



Résultats annuels 2013

14 février 2014

Table des matières



Marché immobilier: Page 3

Notre portefeuille: Page 8

Finances: Page 21

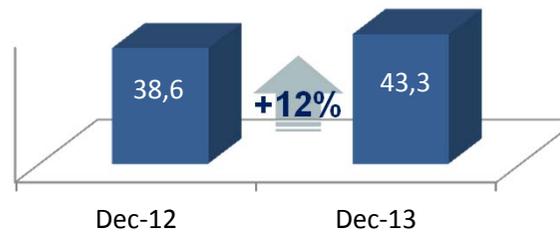
Annexes: Page 31

2013, une année riche en création de valeur

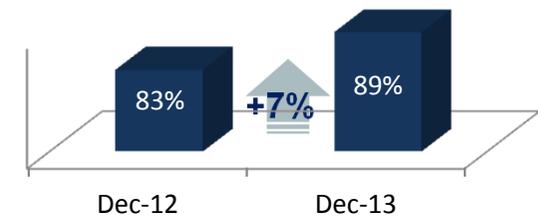


- **48 500 m² de baux renouvelés** sur des durées de 6 à 9 ans avec des grands corporates (Crédit Foncier, Hewlett Packard, Cap Gemini et Galderma)
- **7 800 m² nouvellement signés** sur Arcs de Seine avec Sagem, Sonepar et Hewlett Packard
- **75% du patrimoine doublement certifié**
Europlaza et Arcs de Seine ont obtenu les label HQE Exploitation et BREEAM In-Use International

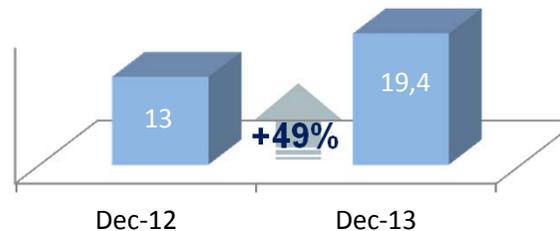
Loyers IFRS (en m€)



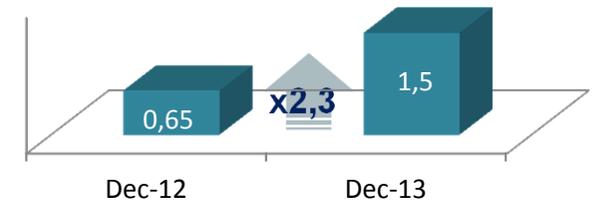
Taux d'occupation



Cash-Flow récurrent (en m€)



Distribution (€/action)



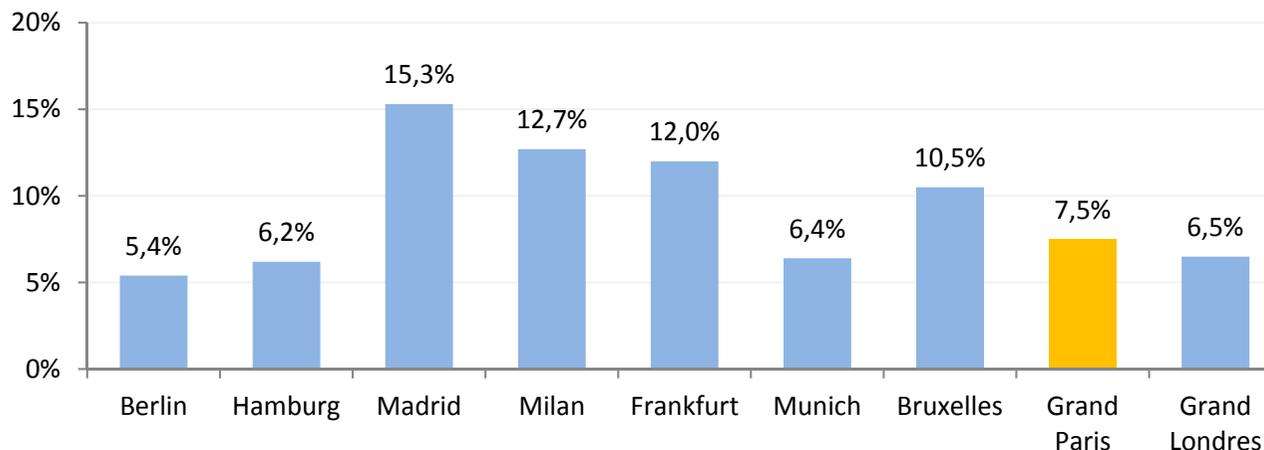


2013
Marché immobilier

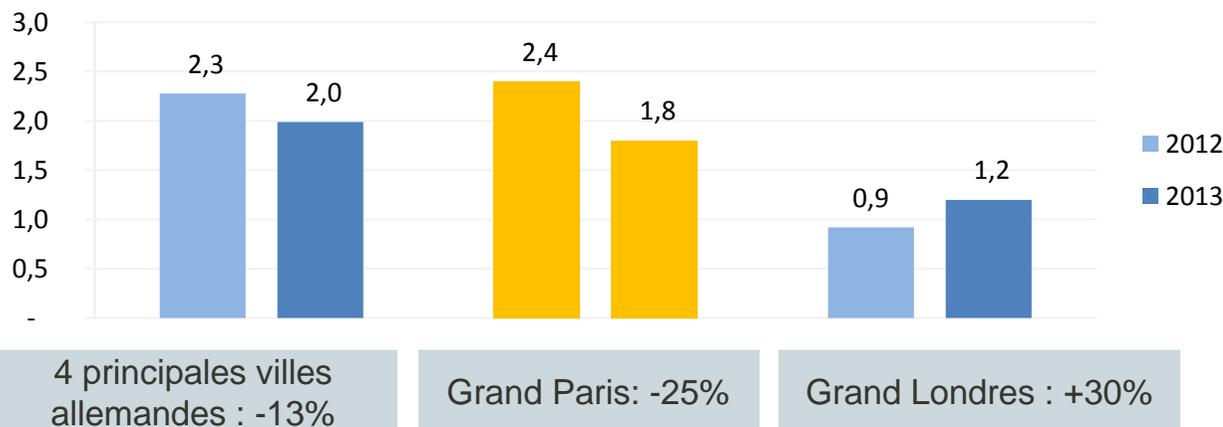
La Défense (au centre la Tour Europlaza)

Marché francilien : bonne résistance dans un marché européen en crise

Taux de vacance dans les principales villes européennes (fin 2013)



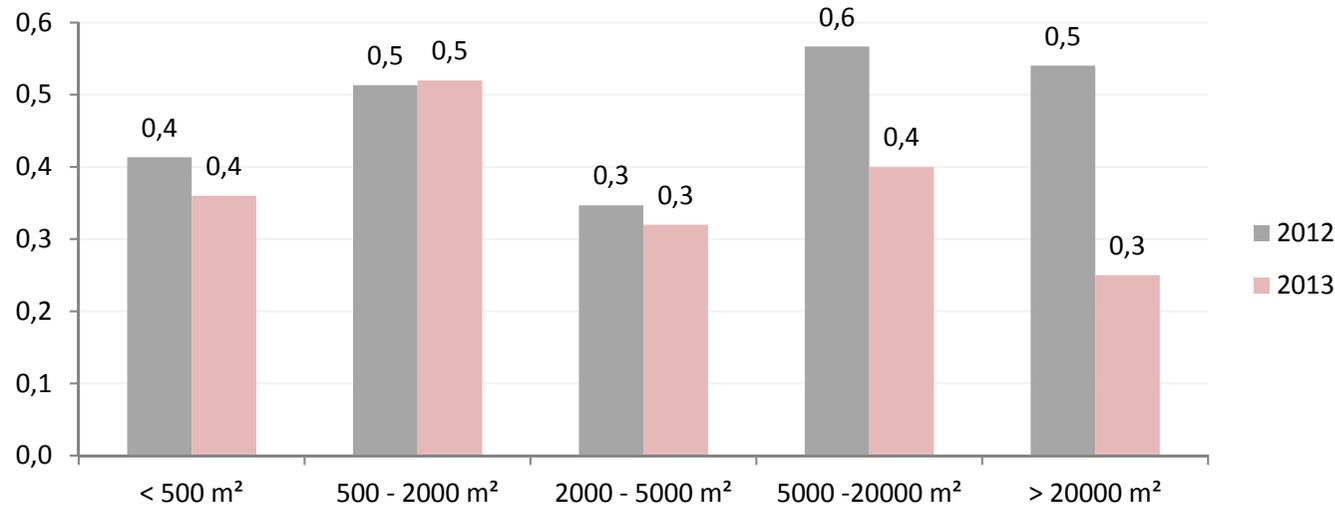
Demande placée dans les principales villes européennes en 2012 et 2013 (en millions de m²)



