



Résultats annuels 2014

13 février 2015

Table des matières



Marché immobilier : Page 4

Notre portefeuille : Page 9

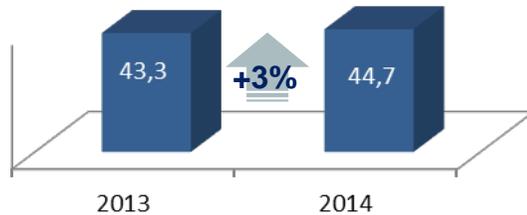
Finances : Page 19

Annexes : Page 27

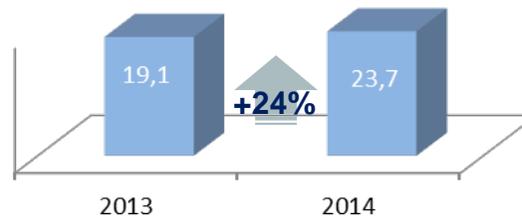
2014, une année fertile

- **Première foncière 100% certifiée en France**
Intégralité du portefeuille certifié HQE Exploitation et BREEAM In-Use International
- **11 200 m² de baux renouvelés** sur des durées de 6 à 9 ans avec des grands corporates (Crédit Agricole, Galderma, Sagem, Huawei, NTT Europe)
- **6 400 m² nouvellement signés** sur Arcs de Seine avec BBC, Heinz France, Gas Natural, Amgen et Exclusive Networks.
- **Une distribution de 1,65€ par action** proposée à la prochaine assemblée générale

Loyers IFRS (en m€)



Résultat net EPRA (en m€)

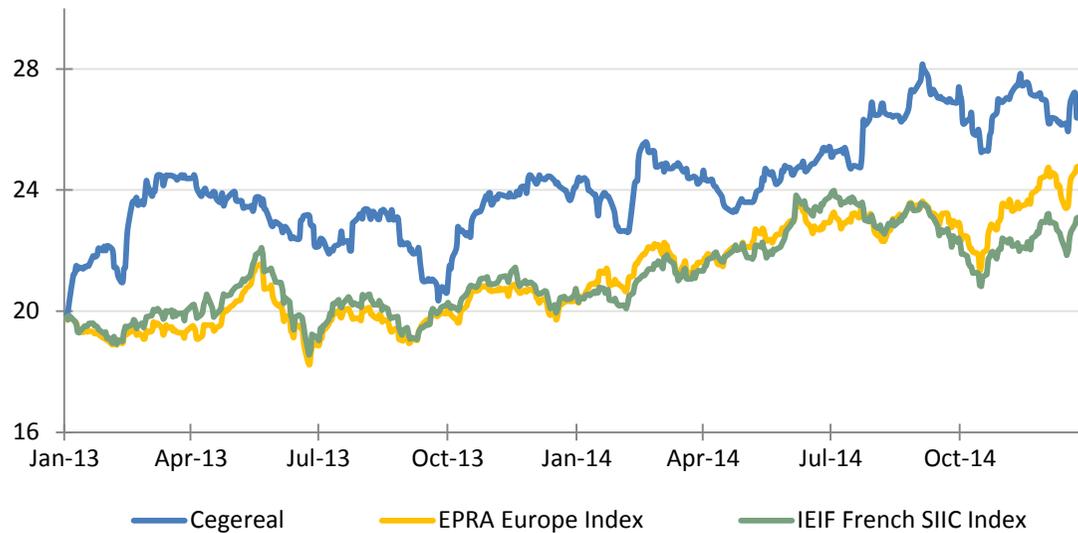


Distribution (€/action)



Performance de l'action Cegereal en 2014

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

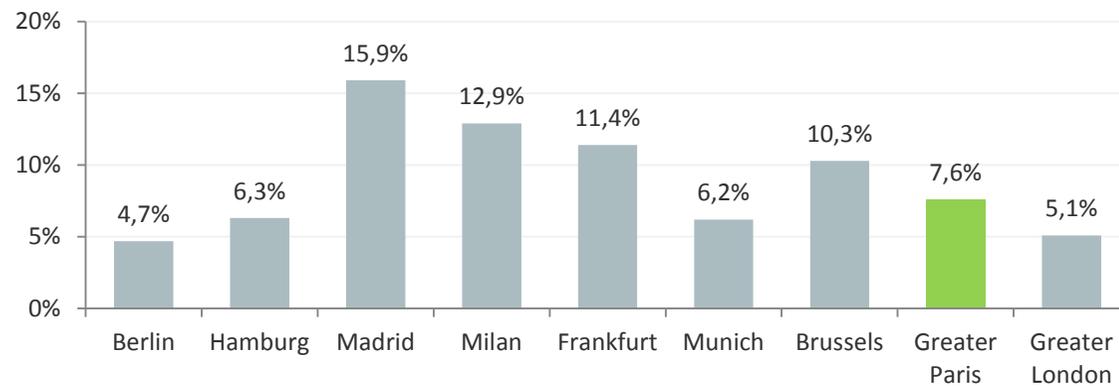




2014 Marché immobilier

Marché francilien : rebond des transactions locatives

Taux de vacance dans les principales villes européennes (fin 2014)



