



Cegereal - Résultats annuels

2014 : Performance opérationnelle en forte hausse (+24%)

- **Performance opérationnelle solide**

Cegereal a enregistré un résultat net EPRA de 23,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, en hausse de +24% par rapport à 19,1 millions d'euros à la même période en 2013. Ces bons résultats proviennent principalement de la hausse des revenus immobiliers nets de charges (+12,9%) et de la hausse du taux d'occupation à 90% déclenchant une baisse des frais financiers.

- **Création de la 1^{ère} « Tour Jardin » à la Défense**

Avec la « Tour Jardin », projet unique au cœur de la Défense, Cegereal repense la relation entre espace vert et tour de bureaux, en mettant à disposition des utilisateurs d'Eurolaza, dès le printemps 2015, un nouvel espace de vie en plein air et des parties communes au rez-de-chaussée entièrement repensées. Eurolaza proposera à ses locataires et à leurs visiteurs un jardin privatif de plus de 3 000 m² et deux jardins intérieurs, imaginés par l'architecte Juan Trindade.

Les travaux intérieurs, dans le hall d'accueil, sont en cours d'achèvement et la réalisation des aménagements extérieurs se poursuit.

- **Succès de l'opération « Go Green », en route pour « Upgreen your business »**

Cegereal a achevé son projet « Go Green » initié en 2012 et devient la première foncière 100% verte avec un patrimoine entièrement certifié pour ses qualités environnementales.

Un engagement éco-responsable qui a été également récompensé par l'attribution du statut de « Green Star » par le « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB). Cet indice international a reconnu Cegereal, dès sa première participation, comme un acteur immobilier de référence en matière de gestion responsable et de développement durable.

Depuis janvier 2015, Cegereal poursuit ses actions en matière de RSE en lançant le programme collaboratif « Upgreen your business ».

- **Hausse des loyers nets (+12,9%)**

Sur l'exercice 2014, les loyers IFRS de Cegereal s'établissent à 44,7 millions d'euros en croissance de +3,3% par rapport à l'année précédente. Les charges refacturées et indemnités représentent 13,2 millions d'euros en hausse de +25% par rapport à 2013. Les charges liées aux immeubles sont en légère baisse à 16,3 millions d'euros. Globalement, les loyers nets ont augmenté de 36,8 millions à 41,6 millions d'euros.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 90% au 31 décembre 2014, contre 89% à fin 2013.

Arcs de Seine : Taux d'occupation à 97%

Cegereal a poursuivi sa stratégie de commercialisation d'Arcs de Seine, immeuble phare de la Telecommunication Valley. Situé en front de Seine, Quai du Point du Jour à Boulogne-Billancourt, Arcs de Seine a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012.

Dès 2012, 22 220 m² ont été loués, puis 7 800 m² en 2013. En 2014, s'ajoutent :

- un nouveau bail portant sur 700 m², signé auprès d'un nouveau locataire, BBC, pour une prise à bail intervenue au cours du deuxième trimestre 2014,
- l'extension de Sagem, qui a pris à bail en avril un nouveau plateau de 700 m², portant à 5 600 m² sa surface louée, ainsi que
- l'extension de Huawei, qui a pris à bail en septembre un nouveau plateau de 1 400 m², portant à 5 200 m² la surface totale occupée par ce locataire en forte croissance.

Par ailleurs, en janvier 2015, Cegereal a signé deux nouveaux baux pour une durée de 6 ans sur une surface de 4 200 m². Amgen rejoint le site sur une surface 2 800 m² et Exclusive Networks occupe 1 400 m².

Ils portent le taux d'occupation de l'ensemble immobilier à 97% au 31 décembre 2014 (contre 81% au 31 décembre 2013) ; seuls 1 400 m², sur les 45 000 m² du site, font actuellement l'objet d'une commercialisation.

Rives de Bercy : Double certification au niveau « Very Good »

Inscrit dans le projet « Go Green », le nouveau bail de 9 ans fermes signé en janvier 2013 avec le Crédit Foncier, locataire unique historique du site, inclut une dimension environnementale forte qui repose sur des engagements responsables et réciproques.

En décembre 2014, Rives de Bercy (32 000 m²) a reçu officiellement le certificat de Haute Qualité Environnementale « HQE Exploitation » délivré par l'organisme indépendant Certivéa.

Le 20 janvier 2015, l'immeuble a également obtenu la certification BREEAM In-Use International « Very Good ».

