

UNE VALEUR DU PATRIMOINE RENFORCEE PAR UN ASSET MANAGEMENT DYNAMIQUE

- CHIFFRES CLES

En millions d'euros	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	Variation
Revenus locatifs (IFRS)	26,0	26,0	+0,2%
Résultat net (EPRA)	14,7	14,9	-1,6%
Patrimoine (hors droits)	1 174	1 144	+2,7%
Taux d'endettement	53,1%	51,2%	+1,9 pts
ANR EPRA par action hors droits (en euros)	40,9	41,8	-2,0%
ANR Triple Net EPRA par action hors droits (en euros)	40,4	41,4	-2,4%
Distribution par action (en euros)	2,2	2,1	+4,8%
Distribution exceptionnelle par action (en euros)	1,9		
Retour sur investissement sur 12 mois glissants	7,5%	8,7%	-1,2 pts

Une commercialisation dynamique sur la période a conduit au maintien des revenus locatifs à 26 millions d'euros au 30 juin 2018 et, conjuguée à un *asset management* actif, a permis une augmentation de la valeur du patrimoine de +2,7% à 1 174 millions d'euros (hors droits).

Le résultat net EPRA de Cegereal s'inscrit à 14,7 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 14,9 millions à la même période de l'exercice précédent.

- UN PATRIMOINE DE HAUT STANDING, TOUJOURS PLUS ATTRACTIF

Cegereal est particulièrement attentive à l'amélioration et à l'optimisation de ses immeubles, et cherche à proposer à ses locataires une qualité de vie élevée, gage de bien-être au travail.

Au cours du 1^{er} semestre 2018, un important travail d'*asset management* a été mené au sein de la tour Europlaza pour finaliser avant l'été la rénovation complète des étages les plus hauts, ainsi que des parties communes (auditorium, salle de fitness et foyer). Déjà dotée d'un jardin et d'un hall d'accueil complètement repensé, Europlaza offre à ses utilisateurs un confort haut de gamme, dans un décor contemporain de grand standing, convivial et baigné de lumière naturelle.

Malgré un contexte particulièrement concurrentiel à la Défense, les atouts d'Europlaza ont convaincu des entreprises de premier plan telles que KPMG, qui a renforcé son implantation dans les « étages jardins » de la tour au cours des derniers mois.

Les étages hauts de la tour Europlaza, derniers espaces vacants du patrimoine de Cegereal, font déjà l'objet de fortes marques d'intérêts.

Les autres actifs en portefeuille sont en moyenne loués à 99,5%, ce qui permet à Cegereal d'afficher un taux d'occupation global de 90,5 % au 30 juin 2018 par rapport à 91,4 % au 31 décembre 2017.

- **RETOUR SUR INVESTISSEMENT SUR 12 MOIS (TSR) : + 7,5%**

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine immobilier de Cegereal s'élève à 1 174 millions d'euros au 30 juin 2018, contre 1 144 millions d'euros hors droits au 30 juin 2017 (pour rappel, elle était de 1 169 millions d'euros au 31 décembre 2017).

Ce semestre, l'ANR triple net EPRA hors droits s'inscrit à 40,4 € par action, contre 41,4 € au 30 juin 2017, en raison de la variation de la juste valeur des immeubles (+2,2 €/ action), la distribution du dividende (-4,1 €/ action), la progression du résultat consolidé (+1,0 €/ action) et la variation d'autres postes (-0,1 €/ action).

Le retour sur investissement sur 12 mois glissants s'établit à +7,5 % avec un ratio de distribution sur ANR de 9,9% et une légère baisse de l'ANR de -2,4 %.

- **UN ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL DISTINGUE**

En 2018, Cegereal a poursuivi la démarche éco-responsable ambitieuse qu'elle mène depuis plusieurs années, notamment dans le cadre de son programme « *Upgreen your business* ».

Fruit de ses efforts en matière de RSE et de sa politique d'investissements en CAPEX verts, la société affiche désormais une double certification BREEAM In-Use International et NF HQE™ Exploitation pour l'intégralité de son patrimoine, atteignant ainsi les meilleurs standards environnementaux.

- **AGENDA**

- 15 novembre 2018 Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018

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 30 juin 2018 à 1 263 millions d'euros (valeur de remplacement).

D'un point de vue environnemental, le patrimoine de la société est entièrement certifié NF HQE™ Exploitation et BREEAM In-Use International, et bénéficie de la notation « Green Star » dans le benchmark international du GRESB.

Cegereal est une SIIC cotée sur le Compartiment B d'Euronext Paris (ISIN : FR0010309096) depuis 2006. Sa capitalisation boursière est de 511 millions d'euros au 24 juillet 2018.

www.cegereal.com



**Comptes semestriels
en normes IFRS
pour le semestre clos le 30 juin 2018**

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 25 juillet 2018.

Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité
par les Commissaires aux comptes.