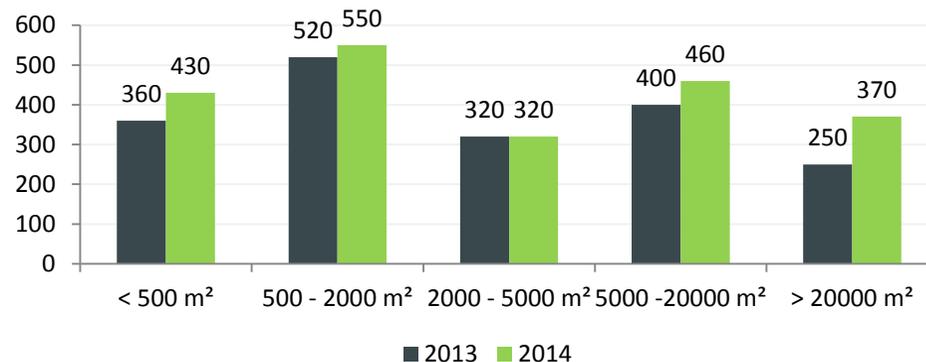
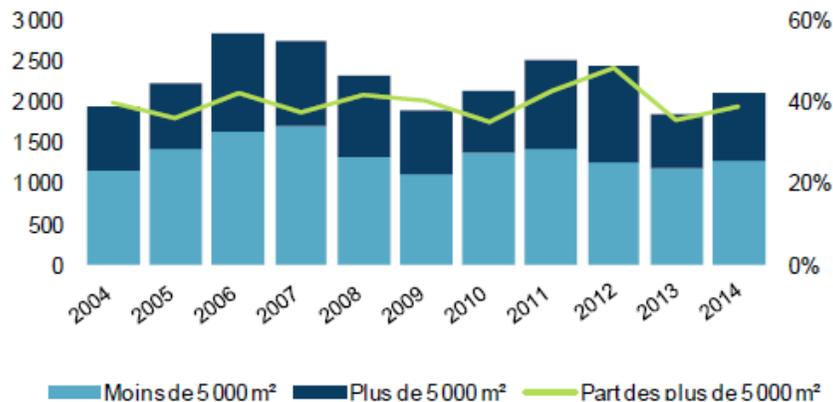
Demande placée dans les principales villes européennes en 2013 et 2014 (en millions de m²)



Source : IPD Immostat – DTZ Research

Une demande placée en Ile-de-France en hausse sur l'année 2014

Demande placée (en milliers de m²) et part des grandes transactions

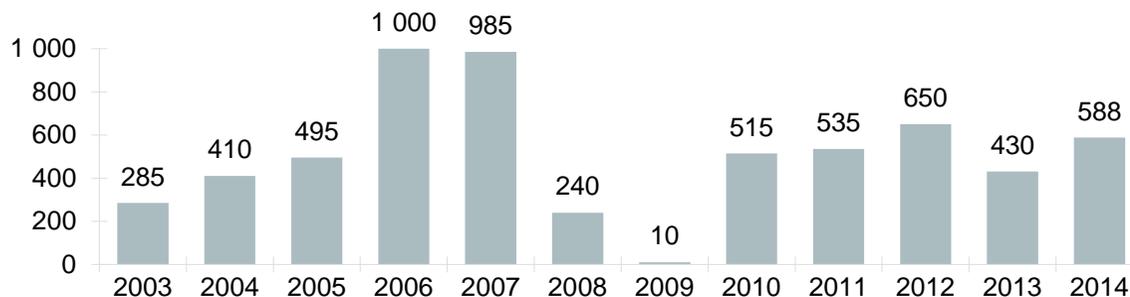


- Le marché des bureaux affiche un regain de dynamisme fin 2014. Avec une demande placée cumulée de 2,1 millions de m², 2014 enregistre une hausse de +13% par rapport à 2013.
- 2014 est marquée par le retour des transactions de bureaux supérieurs à 5 000 m² qui représentent 831 200 m² soit 40% de la demande placée 2014 et connaissent la plus forte progression de l'année (+24%).

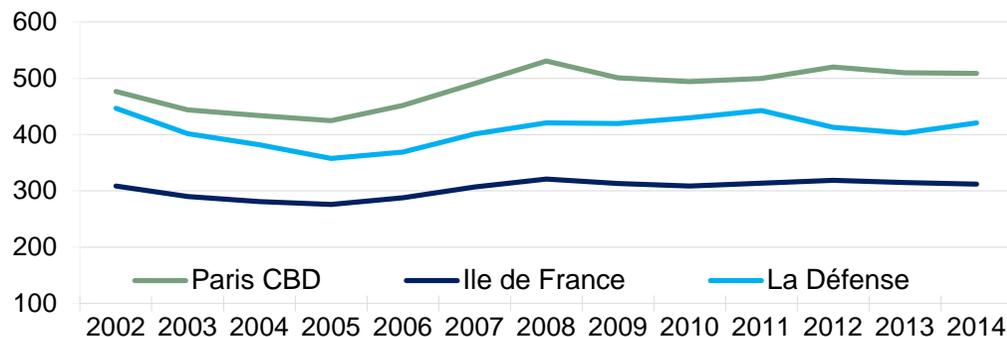
Source : IPD Immostat – DTZ Research

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

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



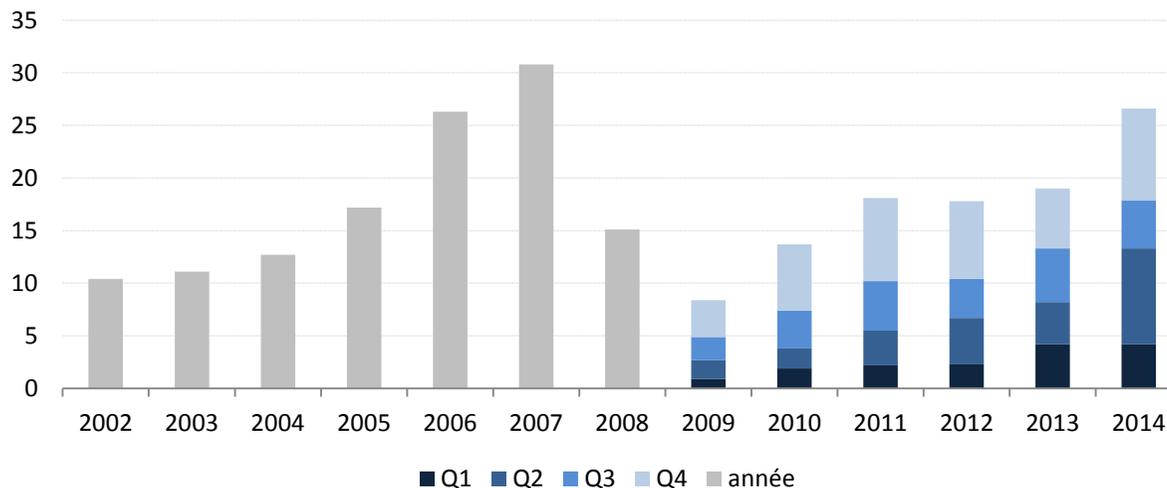
Loyers moyens des bureaux en Ile-de-France (€/an)



