

RESULTAT NET IFRS EN FORTE PROGRESSION DE +51,2%

« 2017 a été particulièrement active pour Cegereal avec 41 000 m² de baux signés et la finalisation de la commercialisation du campus Hanami. Nous sommes également restés attentifs à améliorer le rendement de nos actifs et continuons d'investir afin d'anticiper les nouvelles attentes de nos locataires. Bénéficiant du soutien d'investisseurs institutionnels, Cegereal est prête à poursuivre sa stratégie de croissance et à réaliser de nouvelles acquisitions », déclare Jérôme Anselme, Directeur Général de Cegereal.

- **CHIFFRES CLES**

En millions d'euros	2017	2016	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	51,3	47,2	+8,6%
Résultat net (IFRS)	62,4	41,3	+51,2%
Résultat net (EPRA)	32,7	28,2	+15,9%
Cash-flow opérationnel	35,8	34,8	+3,0%
Patrimoine (hors droits)	1 169	1 124	+4,0%
Taux d'occupation	91,4%	87,0%	+4,4 pts
Taux d'endettement	53,4%	52,1%	+1,2 pt
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	43,8	40,8	+7,3%
ANR de remplacement par action droits inclus (en euros)	50,4	47,1	+7,0%
Distribution ordinaire par action (en euros)	2,2	2,1	+4,8%
Distribution exceptionnelle par action (en euros)	1,9		
Retour sur investissement sur 12 mois	12,5%	9,2%	+3,3 pts

Le retour sur investissement sur 12 mois (Total Shareholder Return) s'établit à +12,5%, avec une augmentation de l'ANR de +7,3% et un ratio de distribution de 5,1%.

L'ANR Triple Net EPRA est en hausse de +7,3% principalement en raison la croissance de la valeur du patrimoine. Il ressort à 43,8 euros par action, suite à la variation de la juste valeur des immeubles (+3,4€ / action), la distribution de dividendes (-2,1€ / action), la progression du résultat consolidé (+1,3€ / action), les franchises accordées (+0,2€ / action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (+0,2€ / action).

Sur l'exercice 2017, les revenus locatifs s'établissent à 51,3 millions d'euros, en augmentation de +8,6% par rapport à 2016 (47,2 millions d'euros). La contribution de l'immeuble Hanami est de 9,5 millions d'euros.

Le résultat net EPRA s'élève à 32,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 (versus 28,2 millions d'euros en 2016), soit une hausse de +15,9% à périmètre courant, Hanami y contribuant à hauteur de 5,2 millions d'euros.

Le cash-flow opérationnel est en hausse de +3% pour atteindre 35,8 millions d'euros en raison de la bonne performance de l'activité locative. L'immeuble Hanami y participe à hauteur de 3,8 millions d'euros.

Le résultat net IFRS s'élève à 62,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, en nette progression (+ 51,2%) par rapport à 2016 (41,3 millions d'euros) en raison de l'optimisation du coût de la dette en 2016 et de la croissance de la valeur du patrimoine de +4,0%.

• ANNEE RECORD EN MATIERE D'ACTIVITE LOCATIVE

L'année 2017 a été marquée par un très fort dynamisme locatif. Le total des surfaces pour lesquelles Cegereal a signé une extension de bail, un renouvellement ou une prise à bail s'élève à 41 000 m², soit près de 25% du patrimoine total.

Principales commercialisations :

- Arcs de Seine : le départ anticipé de Boursorama a été compensé par l'extension des surfaces louées par Huawei pour une durée minimum de 6 ans, ce qui porte sa présence sur le campus à 11 700 m². Le taux d'occupation est de 98,4%.
- Europlaza : les espaces libérés par GE Capital ont été en partie repris par My Money Bank (3 000 m²). Dans le même temps, KPMG s'est implanté dans les « étages jardins » de la tour en signant un bail de 2 500 m² pour une durée de 9 ans ferme. Des discussions sont en cours et devraient permettre à Cegereal de commercialiser prochainement les 8 000 m² d'espaces vacants situés en partie haute de la tour, lesquels seront bientôt entièrement rénovés. Le taux d'occupation est de 73,7%.
- Hanami : Axens a pris à bail le 8^{ème} et dernier bâtiment d'Hanami, d'une surface de 2 900 m² pour une durée de 6 ans ferme. Le campus de bureaux, dernière acquisition en date de Cegereal, est désormais entièrement loué.

