



Paris, le 21 juillet 2017 – 8h00
Information réglementée

Cegereal Résultats semestriels

ACTIVITE LOCATIVE DYNAMIQUE AVEC 11.300M² DE NOUVEAUX BAUX

- CHIFFRES CLES

<i>En millions d'euros</i>	1er semestre 2017	1er semestre 2016	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	26,0	24,4	+ 6,7%
Résultat net (IFRS)	29,7	32,6	(8,8%)
Résultat Net (EPRA)	14,9	13,8	+ 7,8%
Cash-flow opérationnel	18,9	17,6	+ 7,3%
Patrimoine (hors droits)	1 144	967	+ 15,7%
Patrimoine (hors droits) à périmètre constant	991	967	+ 2,5%
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	41,4	40,0	+ 3,5%
ANR de remplacement par action droits inclus (en euros)	47,8	45,4	+ 5,2%
Distribution par action (en euros)	2,1	2,0	+ 5,0%
Retour sur investissement sur 12 mois glissants	8,7%	17,3%	

Les revenus locatifs progressent de 6,7% sur un an notamment grâce aux loyers générés par l'actif Hanami.

Le résultat net IFRS sur le 1^{er} semestre s'inscrit à 29,7 millions d'euros au 30 juin 2017 (32,6 millions d'euros au 30 juin 2016). Cette variation s'explique essentiellement par une revalorisation de moindre ampleur de notre patrimoine (+14M€ contre +19,5 M€).

Le résultat net EPRA de Cegereal s'élève à 14,9 millions d'euros au 30 juin 2017 en progression de 7,8% qui résulte principalement de l'amélioration des revenus locatifs et des économies de charges financières réalisées grâce au refinancement, malgré la hausse des frais non récurrents liés à l'activité transactionnelle.

- VIE LOCATIVE DYNAMIQUE

Au cours du premier semestre 2017, Cegereal a enregistré une activité locative dynamique avec la signature de 11.300m² de nouveaux baux.

Huawei a renforcé son implantation au cœur de la « TMT Valley », en louant 6.500m² supplémentaires sur Arcs de Seine, pour une durée minimum de 6 ans, ce qui porte sa présence à 11.700m². RT, réseau de chaînes internationales d'information, a également rejoint le campus, en signant un bail ferme de 9 ans portant sur 1.800m².

GE Capital libérera fin août les surfaces qu'elle occupe à Europlaza et My Money Bank prendra dans le même temps possession de nouveaux plateaux pour une surface totale de 3.000m². Les espaces libérés formeront un ensemble unique de plus de 8.000m² en partie haute de tour en 2018 à la Défense, le plus grand quartier d'affaires européen.

Le taux d'occupation financier de Cegereal s'élève à 92,6% en incluant le deuxième bail avec Huawei qui commence au 3 juillet, contre 87% au 31 décembre 2016.

- **RETOUR SUR INVESTISSEMENT SUR 12 MOIS (TSR) : +8,7%**

Avec l'arrivée d'un quatrième actif en fin d'année 2016, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier de Cegereal au 30 juin 2017 s'élève à 1 144 millions d'euros hors droits (1 230 millions d'euros droits inclus), contre 1 124 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2016 (1 209 millions d'euros droits inclus).

L'ANR triple net EPRA hors droits s'inscrit à 41,4 € par action, suite à la variation de la juste valeur des immeubles (+1,1€/ action), la distribution du dividende (-2,1€/ action), la progression du résultat consolidé (+1,2€/ action) et la variation d'autres postes (+0,4€/ action).

Le retour sur investissement sur 12 mois glissants s'établit à 8,7% avec une augmentation de l'ANR de 3,5% et un ratio de distribution sur ANR de 5,2%.

- **PERSPECTIVES**

En discussions avancées pour la majeure partie des surfaces disponibles de son patrimoine, la société concentrera ses efforts sur l'innovation de son offre locative et sur les opportunités d'acquisitions.

Après avoir été pionnière à La Défense en obtenant une double reconnaissance pour la 1^{ère} rénovation lourde et la 1^{ère} Tour Jardin, Cegereal réfléchit à une nouvelle phase transformante pour Europlaza en offrant au marché les « 1^{er} plateaux hauts de gamme dans un immeuble rénové » à La Défense. Europlaza continuera sa révolution avec la mise en place d'espaces connectés qui mettent le digital au cœur de l'expérience utilisateurs et favorisent des modes de travail flexibles et collaboratifs.