Source : IPD Immostat – DTZ Research

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

Investissement en immobilier commercial en France



- 22,7 milliards d'euros : volume d'investissement en immobilier d'entreprise en 2014, très belle performance en hausse de 40% sur un an
- 58% : part des bureaux, typologie d'actifs privilégiés des investisseurs
- 65% : part des transactions > 100 millions d'euros, 50 transactions (+92%) pour un montant total de +16,2Mds d'euros (+87%)

Source : DTZ Research

An aerial photograph of a modern, multi-story glass skyscraper. The building's facade is composed of a grid of glass panels, reflecting the sky and surrounding environment. A large, light-colored concrete pillar runs vertically along the left side of the building. In the center, a courtyard area is visible, featuring a paved walkway, some greenery, and several people walking. The overall scene is brightly lit, suggesting a clear day.

Notre portefeuille

Un portefeuille de bureaux parisiens

EUROPLAZA

50 000 m² à La Défense

Taux d'occupation : 77%

Valorisation au 31/12/2014 : 333 M€



RIVES DE BERCY

31 900 m² à Charenton

Taux d'occupation : 100%

Valorisation au 31/12/2014 : 191 M€



ARCS DE SEINE

45 000 m² à Boulogne

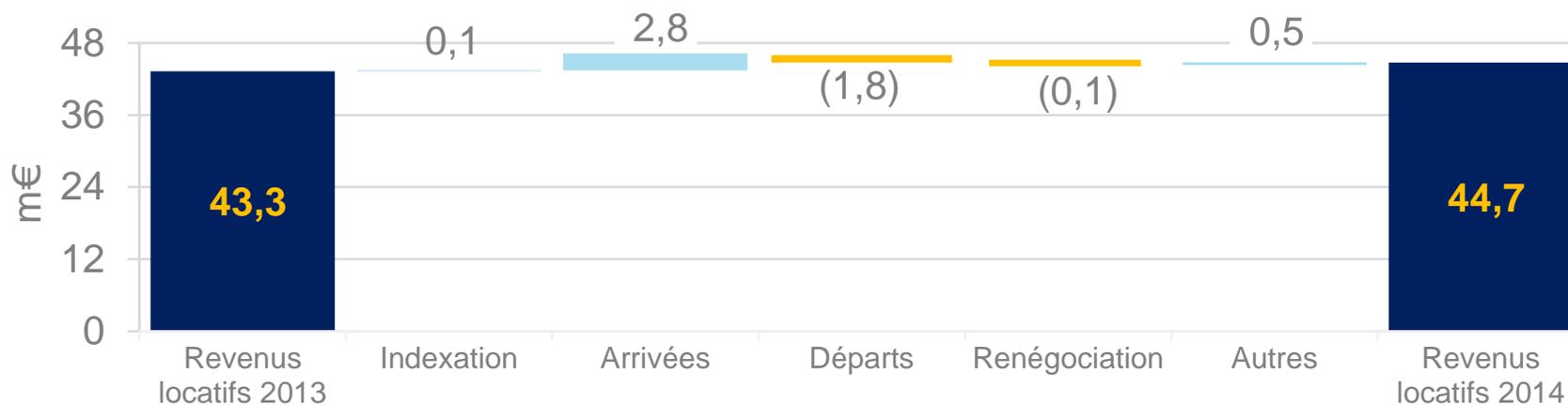
Taux d'occupation : 97%

Valorisation au 31/12/2014 : 347 M€



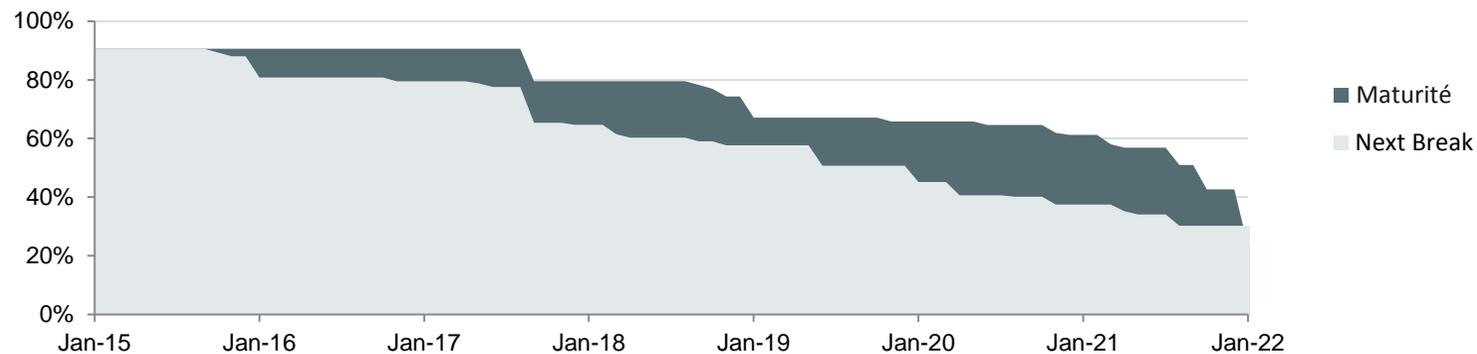
Les revenus locatifs s'inscrivent en hausse de 3,3% bénéficiant des effets positifs de la commercialisation d'Arcs de Seine

