

Résultats annuels 2012

15 février 2013


CeGeREAL

Table des matières



Marché immobilier : Page 3

Notre portefeuille : Page 8

Finances : Page 21

Annexes : Page 31

2012, une nouvelle impulsion

Faits marquants

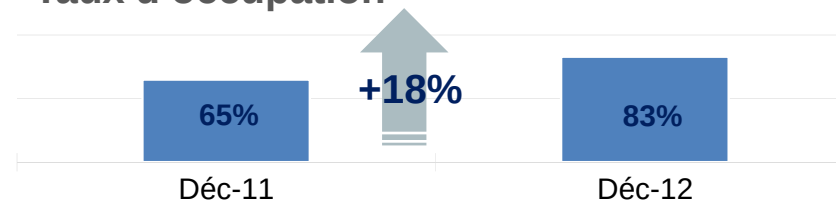
- **Une commercialisation d'Arcs de Seine avancée**
22.200 m² avec l'accueil de locataires de prestige : Canal Plus, Huawei Technologies et Hewlett Packard



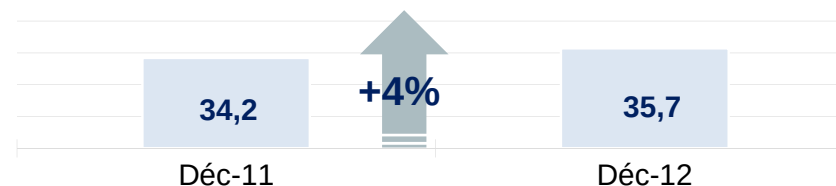
- **Un refinancement bancaire sécurisé et optimisé**
Refinancement total de la dette bancaire de 400 millions d'euros sur une durée de cinq ans avec une baisse du coût de l'ordre de 20%
- **Des locataires fidélisés (Crédit Foncier, ASG)**

Chiffres clés

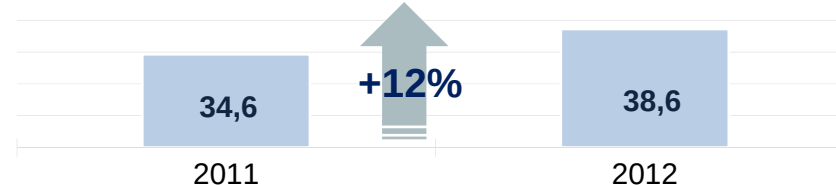
- **Taux d'occupation**



- **ANR (€/action)**



- **Loyers IFRS (en m€)**



- **Une reprise du dividende :**

- en 2013 : 0,65€/action + un complément*
- en 2014 : 1,50€/action*

*voir page 30

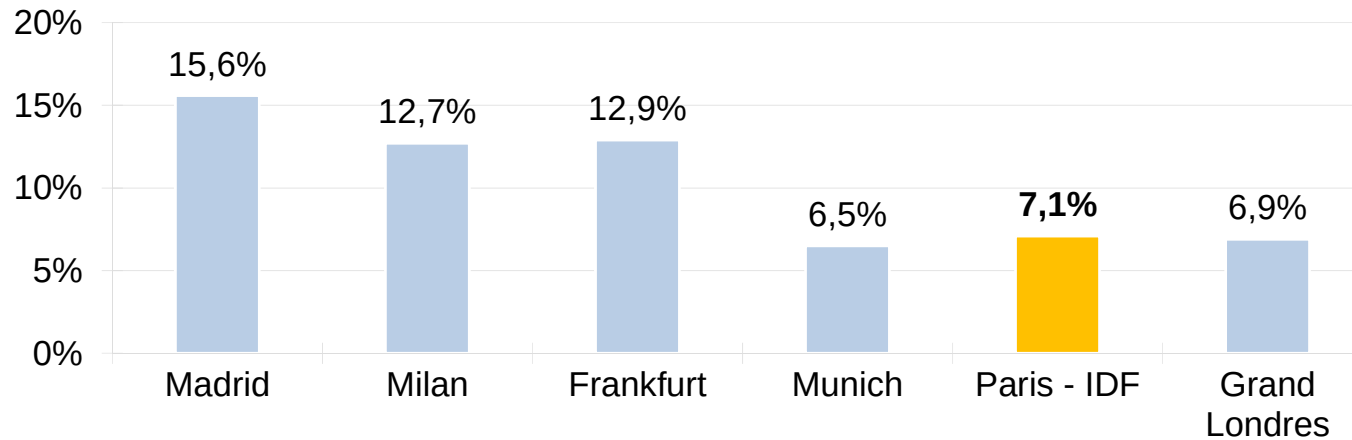


2012 Marché immobilier

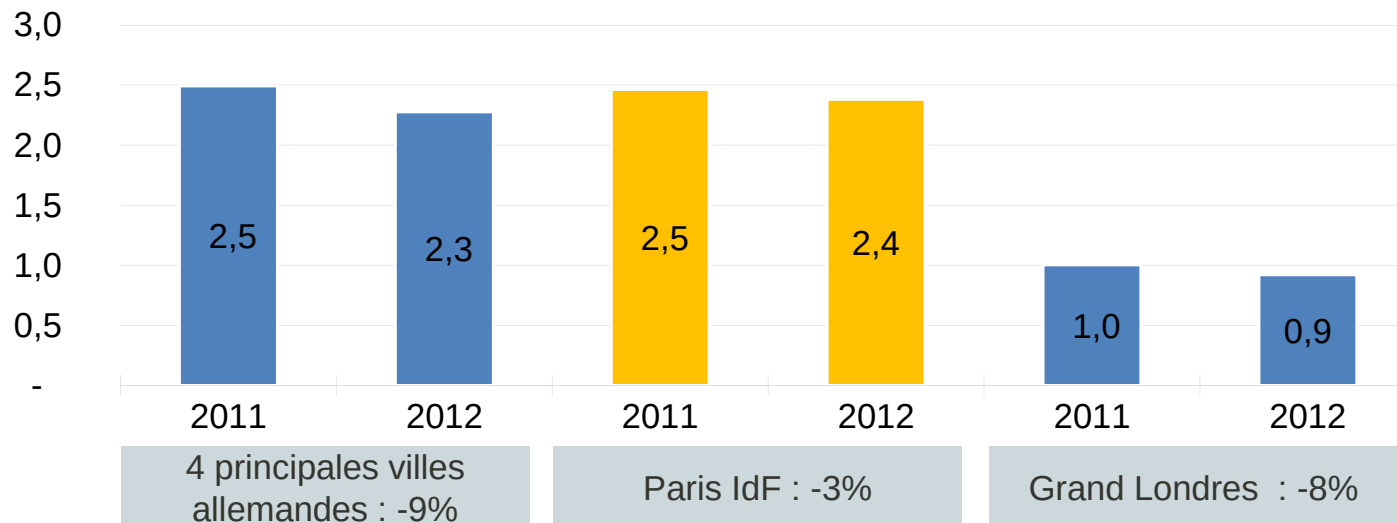
La Défense (au centre la Tour Europlaza)

Marché francilien : bonne résistance dans un marché européen en crise

Taux de vacance dans les principales villes européennes (fin 2012)



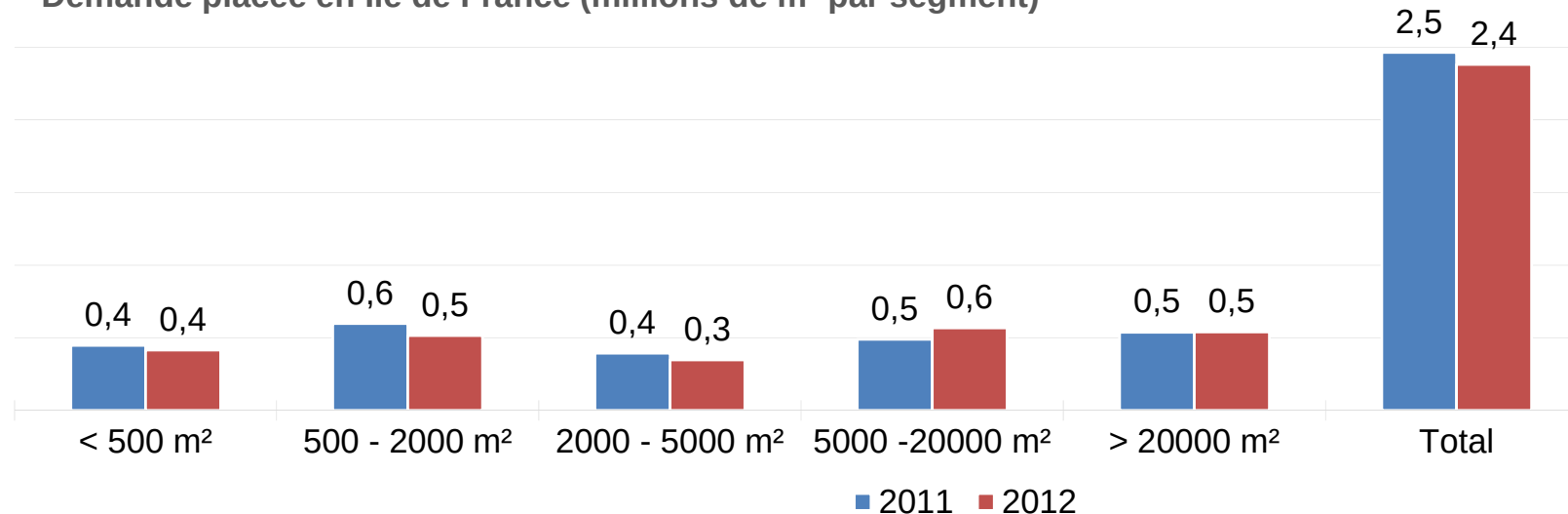
Demande placée dans les principales villes européennes en 2012 (en millions de m²)



