



Résultats annuels 2015

18 février 2016

Table des matières



Marché immobilier : Page 4

Notre portefeuille : Page 9

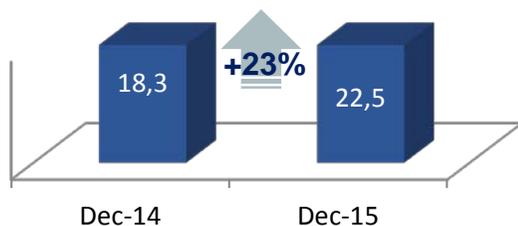
Finances : Page 17

Annexes : Page 25

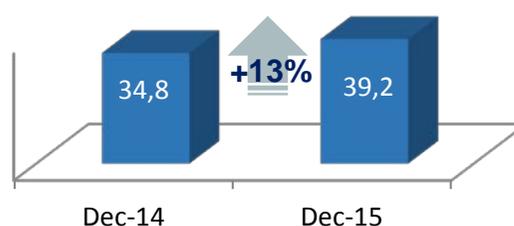
2015, une année de transition

- **Poursuite de la commercialisation** des immeubles Arcs de Seine et Europlaza
 - 4 200 m² de baux renouvelés sur des durées de 6 à 9 ans avec des grands corporates (Gartner, Software, Gas Natural)
 - 7 100 m² nouvellement signés (Amgen, Exclusive Networks, Boursorama, KPMG, Robert Half)
- **Première foncière 100% certifiée en France depuis 2014**
Intégralité du portefeuille certifié HQE Exploitation et BREEAM In-Use International
- **Succès de l'OPA de Northwood Investors** qui détient désormais 98,44% du capital de Cegereal
- **"Total Shareholder Return" en hausse à 17,8%**
- **Une distribution de 2,0€ par action** proposée à la prochaine assemblée générale

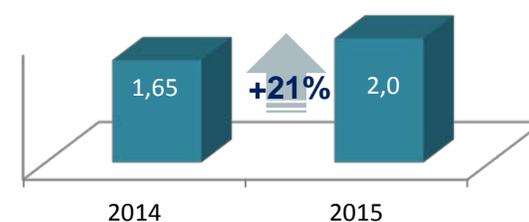
Cash-Flow opérationnel (en m€)



ANR (en €/action)

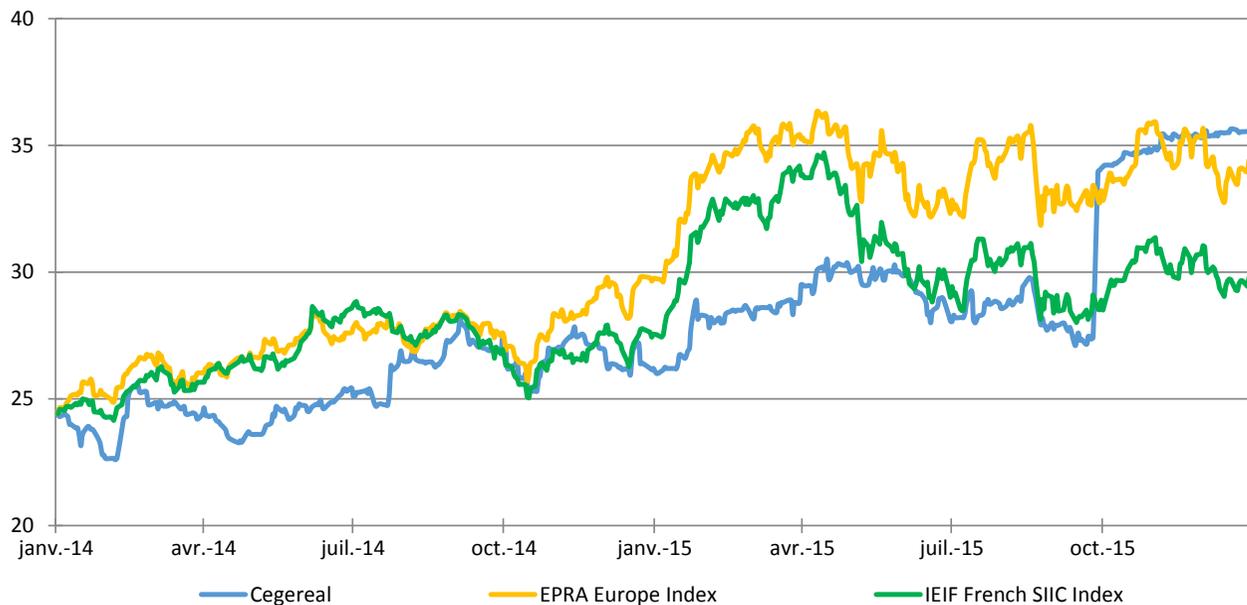


Distribution (en €/action)



