loués**

Au cours du premier semestre 2015, le marché locatif des grandes surfaces a fait l'objet d'une conjoncture maussade. Cegereal a su offrir des solutions flexibles à ses locataires et conserve un niveau de commercialisation très dynamique sur Arcs de Seine et Europlaza. Sept nouveaux baux ont été signés pour un total de 10 000 m². Ces relocations portent à 92 % le taux d'occupation du patrimoine de Cegereal.

Les travaux au pied de la Tour Jardin ont été terminés au printemps 2015. La rénovation des nouveaux « étages Jardin » d'Europlaza est en cours pour un lancement de leur commercialisation dès le mois de septembre.

- **Résultat opérationnel triplé**

Cegereal a enregistré un chiffre d'affaires (IFRS) de 30,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2015, en baisse de -5,3% par rapport au 1^{er} semestre 2014. Cette diminution s'explique principalement par la libération par Cap Gemini de 7 300 m² sur Europlaza en octobre 2014.

Le résultat opérationnel IFRS de Cegereal s'est élevé à 40,4 millions d'euros au 30 juin 2015 en très forte hausse (X3) par rapport à 13,8 millions d'euros à la même période de 2014. Cette augmentation résulte principalement de l'augmentation de la valeur du patrimoine, qui a été expertisé au 30 juin 2015 par DTZ Eurexi à 902 millions d'euros hors droits (961 millions d'euros droits inclus), contre 844 millions d'euros hors droit au 30 juin 2014 (et 871 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2014).

Les valeurs d'expertise hors droits au 30 juin 2015 des trois immeubles se répartissent ainsi :

- Europlaza : 354 M€
- Arcs de Seine : 353 M€
- Rives de Bercy : 195 M€

Cegereal bénéficie d'un bilan sain, avec un taux d'endettement stable à 44,9%.

L'ANR triple net EPRA hors droits ressort à 35,8 € par action, contre 34,8 € par action au 31 décembre 2014. Sa variation s'explique par la distribution de dividendes (-1,65 € / action), la progression du résultat consolidé (+0,1 € / action), les franchises accordées (+0,1€ / action), la variation de la juste valeur des immeubles (+2,3 € / action), et la variation de juste valeur de la dette bancaire (+0,1 € / action).

<i>En millions d'euros</i>	1^{er} semestre 2015	1^{er} semestre 2014 <i>(pro forma IFRIC 21)</i>	Variation
Chiffre d'affaires (IFRS)	30,1	31,7	-5,3%
Loyers (IFRS) Taux d'occupation global à 91,7%	21,9	22,6	-3,1%
Résultat opérationnel (IFRS)	40,4	13,8	+293,6%
Résultat net (IFRS)	32,1	6,6	+387,6%
Résultat net (EPRA)	8,4	12,5	-32,7%
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	35,8	33,0	+8,5%

En application des normes IFRIC 21 (interprétation de l'IAS 37), les charges locatives pour le compte des locataires et à la charge des locataires (y compris taxes foncières et taxes sur les bureaux) sont comptabilisées au poste « Charges liées au immeubles » et doivent être intégralement comptabilisées au 1^{er} janvier et non lissées sur l'exercice fiscal. A ce titre, les comptes de 2015 (1^{er} semestre inclus) intègrent cette norme. Les comptes pro forma au 30 juin 2014 montrent l'impact qu'aurait eu cette interprétation sur l'exercice précédent.

Agenda

- 7 & 8 octobre 2015 Large and Midcap Event (Paris)
- 22 octobre 2015 Information financière du 3^e trimestre 2015

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 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 385 millions d'euros au 21 juillet 2015.

www.cegereal.com

Comptes semestriels
en normes IFRS
pour le semestre clos le 30 juin 2015

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 23 juillet 2015.