Source : BNP Paribas Real Estate, DTZ

Une demande placée en Ile-de-France quasi-stable sur l'année 2013

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



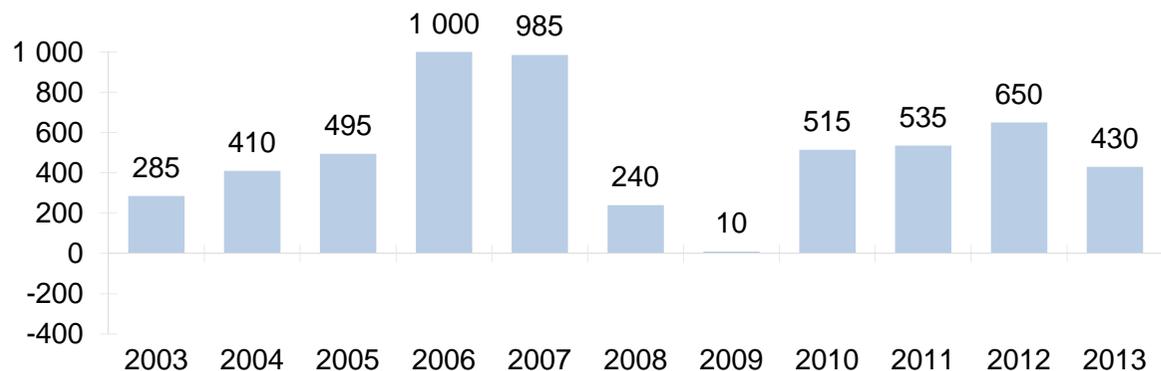
Source : IPD Immostat, BNP Paribas Real Estate

- L'année 2013 affiche un repli de 25%. Toutefois, certains secteurs sont restés dynamiques comme celui de Boulogne-Billancourt qui affiche une demande placée en hausse de +51%.
- 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 1,2 million m².

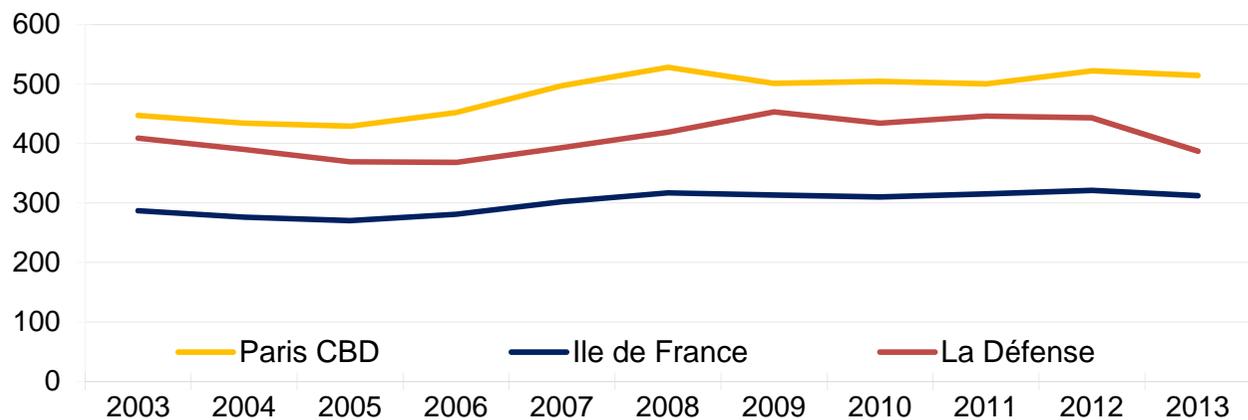
Source : IEIF, Immostat-IPD

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

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



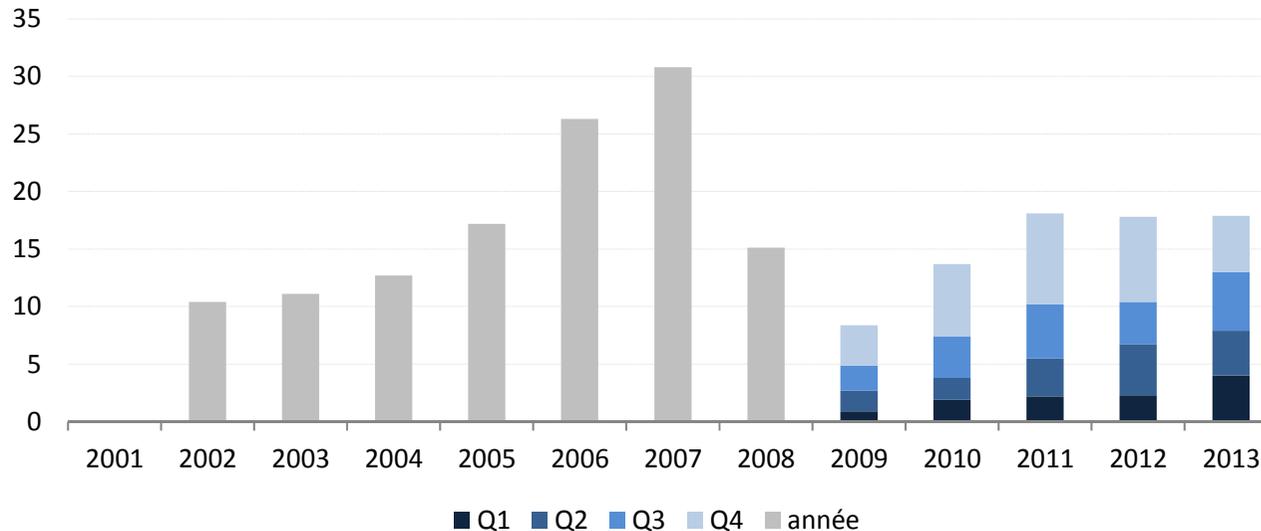
Loyers moyens des bureaux en Ile-de-France (€/an)



Source : IEIF, Immostat-IPD

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

Investissement en immobilier commercial en France



- 18 milliards d'euros: volume d'investissement en immobilier d'entreprise en 2013 en ligne avec 2011 et 2012
- 62%: part des bureaux qui demeurent le marché et la typologie d'actifs privilégiés des investisseurs
- 26 transactions : le segment des opérations de plus de 100 millions d'euros reste plébiscité et représente 50% du volume d'investissement

Source : BNP Paribas Real Estate

An aerial photograph of a modern, multi-story glass skyscraper. The building features a prominent glass facade that reflects the sky and surrounding environment. A large, light-colored concrete pillar runs diagonally across the left side of the frame. In the center, a courtyard area is visible, featuring a paved plaza with several people walking, some outdoor seating with white umbrellas, and a small green roof area. The overall scene is brightly lit, suggesting a clear day.