Performance de l'action Cegereal en 2015

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



Arcs de Seine – Boulogne-Billancourt

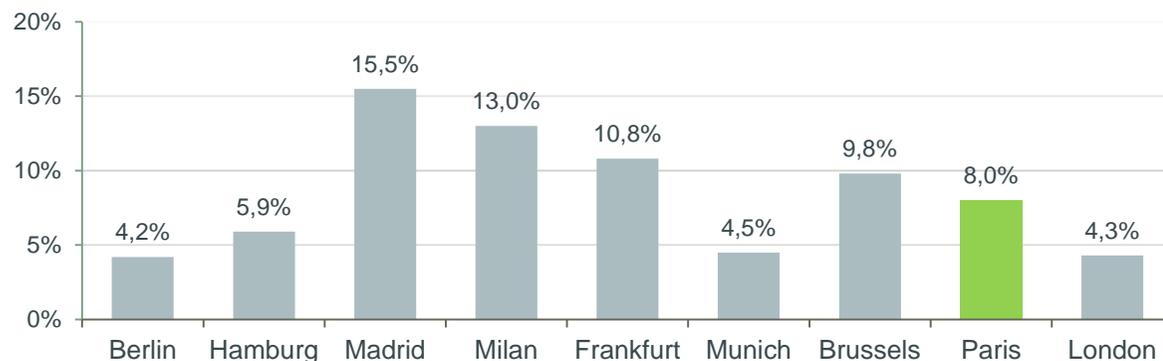


2015

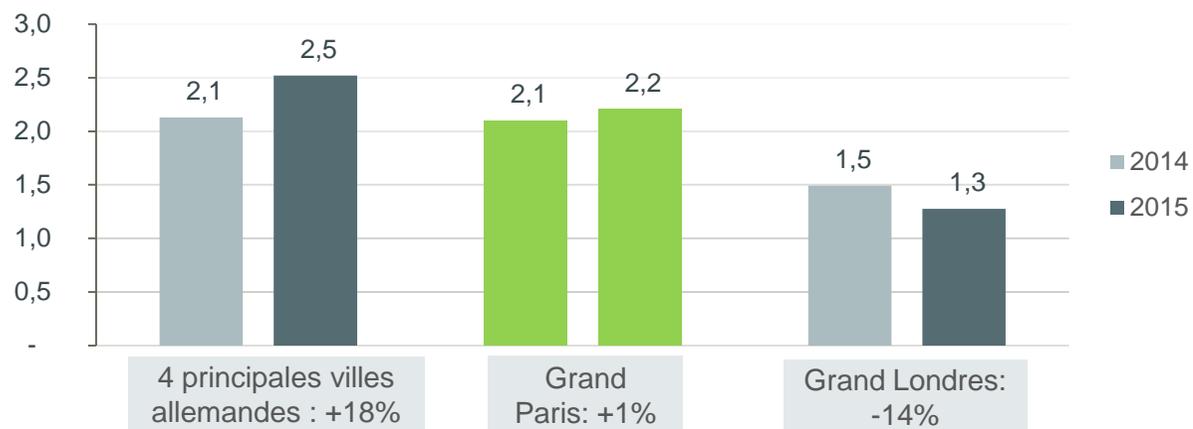
Marché immobilier

Marché francilien : maintien du niveau des transactions locatives

Taux de vacance dans les principales villes européennes (fin 2015)



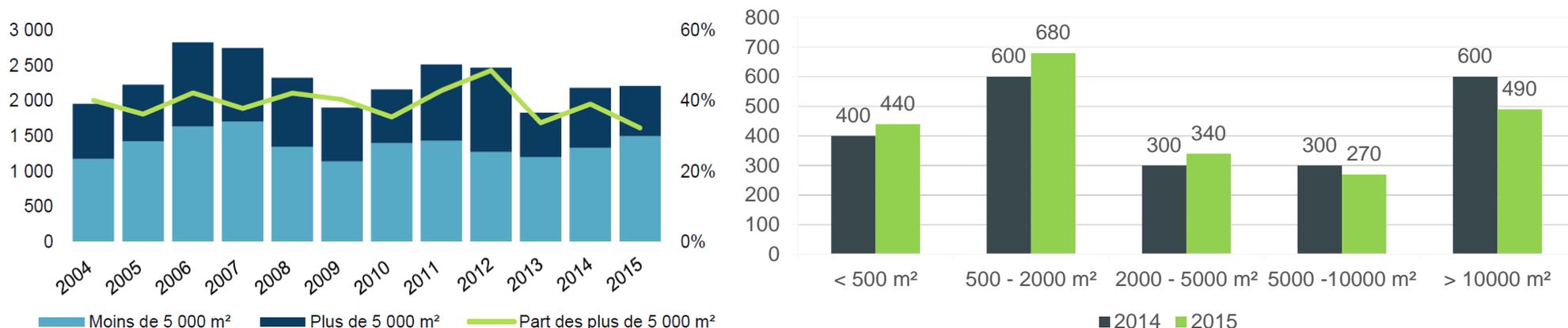
Demande placée dans les principales villes européennes en 2014 et 2015 (en millions de m²)



Source: BNPP RE - C&W

Une demande placée en Ile-de-France stable sur l'année 2015

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

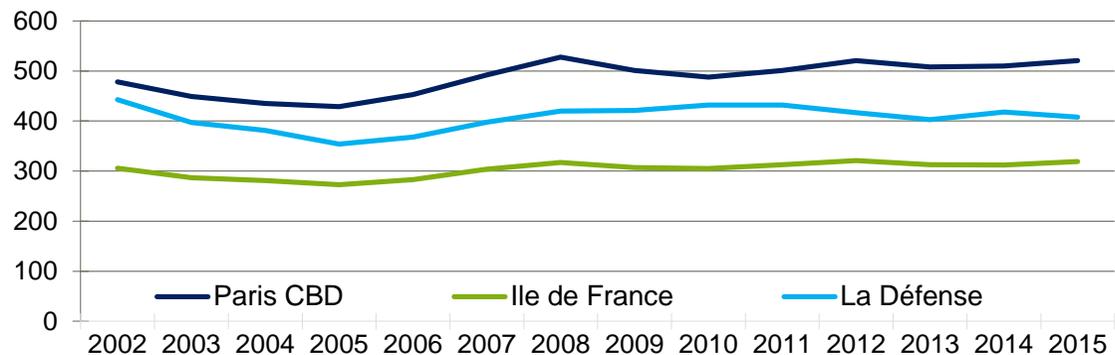


- Relative stabilité du marché des bureaux franciliens en 2015 (+1% par rapport à 2014 sur la demande placée cumulée de 2,2 millions de m² à fin 2015), grâce à des transactions importantes en fin d'année 2015 qui semble confirmer le redémarrage de la croissance économique en France.
- Fait historique: performance réalisée en 2015 sans l'appui des transactions de grandes surfaces (-19% pour les surfaces > à 10 000 m², donc forte augmentation des transactions jusqu'à 5 000 m² (+10%)

