



Paris, le 17 février 2017 – 8h00  
Information réglementée

Cegereal

Résultats annuels 2016

## RESULTAT NET EPRA EN HAUSSE DE 54,8%

« Avec un bilan restructuré, une première acquisition et un actionariat renouvelé, des jalons importants ont été posés cette année. En 2017, nous regarderons les opportunités de croissance dans le secteur des bureaux », déclare Raphaël Tréguier, Directeur Général de Cegereal.

- **CHIFFRES CLES**

En millions d'euros	2016	2015	Variation
Loyers (IFRS)	47,2	44,3	+6,5%
Résultat net (IFRS)	41,3	81,0	- 49,0%
Résultat net (EPRA)	28,2	18,2	+ 54,8%
Cash-flow opérationnel	34,8	22,5	+ 54,9%
Patrimoine (hors droits)	1 124	942	+ 19,3%
Patrimoine (hors droits) à périmètre constant	972	942	+3,2%
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	40,8	39,2	+ 4,1%
ANR de remplacement par action droits inclus (en euros)	47,1	44,0	+ 11,6%
Distribution par action (en euros)	2,1	2,0	+ 5,0%
Retour sur investissement sur 12 mois	9,2%	17,3%	

La création de valeur illustrée par le retour sur investissement sur 12 mois (Total Share Return) est de +9,2%, avec une augmentation de l'ANR de 4,1% et un ratio de distribution de 5,1%.

L'ANR Triple Net EPRA ressort à 40,8 euros par action, suite à la variation de la juste valeur des immeubles (+2,3€ / action), et par la distribution de dividendes (-2,0€ / action), la progression du résultat consolidé (+0,8€ / action), les franchises accordées (+0,24€ / action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (+0,2€ / action).

L'ANR de remplacement augmente pour moitié du fait de la révision des frais de mutation (passant de 6,5% à 7,5%) dans les expertises, pour moitié du fait de l'ajout de l'actif Hanami.

Le résultat net EPRA s'élève à 28,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 (versus 18,2 millions d'euros en 2015) avec un cash-flow opérationnel en hausse de 54,9% pour atteindre 34,8 millions d'euros.

L'immeuble Hanami ayant rejoint le portefeuille le 15 décembre, son impact sur les résultats annuels est faible. A titre d'exemple, sa contribution aux loyers IFRS 2016 est de 0,4 million d'euros (correspondant à un loyer annualisé théorique de 9,3 millions d'euros).

Le résultat net IFRS s'inscrit à 41,3 millions d'euros au 31 décembre 2016. La variation de la valeur du patrimoine à périmètre constant reste en hausse (+3,2%), mais dans une moindre mesure qu'en 2015 (+8,2%), entraînant une baisse relative du résultat net IFRS de 49,0%.

- UN ACTIONNARIAT RECONFIGURE

Suite à l'arrivée de Northwood, qui détenait 98,44 % du capital de Cegereal à l'issue de son OPA de fin janvier 2016, de nouveaux investisseurs de premier plan ont rejoint l'actionnariat la société, lui permettant de continuer à bénéficier du régime fiscal avantageux des SIIC.

A ce jour, Northwood ne détient de concert plus que 55% du capital de Cegereal<sup>1</sup> aux côtés de GIC devenu le deuxième actionnaire de référence avec près de 25%.

- UNE STRUCTURE FINANCIERE OPTIMISEE

Cegereal a profité des bonnes conditions de marché de l'été dernier pour refinancer sa dette de 405 millions d'euros sous la forme d'un financement hypothécaire de 525 millions d'euros au taux très compétitif de 1,35%. L'opération, d'une maturité de 5 ans avec une possibilité d'extension de 2 années supplémentaires, a permis à Cegereal de réduire sa charge financière de 45%.

Afin de refinancer l'OPCI K RUEIL, Cegereal a signé le 15 décembre 2016 une convention de crédit d'un montant de 100 millions d'euros. L'emprunt est soumis à un taux moyen autour de 1,50%.