Evolution des loyers de 2013 à 2014 (m€)



Taux d'occupation proche de 90%

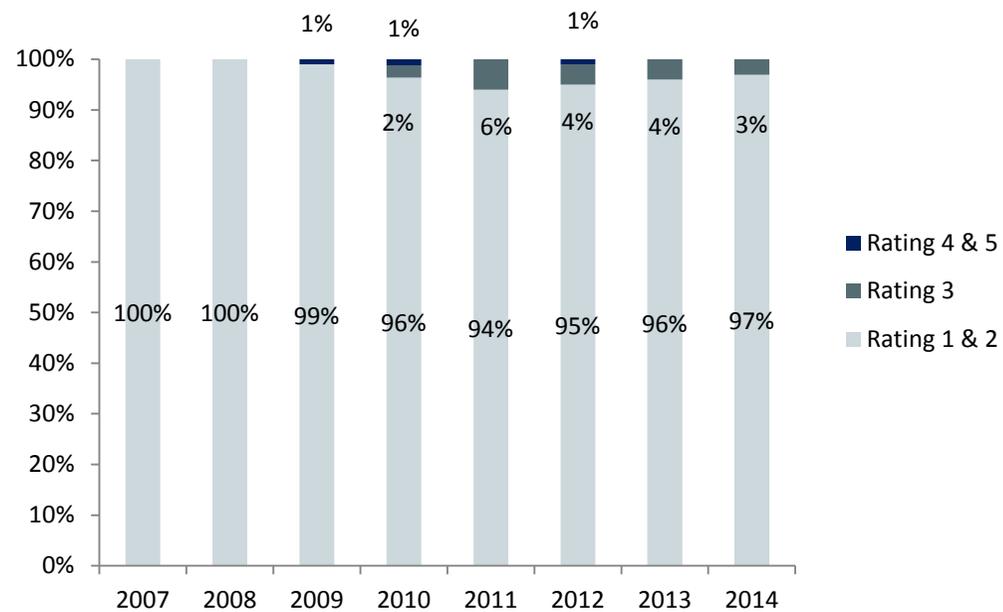
Echéancier locatif en % des surfaces totales



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

En millions d'euros



Montant des plus-values latentes



+221m€

Hausse contenue des valeurs d'expertise



+2,6%



UpGreen Your Business 2015-2018

Go Green
2011-2014

1er Patrimoine en France
100% HQE Exploitation
100% Breeam In-Use

Plan d'action RSE en 3 axes
impliquant locataires,
fournisseurs et investisseurs

- > Business
- > Social
- > Sociétal

2020

Eau	-10%
Energie	-15%
GES	-20%



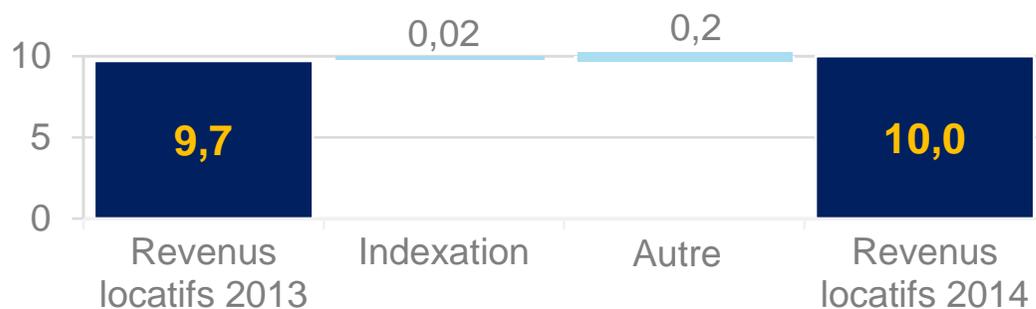
G R E S B[®]
Green Star 2014

Global Real Estate
Sustainability Benchmark

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

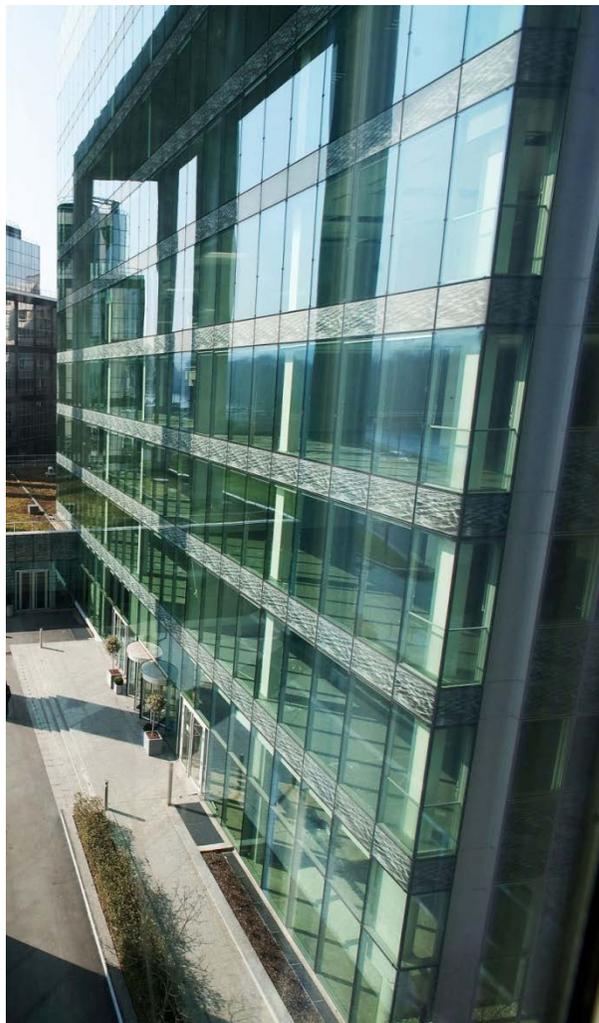


Evolution des loyers de 2013 à 2014 (m€)