Fruit de ces efforts de commercialisation, le taux d'occupation global de Cegereal s'élève à 91,4% au 31 décembre 2017, contre 87% à la même période de l'exercice précédent. Les nouveaux revenus liés à cette activité locative produiront leur plein effet sur l'année 2018.

En 2018, Cegereal continuera de proposer à ses locataires des espaces optimisés qui offrent des prestations haut de gamme et qui répondent aux meilleures exigences environnementales.

• PERFORMANCE RSE RECONNUE ET RECOMPENSEE

Cegereal s'est une nouvelle fois distinguée pour l'excellence de son reporting financier et extra financier. La société a remporté deux Gold Awards lors de la conférence annuelle de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Cegereal s'est également hissée pour la 3^{ème} année consécutive sur le podium du GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), obtenant la seconde place dans la catégorie des foncières de bureaux en Europe.

• STRUCTURE FINANCIERE SAINE

Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement de Cegereal s'élève à 53,4% contre 52,1% au 31 décembre 2016. Grâce au refinancement effectué en 2016, Cegereal a abaissé le coût moyen de sa dette à 1,4% au 31 décembre 2017.

• DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE AU COURS DE 2018 : 4,1 € PAR ACTION

Au vu des performances réalisées, Cegereal proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires en avril 2018, la distribution d'un dividende de 4,1 euros par action qui se compose d'un dividende ordinaire de 2,2 euros par action et d'un dividende exceptionnel de 1,9 euro par action.

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 15 février 2018 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2017.

Retrouvez la documentation relative à la présentation des résultats de la société sur :

www.cegereal.com

Agenda

- 24 avril 2018 Assemblée générale
- 25 avril 2018 Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018
- 4 mai 2018 Paiement du dividende
- 26 juillet 2018 Résultats du 1^{er} semestre 2018

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Contact presse

Aliénor Miens / +33 6 64 32 81 75
alienor.miens@citigatedewerogerson.com

Relation investisseurs

Charlotte de Laroche / +33 1 42 25 76 38
info@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 31 décembre 2017 à 1 257 millions d'euros (valeur de remplacement). D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société 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 505 millions d'euros au 15 février 2018.

www.cegereal.com

ANNEXES

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par actions

	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois
Revenus locatifs	51 259	47 196
Autres prestations	16 166	13 991
Charges liées aux immeubles	(29 416)	(17 221)
Loyers nets	38 008	43 965
Vente d'immeuble		
Charges administratives	(4 765)	(3 663)
Dotations nettes aux provisions & amort	(10)	(9)
Autres charges opérationnelles	0	(707)
Autres produits opérationnels	175	9
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	41 978	34 292
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(4 800)	(13 900)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>37 178</i>	<i>20 392</i>
Résultat opérationnel	70 587	59 987
Produits financiers	597	53
Charges financières	(10 542)	(17 972)
Résultat financier	(9 945)	(17 919)
Charge d'impôts	1 765	(802)
RESULTAT NET	62 408	41 265
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	62 408	41 265
<i>Résultat net de base par action</i>	<i>4,67</i>	<i>3,09</i>
<i>Résultat net dilué par action</i>	<i>4,37</i>	<i>2,95</i>

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants		
Immobilisations corporelles	56	61
Immeubles de placement	1 169 400	1 124 100
Immobilisations financières	0	0
Prêts et créances à plus d'un an	21 591	22 949
Instruments financiers non courants	31	184
Total actifs non courants	1 191 078	1 147 294
Actifs courants		
Créances clients	18 481	16 539
Autres créances d'exploitation	10 200	12 709
Autres créances	0	0
Charges constatées d'avance	347	354
Total des créances	29 029	29 602
Instruments financiers courants	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	61 718	18 634
Total actifs courants	90 747	48 236
TOTAL ACTIF	1 281 825	1 195 530
Capitaux propres		
Capital	66 863	66 863
Réserve légale	6 686	16 047
Prime de fusion	70 914	98 996
Report à nouveau	410 662	359 877
Résultat de l'exercice	62 408	41 265
Total capitaux propres	617 532	583 048
Passifs non courants		
Emprunts part à plus d'un an	616 043	576 951
Autres dettes financières à plus d'un an	5 929	4 605
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0
Instruments Financiers	548	920
Total passifs non courants	622 519	582 476
Passifs courants		
Emprunts part à moins d'un an	2 979	2 224
Autres dettes financières	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Dettes fournisseurs	11 589	5 832
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	9 644	7 953
Dettes diverses	0	31
Produits constatés d'avance	17 561	13 966
Total passifs courants	41 774	30 007
Total passifs	664 293	612 483
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 281 825	1 195 530