Suite à ces deux opérations, le taux d'endettement de Cegereal est de 52,1%.

- UNE PREMIERE ACQUISITION D'ENVERGURE

Avec l'acquisition du campus Hanami, Cegereal dote son portefeuille d'un actif d'exception situé à Rueil Malmaison, la ville verte de l'Ouest du Grand Paris. Cet ensemble de 8 immeubles de bureaux est implanté sur un terrain de 3,3 hectares paysagés en bordure de Seine. Il s'étend sur une surface de 30 000 m<sup>2</sup> et est occupé à 96% par des locataires de premier plan.

Avec ce quatrième actif, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Cegereal affiche une forte hausse de +19,3% sur un an, et s'élève à 1 124 millions d'euros hors droits (soit 1 209 millions d'euros droits inclus, aussi appelée « valeur de remplacement ») au 31 décembre 2016, par rapport à 942 millions d'euros sur l'exercice précédent.

Le taux d'occupation du patrimoine de Cegereal au 31 décembre s'élève 2016 à 87%. Des discussions avancées tant sur Arcs de Seine que sur Europlaza devraient permettre de porter le taux d'occupation au-delà de 90% très prochainement.

- UNE EXCELLENCE OPERATIONNELLE FELICITEE AU NIVEAU INTERNATIONAL

Récompensant une démarche responsable menée depuis plusieurs années et aujourd'hui déployée au travers du programme collaboratif « Upgreen your business », le classement 2016 du « *Global Real Estate Sustainability Benchmark* » (GRESB) a hissé Cegereal à la première place dans la catégorie des foncières cotées de bureaux en Europe.

Cegereal a par ailleurs obtenu la certification ISO 14001:2004 pour l'ensemble de son système de management environnemental.

Enfin, Cegereal a remporté deux Awards remis par l'EPRA (European Public Real Estate Association). Cegereal se classe ainsi parmi les leaders européens en matière de reporting financier et extra-financier.

- DISTRIBUTION AU COURS DE 2017 : 2,1 € PAR ACTION

Cegereal proposera à la prochaine assemblée générale des actionnaires, en avril 2017, une distribution de 2,1 euros par action en 2017. Le paiement interviendra le 13 juillet 2017.

Le Conseil d'administration de Cegereal s'est réuni le 16 février 2017 pour arrêter les comptes consolidés audités de l'année close au 31 décembre 2016.

---

<sup>1</sup> Il est rappelé que le maintien du statut SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) est conditionné au fait qu'un ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L. 223-10 du code de commerce ne détiennent pas directement ou indirectement 60% ou plus du capital de la SIIC (art. 208C du Code Général des Impôts).

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

[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

### Agenda

- 21 avril 2017 Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2017
- Avril 2017 Assemblée générale
- 13 juillet 2017 Paiement du dividende
- 21 juillet 2017 Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2017
- 26 octobre 2017 Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

**Pour plus d'informations, merci de contacter :**

#### **Contact presse**

Aliénor Miens / +33 1 53 32 84 77  
alienor.miens@citigate.fr

#### **Relation investisseurs**

Raphaël Tréguier / +33 1 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 31 décembre 2016 à 1 209 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 du statut de « Sector Leader » 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 495 millions d'euros au 13 février 2017.

[www.cegereal.com](http://www.cegereal.com)

## ANNEXES

### Compte de Résultat IFRS (consolidé)

En milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/16	31/12/15
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	47 196	44 310
Autres prestations	13 991	11 349
Charges liées aux immeubles	(17 221)	(17 156)
<b>Loyers nets</b>	<b>43 965</b>	<b>38 504</b>
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(3 663)	(4 976)
Autres charges opérationnelles	(716)	(5)
Autres produits opérationnels	9	65
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	34 292	62 736
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(13 900)	
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>20 392</i>	<i>62 736</i>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>59 987</b>	<b>96 323</b>
Produits financiers	53	15
Charges financières	(17 972)	(14 719)
<b>Résultat financier</b>	<b>(17 919)</b>	<b>(14 705)</b>
Charge d'impôts	(802)	(662)
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ</b>	<b>41 265</b>	<b>80 957</b>
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>41 265</i>	<i>80 957</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>41 265</b>	<b>80 957</b>
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>41 265</i>	<i>80 957</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat net de base par action</b>	<b>3,09</b>	<b>6,06</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>2,95</b>	<b>6,06</b>

## Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
<b>Actifs non courants</b>		
Immobilisations corporelles	61	61
Immeubles de placement	1 124 100	942 000
Prêts et créances (part non courante)	22 949	28 928
Instruments financiers non courants	184	
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1 147 294</b>	<b>970 989</b>
<b>Actifs courants</b>		
Créances clients	16 539	13 132
Autres créances d'exploitation	12 709	6 899
Charges constatées d'avance	354	96
<b>Total des créances</b>	<b>29 602</b>	<b>20 127</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 634	8 723
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>18 634</b>	<b>8 723</b>
<b>Total actifs courants</b>	<b>48 236</b>	<b>28 850</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 195 530</b>	<b>999 839</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital	66 863	160 470
Réserve légale et primes	115 043	21 436
Réserves consolidées	359 877	305 447
Résultat net part du groupe	41 265	80 957
<b>Total capitaux propres</b>	<b>583 048</b>	<b>568 309</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts (part non courante)	576 951	402 664
Autres dettes financières (part non courante)	4 605	3 951
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		
Instruments financiers	920	
<b>Total passifs non courants</b>	<b>582 476</b>	<b>406 615</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts part à moins d'un an	2 224	1 626
Dettes fournisseurs	5 832	3 150
Dettes d'impôts sur les bénéfices		
Autres dettes d'exploitation	7 985	4 573
Produits constatés d'avance	13 966	15 566
<b>Total passifs courants</b>	<b>30 007</b>	<b>24 915</b>
<b>Total passifs</b>	<b>612 483</b>	<b>431 530</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>1 195 530</b>	<b>999 839</b>

## Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/16	31/12/15
<b>FLUX D'EXPLOITATION</b>		
Résultat net de l'ensemble consolidé	41 265	80 957
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(20 392)	(62 736)
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)	9	5
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	102	
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	895	
Traitement des emprunts au coût amorti	2 949	775
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>24 828</b>	<b>19 001</b>
Variation des autres éléments de BFR	376	(2 975)
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	134	
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>511</b>	<b>(2 975)</b>
<b>Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles</b>	<b>25 339</b>	<b>16 026</b>
<b>FLUX D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisition d'immobilisations	(161 717)	(8 331)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	621	(384)
<b>Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement</b>	<b>(161 096)</b>	<b>(8 715)</b>
<b>FLUX DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital	0	
Variation de la dette bancaire	181 000	
Emission d'instruments financiers (BSA)	9	
Frais de transaction sur refinancement	(8 542)	
Acquisition d'instruments de couverture	(168)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un ans)		(90)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un ans)	(523)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	654	(215)
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(43)	252
Distribution de dividendes	(26 720)	(22 034)
<b>Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement</b>	<b>145 668</b>	<b>(22 087)</b>
<b>Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>9 911</b>	<b>(14 776)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	8 723	23 499
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE</b>	<b>18 634</b>	<b>8 723</b>

## Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	France	Exportation	31/12/16	31/12/15
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises			0	
Production vendue de biens			0	
Production vendue de services			70 000	46 667
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 000</b>	<b>46 667</b>
Production stockée			0	
Production immobilisée			0	
Subventions d'exploitation			0	
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			30 141	27 155
Autres produits			0	
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>100 141</b>	<b>73 822</b>
Achats marchandises			0	
Variation de stock marchandises			0	
Achats matières premières et autres approvisionnements			0	
Variation de stock (matières premières et autres approvis.)			0	
Autres achats et charges externes			2 130 369	1 745 487
Impôt, taxes et versements assimilés			2 611 034	129 284
Salaires et traitements			792 428	649 380
Charges sociales			334 152	266 126
Dotations aux amortissements sur immobilisations			0	
Dotations aux dépréciations sur immobilisations			0	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			0	
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges			20 347	
Autres charges			194 550	122 762
<b>Total charges d'exploitation</b>			<b>6 082 881</b>	<b>2 913 039</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(5 982 740)</b>	<b>(2 839 218)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée			0	
Perte supportée ou bénéfice transféré			0	
Produits financiers de participations			0	
Produits des autres valeurs mobilières et créances...			0	
Autres intérêts et produits assimilés			29 933	144
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			0	5 956
Différences positives de change			0	
Produits nets sur cessions de V.M.P.			0	
<b>Total des produits financiers</b>			<b>29 933</b>	<b>6 100</b>
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilés			12 599	16 302
Différences négatives de change			3	
Charges nettes sur cessions de V.M.P.			0	
<b>Total des charges financières</b>			<b>12 602</b>	<b>16 302</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>17 331</b>	<b>(10 202)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>(5 965 409)</b>	<b>(2 849 420)</b>

En euros

	31/12/16 12 mois	31/12/15 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	83 162	53 309
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	0	
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>83 162</b>	<b>53 309</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	281	5 111
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0	
<b>Total charges exceptionnelles</b>	<b>281</b>	<b>5 111</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>82 881</b>	<b>48 198</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	
Impôts sur les bénéfices	802 365	661 939
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>213 235</b>	<b>133 230</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 898 129</b>	<b>3 596 391</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>(6 684 893)</b>	<b>(3 463 161)</b>

## Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/16	31/12/15
<b>Capital souscrit non appelé</b>	-	-	-	-
<b>Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes/immo. Incorp.	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Inst. Techn. mat. et out. industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
Participations & créances rattachées	326 405 364	-	326 405 364	361 229 772
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres	725 947	-	725 947	643 078
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>327 131 311</b>	<b>-</b>	<b>327 131 311</b>	<b>361 872 850</b>
<b>Stocks et en cours</b>	-	-	-	-
Matières premières et autres approv.	-	-	-	-
En cours de production de biens	-	-	-	-
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
<b>Avances et acomptes sur commandes</b>	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Clients comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	3 046 532	-	3 046 532	266 196
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	-	-	-	-
<b>Disponibilités</b>	<b>3 748 046</b>	-	<b>3 748 046</b>	<b>109 145</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>6 794 577</b>	<b>-</b>	<b>6 794 577</b>	<b>375 341</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>44 035</b>	-	<b>44 035</b>	<b>58 718</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>-</b>	-	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>333 969 924</b>	<b>-</b>	<b>333 969 924</b>	<b>362 306 909</b>

En euros

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/16</b>	<b>31/12/15</b>
<b>Capital</b>		
Capital social (dont versé : 66 862 500)	66 862 500	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	99 004 926	5 388 776
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles	0	-
Réserves réglementées	0	-
Autres réserves	10 670	30 188 422
<b>Résultat</b>		
Report à nouveau	24 910	30 409
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(6 684 893)	(3 463 161)
Acompte sur dividendes	0	0
<b>Subventions d'investissement</b>		-
<b>Provisions réglementées</b>		-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>327 606 977</b>	<b>361 003 310</b>
<b>Produit des émissions de titres participatifs</b>	-	-
<b>Avances conditionnées</b>	-	-
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Provisions pour risques</b>		
<b>Provisions pour charges</b>	20 347	-
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>20 347</b>	<b>-</b>
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles	0	-
Autres emprunts obligataires	0	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	-
Emprunts et dettes financières divers	2 079 134	0
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 769 534	823 375
Dettes fiscales et sociales	493 932	480 224
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0
Autres dettes	0	0
Produits constatés d'avance	0	0
<b>DETTES</b>	<b>6 342 600</b>	<b>1 303 599</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	0	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>333 969 924</b>	<b>362 306 909</b>