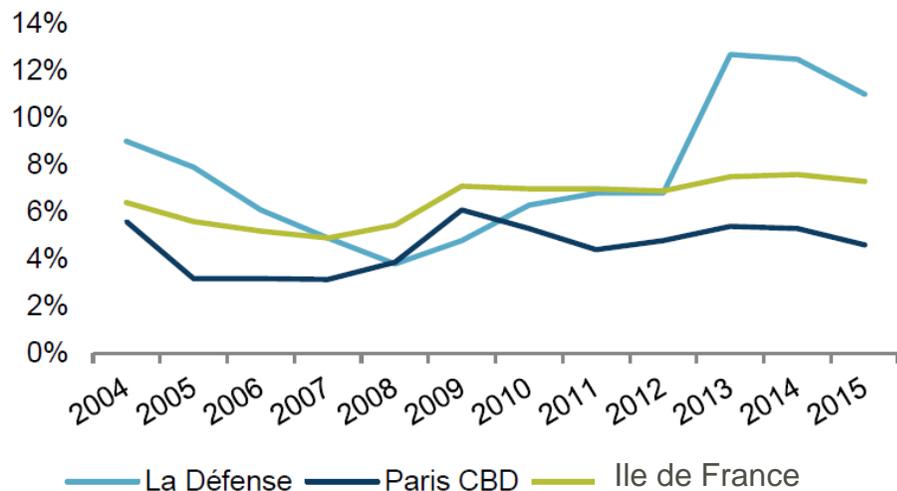
Source : Immostat – BNPP RE – Catella

Marché des bureaux en Ile-de-France – Loyers de marché et taux de vacance

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



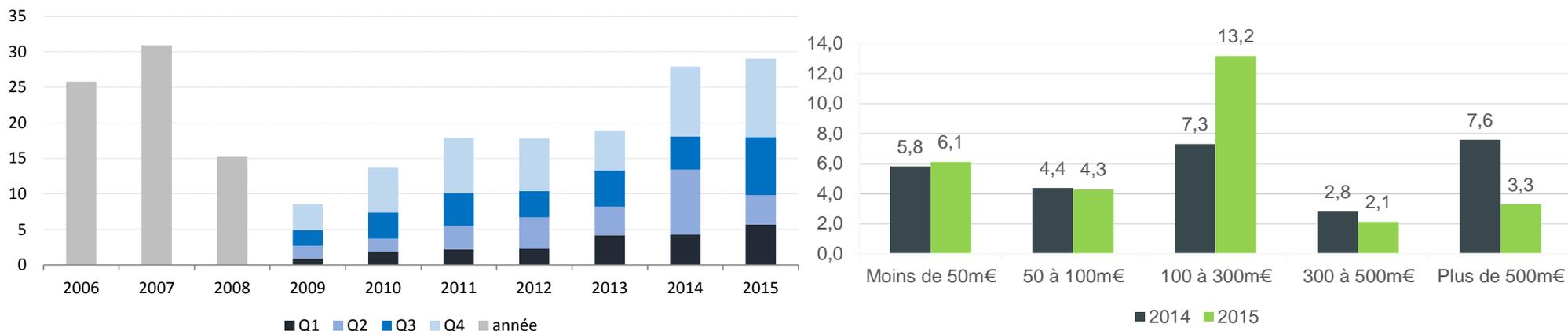
Taux de vacance moyen en Ile-de-France



Source : Immostat – IEIF – C&W

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

Investissement en immobilier commercial en France (en milliards d'euros)



- 29 milliards d'euros : volume d'investissement en immobilier d'entreprise en France en 2015, qui affiche une hausse de 4% sur un an
- 61% : part des bureaux, typologie d'actifs privilégiés des investisseurs
- 64% : part des transactions > 100 millions d'euros (18,6 milliards d'euros), et notamment 45% entre 100 et 300 millions d'euros