Notre portefeuille

Arcs de Seine - Boulogne

Cegereal : un positionnement unique sur le marché francilien

- 100% bureaux en 1ère couronne parisienne
- Des immeubles modernes et de grande taille (plus de 50 millions d'euros) offrant de nombreux services à forte valeur ajoutée
- Revenus locatifs sécurisés par des locataires de premier rang

ARCS DE SEINE
45 000 m² à Boulogne



EUROPLAZA
50 000 m² à La Défense



RIVES DE BERCY
31 900 m² à Charenton



Un patrimoine et des locataires au centre de nos priorités



- Des immeubles modernes, efficaces et “responsables” qui accueillent quotidiennement 6 000 utilisateurs
- 75% du patrimoine est doublement certifié HQE Exploitation et BREEAM In-Use International
- Des plateaux divisibles et lumineux offrant la flexibilité demandée
- Une offre pluri-fonctionnelle au service de l’efficacité et du confort des utilisateurs: parkings, restaurants, salles de sport, lieux de détente,...

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



Principaux évènements:

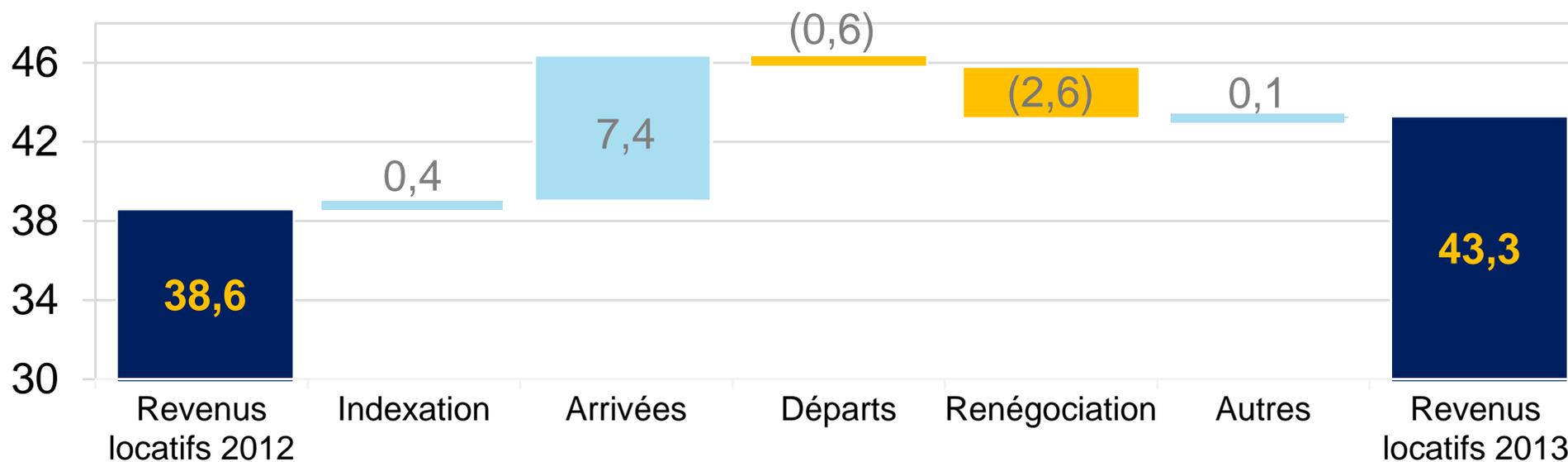
- 2012 : Lancement de l'opération Go Green
Obtention du certificat HQE Exploitation pour Arcs de Seine
Pré-audit positif sur Europlaza et Rives de Bercy
- 2013 : Délivrance du certificat HQE Exploitation pour Europlaza
- 2014 : Délivrance du certificat BREEAM In-Use International
« Very Good » pour Europlaza et Arcs de Seine (3^{ème} et 4^{ème}
immeubles en France) en janvier

Intégration du Benchmarck Green Rating



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

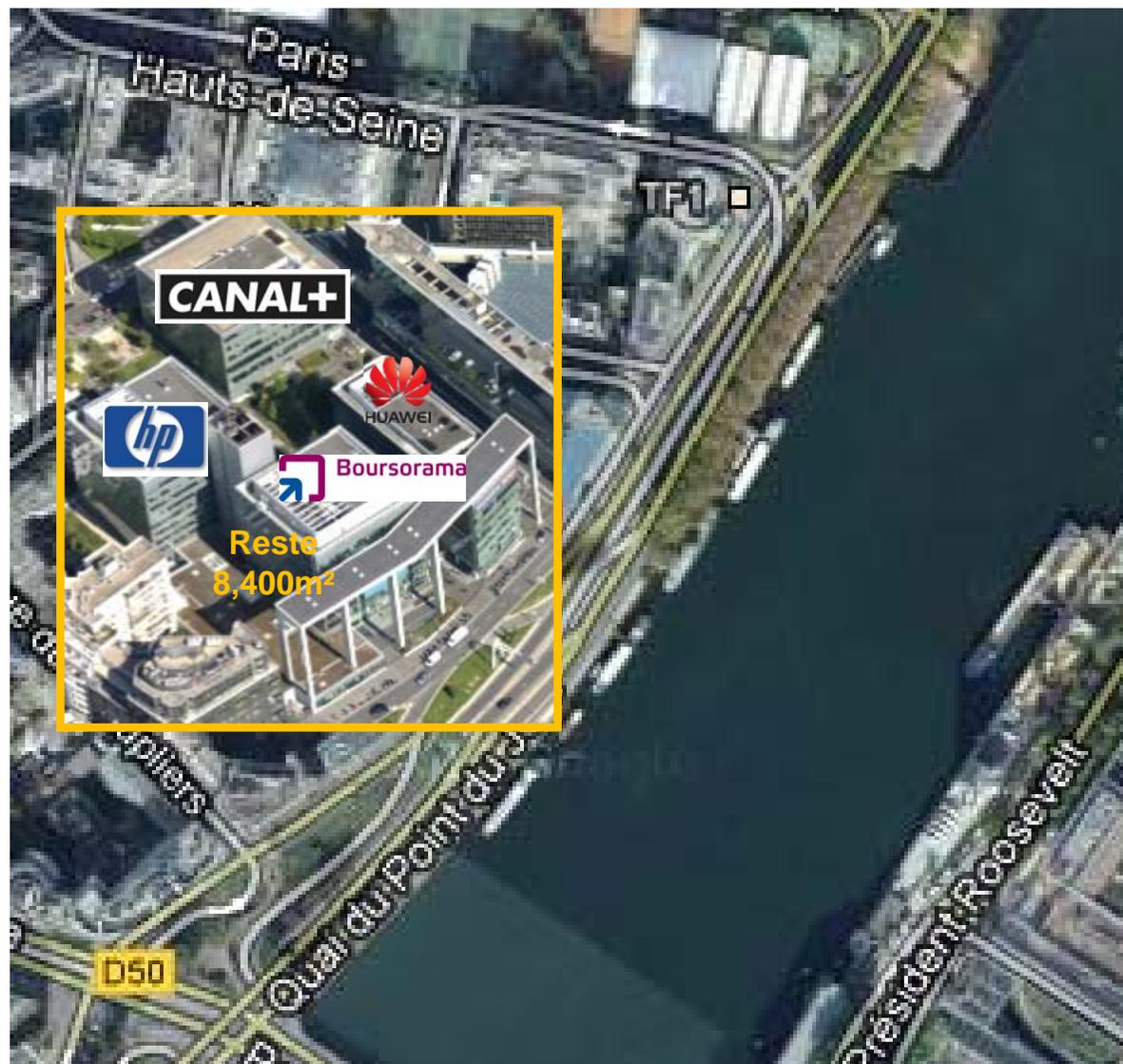
Evolution des loyers de 2012 à 2013 (m€)