Source : BNP Paribas Real Estate

Une demande placée quasi-stable sur l'année 2012

Demande placée en Ile de France (millions de m² par segment)



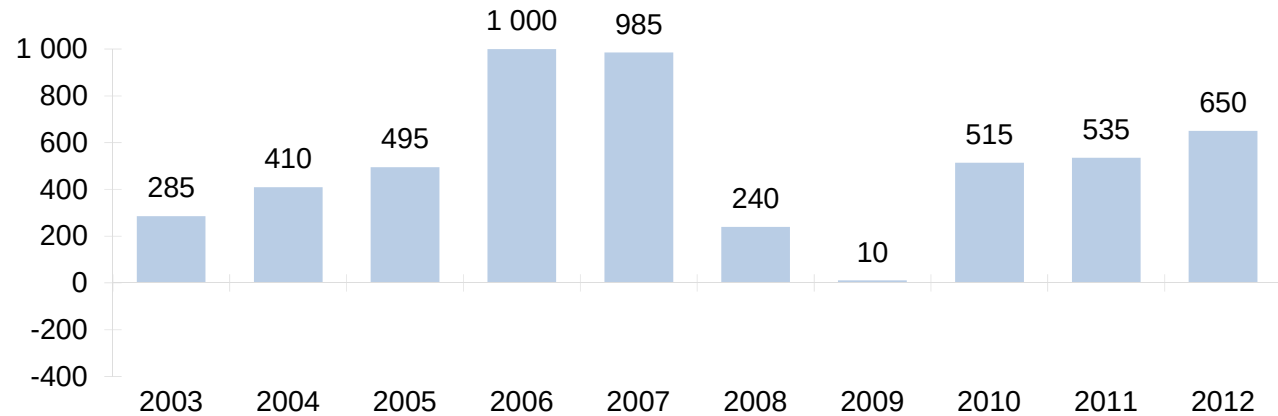
Source : IPD Immostat, BNP Paribas Real Estate

- L'année 2012 affiche un léger repli de 3%. Toutefois, les secteurs de la Boucle Sud et de La Défense affichent de très bonnes performances : +38% et +39%.
- Les surfaces > 5.000 m² ont été le moteur du marché locatif francilien sur l'année, avec un volume de demande placée de plus de 1,1 million m², en hausse de 8 %, par le biais de 70 transactions. Un record depuis 2006.

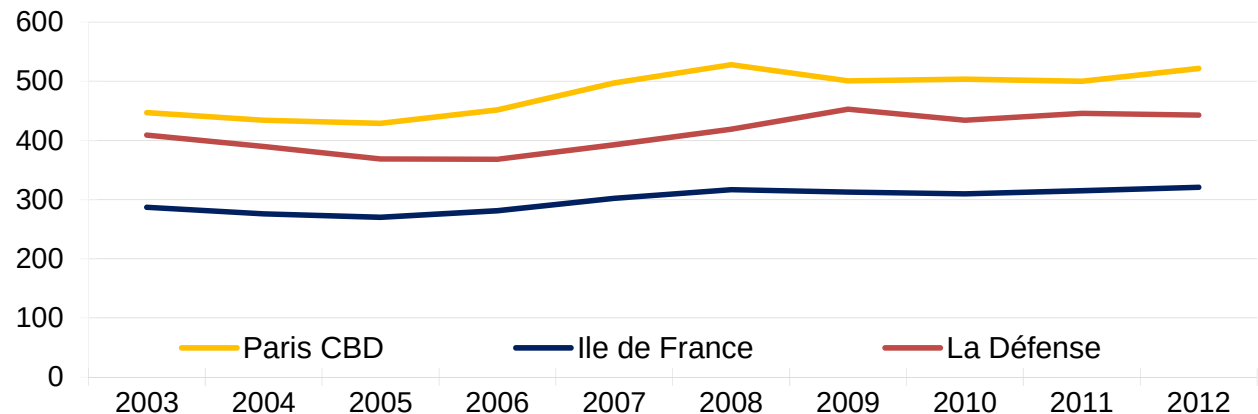
Marché des bureaux en Ile de France – Absorption nette et loyers de marché

- Le contrôle de l'offre neuve devrait permettre de conserver une absorption nette positive en 2012, pour la 10ème année consécutive
- Une situation qui favorise la stabilité des loyers

Absorption nette en Ile-de-France (milliers de m²)



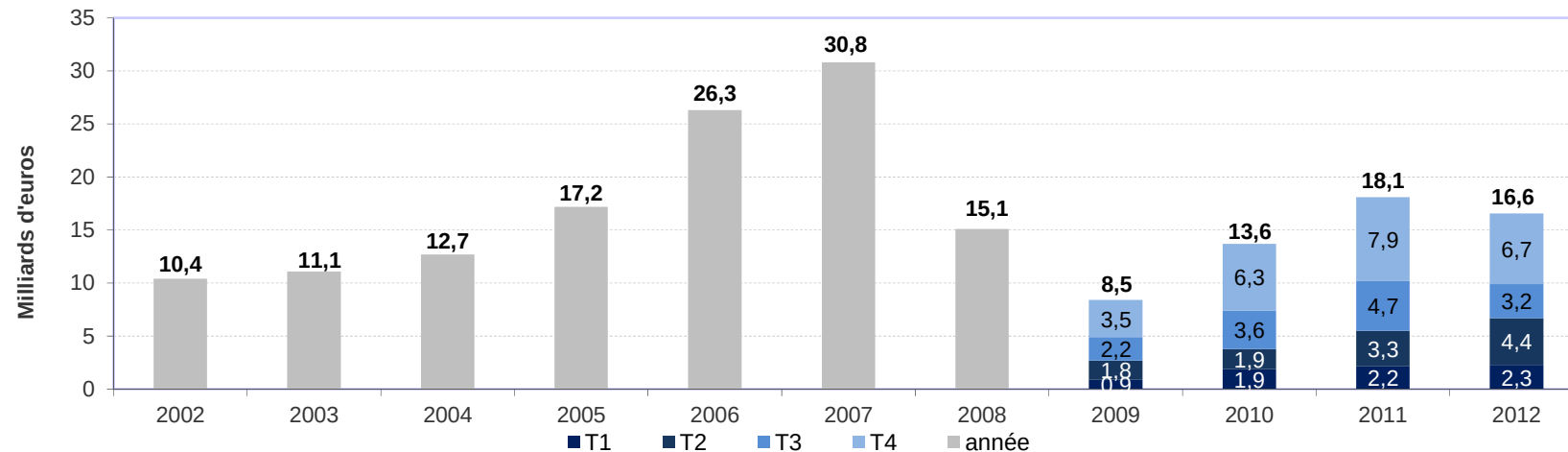
Loyers moyens bureaux en Ile-de-France (€/an)



Source : BNP Paribas Real Estate, Knight Frank, Immostat-IPD

Marché des bureaux en Ile de France– Marché de l'investissement

Investissement en immobilier commercial en France



Source : BNP Paribas Real Estate

- Une belle résistance malgré une conjoncture difficile
- Une année 2012 marquée par des niveaux de taux d'intérêts historiquement très bas et une restriction forte des crédits au 1^{er} semestre
- Flux d'investissement principalement concentrés sur les grandes transactions, avec 19 transactions de plus de 100 millions d'euros dont 4 d'un montant supérieur à 500 millions d'euros
- Seuls les actifs dits "Core" semblent rester liquides avec une priorité donnée à la qualité de la construction et du locataire

An aerial photograph of a modern architectural complex. A large, light-colored concrete pillar stands on the left. To its right is a multi-story building with a glass facade that reflects the sky and surrounding environment. A courtyard with a green lawn and some trees is visible between the buildings. Several people are walking on a paved area in the foreground. The text "Notre portefeuille" is overlaid in white on the right side of the image.

Notre portefeuille

Arcs de Seine - Boulogne

Cegereal : un bon positionnement sur le marché francilien

EUROPLAZA

50.000 m² à La Défense



ARCS DE SEINE

45.000 m² à Boulogne



- 100% bureaux en 1ère couronne parisienne
- Des immeubles récents (acquis sous garantie décennale) et de grande taille (plus de 50 millions €) offrant de nombreux services à forte valeur ajoutée
- Revenus locatifs sécurisés par des locataires de premier rang