- Un bail triple net avec le Crédit Foncier depuis la livraison en 2003
- Renégocié pour une durée ferme jusqu'en 2021
- Récemment certifié HQE Exploitation & Breeam In-Use « Very Good »

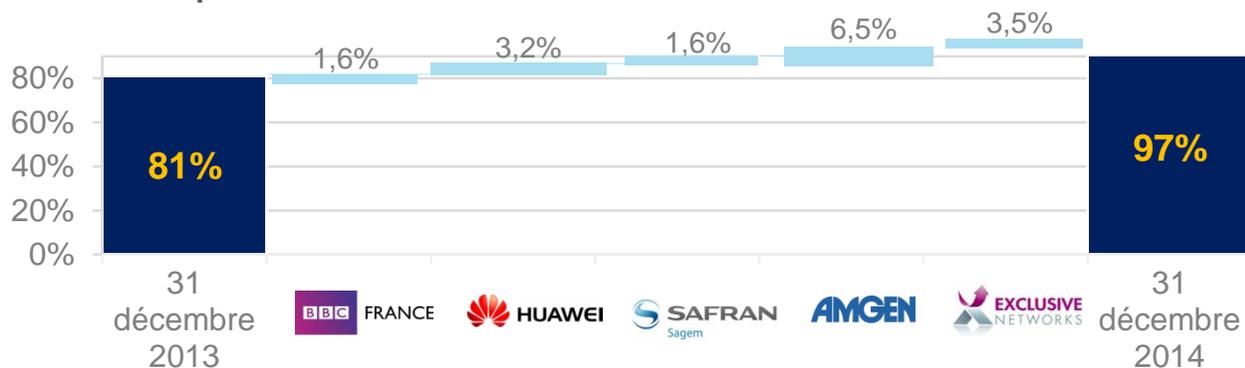
Arcs de Seine : une performance locative exceptionnelle en 2014



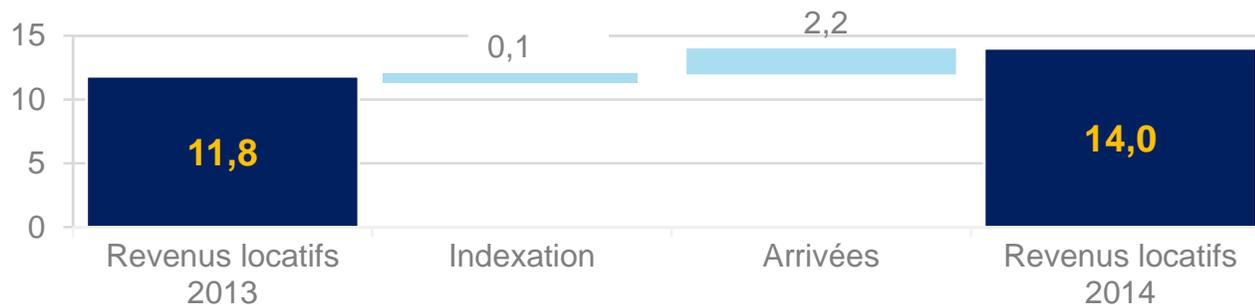
Une commercialisation d'Arcs de Seine avancée

- 7 800 m² nouvellement signés
- 1 400 m² encore disponibles sur un total de 45 000m²

Taux d'occupation



Evolution des loyers de 2013 à 2014 (m€)



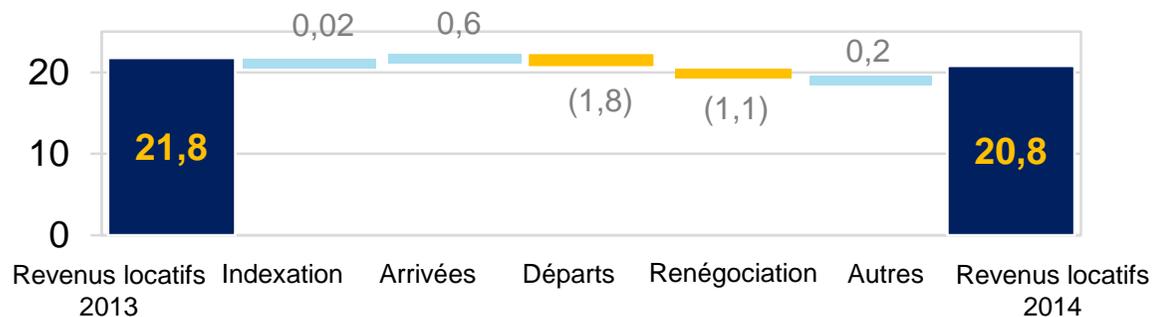
Eurolaza : Première “Tour Jardin” à la Défense



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 77% à fin décembre 2014
- 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”

Eurolaza – Evolution des loyers de 2013 à 2014 (M€)





Finances

Chiffres clés

	31 déc. 2014	31 déc. 2013	31 déc. 2012	Variation 14/13
■ Valeur d'expertise	871 M€	849 M€	865 M€	+2,6%
■ Loan to value	46,5%	47,1%	46,2%	-0,6 bps
■ ANR par action	34,8 €	34,1 €	35,7 €	+2,1%
■ Loyers IFRS	44,7 M€	43,3 M€	38,6 M€	+3,3%
■ Résultat net IFRS	41,4 M€	1,9 M€	16,9 M€	n/a
■ Résultat EPRA	23,7 M€	19,1 M€	7,5 M€	+24,1%