Arcs de Seine : un campus HQE aux portes de Paris

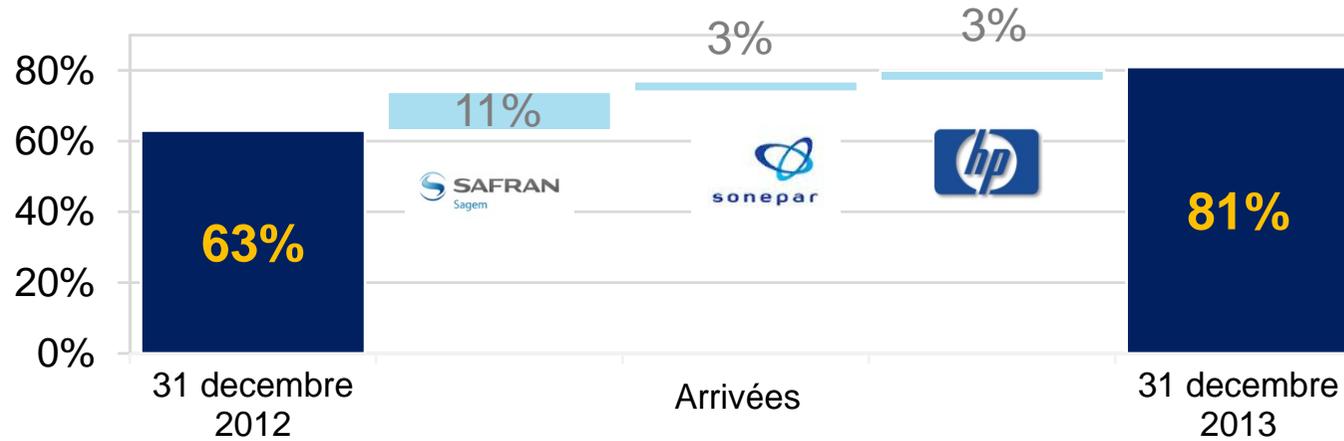
Entièrement rénové en 2011, Arcs de Seine offre un cadre de travail où la qualité de vie se conjugue avec une haute performance environnementale.

- Des espaces qui ont déjà conquis des entreprises de choix
- Un équipe d'agents renouvelée: BNPP, Cushman&Wakefield, DTZ et Keops
- 8 400 m² d'espaces disponibles en front de Seine et ouverts à la divisibilité jusqu'à 700 m²
- 4^{ème} immeuble en France ayant la double certification HQE Exploitation & BREEAM In-Use "Very good"



Arcs de Seine : une performance locative exceptionnelle en 2013

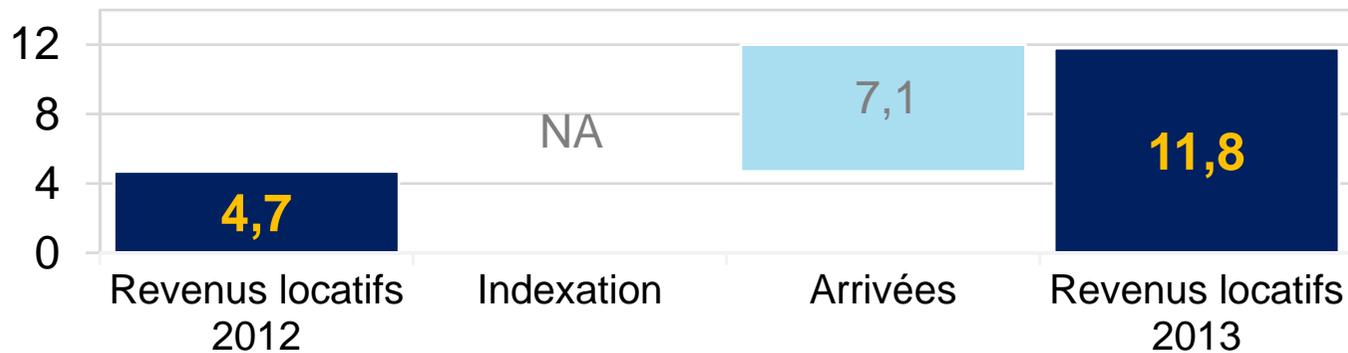
Arcs de Seine – Taux d’occupation



Une commercialisation d’Arcs de Seine avancée

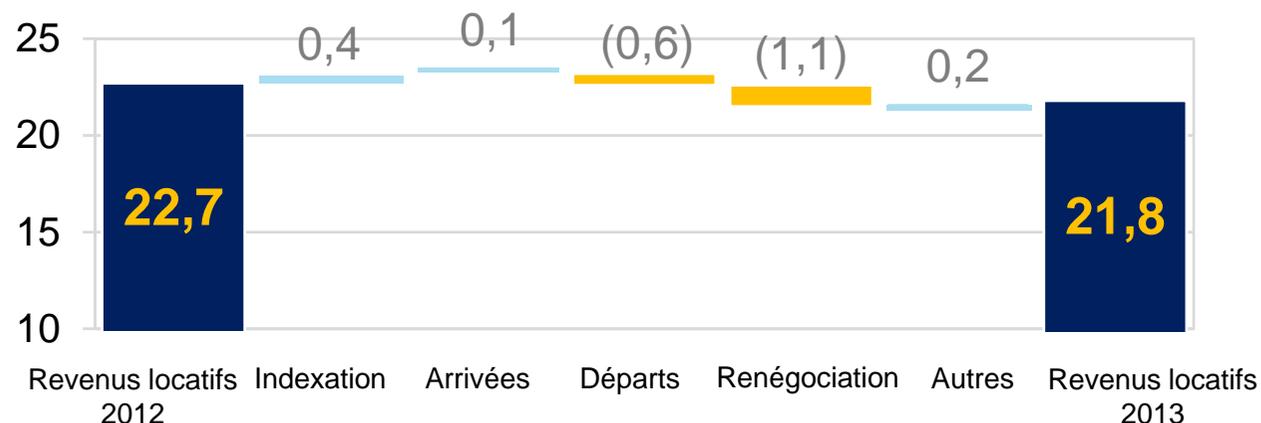
- 7 800 m² nouvellement signés sur Arcs de Seine avec Sagem, Sonepar et Hewlett Packard
- 8 400 m² encore disponibles

Arcs de Seine – Evolution des loyers de 2012 à 2013 (m€)