Source : BNPP RE - Catella

Notre portefeuille

Europiazza

Europiazza, the Garden Tower

Un portefeuille de bureaux parisiens cumulant un taux d'occupation de 93%

EUROPLAZA

50 000 m² à La Défense

Taux d'occupation : 82%

Valorisation au 31/12/2015 : 361 M€



ARCS DE SEINE

45 000 m² à Boulogne

Taux d'occupation : 100%

Valorisation au 31/12/2015 : 379 M€



RIVES DE BERCY

31 900 m² à Charenton

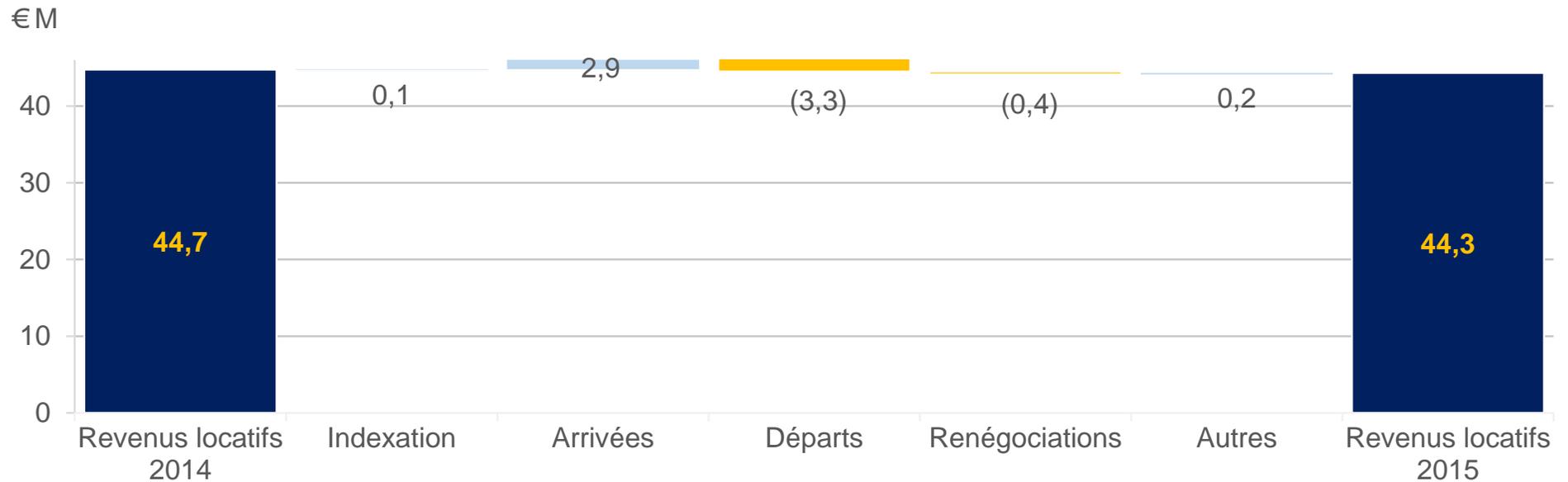
Taux d'occupation : 100%

Valorisation au 31/12/2014 : 202 M€



Les revenus locatifs s'inscrivent en légère baisse de 1%

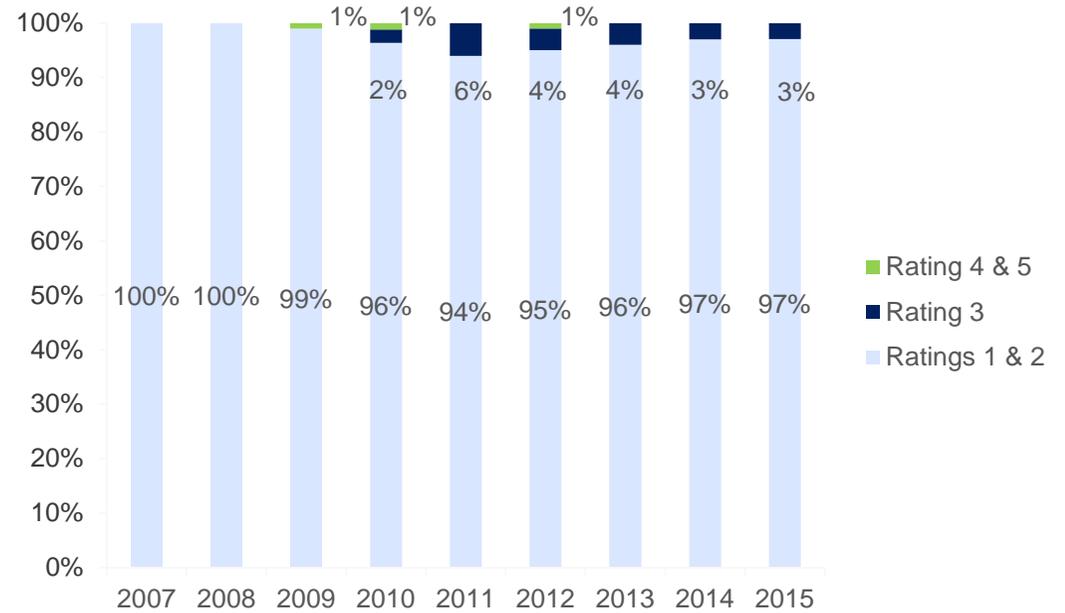
Evolution des loyers de 2014 à 2015 (m€)



