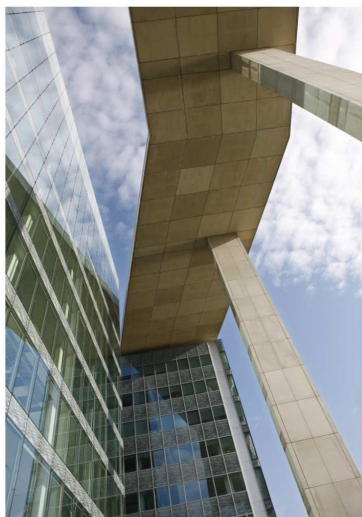


Cegereal - Résultats annuels



2012 : une nouvelle impulsion

Amélioration des indicateurs clés :

- Loyers IFRS à 38,6 M€ (+11,8%)
- Taux d'occupation global à 83 % (+18%)
- Patrimoine : 865 M€ hors droits (+1,3%)
- ANR triple net EPRA : 35,7 € / action (+4,4 %)
- Dividende : 0,65 € / action (proposé à l'AG du 26 juin 2013) + un complément¹

Activité 2012 :

- 22.200 m² commercialisés sur Arcs de Seine
- Refinancement réussi de 400 M€
- Baisse des coûts de financement de l'ordre de 20%
- Lancement de l'opération Go Green

Perspectives :

- Nouveau bail « vert » de 31.900 m² avec le Crédit Foncier à Rives de Bercy
- Progression du résultat courant par action de l'ordre de + 30%
- Poursuite de la croissance du dividende pour atteindre un niveau normal d'ici 2014



Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 14 février 2013 pour arrêter les comptes consolidés audités de la période de 12 mois close au 31 décembre 2012.

Raphaël Tréguier, directeur général de Cegereal, commente :

« Comme prévu, 2012 fut une année très active pour Cegereal, tant sur le plan financier qu'opérationnel. La société a pleinement bénéficié des travaux préparatoires réalisés en 2011 qui lui ont permis d'atteindre ses principaux objectifs : mener à bien la commercialisation d'Arcs de Seine, un des sites majeurs de l'ouest parisien, et réussir le refinancement intégral du Groupe. Forte de ces réalisations, Cegereal souhaite augmenter progressivement, et de façon notable, le niveau de distribution aux actionnaires ces deux prochaines années. »

Cegereal est une foncière de référence dans la détention et la gestion de l'immeubles de bureaux, exclusivement récents et de grande taille, qui accueillent sur le long terme des entreprises de premier rang à la recherche de sites offrant des services à forte valeur ajoutée. Cotée sur NYSE Euronext depuis 2006 au compartiment B, sa capitalisation boursière est de 286 M€ au 12 février 2013.

¹ Le conseil d'administration envisage le versement d'un complément de dividende au titre de l'exercice 2012. Ce versement sera soumis à une AG ultérieure.

- **Une situation locative en nette amélioration sur l'ensemble du portefeuille**

Arcs de Seine : plusieurs locations et extensions de surfaces pour un total de 22.200 m²

Conformément à sa feuille de route, Cegereal a poursuivi la stratégie de relocation intensive de l'immeuble Arcs de Seine.

Grâce à la commercialisation de 22.200 m² au cours de l'exercice auprès de locataires de premier rang, le taux d'occupation de l'immeuble atteint 63% contre 12% au 31 décembre 2011 :

- Canal Plus a loué 10.450 m² en 2012 pour y installer les chaînes de télévision D8, D17 et i>télé.
- Hewlett Packard a loué 5.200 m² en 2012 pour y rassembler ses équipes commerciales franciliennes
- Huawei Technologies a pris à bail 3.750 m²
- Boursorama a loué 2.800 m² supplémentaires. Présente dans l'immeuble depuis 10 années, la société a décidé de s'étendre sur le bâtiment A en prenant à bail l'ensemble du premier étage.

Les 16.000 m² de bureaux restant à commercialiser font actuellement l'objet de visites et de discussions avec plusieurs locataires potentiels.

Rives de Bercy : Renouvellement d'un bail de 31.900 m² sur 9 ans fermes avec le Crédit Foncier

La signature en janvier 2013, en avance sur le calendrier, d'un nouveau bail « vert » de 9 ans fermes avec le Crédit Foncier permet d'allonger notre relation de 7 ans supplémentaires. Elle témoigne de la satisfaction du locataire depuis son emménagement en 2003.

Ce bail de type triple net est d'un nouveau standard, puisqu'il inclut une dimension environnementale forte qui repose sur des engagements « responsables » et réciproques. Ce nouveau contrat s'inscrit pleinement dans la démarche environnementale incarnée par le projet Go Green.