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
	6 mois	12 mois	6 mois
Loyers	26 036	51 259	25 975
Autres prestations	10 746	16 166	10 675
Charges liées aux immeubles	(16 074)	(29 416)	(14 306)
Loyers nets	20 707	38 008	22 344
Vente d'immeuble	0	0	0
Charges administratives	(2 377)	(4 765)	(2 513)
Dotations nettes aux provisions & amort	(5)	(10)	(5)
Autres charges opérationnelles	(133)	0	0
Autres produits opérationnels	0	175	716
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	4 291	41 978	14 095
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(5 688)	(4 800)	0
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(1 397)</i>	<i>37 178</i>	<i>14 095</i>
Résultat opérationnel	16 795	70 587	34 636
Produits financiers	6	597	204
Charges financières	(5 643)	(10 542)	(5 102)
Résultat financier	(5 637)	(9 945)	(4 898)
Charge d'impôt	0	1 765	0
RESULTAT NET	11 158	62 408	29 738
<i>Dont part revenant au groupe</i>	<i>11 158</i>	<i>62 408</i>	<i>29 738</i>
<i>Dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global			
RESULTAT GLOBAL	11 158	62 408	29 738
<i>Dont part revenant au groupe</i>	<i>11 158</i>	<i>62 408</i>	<i>29 738</i>
<i>Dont part revenant aux minoritaires groupe</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base	0,84	4,67	2,23
Résultat net dilué	0,79	4,38	2,04

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
<u>Actifs non courants</u>			
Immobilisations corporelles	53	56	56
Immeubles de placement	1 174 400	1 169 400	1 143 700
Prêts et créances à plus d'un an	21 289	21 591	15 359
Instruments financiers non courants	10	31	101
Total actifs non courants	1 195 752	1 191 078	1 159 216
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	13 902	18 481	10 808
Autres créances d'exploitation	11 866	10 200	16 065
Autres créances	0	0	0
Charges constatées d'avance	196	347	247
Total des créances	25 964	29 029	27 120
Instruments financiers courants	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 879	61 718	42 321
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	18 879	61 718	42 321
Total actifs courants	44 843	90 747	69 441
TOTAL ACTIF	1 240 595	1 281 825	1 228 657
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	66 863	66 863	66 863
Réserve légale et primes	25 314	77 600	77 600
Report à nouveau	470 363	410 662	410 646
Résultat de l'exercice	11 158	62 408	29 738
Total capitaux propres	573 697	617 532	584 847
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts part à plus d'un an	616 418	616 043	577 061
Autres dettes financières à plus d'un an	6 505	5 929	5 374
Dettes d'impôts sur les bénéfices à plus d'un an	0	0	0
Instruments Financiers	780	548	(1)
Total passifs non courants	623 704	622 519	582 434
<u>Passifs courants</u>			
Emprunts part à moins d'un an	2 970	2 979	3 160
Autres dettes financières	0	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Dettes fournisseurs	14 698	11 589	2 880
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	11 363	9 644	39 250
Produits constatés d'avance	14 163	17 561	16 086
Total passifs courants	43 194	41 774	62 219
Total passifs	666 898	664 293	644 653
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 240 595	1 281 825	1 228 657

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	30/06/18	31/12/17	30/06/17
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	11 158	62 408	29 738
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	1 397	(37 178)	(14 095)
Annulation des dotations aux amortissement			
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<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	5
Actions gratuites attribuées non acquises à la clôture	0	0	103
Juste valeur des instruments financiers (BSA, CAP et SWAP)	253	(219)	(838)
Traitement des emprunts au coût amorti et JV des dérivés incorporés	0	1 752	957
Provisions pour risques et charges	0	0	0
Impôts	0	(1 765)	0
Intérêts moratoires	0	(165)	0
Marge brute d'autofinancement	14 021	24 841	15 870
Variation de la dette envers les actionnaires	0	0	28 082
Variation des autres éléments de BFR	3 965	14 380	12 216
Ajustement du BFR des effets des variations de périmètre	0	0	0
Variation du besoin en fonds de roulement	3 965	14 380	40 298
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	17 986	39 221	56 168
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(6 399)	(8 126)	(5 505)
Augmentation nette des dettes sur immobilisations	833	493	207
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(5 567)	(7 633)	(5 297)
FLUX DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital	0	0	0
Variation de la dette bancaire	(750)	37 875	(375)
Emission d'instruments financiers (BSA)	0	0	0
Frais de transaction sur refinancement	(68)	(508)	(106)
Acquisition d'instruments de couverture	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	0	729	0
Diminution nette des emprunts (part à moins d'un an)	(23)	0	571
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	577	1 323	769
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(180)	130	40
Distribution de dividendes	(54 813)	(28 053)	(28 082)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(55 258)	11 496	(27 184)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(42 839)	43 084	23 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période*	61 718	18 634	18 634
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	18 879	61 718	42 321

* A la clôture de chacune des périodes présentées, il n'y a pas de trésorerie au passif.