Des locataires de premier rang



Rives de Bercy



Source : Dun & Bradstreet ratings

Plus-values latentes à la valeur d'expertise

Montant des plus-values latentes



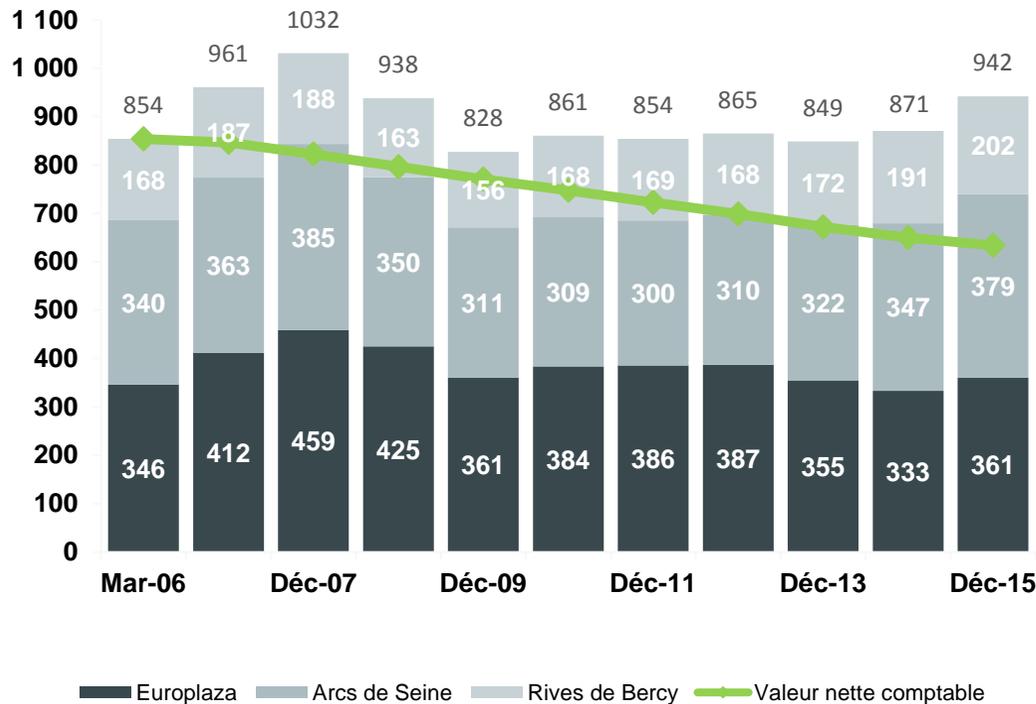
+308m€

Hausse contenue des valeurs d'expertise



+8,2%

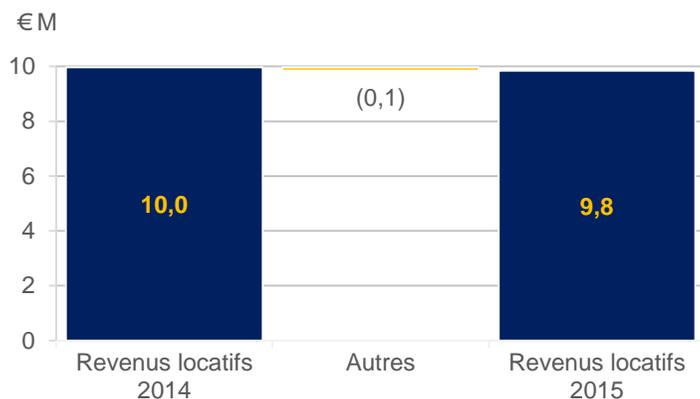
En millions d'euros



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

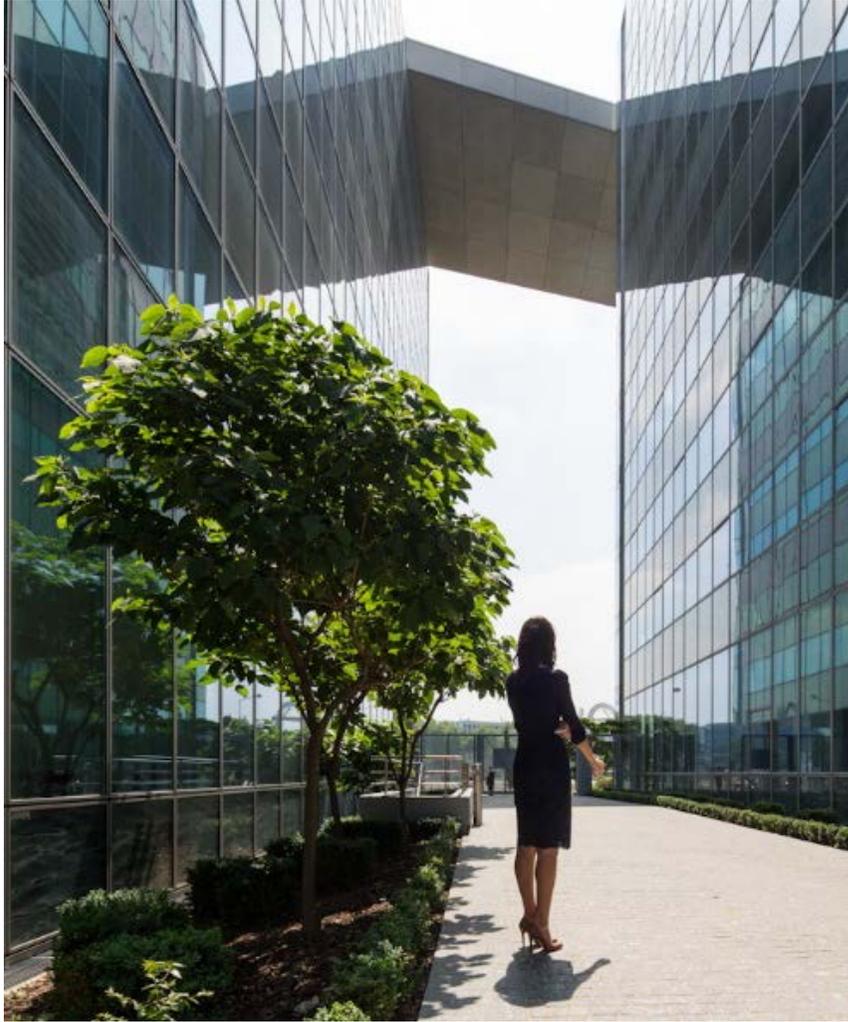


Evolution des loyers de 2014 à 2015 (m€)