RIVES DE BERCY

31.900 m² à Charenton

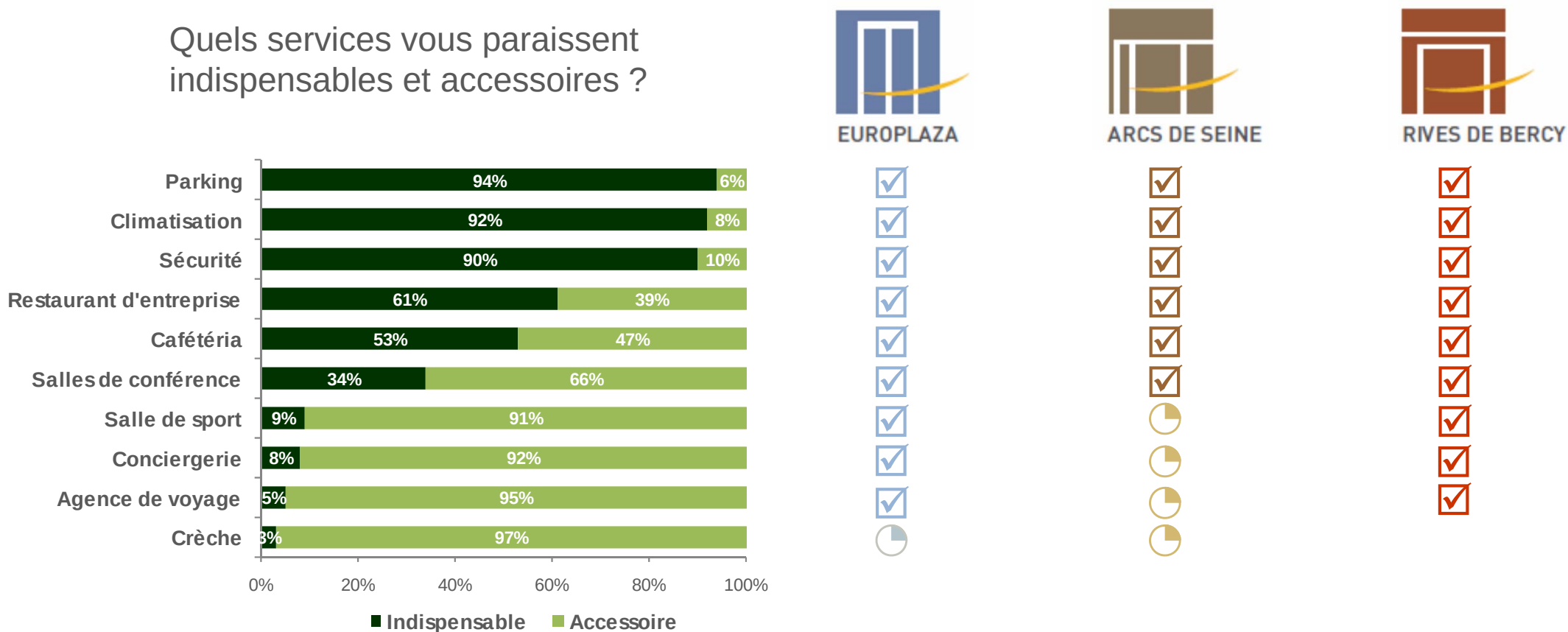


La priorité de nos locataires

... la qualité de vie de leurs employés

- Les 3 immeubles Cegereal offrent les principaux services recherchés par les locataires

Quels services vous paraissent indispensables et accessoires ?

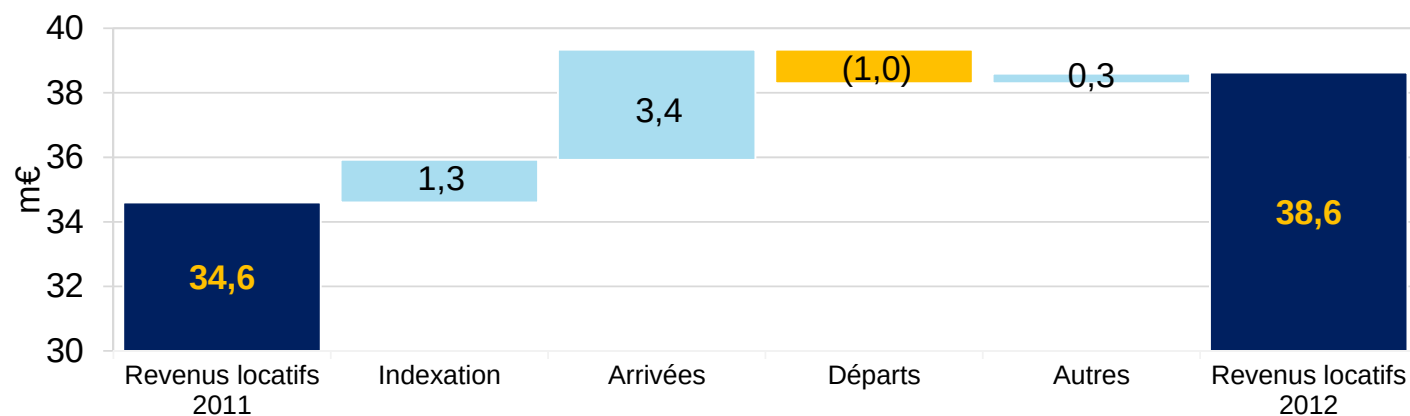


Source : BNP Paribas Real Estate 2nd User Indicator

● : discussions en cours avec les locataires

Les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de 12% bénéficiant des effets positifs de la commercialisation d'Arcs de Seine

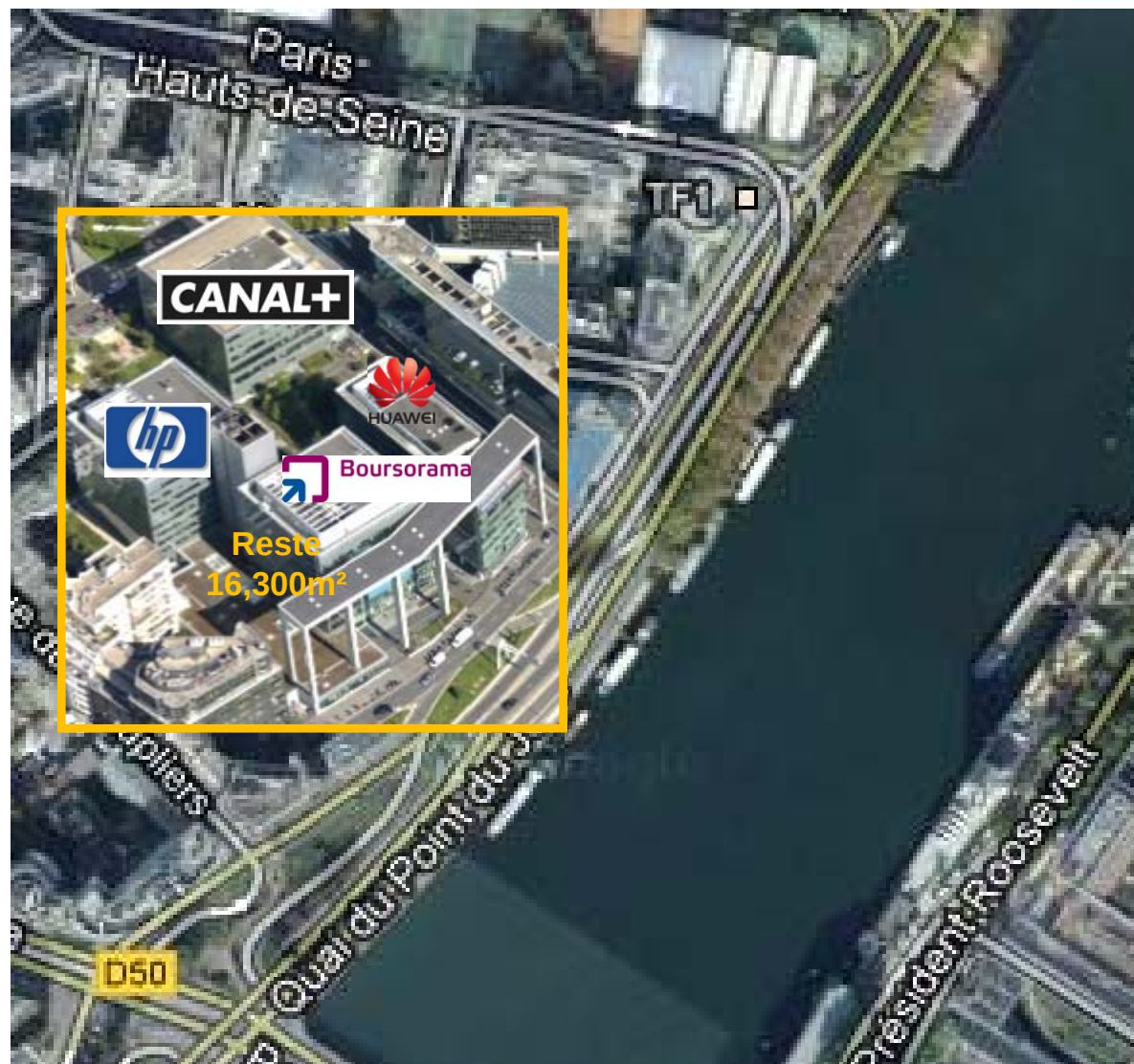
Cegereal – évolution des loyers de 2011 à 2012



Arcs de Seine : un campus **HQE** aux portes de Paris

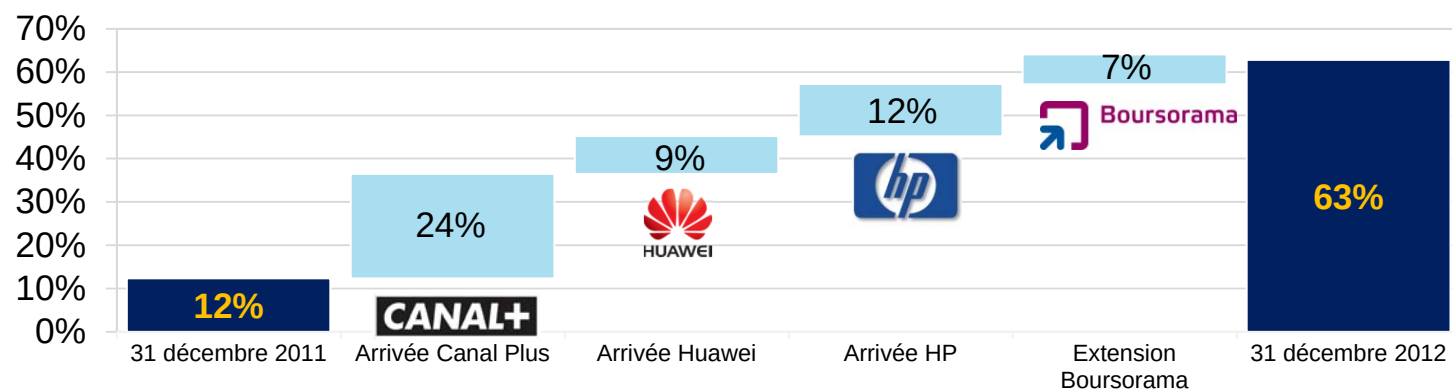
Entièrement rénové en 2011, Arcs de Seine offre un cadre de travail où la qualité de vie se conjugue avec une haute performance environnementale.