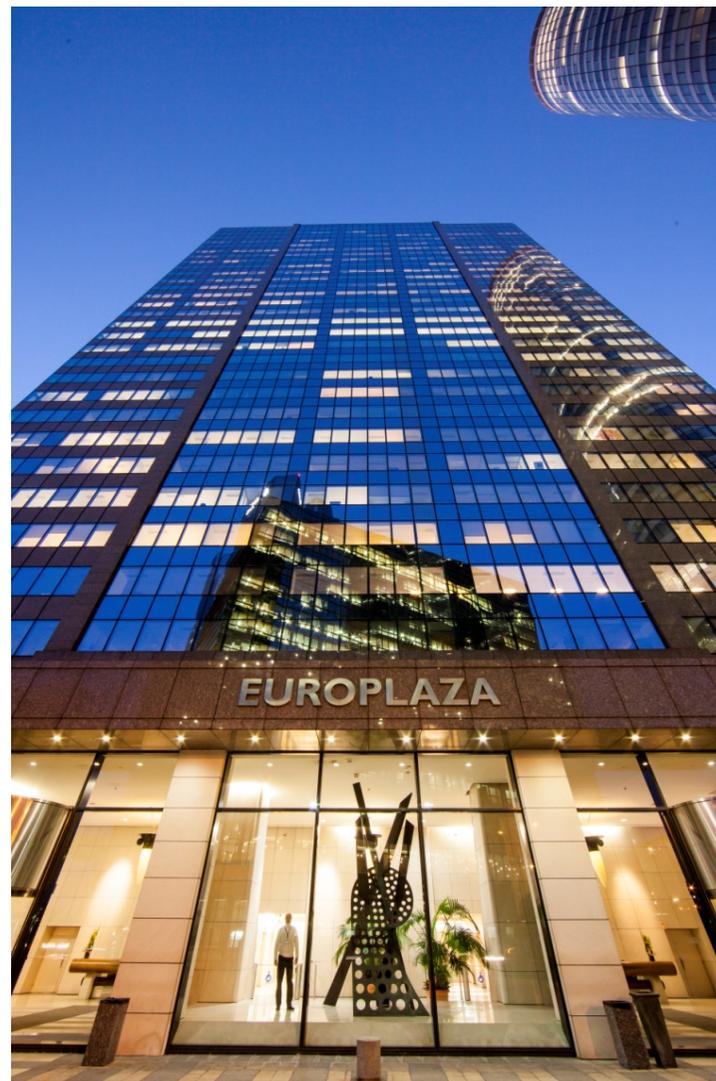
Europlaza : une tour bien établie au coeur du premier quartier d'affaires en Europe

Europlaza – Evolution des loyers de 2012 à 2013 (M€)



Une tour multi-locataires, avec plus de 700 parkings privés, services « plus » et jardins clos: un positionnement « campus » en phase avec la demande actuelle

- Un taux d'occupation à 89% à fin décembre 2013
- Une quinzaine de locataires notamment Cap Gemini, General Electric, Galderma, BforBank, Experian et NTT
- 3^{ème} immeuble en France ayant la double certification HQE Exploitation & BREEAM In-Use "Very good"



Europlaza : future première “tour jardin” à La Défense



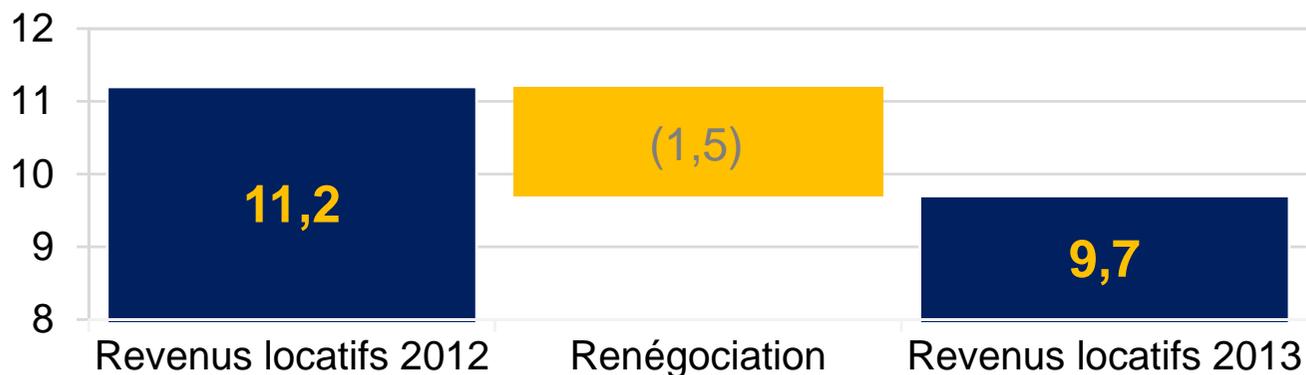
- Valorisation d'une situation unique à La Défense
- Création d'une nouvelle identité : « Europlaza, la tour jardin »
- Travaux de réaménagement du hall d'entrée et des espaces extérieurs entre le 2^{ème} trimestre 2014 et le 1^{er} trimestre 2015

1- Transformation du parvis, des alentours d'Europlaza en un vaste jardin privé (+3 300 m²) auquel s'associent deux jardins sur cour intérieure

2- Modernisation du hall d'entrée exceptionnel de la tour afin d'améliorer la circulation des usagers et de la lumière entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment

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

Rives de Bercy – Evolution des loyers de 2012 à 2013



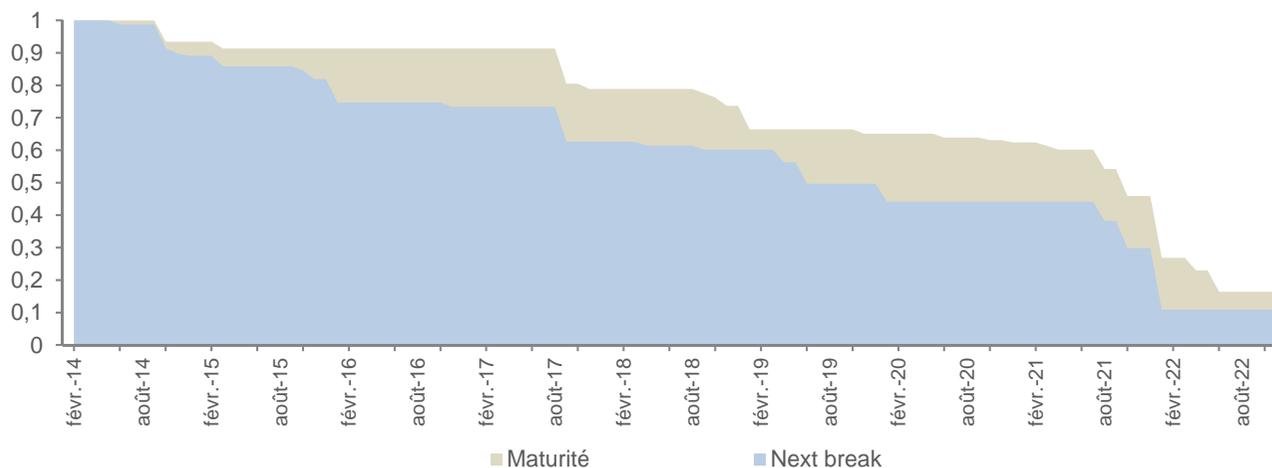
Un bail prolongé sur 100% des surfaces en janvier 2013

- Renégociation pour une nouvelle durée ferme de 9 ans
- Nouvelle maturité : décembre 2021
- Un bail triple net avec le Crédit Foncier depuis la livraison en 2003