Cash flow opérationnel et résultat EPRA

<i>En milliers d'euros</i>	2014	2013	2012	Variation 14/13
Loyers IFRS	44 746	43 303	38 633	
Charges refacturées et indemnités	13 173	10 462	8 773	
Charges liées aux immeubles	(13 293)	(13 955)	(12 312)	
■ Loyers nets	44 627	39 810	35 094	12%
Frais d'asset management	(3 048)	(2 972)	(3 029)	
Charges administratives	(3 057)	(2 754)	(2 250)	
Coûts de restructuration	-	-	(220)	
Autres charges et produits	-	(4)	(375)	
■ Résultat opérationnel	38 522	34 080	29 220	13%
Charges financières nettes	(13 424)	(13 887)	(25 203) ⁽¹⁾	
Charges d'impôts	(312)			
■ Cash flow généré par l'activité	24 785	20 192	4 017	23%
Frais financiers linéarisés	(1 091)	(1 107)	(823)	
■ Résultat EPRA corrigé ⁽²⁾	23 694	19 085	12 551	24%

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

(2) Cash flow corrigé des frais financiers récurrents et non récurrents

Historique des charges propriétaire

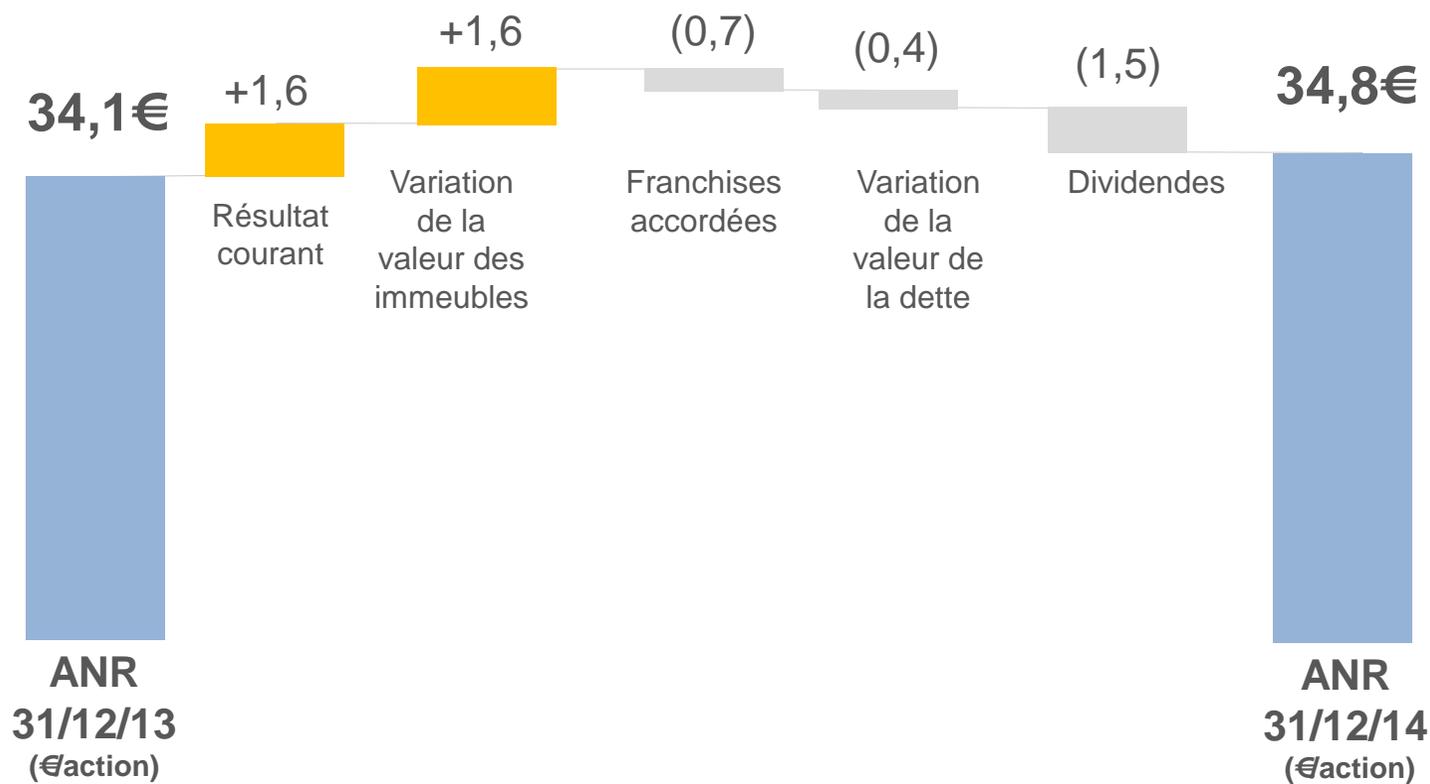
<i>En milliers d'euros</i>	2014	2013	2012
Maintenance des immeubles	20	735	431
Charges sur locaux vacants	1 707	1 874	2 187
Honoraires de gestion immobilière	3 049	2 972	3 029
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	243	923	2 064
Salaires et traitements	550	576	512
Autres frais de structure	2 376	2 096	2 111
■ Total	7 944	9 176	10 334

Financement bancaire unique

- Financement de 405 millions d'euros auprès d'un pool de quatre banques, maturité août 2017
- Taux d'intérêt compétitif à -25bps si TO < 90%
- Hard covenants : ratio d'endettement de 70% et ratio "ICR" de 1,50x

	Financement initial (15/11/2012)	Prêt additionnel (21/11/2014)
Montant total	405M€	
Taux d'endettement	46,50% au 31/12/2014	
ICR projeté (12 mois)	286% au 21/11/2014	
Principales conditions		
	Deux tranches	
Montant	400M€	5M€
Taux d'intérêt	3,15%	2,52%
	+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	