- **AGENDA**

26 octobre 2017 : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2017

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Contact presse

Alexandre Dechaux / 01 53 32 84 77
alexandre.dechaux@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 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 531 millions d'euros au 17 juillet 2017.

www.cegereal.com

**Comptes semestriels
en normes IFRS**
pour le semestre clos le 30 juin 2017

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 20 juillet 2017.

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

	30/06/17	31/12/16	30/06/16
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	25 975	47 196	24 354
Autres prestations	10 675	13 991	10 597
Charges liées aux immeubles	(14 306)	(17 221)	(11 396)
Loyers nets	22 344	43 965	23 555
Vente d'immeuble			
Frais de fonctionnement	(2 513)	(3 663)	(1 849)
Dotations nettes aux provisions & amortissements	(5)		(4)
Autres charges opérationnelles		(716)	(741)
Autres produits opérationnels	716	9	8
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	14 095	34 292	37 561
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(13 900)	(18 030)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>14 095</i>	<i>20 392</i>	<i>19 531</i>
Résultat opérationnel	34 636	59 987	40 500
Produits financiers	204	53	0
Charges financières	(5 102)	(17 972)	(7 074)
Résultat financier	(4 898)	(17 919)	(7 074)
Charge d'impôts	0	(802)	(802)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	29 738	41 265	32 623
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>29 738</i>	<i>41 265</i>	<i>32 623</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	29 738	41 265	32 623
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>29 738</i>	<i>41 265</i>	<i>32 623</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base par action	2,23	3,09	2,44
Résultat dilué par action	2,04	2,95	2,44

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/17	31/12/16	30/06/16
<u>Actifs non courants</u>			
Immobilisations corporelles	56	61	66
Immeubles de placement	1 143 700	1 124 100	967 300
Prêts et créances (part non courante)	15 359	22 949	26 416
Instruments financiers non courants	101	184	
Total actifs non courants	1 159 216	1 147 294	993 781
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	10 808	16 539	11 823
Autres créances d'exploitation	16 065	12 709	7 039
Charges constatées d'avance	247	354	193
Total des créances	27 120	29 602	19 054
Trésorerie et équivalents de trésorerie	42 321	18 634	26 346
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	42 321	18 634	26 346
Total actifs courants	69 441	48 236	45 400
TOTAL ACTIF	1 228 657	1 195 530	1 039 182
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	66 863	66 863	160 470
Réserve légale et primes	77 600	115 043	21 436
Réserves consolidées	410 646	359 877	359 663
Résultat net part du groupe	29 738	41 265	32 623
Total capitaux propres	584 847	583 048	574 192
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts (part non courante)	577 061	576 951	403 254
Autres dettes financières (part non courante)	5 374	4 605	4 058
Instruments financiers	(1)	920	
Total passifs non courants	582 435	582 476	407 312
<u>Passifs courants</u>			
Emprunts (part courante)	3 160	2 224	1 591
Dettes fournisseurs	2 880	5 832	2 525
Dettes d'impôts sur les bénéfices			802
Autres dettes	39 250	7 985	37 968
Autres passifs financiers			750
Produits constatés d'avance	16 086	13 966	14 041
Total passifs courants	61 376	30 007	57 678
Total passifs	643 811	612 483	464 990
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 228 657	1 195 530	1 039 182

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/17	31/12/16	30/06/16
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	29 738	41 625	32 623
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(14 095)	(20 392)	(19 531)
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)	5	9	4
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	103	102	
Juste valeur des instruments financiers (BSA)	(838)	895	741
Traitement des emprunts au coût amorti	957	2 949	590
Marge brute d'autofinancement	15 870	24 828	14 427
Variation de la dette envers les actionnaires	28 082		26 746
Variation des autres éléments de BFR	12 216	376	6 574
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre		134	
Variation du besoin en fonds de roulement	40 298	511	33 320
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	56 168	25 339	47 747
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(5 505)	(161 717)	(5 777)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	2 314	621	2 314
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(5 297)	(161 096)	(3 464)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital			
Variation de la dette bancaire	(375)	181 000	
Emission d'instruments financiers (BSA)		9	9
Frais de transaction sur refinancement	(106)	(8 542)	
Acquisition d'instruments de couverture		(168)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)			(35)
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	571	(523)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	769	654	107
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)			
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	40	(43)	5
Distribution de dividendes	(28 082)	(26 720)	(26 746)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(27 184)	145 668	(26 660)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	23 687	9 911	17 623
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	18 634	8 723	8 723
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	42 321	18 634	26 346