- Des espaces qui ont déjà conquis des entreprises de choix
- Une équipe d'agents renouvelée: BNPP, CBRE et Keops
- 16.300 m² d'espaces vacants en front de Seine et ouverts à la divisibilité : les plus prestigieux du site



Arcs de Seine : une performance locative exceptionnelle en 2012

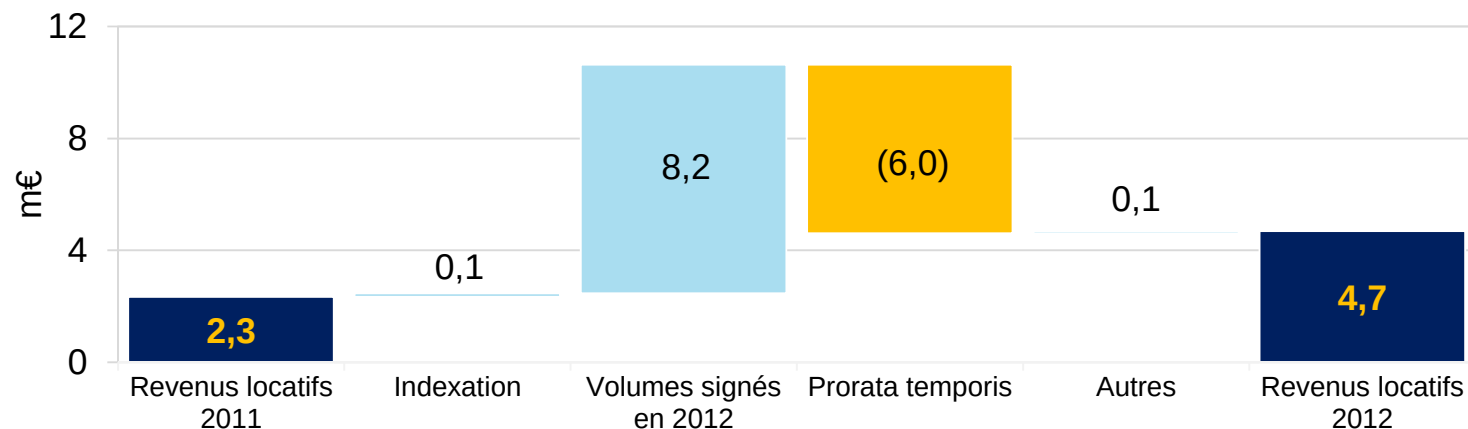
Arcs de Seine – Taux d'occupation



Une commercialisation d'Arcs de Seine avancée

- 22.200 m² commercialisés en 2012 à des locataires de premier rang (Canal Plus, HP & Huawei Technologies)
- Plus de 5.000 m² sous signature : taux d'occupation induit de 75%

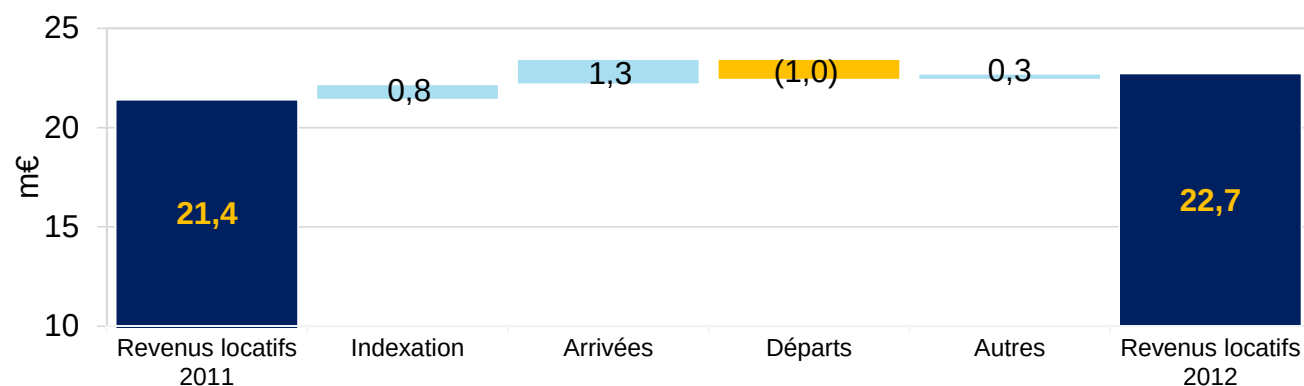
Arcs de Seine – Evolution des loyers de 2011 à 2012



- Plus de 8 m€ des volumes signés en 2012 seront perceptibles en 2013

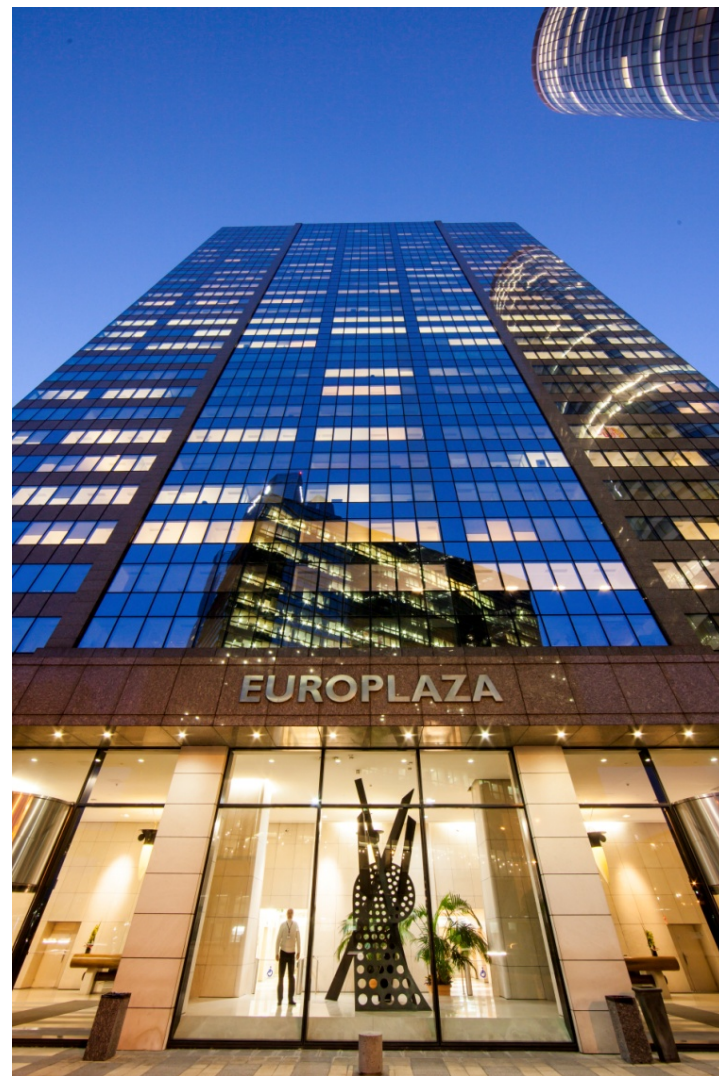
Europlaza : une tour bien établie au coeur du premier quartier d'affaires en Europe

Europlaza – Evolution des loyers de 2011 à 2012



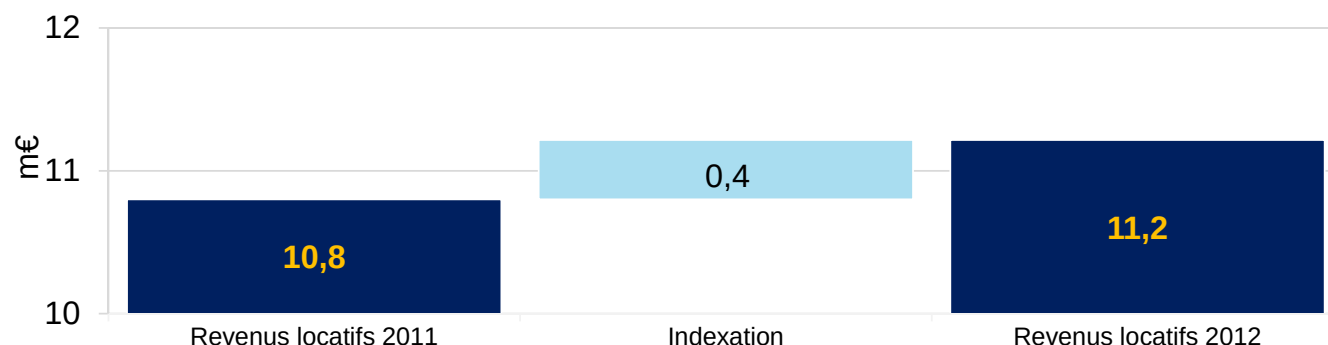
La tour Europlaza dégage une image forte lui assurant un positionnement en phase avec la demande actuelle

- Un restaurant interentreprise repensé pour gagner en confort et fluidité : 850k€ investis et une exécution réussie en un temps record pendant les vacances d'été
- Un taux d'occupation à 92% à fin décembre 2012
- Une quinzaine de locataires notamment Cap Gemini, General Electric, Galderma, BforBank, Experian et NTT.