ANR triple net EPRA en hausse de 2,1%

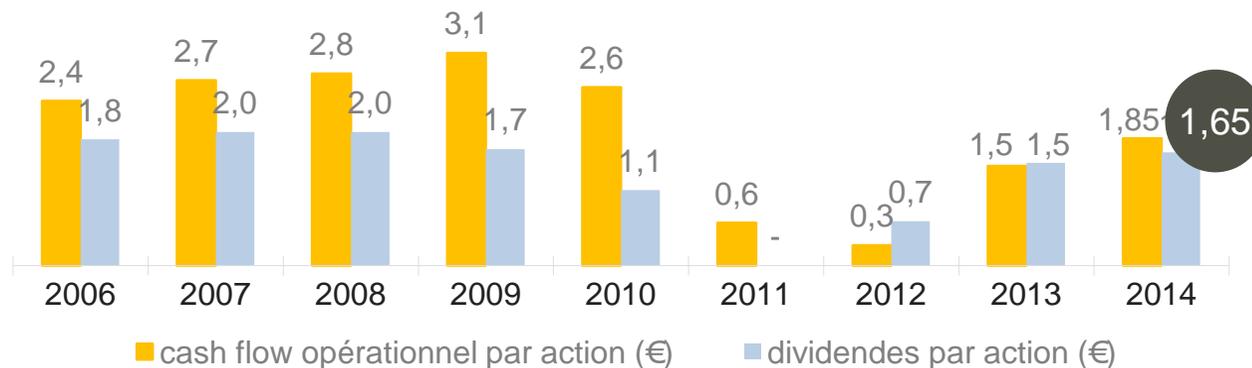


Dividende au titre de l'exercice 2014



Rives de Bercy- Charenton Le Pont

Historique de distribution par action



Cash flow opérationnel (K€)

2014

24 785

Nombre total d'actions

13 372 500

Cash flow opérationnel par action (€)

1,85

Dividende proposé

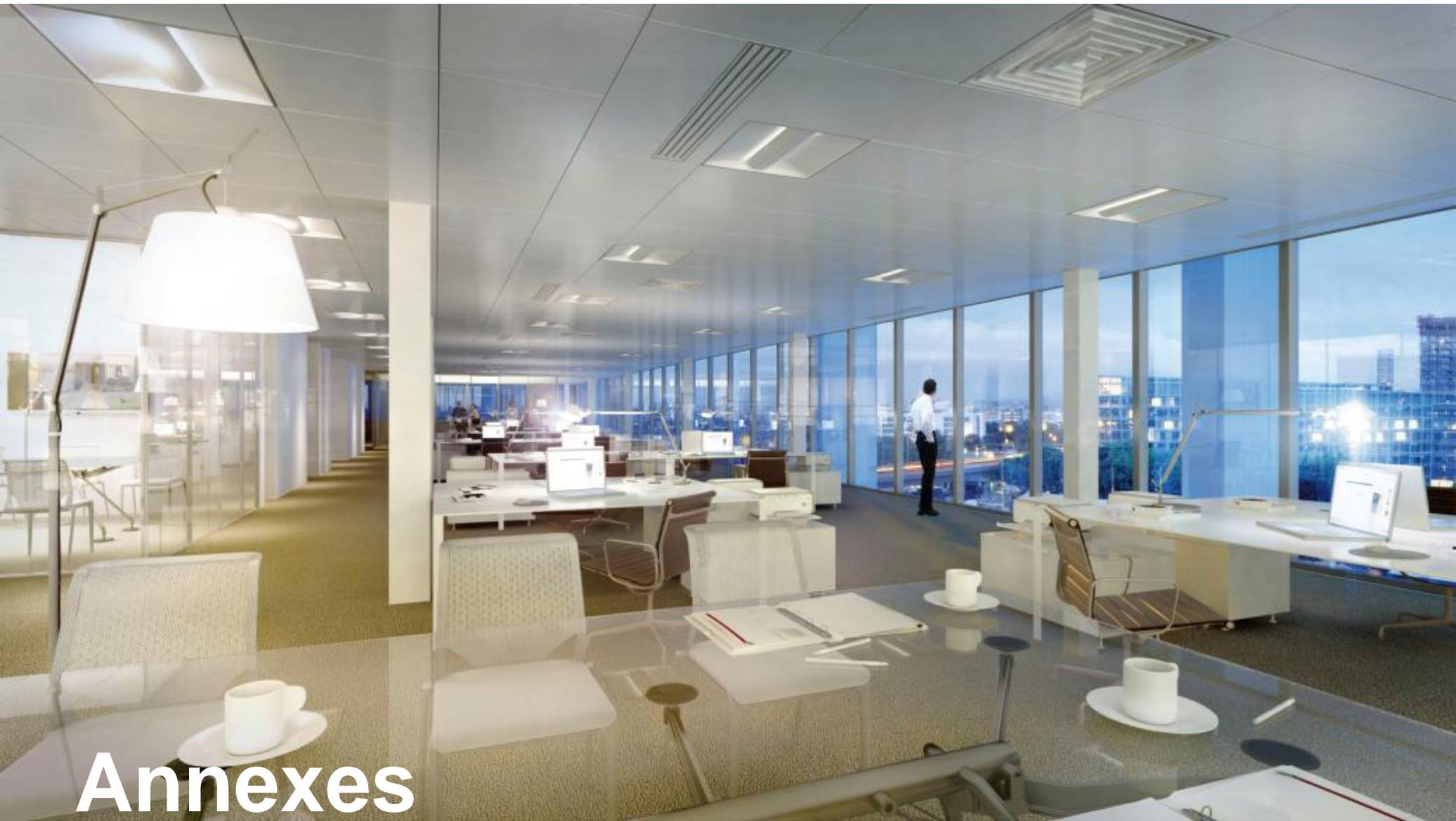
1,65

Pay out ratio

0,89

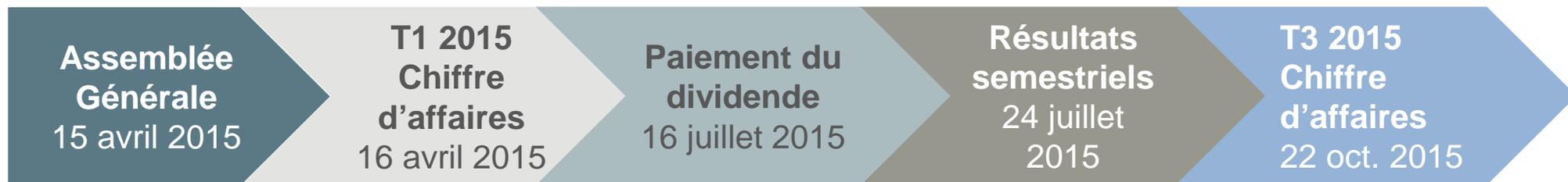


- Europlaza: 1ère tour jardin à la Défense
- Saisir les opportunités d'investissement ou d'arbitrage dans un marché immobilier
- Lancement du projet « Upgreen your business »