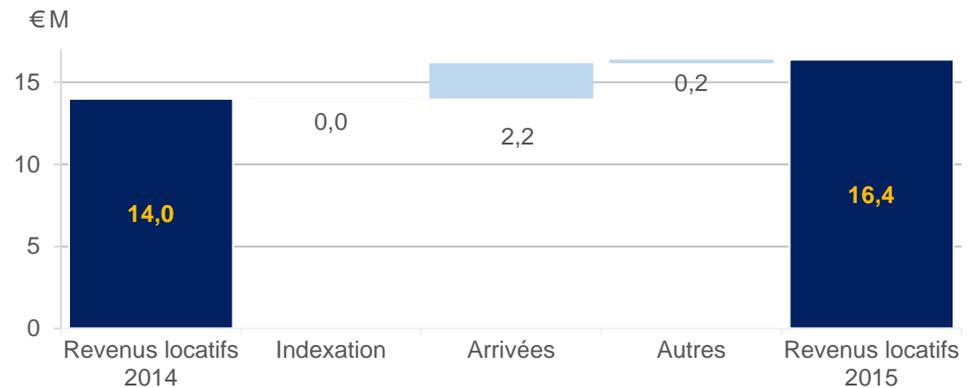
- Un bail triple net avec le Crédit Foncier depuis la livraison en 2003
- Renégocié pour une durée ferme jusqu'en 2021
- Récemment certifié HQE Exploitation & Breeam In-Use « Very Good »

Arcs de Seine : Occupé à 100% depuis avril 2015



- Fin de la commercialisation des surfaces d'Arcs de Seine, après sa restructuration complète en 2012, avec la signature de 3 nouveaux baux en 2015 (5 600 m²):
 - Amgen (+0,9m€)
 - Exclusive Networks (0,3m€)
 - Boursorama (+0,5m€)

Evolution des loyers de 2014 à 2015 (m€)

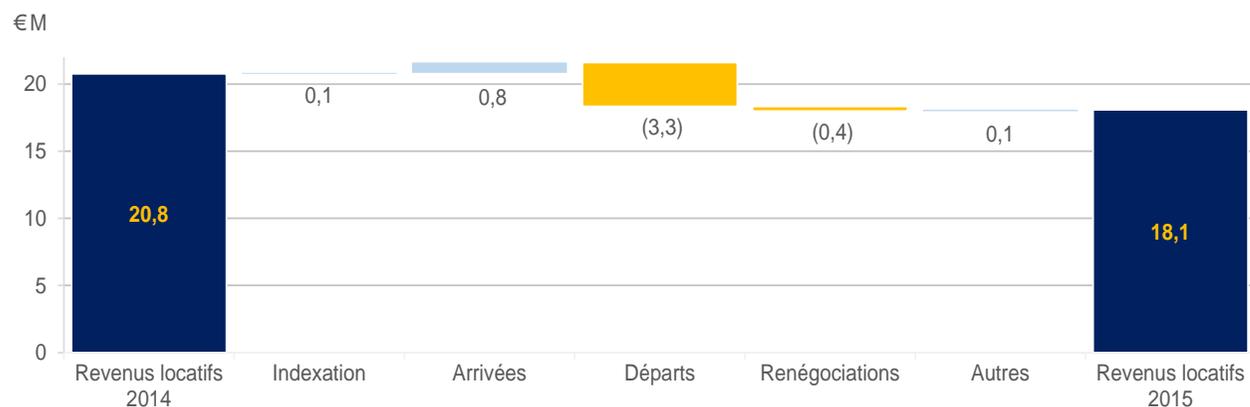


Europlaza : Première “Tour Jardin” à la Défense



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 82% à fin décembre 2015
- Impact sur les loyers 2015 de la libération partielle des surfaces par le locataire Cap Gemini en 2014, en partie compensé par la signature de nouveaux baux
- Livraison de l'opération « Tour Jardin » en 2015
- Double certification HQE Exploitation & BREEAM In-Use “Very good” depuis 2014





Finances

Chiffres clés

	31 déc. 2015	31 déc. 2014	Variation 15/14
■ Valeur d'expertise	942 M€	871 M€	+8,2%
■ Loan to value	43,0%	46,5%	-3,5 bps
■ ANR par action	39,2 €	34,8 €	+12,6%
■ Loyers IFRS	44,3 M€	44,7 M€	-1,0%
■ Résultat net IFRS	81,0 M€	42,4 M€	+90,9%
■ Résultat EPRA	18,2 M€	23,7 M€	-23,1%
■ Cash-Flow opérationnel	22,5 M€	18,3 M€	+22,5%

Résultat EPRA & Cash-Flow opérationnel

<i>En milliers d'euros</i>	2015	2014	Variation 15/14
Loyers IFRS	44 310	44 746	
Charges refacturées et indemnités	11 349	13 173	
Charges liées aux immeubles	(14 012)	(13 293)	
■ Loyers nets	41 647	44 627	-6,7%
Frais d'asset management	(3 143)	(3 048)	
Charges administratives	(4 916)	(3 057)	
■ Résultat opérationnel	33 588	38 522	-12,8%
Charges financières nettes	(13 930)	(13 424)	
Charges d'impôts	(662)	(312)	
■ Résultat net généré par l'activité	18 996	24 785	-23,4%
Frais financiers linéarisés	(776)	(1 091)	
■ Résultat EPRA	18 220	23 694	-23,1%
Ajustements IFRS (franchises,)	3 478	(6 437)	
Retraitement des frais financiers linéarisés	776	1 091	
■ Cash-Flow opérationnel	22 474	18 348	22,5%