Rives de Bercy : un campus majestueux au coeur d'un quartier d'affaires en expansion

Rives de Bercy – évolution des loyers de 2011 à 2012



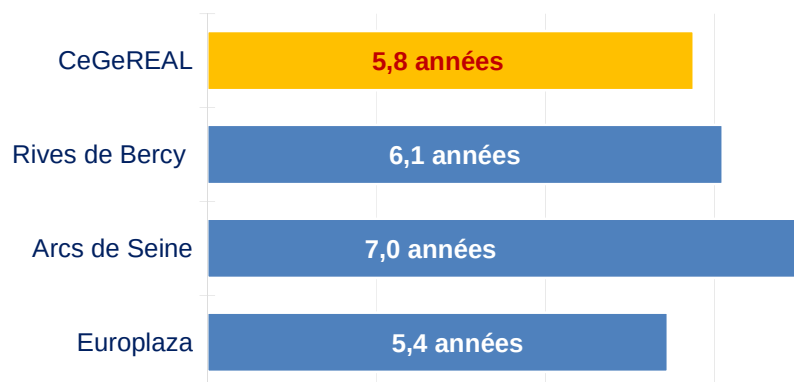
Un locataire satisfait, un bail prolongé en janvier 2013

- Prolongement de 7 ans avec une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Nouvelle maturité : décembre 2021
- Un nouveau bail à un loyer de marché
- Un taux d'occupation de 100% depuis la livraison en 2003

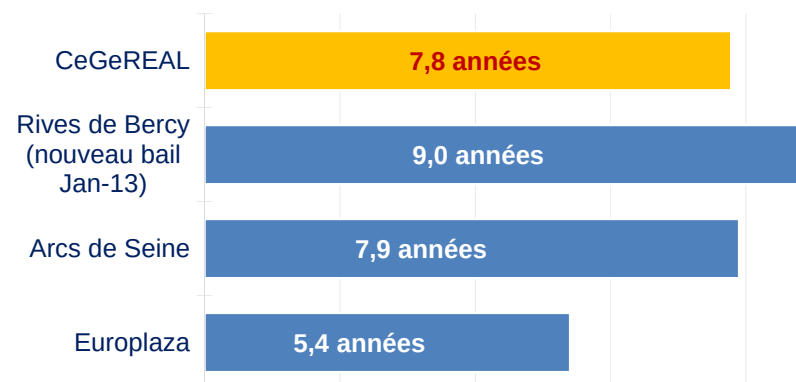


Grâce une politique locative très active en 2012, la durée résiduelle des baux a été améliorée

Décembre 2011

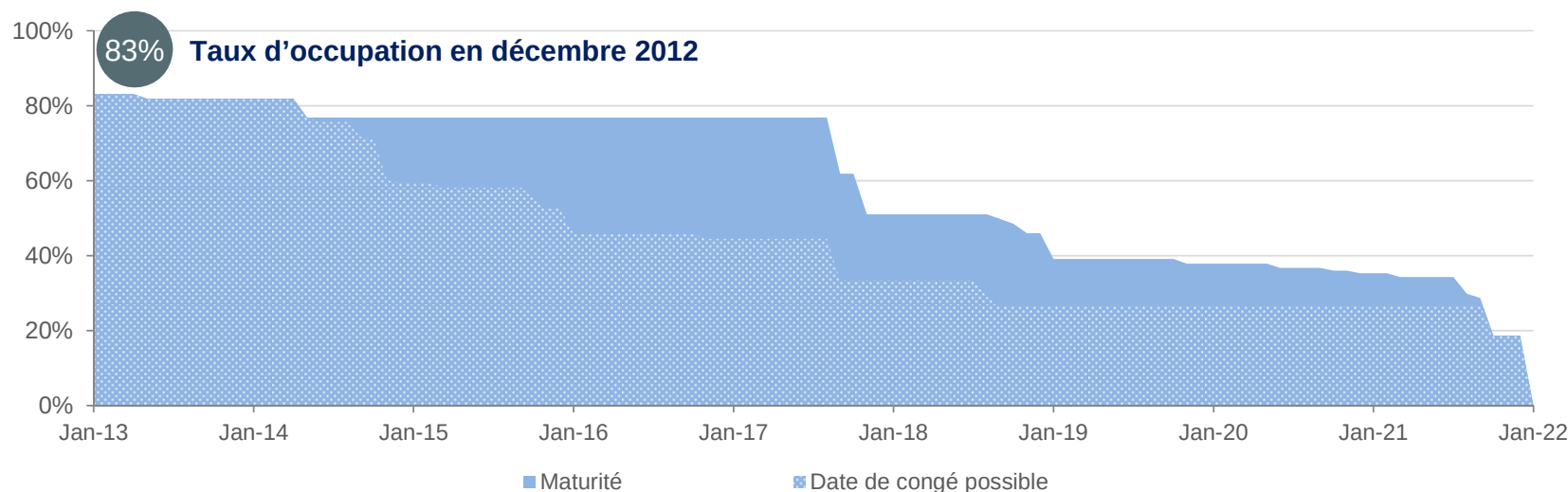


Décembre 2012

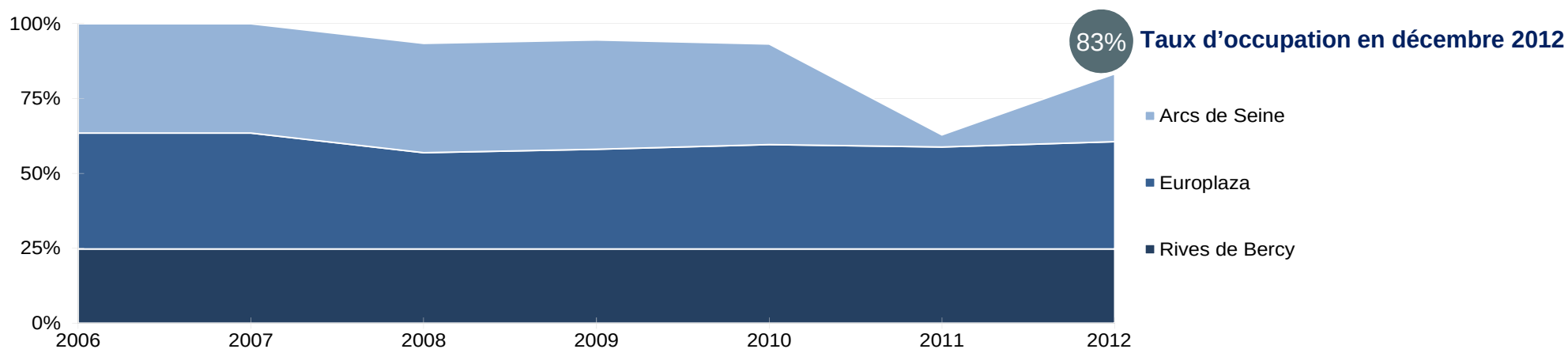


Le taux d'occupation devrait continuer à croître en 2013 pour retrouver les niveaux historiques

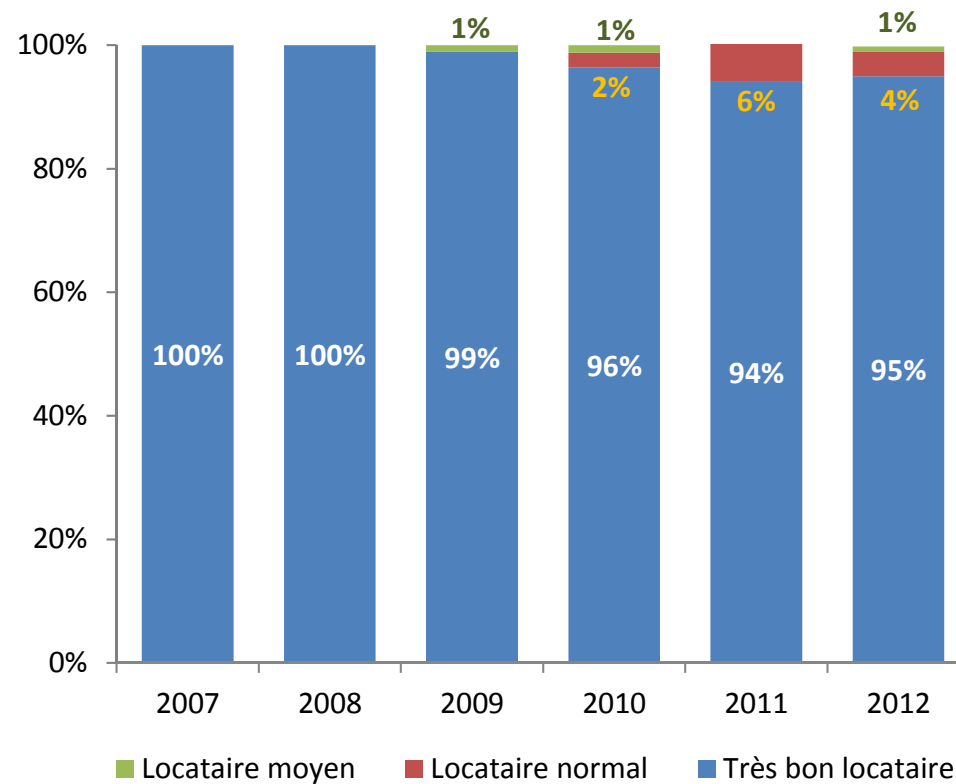
Echéancier locatif en % des surfaces totales