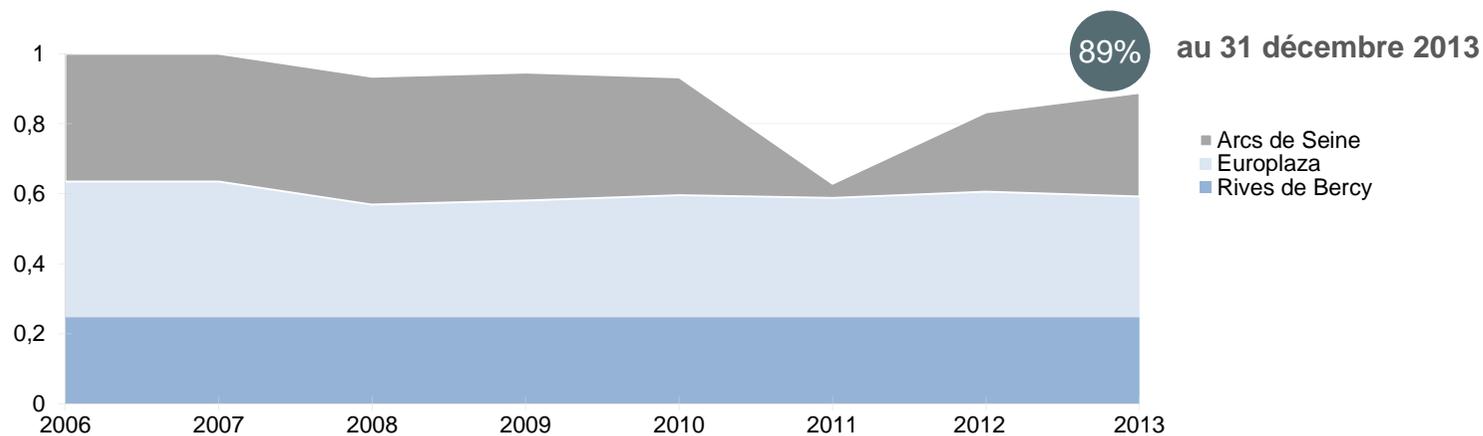


Taux d'occupation en hausse, proche de 90%

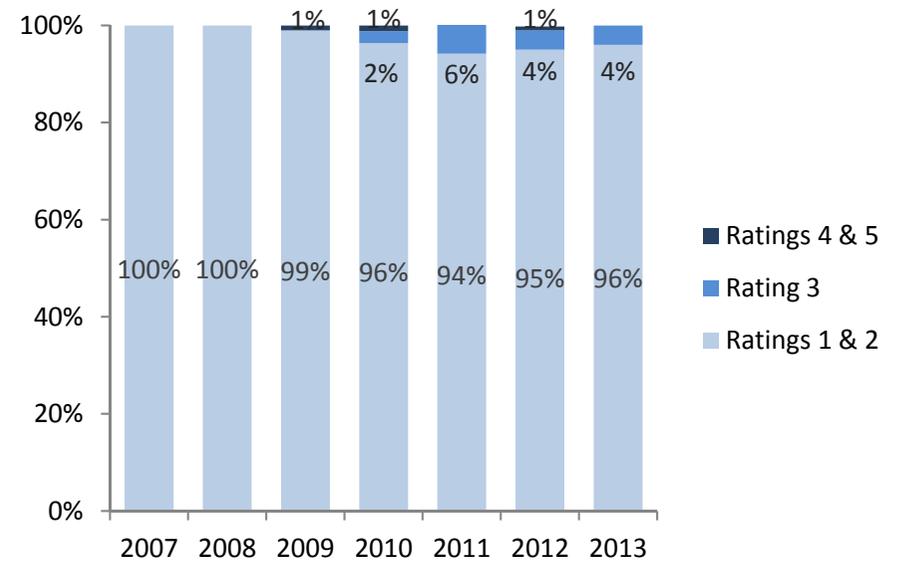
Echéancier locatif en % des surfaces totales



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

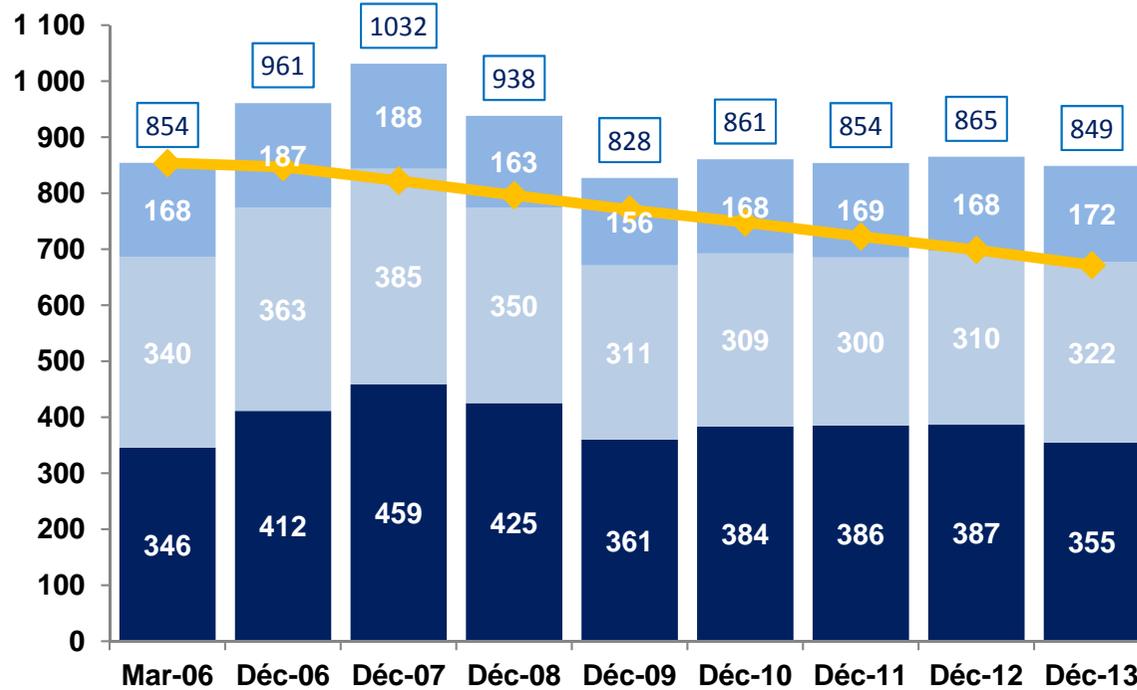
Montant des plus-values latentes

↑ +177m€

Baisse contenue des valeurs d'expertise

↓ -1,9%

En millions d'euros



Arcs de Seine Bât C – Boulogne Billancourt

■ Europlaza ■ Arcs de Seine ■ Rives de Bercy ◆ Valeur nette comptable



Bilan 2013 – Finance

Chiffres clés

	31 déc. 2011	31 déc. 2012	31 déc. 2013
■ Valeur d'expertise	854 M€	865 M€	849 M€
■ Loan to value	46,70%	46,2%	47,1%
■ ANR par action	34,2 €	35,7 €	34,1 €
■ Loyers IFRS	34,6 M€	38,6 M€	43,3 M€
■ Cash flow généré par l'activité	8,4 M€	4,0 M€	19,4 M€
■ Résultat net IFRS	0,2 M€	16,9 M€	1,9 M€
■ Résultat EPRA	7,8 M€	7,5 M€	19,1 M€

Cash flow opérationnel

<i>En milliers d'euros</i>	2 011	2 012	2 013	Variation
Loyers IFRS	34 555	38 633	43 303	
Charges refacturées et indemnités	7 315	8 773	10 462	
Charges liées aux immeubles	(10 428)	(12 312)	(14 700)	
■ Loyers nets	31 442	35 094	39 065	11%
Frais d'asset management	(2 990)	(3 029)	(2 972)	
Charges administratives	(1 983)	(2 250)	(2 754)	
Coûts de restructuration	(2 010)	(220)	-	
Autres charges et produits	1	(375)	(4)	
Indemnités reçues	-	-	-	
■ Résultat opérationnel	24 460	29 220	33 335	14%
Charges financières nettes	(16 082)	-25 203 (1)	(13 887)	
■ Cash flow généré par l'activité	8 378	4 017	19 448	
■ Cash flow récurrent ⁽²⁾	8 378	13 017	19 448	49%

(1) Dont 9 mois aux anciennes conditions de prêt et 9M€ de coûts non récurrents liés au refinancement

(2) Résultat net EPRA corrigé des frais non récurrents (ex: frais de transaction sur refinancement)