Cash Flow IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/17	31/12/16
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	62 408	41 265
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(37 178)	(20 392)
Annulation des dotations aux amortissement		
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)	9	9
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture		102
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	(219)	895
Traitement des emprunts au coût amorti	1 752	2 949
Provisions pour risques et charges		
<i>Impôts</i>	(1 765)	
<i>Intérêts moratoires</i>	(165)	
Marge brute d'autofinancement	24 841	24 828
Variation des autres éléments de BFR	14 380	376
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		134
Variation du besoin en fonds de roulement	14 380	511
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	39 221	25 339
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(8 126)	(161 717)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	493	621
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(7 633)	(161 096)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	0	0
Variation de la dette bancaire	37 875	181 000
Emission d'instruments financiers (BSA)		9
Frais de transaction sur refinancement	(508)	(8 542)
Acquisition d'instruments de couverture		(168)
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	729	
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)		(523)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 323	654
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	130	(43)
Distribution de dividendes	(28 053)	(26 720)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	11 496	145 668
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	43 084	9 911
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	18 634	8 723
TRESORERIE ET EQUIVALENTS A LA CLOTURE DE LA PERIODE	61 718	18 634

Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	31/12/17 12 mois	31/12/16 12 mois
Production vendue de services	85 544	70 000
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	85 544	70 000
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges	58 434	30 141
Total des produits d'exploitation	143 978	100 141
Achats matières premières et autres approvisionnements	49	0
Autres achats et charges externes	1 769 653	2 130 369
Impôt, taxes et versements assimilés	41 960	2 611 034
Salaires et traitements	871 904	792 428
Charges sociales	367 612	334 152
Dotations aux amortissements sur immobilisations	189	0
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges	235 610	20 347
Autres charges	175 512	194 550
Total charges d'exploitation	3 462 489	6 082 881
RESULTAT D'EXPLOITATION	(3 318 511)	(5 982 740)
Produits financiers de participations	1 332 000	0
Autres intérêts et produits assimilés	165 006	29 933
Différences positives de change	432	0
Total des produits financiers	1 497 438	29 933
Intérêts et charges assimilés	34 619	12 599
Différences négatives de change	852	3
Total des charges financières	35 471	12 602
RESULTAT FINANCIER	1 461 967	17 331
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(1 856 544)	(5 965 409)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	19 982	83 162
Total produits exceptionnels	19 982	83 162
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 680	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 178	281
Total charges exceptionnelles	5 858	281
RESULTAT EXCEPTIONNEL	14 125	82 881
Impôts sur les bénéfices	(1 765 185)	802 365
TOTAL DES PRODUITS	1 661 398	213 235
TOTAL DES CHARGES	1 738 632	6 898 129
BENEFICE OU PERTE	(77 234)	(6 684 893)

Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/17	31/12/16
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	3 996	189	3 807	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations & créances rattachées	299 050 733		299 050 733	326 405 364
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	673 967		673 967	725 947
ACTIF IMMOBILISÉ	299 728 696	189	299 728 507	327 131 311
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	2 103 079		2 103 079	3 046 532
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	998 862		998 862	3 748 046
ACTIF CIRCULANT	3 101 941	-	3 101 941	6 794 577
Charges constatées d'avance	52 460		52 460	44 035
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	302 883 097	189	302 882 908	333 969 924

En euros

PASSIF	31/12/17	31/12/16
Capital		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	66 862 500	66 862 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	70 922 676	99 004 926
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	6 686 250	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 711 437	10 670
Résultat		
Report à nouveau	29 421	24 910
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(77 234)	(6 684 893)
Acompte sur dividendes		
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	299 476 914	327 606 977
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	235 610	20 347
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	235 610	20 347
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 112 261	2 079 134
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	718 155	3 769 534
Dettes fiscales et sociales	338 969	493 932
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	999	
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
DETTES	3 170 384	6 342 600
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	302 882 908	333 969 924