Cegereal – Taux d'occupation depuis la création de la société

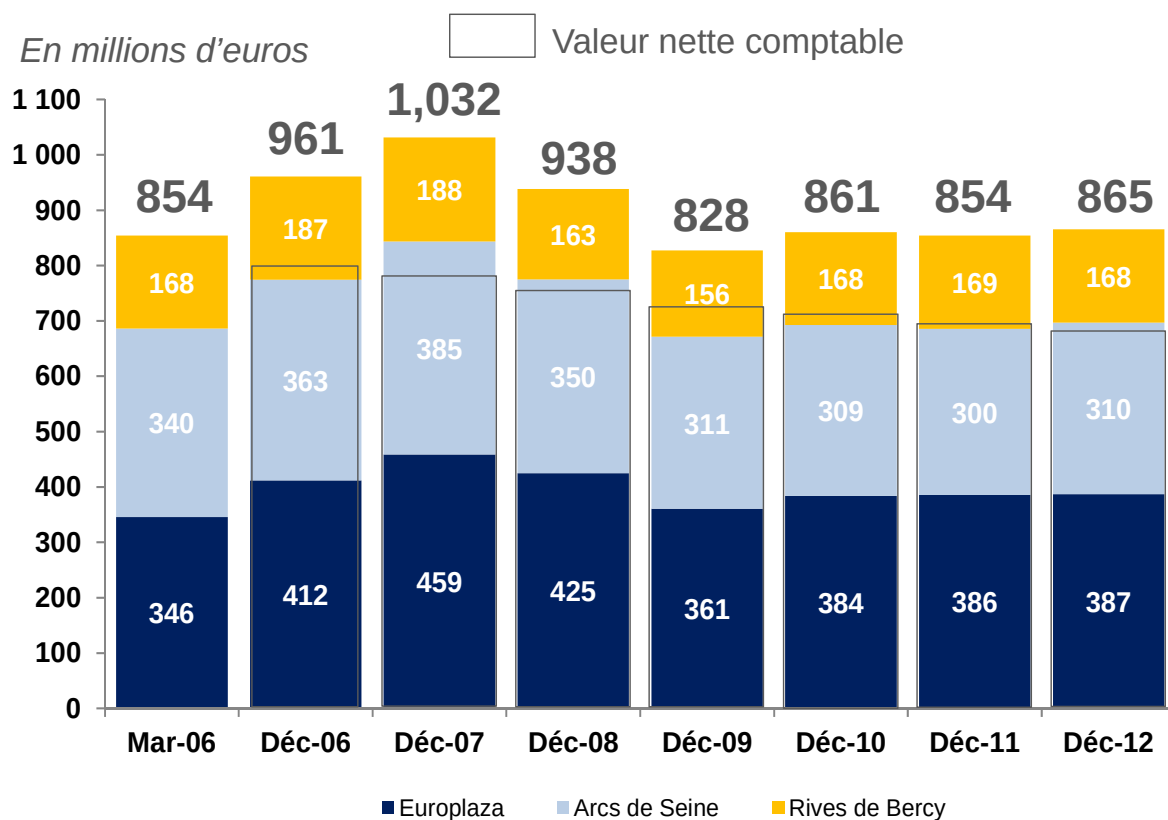


Des locataires de premier rang



Source : Dun & Bradstreet ratings

Plus-values latentes à la valeur d'expertise



Montant des plus-values latentes



+167m€

Amélioration des valeurs d'expertise



+1,3%



Arcs de Seine Bât C – Boulogne Billancourt

Projet Go **Green** : 100% Patrimoine certifié HQE Exploitation en 2014



Planning :

2012 : Obtention du label sur Arcs de Seine
 Pré-audit positif sur Europlaza et Rives de Bercy

2013 : Phase d'audit détaillé
 Réalisation des travaux

2014 : Mesures et Certifications

Cegereal, 1^{ère} foncière 100% bureaux **Green** en Europe



Bilan 2012 – Finance

Chiffres clés – IFRS

	31 déc. 2009	31 déc. 2010	31 déc. 2011	31 déc. 2012
■ Valeur d'expertise	€ 828 M	€ 861 M	€ 854 M	€ 865 M
■ Taux d'endettement	48.6 %	46.4 %	46.7 %	46.2 %
■ ANR par action	€ 31.6	€ 34.7	€ 34.2	€ 35.7
■ Loyers IFRS	€ 57.0 M	€ 54.7 M	€ 34.6 M	€ 38.6 M
■ Cash flow généré par l'activité	€ 41.5 M	€ 34.8 M	€ 8.4 M	€ 4.0 M
■ Résultat net	€ (70.9) M	€ 63.3 M	€ 0.2 M	€ 16.9 M

Cash flow opérationnel

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2010	2011	2012
Loyers IFRS	57 039	54 687	34 555	38 633
Charges refacturées et indemnités	10 135	10 236	7 315	8 773
Charges liées aux immeubles	-10 638	-12 110	-10 428	-12 312
■ Loyers nets	56 536	52 813	31 442	35 094
Frais d'asset management	-2 896	-3 014	-2 990	-3 029
Charges administratives	-2 760	-2 828	-2 254	-2 250
Coûts de restructuration	-	-	-2 010	-220
Autres charges et produits	101	1	272	-375
Indemnités reçues	6 850 ⁽¹⁾	4 068 ⁽¹⁾	0	0
■ Résultat opérationnel	57 831	51 040	24 460	29 220
Charges financières nettes	-16 283	-16 264	-16 082	-25 203 ⁽²⁾
■ Cash flow généré par l'activité	41 548	34 776	8 378	4 017

(1) Indemnité de Carpe Diem en 2009 et indemnité de Bouygues Telecom en 2010

(2) dont 9 mois aux anciennes conditions de prêt et 9m€ de coûts non récurrent liés au refinancement

Historique des charges propriétaire

<i>En milliers d'euros</i>	2009	2010	2011	2012
Maintenance des immeubles	158	1 587	326	431
Charges sur locaux vacants	833	973	3 065	2 187
Honoraires de gestion immobilière	2 896	3 014	2 990	3 029
Frais de commercialisation	498	281	185	2 064
Salaires et traitements	314	477	541	512
Autres frais de structure	2 446	2 042	1 442	2 111
■ Total	7 145	8 374	8 549	10 334