Historique des charges propriétaire

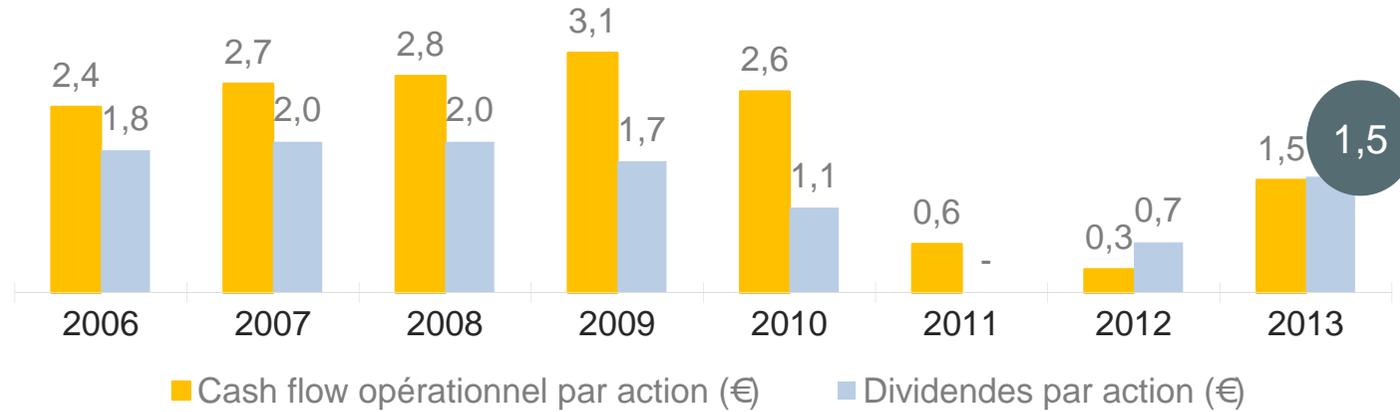
<i>En milliers d'euros</i>	2011	2012	2013
Maintenance des immeubles	326	431	735
Charges sur locaux vacants	3 065	2 187	1 874
Honoraires de gestion immobilière	2 990	3 029	2 972
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	193	2 064	923
Salaires et traitements	541	512	576
Autres frais de structure	1 502	2 111	2 096
■ Total	8 616	10 334	9 176

Cash flow opérationnel



Rives de Bercy- Charenton Le Pont

Historique de distribution par action



	2013
Cash flow opérationnel (K€)	19 448
Nombre total d'actions	13 372 500
■ Cash flow opérationnel par action (€)	1,5

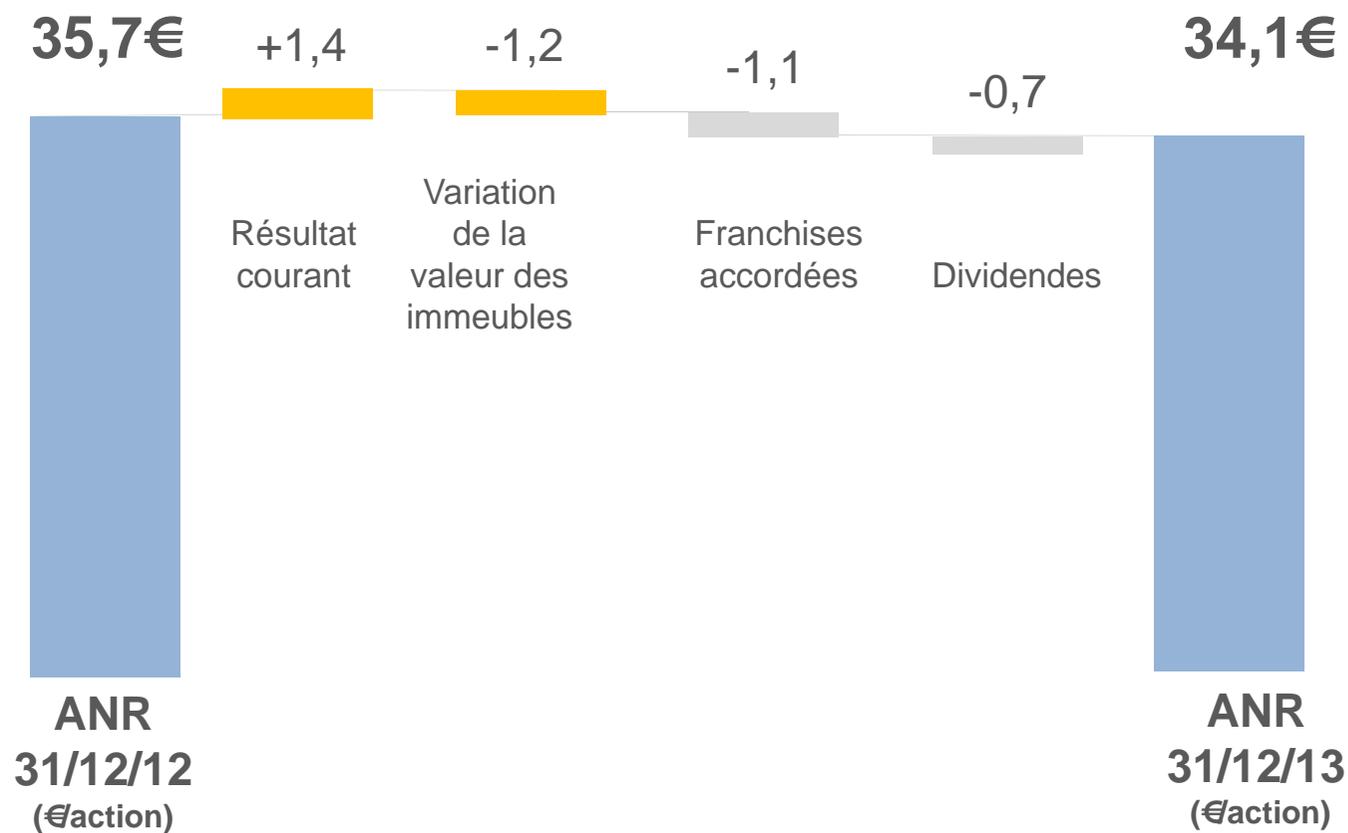
Dividende au titre de l'exercice 2013

- Compte-tenu :
 - Des succès locatifs sur Arcs de Seine, maintenant loué à 81%
 - Du renouvellement pour 9 ans fermes par le CFF sur Rives de Bercy
 - Des très bonnes conditions de financement sécurisées jusqu'en 2017
- Le conseil d'administration de Cegereal propose le versement de 1,50 € par action en deux temps en 2014
 - 0,75 € par action en juillet 2014, soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 25 juin 2014
 - 0,75 € par action en décembre 2014, sous forme d'acompte sur dividende et du respect des modalités légales