Europlaza : Une vie locative très active

Au cours de l'année, Cegereal a signé trois renouvellements, dont deux accompagnés d'une extension de la surface louée. Europlaza a également accueilli deux nouveaux locataires :

- Galderma a renouvelé son bail à hauteur de 4 000 m², avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2014, et étendu ses surfaces de 800 m², avec effet au cours du deuxième trimestre ;
- Crédit Agricole / BforBank a renouvelé son bail portant sur 1 700 m² et a augmenté également, dès le deuxième trimestre, sa surface louée sur 1 300 m² ;
- NTT Europe a renouvelé son bail en mai pour près de 1 300 m² ;
- Gas Natural a rejoint l'immeuble au cours du mois de mai sur 900 m², ainsi que les équipes de Heinz France en juillet sur 600 m².

Sur l'immeuble Europlaza, le taux d'occupation est de 77%, contre 89% à fin 2013.

Suite au départ de Cap Gemini sur la partie basse de la tour, 10 800 m² de bureaux qui donneront directement sur les futurs jardins livrés au printemps 2015 sont actuellement disponibles à la location.

• **Situation financière saine**

Cegereal n'a pas d'échéance de remboursement de dette bancaire avant août 2017, ayant procédé au refinancement de l'intégralité de sa dette en 2012. Son taux d'endettement est stable à 46,5%.

Cette dette bancaire bénéficie d'un taux compétitif de 3,40%, entraînant un allègement de la charge financière de l'ordre de 20% par rapport à sa dette historique. Son taux est réduit à 3,15% dès lors que le taux d'occupation dépasse 90%.

• **Distribution au cours de 2015 : 1,65 € par action**

Cegereal proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires, le 15 avril 2015, une distribution de 1,65 euro par action en 2015. Le paiement interviendra le 16 juillet 2015.

- **Chiffres clés**

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Variation
Loyers (IFRS)	44,7	43,3	+ 3,3%
Chiffre d'affaires (IFRS)	57,9	53,8	+ 7,7%
Loyers nets (IFRS)	41,6	36,8	+12,9%
Résultat net (IFRS)	42,4	1,9	n/a
Résultat net (EPRA)	23,7	19,1	+ 24,1%
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	34,8	34,1	+ 2,1%
ANR par action droits inclus (en euros)	39,3	38,0	+ 3,4%
Patrimoine (hors droit)	871	849	+ 2,6%
Distribution par action (en euro)	1,65	1,50	+ 10,0 %

Le patrimoine immobilier de Cegereal a été expertisé au 31 décembre 2014 par DTZ Eurexi à 871 millions d'euros hors droits (928 millions d'euros droits inclus), contre 849 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013.

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

- Arcs de Seine : 347 M€
- Europlaza : 333 M€
- Rives de Bercy : 191 M€

L'ANR triple net EPRA hors droits ressort à 34,8 € par action, contre 34,1 € par action au 31 décembre 2013. Sa variation s'explique par la distribution de dividendes (-1,5 € / action), la progression du résultat consolidé (+1,6 € / action), la variation de la juste valeur des immeubles (+1,6 € / action), les franchises accordées (-0,7 € / action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (-0,4 € / action).

Raphaël Tréguier, Directeur Général de Cegereal, commente :

« En 2014, Cegereal a dépassé ses objectifs avec une croissance du résultat net récurrent par action de plus de 20%. Nous sommes très heureux de pouvoir y associer d'autres projets porteurs comme la réussite de l'opération « Go Green » et le lancement de la transformation d'Europlaza en Tour Jardin. L'année 2015 s'annonce prometteuse pour notre foncière qui pourrait devenir active tant à l'arbitrage qu'à l'acquisition sur son marché. »

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 12 février 2015 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2014.

Retrouvez la documentation et la vidéo relatives à la présentation des résultats de la société sur : www.cegereal.com

Agenda

- 15 avril 2015 Assemblée générale
- 16 avril 2015 Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2015
- 16 juillet 2015 Paiement du dividende
- 24 juillet 2015 Résultats du 1^{er} semestre 2015
- 22 octobre 2015 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2015

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 DTZ Eurexi a été estimée au 31 décembre 2014 à 928 millions d'euros (droits de mutation inclus).

Cotée sur Euronext depuis 2006 au compartiment B, sa capitalisation boursière est de 377 millions d'euros au 9 février 2015.