Europlaza : Livraison du RIE, poursuite des aménagements et nouveau bail

Durant l'été 2012, Cegereal a procédé à la rénovation du restaurant inter-entreprise d'Europlaza, en mettant l'accent sur le design et le confort des usagers, sous la direction du cabinet d'architectes Citti.

Les travaux de rénovation des salles de réunions communes, très utilisées par les locataires, vont progressivement commencer pour s'achever d'ici la fin de l'année.

La tour affiche au 31 décembre 2012 un taux d'occupation de 92%, suite à l'arrivée d'Yxime dans les locaux au 1^{er} avril 2012 pour 1.295 m², compensant ainsi le départ de SPSS.

- **Lancement de l'opération Go Green**

En vue d'améliorer et de pérenniser la valeur de son patrimoine Cegereal a décidé de lancer des audits environnementaux sur tous les immeubles de son patrimoine pour obtenir des certifications de qualité environnementale.

Suite à la remise officielle le 21 juin dernier par Certivéa du certificat de Haute Qualité environnementale «HQE Exploitation» pour le site Arcs de Seine, des phases de pré-audit ont été réalisées sur Europlaza et Rives de Bercy. Suite à des résultats préliminaires positifs, les audits techniques approfondis sont en cours de réalisation afin de permettre la définition d'un cahier des charges précis.

- **Patrimoine de plus de 130.000 m², expertisé à 865 M€ hors droits**

Les commercialisations et les actions de préservation des actifs sur le long terme ont permis de consolider la valeur du patrimoine. En légère progression de 1,3% par rapport au 31 décembre 2011, elle s'établit à 865 millions d'euros hors droits (919 millions d'euros droits inclus).

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux, décomptée au 1^{er} janvier 2013 (et prenant en compte le bail signé en janvier 2013 avec le Crédit Foncier), augmente et s'établit à 7,8 ans en nette amélioration, contre 5,8 ans l'an dernier, du fait des prises à bail intervenues tout au long de l'exercice.

Le taux d'occupation du patrimoine passe de 65% à 83%, en forte amélioration par rapport à fin 2011.

FINANCES (résultats en IFRS consolidés)

- **Progression des principaux indicateurs :**

- Loyers IFRS en hausse de +11,8% à 38,6 M€
- Résultat opérationnel de 37,6 M€, soit x2,2 celui de 2011
- Résultat net en très forte croissance à 16,9 M€

Sur l'exercice 2012, les loyers IFRS de Cegereal s'établissent à 38,63 millions d'euros en croissance de 11,8% par rapport à l'année précédente. Les charges refacturées et indemnités représentent 8,77 millions d'euros, en croissance de 19,9%, reflétant l'arrivée de nouveaux locataires, principalement à Arcs de Seine.

Les charges liées aux immeubles ressortent logiquement en hausse à 16,38 millions d'euros.

Le résultat opérationnel (avant charges financières) est de 37,56 millions d'euros, et a donc été multiplié par 2,2 par rapport à 2011. La variation de la juste valeur sur le patrimoine est positive, en hausse de 9,38 millions d'euros, témoignant de la qualité des actifs.

Les cash flows générés par l'activité ont été impactés par les coûts non récurrents liés au refinancement de la dette, qui représentent 9,38 millions d'euros. Ils ressortent à 4,02 millions d'euros contre 8,38 pour l'exercice précédent.

Le résultat net s'établit néanmoins en nette progression, à 16,86 millions d'euros contre 0,24 million d'euros à fin décembre 2011. Le résultat net « EPRA » (après retraitement des variations de juste valeur des immeubles de placement) s'élève à 7,48 millions d'euros.

- **Situation financière solide avec l'obtention d'un financement de 400 millions d'euros à un taux d'intérêt en nette baisse**

Dès juillet 2012, Cegereal a procédé au refinancement de sa dette qui devait échoir en mars 2013, en ligne avec ses guidelines (LTV <50%) pour atteindre fin 2012 un taux d'endettement à 46,2%.

Ainsi, la dette historique a fait l'objet d'un refinancement de 400 millions d'euros pour une durée de 5 ans, scellé auprès de 4 banques.

Le taux de base a pu être fixé courant octobre 2012 afin de bénéficier d'un niveau de taux de base historiquement bas, à 0,90%. Le taux d'intérêt global est de 3,15%, auquel vient s'ajouter un complément de marge de 0,25% tant que le taux d'occupation global du portefeuille reste en deçà de 90%.