Arcs de Seine – Boulogne Billancourt

ANR triple net EPRA en baisse de 4,5%



* Correspond principalement aux franchises accordées aux locataires

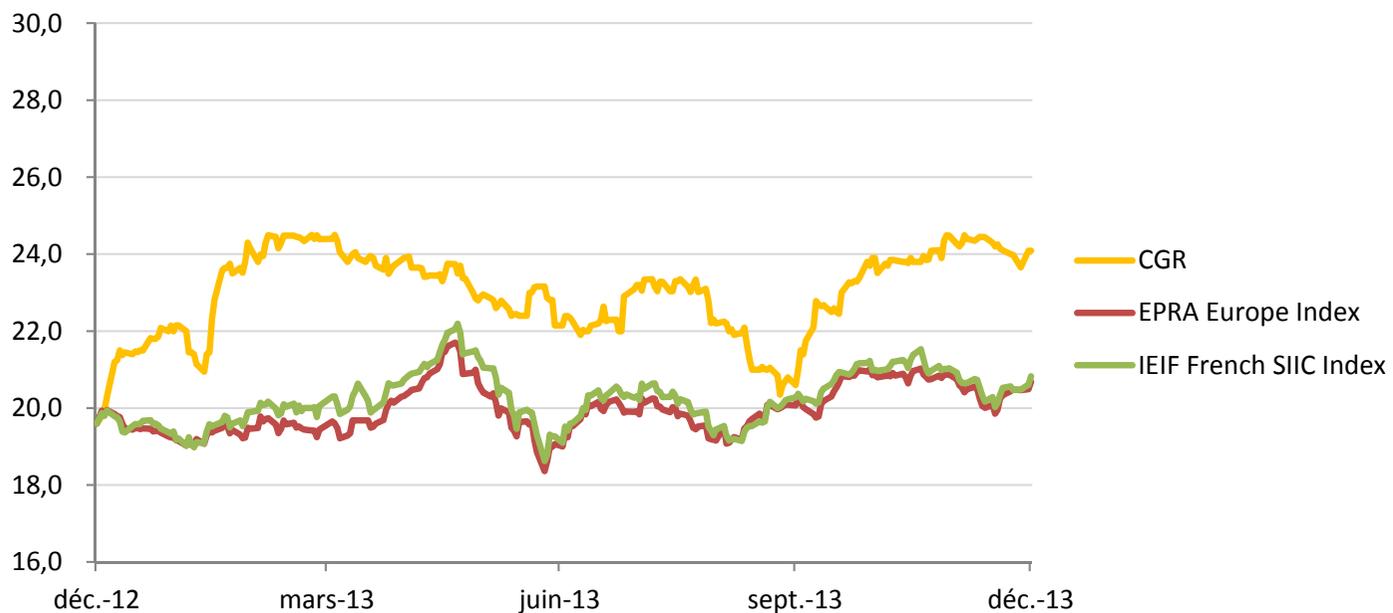
Financement bancaire unique

- Financement de 400 millions d'euros auprès d'un pool de quatre banques, maturité août 2017
- Taux d'intérêt compétitif à 3,15% (3,40% si TO<90%)
- Hard covenants : ratio d'endettement de 70% et ratio "ICR" de 1,50x

	Nouveau financement (15/11/2012)
Montant total	€400M
Taux d'endettement	47,10% au 31/12/2013
ICR projeté (12 mois)	232% au 15/11/2013
Principales conditions	
Montant	Tranche unique €400M
Taux d'intérêt	3,15% +25bps si taux d'occupation <90%
Maturité	août 2017
Principaux ratios prudentiels	
Seuil maximum d'endettement autorisé	70%
Seuil minimum de couverture des intérêts fin.	150%
Partenaires financiers	
Aareal Bank, Bayern LB, Deutsche Pfandbriefbank, Landesbank Berlin AG / Berlin Hyp	

Performance de l'action Cegereal en 2013

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



Perspectives



- Progression du résultat récurrent par action de l'ordre de +15%
- Lancement du projet de « tour jardin » sur Europlaza
- Finalisation du projet Go Green



Annexes

Agenda de l'actionnaire



Nom	Cegereal SA
Place de cotation	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 42 98 10 00

Compte de Résultat IFRS (consolidé)

en milliers d'euros, sauf données par action

	31/12/13	31/12/12
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	43 303	38 633
Autres prestations	10 462	8 773
Charges liées aux immeubles	(16 927)	(16 382)
Loyers nets	36 838	31 024
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(2 754)	(2 845)
Autres charges opérationnelles	(4)	0
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	15 386	9 685
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(32 531)	(300)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(17 145)</i>	<i>9 385</i>
Résultat opérationnel	16 935	37 564
Produits financiers	0	113
Charges financières	(14 994)	(20 816)
Résultat financier	(14 994)	(20 704)
Charge d'impôts	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	1 940	16 860
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>1 940</i>	<i>16 860</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	1 940	16 860
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>1 940</i>	<i>16 860</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	0,15	1,26

Bilan IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
Actifs non courants		
Immeubles de placement	849 000	865 400
Prêts et créances (part non courante)	29 331	14 401
Total actifs non courants	878 330	879 802
Actifs courants		
Créances clients	12 508	12 024
Autres créances d'exploitation	261	1 899
Charges constatées d'avance	68	41
Total des créances	12 837	13 965
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 018	20 921
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	16 018	20 921
Total actifs courants	28 856	34 886
TOTAL ACTIF	907 186	914 688

en milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
Capitaux propres		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	31 465	40 157
Réserves consolidées	292 754	275 910
Résultat net part du groupe	1 940	16 860
Total capitaux propres	486 629	493 397
Passifs non courants		
Emprunts (part non courante)	395 797	394 690
Autres dettes financières (part non courante)	3 469	2 672
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0
Total passifs non courants	399 266	397 362
Passifs courants		
Emprunts part à moins d'un an	1 776	1 776
Dettes fournisseurs	1 479	3 101
Dettes d'impôts sur les bénéfices	0	0
Autres dettes d'exploitation	3 762	5 438
Produits constatés d'avance	14 275	13 614
Total passifs courants	21 292	23 928
Total passifs	420 557	421 290
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	907 186	914 688

Cash Flow – IFRS (consolidé)

en milliers d'euros

	31/12/13	31/12/12
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 940	16 860
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	17 145	(9 385)
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	1 107	823
Marge brute d'autofinancement	20 192	8 299
Variation des autres éléments de BFR	(15 393)	(525)
Variation du besoin en fonds de roulement	(15 393)	(525)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	4 799	7 774
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(745)	(1 815)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(1 045)	(741)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(1 790)	(2 556)
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 ans)		1 776
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	796	1 247
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	(35)	66
Distribution de dividendes	(8 674)	
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(7 914)	(1 262)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(4 904)	3 957
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	20 921	16 963
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	16 018	20 921

Compte de Résultat – Normes françaises

en euros

	France	Exportation	31/12/13	31/12/12
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRE D'AFFAIRES NET				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			37 757	66 710
Autres produits			39	4
Total des produits d'exploitation			37 796	66 714
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			1 406 634	1 108 900
Impôt, taxes et versements assimilés			51 165	46 947
Salaires et traitements			265 545	237 072
Charges sociales			111 548	106 901
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			92 898	68 003
Total charges d'exploitation			1 927 789	1 567 822
RESULTAT D'EXPLOITATION			(1 889 993)	(1 501 108)
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
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				238 298
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			-	276 074
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				59 673
Intérêts et charges assimilés			140 647	37 831
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			140 647	97 504
RESULTAT FINANCIER			(140 647)	178 570
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(2 030 640)	(1 322 538)

en euros

	31/12/13 12 mois	31/12/12 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	153 570	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	153 570	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		117 438
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	-	117 438
RESULTAT EXCEPTIONNEL	153 570	(117 438)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	191 365	342 788
TOTAL DES CHARGES	2 068 436	1 782 764
BENEFICE OU PERTE	(1 877 070)	(1 439 977)

Bilan – Normes françaises

en euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/13	31/12/12
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	716 466		716 466	562 896
ACTIF IMMOBILISÉ	350 018 276	-	350 018 276	349 864 706
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				3 661
Autres créances	77 127		77 127	209 388
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 580 482		1 580 482	1 985 094
ACTIF CIRCULANT	1 657 609	-	1 657 609	2 198 143
Charges constatées d'avance	23 691		23 691	19 520
Comptes de régularisation				
TOTAL ACTIF	351 699 576	-	351 699 576	352 082 369

en euros

PASSIF	31/12/13	31/12/12
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport..	15 418 151	24 110 276
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	(1 422 072)	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(1 877 070)	(1 439 977)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	340 986 296	351 537 586
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	10 174 731	
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	444 399	448 245
Dettes fiscales et sociales	93 397	79 423
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	752	17 114
Produits constatés d'avance		
DETTES	10 713 280	544 782
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	351 699 576	352 082 369