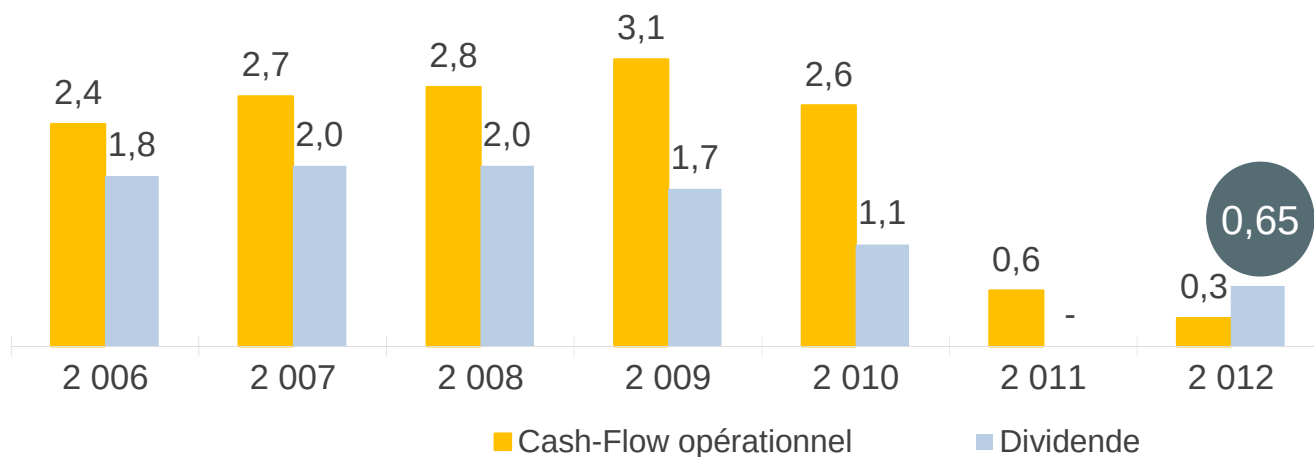
Cash flow opérationnel



Rives de Bercy- Charenton Le Pont

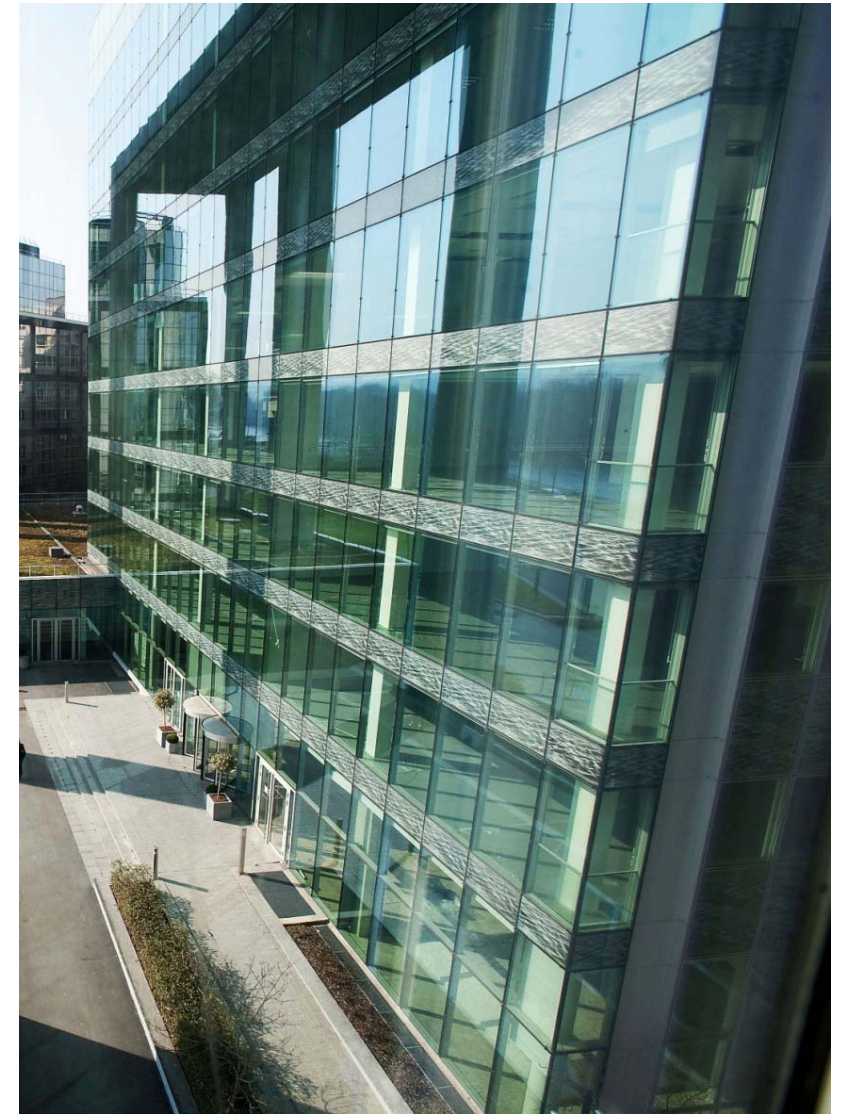
	2011	2012	Total
Cash flow opérationnel (€k)	8 378	4 017	12 395
Nombre total d'actions	13 372 500	13 372 500	13 372 500
Cash flow opérationnel par action (€)	0,6	0,3	0,9

Historique de distribution par action (en €/action)



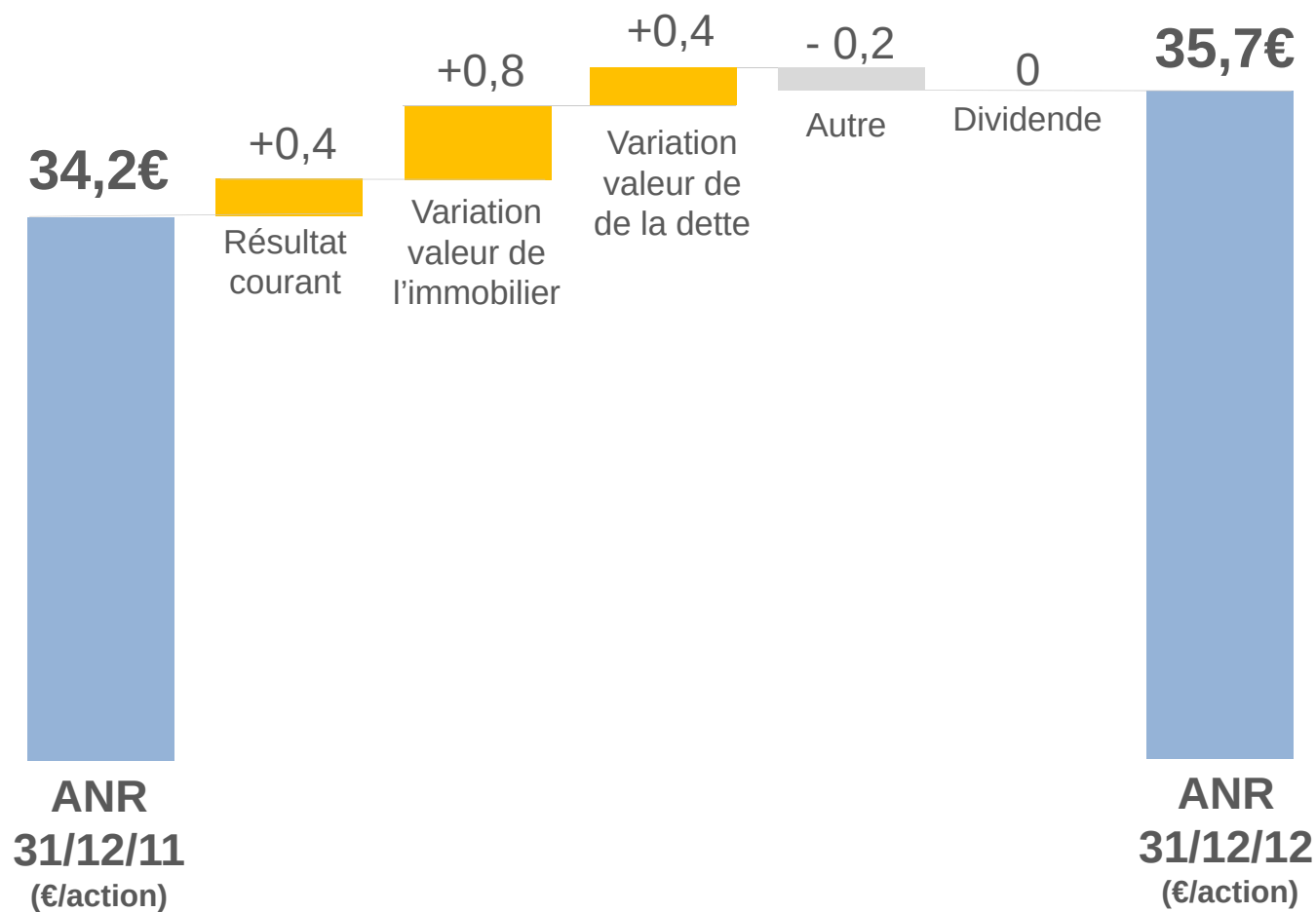
Dividende au titre de l'exercice 2012

- Compte-tenu :
 - Des succès locatifs sur Arcs de Seine, maintenant loué aux 2/3
 - Du renouvellement pour 9 ans fermes par le CFF sur Rives de Bercy
 - Des très bonnes conditions de financement sécurisées jusqu'en 2017
- Cegereal souhaite revenir progressivement à un niveau normal de distribution de dividende d'ici 2014
 - Versement d'un dividende de 0,65€ par action au titre de l'exercice 2012 soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 26 juin 2013
 - Le conseil d'administration envisage le versement d'un complément de dividende au titre de l'exercice 2012. Ce versement sera soumis à une AG ultérieure.



Arcs de Seine – Boulogne Billancourt

ANR triple net EPRA en hausse de 4,4%



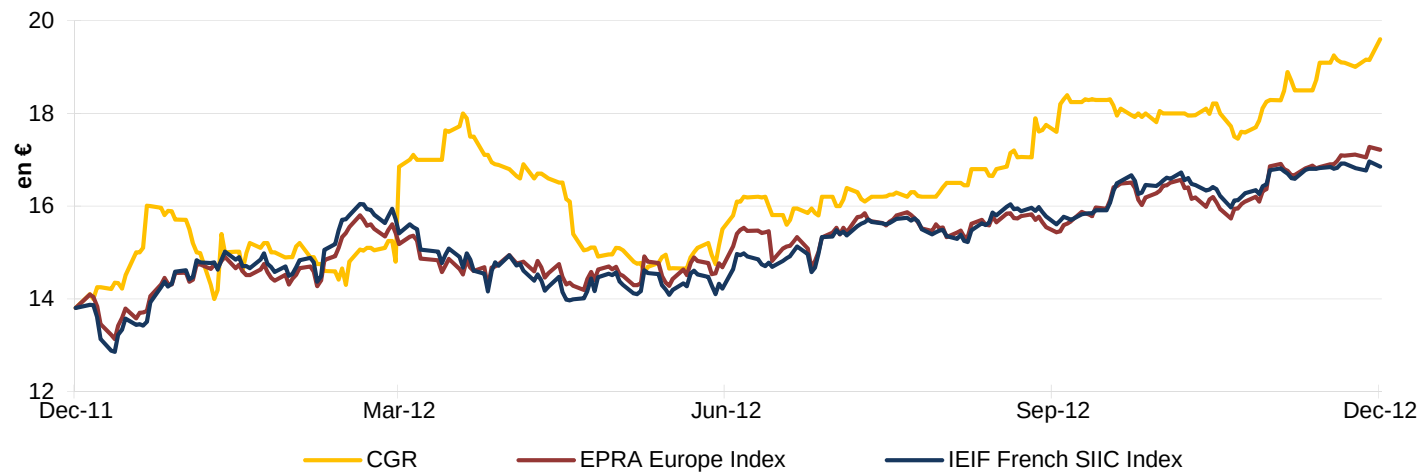
Refinancement pour 400 millions d'euros de l'intégralité de sa dette bancaire, arrivant à maturité en mars 2013

- 400m€ auprès d'un pool de quatre banques
- Taux d'intérêt en baisse significative à 3,15% (3,40% si TO<90%)
- Hard covenants maintenus : ratio d'endettement de 70% et ratio "ICR" de 1,50x