Historique des charges propriétaire

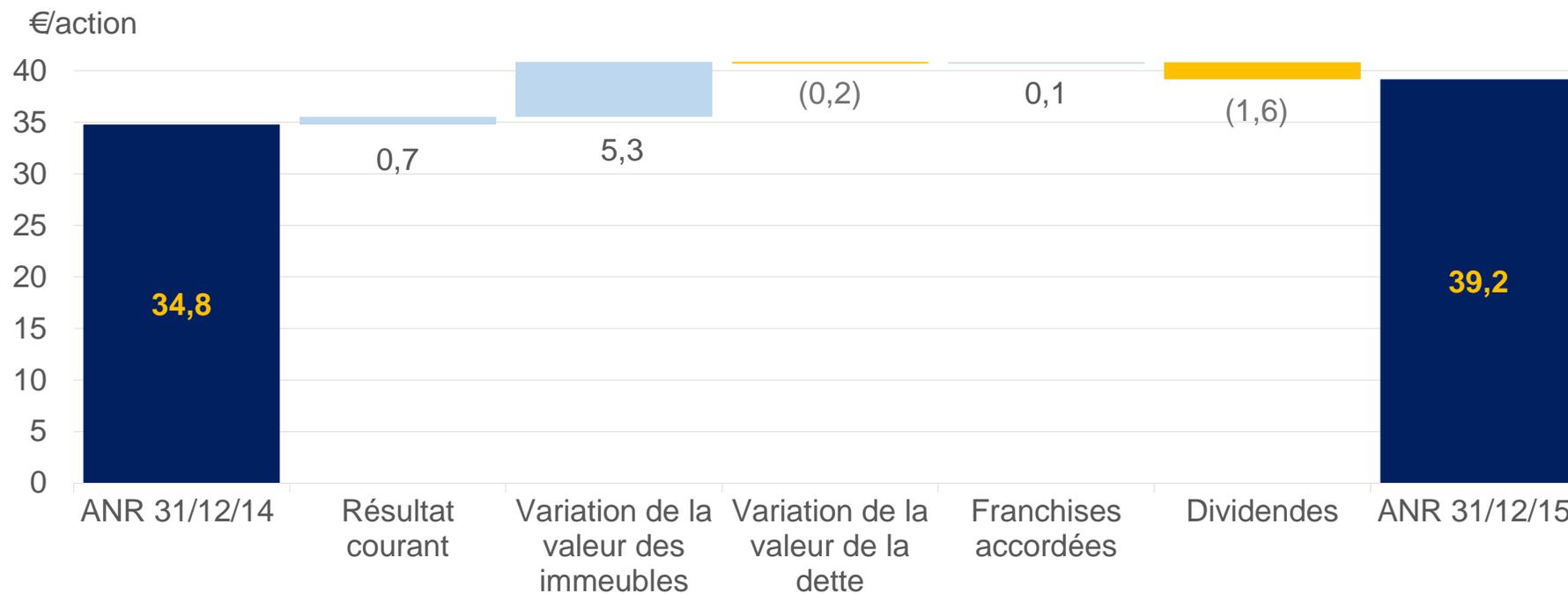
<i>En milliers d'euros</i>	2015	2014
Maintenance des immeubles	498	20
Charges sur locaux vacants	1 299	1 707
Honoraires de gestion immobilière	3 143	3 048
Autres charges liées aux immeubles - Propriétaire	985	243
Salaires et traitements	957	550
Autres frais de structure	3 812	2 376
Total	10 694	7 944

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

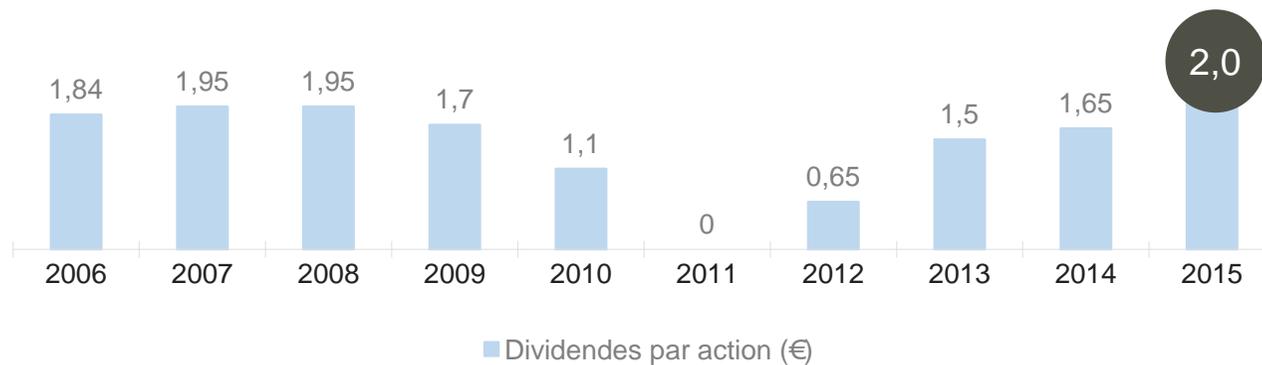
	Financement initial (15/11/2012)	Prêt additionnel (21/11/2014)
Montant total	405M€	
Taux d'endettement	46,50% au 31/12/2014	
ICR projeté (12 mois)	286% au 21/11/2014	
Principales conditions		
	Deux tranches	
Montant	400M€	5M€
Taux d'intérêt	3,15%	2,52%
	+25bps si taux d'occupation <90%	
Maturité	août 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 12,6%



Dividende au titre de l'exercice 2015

Historique de distribution par action



Europlaza – La Défense

Perspectives 2016



- Maintien du statut SIIC
- Optimisation de la structure financière
- Nouvelle gouvernance
- Premières opérations de croissance
- 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