Pour mémoire, ce nouveau taux d'intérêt fixe est en nette baisse par rapport au taux initial qui était de 4,15%.

Entre outre, les ratios prudentiels « Hard » ont pu être conservés :

- 70% Taux maximal d'endettement par rapport à la valeur de marché des immeubles
- 150% Taux minimal de couverture des intérêts par les revenus nets locatifs

Cegereal n'a plus d'échéance de remboursement de dettes bancaires avant août 2017

- **ANR triple net EPRA en hausse de 4,4% à 35,7 € par action**

L'ANR triple net EPRA hors droit progresse de 19,41 millions d'euros à 476,28 millions d'euros à fin 2012. L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit ainsi à 35,7 € par action contre 34,2 € par action au 31 décembre 2011. Cette évolution provient du résultat net (+0,4 €), de la variation de valeur du patrimoine (+0,8 €), de la variation de la valeur de la dette (+0,4 €), d'autres impacts (-0,2 €).

- **Dividende au titre de 2012 : 0,65 € par action + un complément**

Cegereal proposera à l'assemblée générale du 26 juin 2013 le versement d'un dividende de 0,65 € par action. La mise en paiement est prévue le 18 juillet 2013.

Le conseil d'administration envisage le versement d'un complément de dividende au titre de l'exercice 2012. Ce versement sera soumis à une AG ultérieure.

- **Perspectives**

Pour 2013, Cegereal a pour objectif :

- une progression du résultat courant par action de l'ordre de 30%
- un retour progressif à un niveau normal de distribution de dividende d'ici 2014. Le conseil d'administration envisage le versement d'un dividende de 1,50 € par action au titre de l'exercice 2013

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur notre nouveau site : www.cegereal.com

Agenda

- 16 mai 2013 Chiffres d'affaires du 1^{er} trimestre 2013
- 26 juin 2013 Assemblée Générale
- 18 juillet 2013 Paiement du dividende
- 25 juillet 2013 Résultats semestriels 2013
- 14 novembre 2013 Chiffres d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013

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 31 décembre 2012 à 865 millions d'euros (hors droits de mutation).

www.cegereal.com

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

ANNEXES

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par action

	2012	2011
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	38 633	34 555
Autres prestations	8 773	7 315
Charges liées aux immeubles	(16 382)	(13 418)
Loyers nets	31 024	28 452
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(2 845)	(3 993)
Autres charges opérationnelles		1
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	9 685	2 500
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(300)	(10 048)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>9 385</i>	<i>(7 548)</i>
Résultat opérationnel	37 564	16 912
Produits financiers	113	181
Charges financières	(20 816)	(16 856)
Résultat financier	(20 704)	(16 675)
Charge d'impôts		
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	16 860	238
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>16 860</i>	<i>238</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	16 860	238
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>16 860</i>	<i>238</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		
Résultat net de base et dilué par action	1,26	0,02

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/12	31/12/11
<u>Actifs non courants</u>		
Immeubles de placement	865 400	854 200
Prêts et créances (part non courante)	14 401	9 068
Total actifs non courants	879 802	863 268
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	12 024	6 295
Autres créances d'exploitation	1 899	4 575
Charges constatées d'avance	41	2 167
Total des créances	13 965	13 038
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 921	16 963
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	20 921	16 963
Total actifs courants	34 886	30 001
TOTAL ACTIF	914 688	893 269
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	40 157	49 333
Réserves consolidées	275 910	266 429
Résultat net part du groupe	16 860	238
Total capitaux propres	493 397	476 471
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts (part non courante)	394 690	398 217
Autres dettes financières (part non courante)	2 672	1 426
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		
Total passifs non courants	397 362	399 643
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	1 776	
Dettes fournisseurs	3 101	2 028
Dettes d'impôts sur les bénéfices		
Autres dettes d'exploitation	5 438	4 848
Produits constatés d'avance	13 614	10 281
Total passifs courants	23 928	17 157
Total passifs	421 290	416 799
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	914 688	893 269

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	2012	2011
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 860	238
<i>immeubles :</i>		
placement	(9 385)	7 548
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	823	592
Marge brute d'autofinancement	8 299	8 378
Variation des autres éléments de BFR	(525)	(1 056)
Variation du besoin en fonds de roulement	(525)	(1 056)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	7 774	7 322
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(1 815)	(1 048)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(741)	
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(2 556)	(1 048)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire	1 108	
Frais de transaction sur refinancement	(5 458)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	1 776	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 247	
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		(479)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	66	316
Distribution de dividendes		(14 692)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(1 262)	(14 855)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3 957	(8 582)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 963	25 544
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	20 921	16 963