	Financement antérieur		Nouveau financement (15/11/2012)
Montant total	€398,9M		€400M
Taux d'endettement	46,40% au 31/12/2011		46,20% au 31/12/2012
ICR prévisionnel (12 mois)	212%		234%
Principales conditions			
	Tranches A & B	Tranche C	Tranche unique
Montant	€376,4M	€22,5M	€400M
Taux d'intérêt	4,15%	E3M+60bps	3,15% +25bps si tx d'occup <90%
Maturité	mars 2013	mars 2013	août 2017
Principaux ratios prudentiels			
Seuil maximum d'endettement autorisé	70%		70%
Seuil minimum de couverture des intérêts fin.	150%		150%
Partenaires financiers			
	FCC France Opera 1	Eurohypo	Aareal Bank, Bayern LB, Deutsche Pfandbriefbank, Landesbank Berlin AG / Berlin Hyp

Performance de l'action CGR en 2012

Cours de l'action CGR par rapport aux indices EPRA et IEIF



Source: Euronext





- **Progression du résultat courant par action de l'ordre de +30% grâce à :**
 - Une poursuite de la commercialisation d'Arcs de Seine
 - Une baisse induite du coût du financement de 3,4% à 3,15% une fois que le taux d'occupation du portefeuille dépasse les 90%
- **Retour progressif à un niveau normal de distribution de dividende d'ici 2014. Le conseil d'administration envisage :**
 - le versement d'un complément de dividende au titre de l'année 2012. Ce versement sera soumis à une AG ultérieure
 - le versement d'un dividende de 1,50€ par action au titre de l'exercice 2013



Annexes

Agenda de l'actionnaire



Nom	Cegereal SA
NYSE	Euronext Paris
ISIN	FR0010309096
Mnemo	CGR
CFI	ESVUFB
Type	REIT
Taille	Eurolist compartiment B
Indices	CAC All Shares IEIF SIIC France
Service titres	BNPP Securities Services

Actionnaires – Relation Investisseurs

21-25, rue de Balzac
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 42 25 76 36
Email : info@Cegereal.com

Services Titres

BNPP Securities Services
Grands Moulins de Pantin
9 rue du Débarcadère
93 761 Pantin Cedex
Tel : +33 (0)1 55 77 98 38

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par action

	2012	2011
	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Revenus locatifs	38 633	34 555
Autres prestations	8 773	7 315
Charges liées aux immeubles	(16 382)	(13 418)
Loyers nets	31 024	28 452
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(2 845)	(3 993)
Autres charges opérationnelles		1
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	9 685	2 500
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(300)	(10 048)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>9 385</i>	<i>(7 548)</i>
Résultat opérationnel	37 564	16 912
Produits financiers	113	181
Charges financières	(20 816)	(16 856)
Résultat financier	(20 704)	(16 675)
Charge d'impôts		
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	16 860	238
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>16 860</i>	<i>238</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	16 860	238
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>16 860</i>	<i>238</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>		
Résultat net de base et dilué par action	1,26	0,02

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/12	31/12/11
<u>Actifs non courants</u>		
Immeubles de placement	865 400	854 200
Prêts et créances (part non courante)	14 401	9 068
Total actifs non courants	879 802	863 268
<u>Actifs courants</u>		
Créances clients	12 024	6 295
Autres créances d'exploitation	1 899	4 575
Charges constatées d'avance	41	2 167
Total des créances	13 965	13 038
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 921	16 963
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	20 921	16 963
Total actifs courants	34 886	30 001
TOTAL ACTIF	914 688	893 269

	31/12/12	31/12/11
<u>Capitaux propres</u>		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	40 157	49 333
Réserves consolidées	275 910	266 429
Résultat net part du groupe	16 860	238
Total capitaux propres	493 397	476 471
<u>Passifs non courants</u>		
Emprunts (part non courante)	394 690	398 217
Autres dettes financières (part non courante)	2 672	1 426
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		
Total passifs non courants	397 362	399 643
<u>Passifs courants</u>		
Emprunts part à moins d'un an	1 776	
Dettes fournisseurs	3 101	2 028
Dettes d'impôts sur les bénéfices		
Autres dettes d'exploitation	5 438	4 848
Produits constatés d'avance	13 614	10 281
Total passifs courants	23 928	17 157
Total passifs	421 290	416 799
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	914 688	893 269

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	2012	2011
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	16 860	238
<i>immeubles :</i>		
placement	(9 385)	7 548
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	823	592
Marge brute d'autofinancement	8 299	8 378
Variation des autres éléments de BFR	(525)	(1 056)
Variation du besoin en fonds de roulement	(525)	(1 056)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	7 774	7 322
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(1 815)	(1 048)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(741)	
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(2 556)	(1 048)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire	1 108	
Frais de transaction sur refinancement	(5 458)	
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	1 776	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	1 247	
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		(479)
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	66	316
Distribution de dividendes		(14 692)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(1 262)	(14 855)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3 957	(8 582)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période	16 963	25 544
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	20 921	16 963

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	France	Exportation	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				20 784 100
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	-	-	-	20 784 100
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			66 710	24 012
Autres produits			4	1
Total des produits d'exploitation			66 714	20 808 112
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			1 108 900	6 487 837
Impôt, taxes et versements assimilés			46 947	2 364 813
Salaires et traitements			237 072	246 753
Charges sociales			106 901	101 528
Dotations aux amortissements sur immobilisations				12 776 876
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations d'exploitation aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			68 003	69 223
Total charges d'exploitation			1 567 822	22 047 031
RESULTAT D'EXPLOITATION			(1 501 108)	(1 238 918)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances...				
Autres intérêts et produits assimilés			37 776	181 371
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			238 298	15 258
Différences positives de change				23
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			276 074	196 652
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			59 673	180 850
Intérêts et charges assimilés			37 831	8 041 560
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			97 504	8 222 410
RESULTAT FINANCIER			178 570	(8 025 758)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(1 322 538)	(9 264 676)

en euros

	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		50 594
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	-	50 594
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	117 438	73 153
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	117 438	73 153
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(117 438)	(22 558)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	342 788	21 055 359
TOTAL DES CHARGES	1 782 764	30 342 594
BENEFICE OU PERTE	(1 439 977)	(9 287 236)

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/12	31/12/11
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	349 301 810		349 301 810	349 301 810
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres	562 896		562 896	501 710
ACTIF IMMOBILISÉ	349 864 706	-	349 864 706	349 803 520
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	22 344	18 683	3 661	3 661
Autres créances	209 388		209 388	5 707 674
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 985 094		1 985 094	
ACTIF CIRCULANT	2 216 826	18 683	2 198 143	5 711 336
Charges constatées d'avance	19 520		19 520	24 651
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	352 101 052	18 683	352 082 369	355 539 505

en euros

PASSIF	31/12/12	31/12/11
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	24 110 276	33 285 900
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	8 423	8 423
Résultat		
Report à nouveau		111 611
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(1 439 977)	(9 287 235)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	351 537 587	352 977 563
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		
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	448 245	664 623
Dettes fiscales et sociales	79 423	1 720 395
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	17 114	176 923
Produits constatés d'avance		
DETTES	544 782	2 561 941
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	352 082 369	355 539 505

Cash Flow – Normes françaises

RESSOURCES	31/12/12 12 mois	31/12/11 12 mois
Capacité d'autofinancement de l'exercice	(1 619)	3 655
Autofinancement disponible	(1 619)	3 655
Apport en fond propres et comptes courants		
Diminution des éléments de l'actif immobilisé (immobilisations corporelles)		735 078
Diminution des éléments de l'actif immobilisé (immobilisations financières)	117	
Augmentation des dettes financières auprès des établissements de crédit		
Augmentation des autres dettes financières (dépôts versés par les locataires)		
Total des ressources	(1 502)	738 734
EMPLOIS		
Distributions de dividendes		14 692
Augmentation des éléments de l'actif immobilisé (immobilisations financières)		349 302
Diminution des dettes financières (dépôts reversés aux locataires)		1 905
Diminution des dettes financières (auprès des établissements de crédit)		398 892
Total des emplois	-	764 790
Variation du fonds de roulement net global	(1 502)	(26 057)

VARIATION EXPLOITATION	31/12/12		31/12/12	31/12/11
	Besoins	Dégagements		
<u>Variation des actifs d'exploitation</u>				
Comptes clients, comptes rattachés				6 247
Autres créances		5 498	5 498	10 214
Comptes de régularisation et charges constatées d'avance		5	5	2 024
<u>Variation des dettes d'exploitation</u>				
Fournisseurs, comptes rattachés	216		(216)	(2 952)
Dettes fiscales et sociales (hors exit tax)	1 641		(1 641)	5
Autres dettes	160		(160)	(783)
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance				(9 907)
Variation nette d'exploitation	2 017	5 503	3 487	4 847
VARIATION HORS EXPLOITATION				
<u>Variation des autres débiteurs</u>				
Dettes envers les associés				
<u>Variation des autres créditeurs</u>				
Dettes sur immobilisation, comptes rattachés				(4 334)
Dettes fiscales et sociales (exit tax)				
Variation nette hors exploitation	-	-	-	(4 334)
Besoins ou dégagement net de fond de roulement dans l'exercice	2 017	5 503	3 487	513
Variation des disponibilités		1 985	1 985	(25 544)
Variation nette trésorerie	-	1 985	1 985	(25 544)
Variation du fonds de roulement net global	2 017	3 518	(1 502)	(26 057)