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

	31/12/14	31/12/13
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	44 746	43 303
Autres prestations	13 173	10 462
Charges liées aux immeubles	(16 341)	(16 927)
Loyers nets	41 579	36 838
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(3 057)	(2 754)
Autres charges opérationnelles	0	(4)
Autres produits opérationnels		
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	42 637	15 386
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(23 933)	(32 531)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>18 704</i>	<i>(17 145)</i>
Résultat opérationnel	57 226	16 935
Produits financiers	17	0
Charges financières	(14 533)	(14 994)
Résultat financier	(14 515)	(14 994)
Charge d'impôts	(312)	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	42 398	1 940
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>42 398</i>	<i>1 940</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	42 398	1 940
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>42 398</i>	<i>1 940</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	3,18	0,15

Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
Actifs non courants		
Immeubles de placement	871 000	849 000
Prêts et créances (part non courante)	30 941	29 331
Total actifs non courants	901 941	878 330
Actifs courants		
Créances clients	6 469	12 508
Autres créances d'exploitation	6 276	261
Charges constatées d'avance	107	68
Total des créances	12 852	12 837
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 499	16 018
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	23 499	16 018
Total actifs courants	36 351	28 856
TOTAL ACTIF	938 292	907 186

En milliers d'euros

	31/12/14	31/12/13
Capitaux propres		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	21 436	31 465
Réserves consolidées	284 831	292 754
Résultat net part du groupe	42 398	1 940
Total capitaux propres	509 135	486 629
Passifs non courants		
Emprunts (part non courante)	401 889	395 797
Autres dettes financières (part non courante)	4 166	3 469
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)	0	0
Total passifs non courants	406 055	399 266
Passifs courants		
Emprunts part à moins d'un an	1 716	1 776
Dettes fournisseurs	2 148	1 479
Dettes d'impôts sur les bénéfices	295	0
Autres dettes d'exploitation	5 045	3 762
Produits constatés d'avance	13 898	14 275
Total passifs courants	23 102	21 292
Total passifs	429 157	420 557
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	938 292	907 186

Cash Flow – IFRS (consolidé)

<i>En milliers d'euros</i>		
	31/12/14	31/12/13
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	42 398	1 940
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(18 704)	17 145
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	1 091	1 107
Marge brute d'autofinancement	24 785	20 192
Variation des autres éléments de BFR	(629)	(15 393)
Variation du besoin en fonds de roulement	(629)	(15 393)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	24 156	4 799
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(3 296)	(745)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	874	(1 045)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(2 422)	(1 790)
FLUX DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital		
Variation de la dette bancaire	5 000	
Frais de transaction sur refinancement		
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(60)	
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	697	796
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	134	(35)
Distribution de dividendes	(20 025)	(8 674)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(14 254)	(7 914)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	7 480	(4 904)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 018	20 921
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	23 499	16 018

Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	France	Exportation	31/12/14	31/12/13
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0	-	-
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amorts, dépréciations, provisions, transferts de charges			21 208	37 757
Autres produits			1	39
Total des produits d'exploitation			21 209	37 796
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			1 488 996	1 406 634
Impôt, taxes et versements assimilés			50 810	51 165
Salaires et traitements			258 734	265 545
Charges sociales			121 105	111 548
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			127 967	92 898
Total charges d'exploitation			2 047 612	1 927 789
RESULTAT D'EXPLOITATION			(2 026 403)	(1 889 993)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations			68 300 000	
Produits des autres valeurs mobilières et créances..			0	
Autres intérêts et produits assimilés			4 797	
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			68 304 797	-
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions			5 956	
Intérêts et charges assimilés			499 078	140 647
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			505 034	140 647
RESULTAT FINANCIER			67 799 763	(140 647)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			65 773 360	(2 030 640)

En euros

	31/12/14	31/12/13
	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	78 336	153 570
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	78 336	153 570
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	78 336	153 570
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	312 460	
TOTAL DES PRODUITS	68 404 342	191 365
TOTAL DES CHARGES	2 865 106	2 068 436
BENEFICE OU PERTE	65 539 236	(1 877 070)

Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/14	31/12/13
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/imm. 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	387 709 685	-	387 709 685	349 301 810
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres	794 802	5 956	788 846	716 466
ACTIF IMMOBILISÉ	388 504 487	5 956	388 498 531	350 018 276
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	-	-	-	-
Autres créances	21 067	-	21 067	77 127
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	460 028	-	460 028	1 580 482
ACTIF CIRCULANT	481 095	-	481 095	1 657 609
Charges constatées d'avance	87 792	-	87 792	23 691
Comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	389 073 374	5 956	389 067 418	351 699 576

En euros

PASSIF	31/12/14	31/12/13
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	5 388 776	15 418 151
Écarts de réévaluation	152 341 864	152 341 864
Réserves		
Réserve légale	16 047 000	16 047 000
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	8 423
Résultat		
Report à nouveau	(3 256 815)	(1 422 072)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	65 539 236	(1 877 070)
Acompte sur dividendes	(10 029 375)	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	386 500 686	340 986 296
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	1 806 957	10 174 731
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 837	444 399
Dettes fiscales et sociales	401 938	93 397
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	752
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	2 566 732	10 713 280
Comptes de régularisation	-	-
TOTAL PASSIF	389 067 418	351 699 576