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	France	Exportation	31/12/12	31/12/11
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				20 784 100
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	-	-	-	20 784 100
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			66 710	24 012
Autres produits			4	1
Total des produits d'exploitation			66 714	20 808 112
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			1 108 900	6 487 837
Impôt, taxes et versements assimilés			46 947	2 364 813
Salaires et traitements			237 072	246 753
Charges sociales			106 901	101 528
Dotations aux amortissements sur immobilisations				12 776 876
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			68 003	69 223
Total charges d'exploitation			1 567 822	22 047 031
RESULTAT D'EXPLOITATION			(1 501 108)	(1 238 918)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances...				
Autres intérêts et produits assimilés			37 776	181 371
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			238 298	15 258
Différences positives de change				23
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			276 074	196 652
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			59 673	180 850
Intérêts et charges assimilés			37 831	8 041 560
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			97 504	8 222 410
RESULTAT FINANCIER			178 570	(8 025 758)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(1 322 538)	(9 264 676)

en euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		50 594
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	-	50 594
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	117 438	73 153
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	117 438	73 153
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(117 438)	(22 558)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	342 788	21 055 359
TOTAL DES CHARGES	1 782 764	30 342 594
BENEFICE OU PERTE	(1 439 977)	(9 287 236)

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/12	31/12/11
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	349 301 810		349 301 810	349 301 810
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	562 896		562 896	501 710
ACTIF IMMOBILISÉ	349 864 706	-	349 864 706	349 803 520
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	22 344	18 683	3 661	3 661
Autres créances	209 388		209 388	5 707 674
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 985 094		1 985 094	
ACTIF CIRCULANT	2 216 826	18 683	2 198 143	5 711 336
Charges constatées d'avance	19 520		19 520	24 651
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	352 101 052	18 683	352 082 369	355 539 505

en euros

PASSIF	31/12/12	31/12/11
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	24 110 276	33 285 900
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	8 423	8 423
Résultat		
Report à nouveau		111 611
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(1 439 977)	(9 287 235)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	351 537 587	352 977 563
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		
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	448 245	664 623
Dettes fiscales et sociales	79 423	1 720 395
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	17 114	176 923
Produits constatés d'avance		
DETTES	544 782	2 561 941
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	352 082 369	355 539 505

Cash Flow – Normes françaises

RESSOURCES	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Capacité d'autofinancement de l'exercice	(1 619)	3 655
Autofinancement disponible	(1 619)	3 655
Apport en fond propres et comptes courants		
Diminution des éléments de l'actif immobilisé (immobilisations corporelles)		735 078
Diminution des éléments de l'actif immobilisé (immobilisations financières)	117	
Augmentation des dettes financières auprès des établissements de crédit		
Augmentation des autres dettes financières (dépôts versés par les locataires)		
Total des ressources	(1 502)	738 734
EMPLOIS		
Distributions de dividendes		14 692
Augmentation des éléments de l'actif immobilisé (immobilisations financières)		349 302
Diminution des dettes financières (dépôts reversés aux locataires)		1 905
Diminution des dettes financières (auprès des établissements de crédit)		398 892
Total des emplois	-	764 790
Variation du fonds de roulement net global	(1 502)	(26 057)

VARIATION EXPLOITATION	31/12/12		31/12/12	31/12/11
	Besoins	Dégagements		
<u>Variation des actifs d'exploitation</u>				
Comptes clients, comptes rattachés				6 247
Autres créances	5 498		5 498	10 214
Comptes de régularisation et charges constatées d'avance	5		5	2 024
<u>Variation des dettes d'exploitation</u>				
Fournisseurs, comptes rattachés	216		(216)	(2 952)
Dettes fiscales et sociales (hors exit tax)	1 641		(1 641)	5
Autres dettes	160		(160)	(783)
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance				(9 907)
Variation nette d'exploitation	2 017	5 503	3 487	4 847
VARIATION HORS EXPLOITATION				
<u>Variation des autres débiteurs</u>				
Dettes envers les associés				
<u>Variation des autres créditeurs</u>				
Dettes sur immobilisation, comptes rattachés				(4 334)
Dettes fiscales et sociales (exit tax)				
Variation nette hors exploitation	-	-	-	(4 334)
Besoins ou dégagement net de fond de roulement dans l'exercice	2 017	5 503	3 487	513
Variation des disponibilités		1 985	1 985	(25 544)
Variation nette trésorerie	-	1 985	1 985	(25 544)
Variation du fonds de roulement net global	2 017	3 518	(1 502)	(26 057)