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

	30/06/15	31/12/14	30/06/14	30/06/14 Pro forma (1)
	6 mois	12 mois	6 mois	6 mois
Revenus locatifs	21 926	44 746	22 624	22 624
Autres prestations	8 169	13 173	6 558	9 141
Charges liées aux immeubles	(11 427)	(16 341)	(7 927)	(10 330)
Loyers nets	18 668	41 579	21 255	21 435
Vente d'immeuble				
Frais de fonctionnement	(2 038)	(3 057)	(1 592)	(1 592)
Autres charges opérationnelles	(0)	0	0	0
Autres produits opérationnels			0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	23 736	42 637	10 172	10 172
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(23 933)	(16 085)	(16 085)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>2,736</i>	<i>18 704</i>	<i>(5 913)</i>	<i>(5 913)</i>
Résultat opérationnel	40 366	57 226	13 750	13 930
Produits financiers		17	11	11
Charges financières	(7 555)	(14 533)	(7 329)	(7 329)
Résultat financier	(7 555)	(14 515)	(7 318)	(7 318)
Charge d'impôts	(662)	(312)	(19)	(19)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	32 149	42 398	6 413	6 594
<i>dont part revenant au groupe</i>		<i>42 398</i>	<i>6 413</i>	<i>6 594</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			0	0
RESULTAT GLOBAL	32 149	42 398	6 413	6 594
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>32 149</i>	<i>42 398</i>	<i>6 413</i>	<i>6 594</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	2,41	3,18	0,48	0,49

(1) : Les données pro forma au 30/06/2014 sont présentées comme si l'interprétation IFRIC 21 avait été appliquée à cette date.

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/15	31/12/14	30/06/14	30/06/14 <i>Pro forma (1)</i>
<u>Actifs non courants</u>				
Immobilisations corporelles	61			
Immeubles de placement	902 000	871 000	844 000	844 000
Prêts et créances (part non courante)	30 346	30 941	33 391	33 391
Total actifs non courants	932 407	901 941	877 391	877 391
<u>Actifs courants</u>				
Créances clients	12 945	6 469	8 354	10 139
Autres créances d'exploitation	5 562	6 276	2 329	2 329
Charges constatées d'avance	200	107	1 182	287
Total des créances	18 706	12 852	11 865	12 755
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24 072	23 499	26 983	26 983
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	24 072	23 499	26 983	26 983
Total actifs courants	42 778	36 351	38 848	39 738
TOTAL ACTIF	975 185	938 292	916 238	917 129
<u>Capitaux propres</u>				
Capital	160 470	160 470	160 470	160 470
Réserve légale et primes	16 047	16 047	16 047	16 047
Réserves consolidées	5 389	5 389	5 389	5 389
Report à nouveau	305 202	284 831	294 808	294 808
Résultat net part du groupe	32 149	42 398	6 413	6 594
Total capitaux propres	519 257	509 135	483 128	483 308
<u>Passifs non courants</u>				
Emprunts (part non courante)	402 442	401 889	396 369	396 369
Autres dettes financières (part non courante)	4 061	4 166	4 161	4 161
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0	0	0
Total passifs non courants	406 503	406 055	400 531	400 531
<u>Passifs courants</u>				
Emprunts (part courante)	1 794	1 716	1 645	1 645
Dettes fournisseurs	3 106	2 148	1 728	1 728
Dettes d'impôts sur les bénéfices	660	295	6	6
Autres dettes d'exploitation	30 722	5 045	14 330	16 131
Produits constatés d'avance	13 143	13 898	14 871	13 781
Total passifs courants	49 424	23 102	32 579	33 290
Total passifs	455 927	429 157	433 110	433 821
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	975 185	938 292	916 238	917 129

(1) : Les données pro forma au 30/06/2014 sont présentées comme si l'interprétation IFRIC 21 avait été appliquée à cette date.

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/15	31/12/14	30/06/14
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	32 149	42 398	6 413
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(23 736)	(18 704)	5 913
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants			0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Traitement des emprunts au coût amorti	554	1,091	572
Marge brute d'autofinancement	8 967	24 785	12 898
Variation de la dette envers les actionnaires	22 065	0	10 029
Variation des autres éléments de BFR	(1 916)	(629)	(1 704)
Variation du besoin en fonds de roulement	20 149	(629)	8 325
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	29 116	24 156	21 223
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(7 325)	(3 296)	(913)
Cession d'immobilisations			0
Diminution nette des dettes sur immobilisations	837	874	6
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(6 488)	(2 422)	(906)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital		0	0
Variation de la dette bancaire		5 000	0
Frais de transaction sur refinancement		0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	78	(60)	(131)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(105)	697	693
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	38	134	116
Distribution de dividendes	(22 065)	(20 025)	(10 029)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(22 054)	(14 254)	(9 352)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	573	7 480	10 965
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	23 499	16 018	16 018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	24 072	23 499	26 983

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