42, rue de Bassano
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

	31/12/15	31/12/14
	12 mois	12 mois
Revenus locatifs	44 310	44 746
Autres prestations	11 349	13 173
Charges liées aux immeubles	(17 156)	(16 341)
Loyers nets	38 504	41 579
Vente d'immeuble		
Frais de fonctionnement	(4 976)	(3 057)
Autres charges opérationnelles	(5)	0
Autres produits opérationnels	65	
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	62 736	42 637
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement		(23 933)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>62 736</i>	<i>18 704</i>
Résultat opérationnel	96 323	57 226
Produits financiers	15	17
Charges financières	(14 719)	(14 533)
Résultat financier	(14 705)	(14 515)
Charge d'impôts	(662)	(312)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	80 957	42 398
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>80 957</i>	<i>42 398</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global		
RESULTAT GLOBAL	80 957	42 398
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>80 957</i>	<i>42 398</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	6,06	3,18

Bilan IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Actifs non courants		
Immobilisations corporelles	61	
Immeubles de placement	942 000	871 000
Prêts et créances (part non courante)	28 928	30 941
Total actifs non courants	970 989	901 941
Actifs courants		
Créances clients	13 132	6 469
Autres créances d'exploitation	6 899	6 276
Charges constatées d'avance	96	107
Total des créances	20 127	12 852
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 723	23 499
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	8 723	23 499
Total actifs courants	28 850	36 351
TOTAL ACTIF	999 839	938 292

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
Capitaux propres		
Capital	160 470	160 470
Réserve légale et primes	21 436	21 436
Réserves consolidées	305 447	284 831
Résultat net part du groupe	80 957	42 398
Total capitaux propres	568 309	509 135
Passifs non courants		
Emprunts (part non courante)	402 664	401 889
Autres dettes financières (part non courante)	3 951	4 166
Dettes d'impôts sur les bénéfices (part non courante)		
Total passifs non courants	406 615	406 055
Passifs courants		
Emprunts part à moins d'un an	1 626	1 716
Dettes fournisseurs	3 150	2 148
Dettes d'impôts sur les bénéfices		295
Autres dettes d'exploitation	4 573	5 045
Produits constatés d'avance	15 566	13 898
Total passifs courants	24 915	23 102
Total passifs	431 530	429 157
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	999 839	938 292

Cash Flow – IFRS (consolidé)

En milliers d'euros

	31/12/15	31/12/14
FLUX D'EXPLOITATION		
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 957	42 398
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>		
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	(62 736)	(18 704)
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	
Traitement des emprunts au coût amorti	775	1 091
Marge brute d'autofinancement	19 001	24 785
Variation des autres éléments de BFR	(2 975)	(629)
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 975)	(629)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	16 026	24 156
FLUX D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations	(8 331)	(3 296)
Diminution nette des dettes sur immobilisations	(384)	874
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(8 715)	(2 422)
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 ans)	(90)	(60)
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	(215)	697
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)		
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	252	134
Distribution de dividendes	(22 034)	(20 025)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(22 087)	(14 254)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(14 776)	7 480
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	23 499	16 018
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	8 723	23 499

Compte de Résultat – Normes françaises

En euros

	France	Exportation	31/12/15	31/12/14
			12 mois	12 mois
			Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services			46 667	
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	0	0	46 667	-
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortis, dépréciations, provisions, transferts de charges			27 155	21 208
Autres produits				1
Total des produits d'exploitation			73 822	21 209
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			1 745 487	1 488 996
Impôt, taxes et versements assimilés			129 284	50 810
Salaires et traitements			649 380	258 734
Charges sociales			266 126	121 105
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			122 762	127 967
Total charges d'exploitation			2 913 039	2 047 612
RESULTAT D'EXPLOITATION			(2 839 218)	(2 026 403)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations				68 300 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances..				
Autres intérêts et produits assimilés			144	4 797
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges			5 956	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			6 100	68 304 797
Dotations aux amortissements dépréciations et provisions				5 956
Intérêts et charges assimilés			16 302	499 078
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			16 302	505 034
RESULTAT FINANCIER			(10 202)	67 799 763
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(2 849 420)	65 773 360

En euros

	31/12/15	31/12/14
	12 mois	12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	53 309	78 336
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
Total produits exceptionnels	53 309	78 336
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 111	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total charges exceptionnelles	5 111	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	48 198	78 336
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	661 939	312 460
TOTAL DES PRODUITS	133 230	68 404 342
TOTAL DES CHARGES	3 596 391	2 865 106
BENEFICE OU PERTE	(3 463 161)	65 539 236

Bilan – Normes françaises

En euros

ACTIF	Brut	Amort./Dépr.	31/12/15	31/12/14
Capital souscrit non appelé			-	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement			-	
Frais de recherche et de développement			-	
Cessions, 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	361 229 772		361 229 772	387 709 685
Autres titres immobilisés			-	
Prêts			-	
Autres	643 078		643 078	788 846
ACTIF IMMOBILISÉ	361 872 850	-	361 872 850	388 498 531
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	266 196		266 196	21 067
Capital souscrit et appelé, non versé			-	
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	109 145		109 145	460 028
ACTIF CIRCULANT	375 341	-	375 341	481 095
Charges constatées d'avance	58 718		58 718	87 792
Comptes de régularisation	-		-	
TOTAL ACTIF	362 306 909	-	362 306 909	389 067 418

En euros

PASSIF	31/12/15	31/12/14
Capital		
Capital social (dont versé : 160 470 000)	160 470 000	160 470 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport..	5 388 776	5 388 776
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	30 188 422	-
Résultat		
Report à nouveau	30 409	(3 256 815)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	(3 463 161)	65 539 236
Acompte sur dividendes	0	(10 029 375)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	361 003 310	386 500 686
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
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	823 374	357 837
Dettes fiscales et sociales	480 224	401 938
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-
Autres dettes		-
Produits constatés d'avance		-
DETTES	1 303 598	2 566 732
Comptes de régularisation		
TOTAL PASSIF	362 306 909	389 067 418