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

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/14	31/12/13
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	44 746	43 303
Autres prestations	13 173	10 462
Charges liées aux immeubles	(16 341)	(16 927)
Loyers nets	41 579	36 838
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(3 057)	(2 754)
Autres charges opérationnelles	0	(4)
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	42 637	15 386
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(23 933)	(32 531)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>18 704</i>	<i>(17 145)</i>
Résultat opérationnel	57 226	16 935
Produits financiers	17	0
Charges financières	(14 533)	(14 994)
Résultat financier	(14 515)	(14 994)
Charge d'impôts	(312)	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	42 398	1 940
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>42 398</i>	<i>1 940</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	42 398	1 940
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>42 398</i>	<i>1 940</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	3,18	0,15

Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
<u>Actifs non courants</u>		
Immeubles de placement	871 000	849 000
Prêts et créances (part non courante)	30 941	29 331
Total actifs non courants	901 941	878 330
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	6 469	12 508
Autres créances d'exploitation	6 276	261
Charges constatées d'avance	107	68
Total des créances	12 852	12 837
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 499	16 018
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	23 499	16 018
Total actifs courants	36 351	28 856
TOTAL ACTIF	938 292	907 186
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	21 436	31 465
Réserves consolidées	284 831	292 754
Résultat net part du groupe	42 398	1 940
Total capitaux propres	509 135	486 629
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts (part non courante)	401 889	395 797
Autres dettes financières (part non courante)	4 166	3 469
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0
Total passifs non courants	406 055	399 266
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	1 716	1 776
Dettes fournisseurs	2 148	1 479
Dettes d'impôts sur les bénéfices	295	0
Autres dettes d'exploitation	5 045	3 762
Produits constatés d'avance	13 898	14 275
Total passifs courants	23 102	21 292
Total passifs	429 157	420 557
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	938 292	907 186

Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	42 398	1 940
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(18 704)	17 145
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	1 091	1 107
Marge brute d'autofinancement	24 785	20 192
Variation des autres éléments de BFR	(629)	(15 393)
Variation du besoin en fonds de roulement	(629)	(15 393)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	24 156	4 799
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(3 296)	(745)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	874	(1 045)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(2 422)	(1 790)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire	5 000	
Frais de transaction sur refinancement		
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un ans)	(60)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	697	796
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	134	(35)
Distribution de dividendes	(20 025)	(8 674)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(14 254)	(7 914)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	7 480	(4 904)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 018	20 921
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	23 499	16 018

* dont acompte sur dividendes d'un montant de 10 029 milliers d'euros (soit 0,75 € par action) distribué par Cegereal au titre du résultat de l'exercice 2014.

Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	France	Exportation	31/12/14	31/12/13
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0	-	-
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			21 208	37 757
Autres produits			1	39
Total des produits d'exploitation			21 209	37 796
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			1 488 996	1 406 634
Impôt, taxes et versements assimilés			50 810	51 165
Salaires et traitements			258 734	265 545
Charges sociales			121 105	111 548
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			127 967	92 898
Total charges d'exploitation			2 047 612	1 927 789
RESULTAT D'EXPLOITATION			(2 026 403)	(1 889 993)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations			68 300 000	
Produits des autres valeurs mobilières et créances...			0	
Autres intérêts et produits assimilés			4 797	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			68 304 797	-
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			5 956	
Intérêts et charges assimilés			499 078	140 647
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			505 034	140 647
RESULTAT FINANCIER			67 799 763	(140 647)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			65 773 360	(2 030 640)

En euros

	31/12/14 12 mois	31/12/13 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	78 336	153 570
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	78 336	153 570
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	78 336	153 570
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	312 460	
TOTAL DES PRODUITS	68 404 342	191 365
TOTAL DES CHARGES	2 865 106	2 068 436
BENEFICE OU PERTE	65 539 236	(1 877 070)

Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/14	31/12/13
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	387 709 685		387 709 685	349 301 810
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	794 802	5 956	788 846	716 466
ACTIF IMMOBILISÉ	388 504 487	5 956	388 498 531	350 018 276
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	21 067		21 067	77 127
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	460 028		460 028	1 580 482
ACTIF CIRCULANT	481 095	-	481 095	1 657 609
Charges constatées d'avance	87 792		87 792	23 691
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	389 073 374	5 956	389 067 418	351 699 576

En euros

PASSIF	31/12/14	31/12/13
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	5 388 776	15 418 151
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles	0	
Réserves réglementées	0	
Autres réserves	0	8 423
Résultat		
Report à nouveau	(3 256 815)	(1 422 072)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	65 539 236	(1 877 070)
Acompte sur dividendes	(10 029 375)	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	386 500 686	340 986 296
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	1 806 957	10 174 731
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 837	444 399
Dettes fiscales et sociales	401 938	93 397
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		752
Produits constatés d'avance		
DETTES	2 566 732	10 713 280
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	389 067 418	351 699 576