



1^{er} semestre 2014 Résultat net EPRA en hausse de 32,5%

- **Objectif de croissance du résultat récurrent en hausse (+20%)**

Suite à un premier semestre au-delà des objectifs, Cegereal relève son objectif de croissance de résultat net récurrent par action de 15% à plus de 20% pour 2014.

- **Performance opérationnelle solide (+11,1%)**

Cegereal a enregistré un résultat opérationnel de 13,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014, en hausse de 11,1% par rapport à 12,3 millions d'euros à la même période en 2013. Ces bons résultats proviennent de l'effet combiné de la hausse des revenus immobiliers (+4,3%) et de la baisse de la charge financière de 25bps à 3,15% grâce à l'amélioration du taux d'occupation global au-delà du seuil de 90% (91,5%).

- **Lancement de la 1^{re} « Tour Jardin » à la Défense**

Projet unique au cœur de la Défense, la « Tour Jardin » offrira dès début 2015 aux utilisateurs d'Eurolplaza un nouvel espace de vie exceptionnel, en plein air. Eurolplaza, 3^e immeuble en France à détenir la double certification environnementale HQE Exploitation et BREEAM In-Use International Very Good, proposera à ses locataires et à leurs visiteurs de profiter d'un jardin privatif de plus de 3 000 m² et de deux jardins intérieurs, imaginés par l'architecte Juan Trindade. Une dizaine de grandes signatures internationales bénéficient déjà de ses nombreux services et de son faible coût d'utilisation, à deux pas de la Grande Arche et au pied du nouvel axe Coupole Charras.

- **Amélioration des revenus locatifs dans un contexte de marché difficile (+4,3%)**

Le chiffre d'affaires (IFRS) de Cegereal s'est élevé à 29,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014, en hausse de 8,1% par rapport au 1^{er} semestre 2013. Les revenus locatifs sont en progression de 4,3% à 22,6 millions d'euros. Cette hausse reflète essentiellement l'entrée en vigueur des baux signés en 2013 et des relocations intervenues au 1^{er} semestre de l'exercice 2014.

Au cours du semestre, Cegereal a maintenu sa dynamique de commercialisation et de fidélisation sur plus de 10 000 m² :

- 2 319 m² ont été signés auprès de nouveaux locataires,
- ainsi que 7 825 m² avec des locataires dans le cadre de renouvellement de bail ou d'extension de surface.

Le taux d'occupation du portefeuille s'établit 91,5% au 30 juin 2014.

Sur l'immeuble **Europlaza**, le taux d'occupation atteint 93%, contre 89% à fin 2013.

Au cours du semestre, Cegereal a signé deux renouvellements accompagnés chacun d'une extension de la surface louée et un nouveau locataire :

- Galderma a renouvelé son bail à hauteur de 4 002 m², avec prise d'effet au 1er janvier 2014, et étendu ses surfaces de 825 m², avec effet au cours du deuxième trimestre ;
- Crédit Agricole / BforBank a renouvelé son bail portant sur 1 703 m² et augmente également, dès le deuxième trimestre, sa surface louée sur 1 295 m² ;
- Gaz Natural a rejoint l'immeuble au cours du mois de mai sur 887 m².

3 100 m² de bureaux sont actuellement disponibles à la location. La société est en négociation avancée pour la signature de baux sur près de 1 800 m².

Sur l'immeuble **Arcs de Seine**, le taux d'occupation atteint 84% contre 81% à fin 2013.

Cegereal a poursuivi sa stratégie de commercialisation de l'immeuble Arcs de Seine, immeuble phare de la Telecommunication Valley. Au cours du semestre, 1 432 m² ont été signés auprès de deux nouveaux locataires, BBC et Sagem, pour des prises à bail intervenues au cours du deuxième trimestre 2014

Arcs de Seine est le 4^e immeuble en France à détenir la double certification environnementale HQE Exploitation et BREEAM In-Use International Very Good, et compte parmi ses principaux locataires Canal+, Hewlett Packard et Huawei.

Il ne reste plus que 7 000 m² de bureaux à louer sur les 40 000 m² depuis sa rénovation.

Sur l'immeuble **Rives de Bercy**, un site de 30 000 m² en front de seine à Charenton loué à 100% à un locataire unique, Crédit Foncier pour une durée ferme de 9 ans, la phase d'audit de l'immeuble est en cours. La certification HQE Exploitation est attendue d'ici la fin de l'exercice 2014 dans le cadre du projet Go Green.

• Chiffres clés

<i>En millions d'euros</i>	1 ^{er} semestre 2014	1 ^{er} semestre 2013	Variation
Chiffre d'affaires (IFRS)	29,2	27,0	+8,1%
Loyers (IFRS) Taux d'occupation global à 91,5%	22,6	21,7	+4,3%
Résultat net (IFRS)	6,4	5,0	+28,3%
Résultat net (EPRA)	12,3	9,3	+32,5%
ANR Triple Net (EPRA) par action hors droits (en euros)	33,0	35,1	-6,0%
ANR par action droits inclus (en euros)	37,3	39,1	-4,5%

Le patrimoine immobilier de Cegereal a été expertisé au 30 juin 2014 par DTZ Eurexi à 844 millions d'euros hors droits (899 millions d'euros droits inclus), contre 849 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013.

Les valeurs d'expertise hors droits des trois immeubles se répartissent ainsi :

- Arcs de Seine : 327 M€
- Europlaza : 339 M€
- Rives de Bercy : 178 M€

Cegereal bénéficie d'une situation financière saine, avec un LTV stable à 47,4%.

L'ANR triple net EPRA hors droits ressort à 33,0 € par action, contre 34,1 € par action au 31 décembre 2013. Sa variation s'explique par la distribution de dividendes (-0,75 € / action), la progression du résultat consolidé (+0,9 € / action), les franchises accordées (-0,45 € / action), la variation de la juste valeur des immeubles (-0,4 € / action) et la variation de juste valeur de la dette bancaire (-0,4 € / action).

La capacité d'autofinancement a bénéficié de l'amélioration notable de la situation locative et ressort à 12,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014, par rapport à 9,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013.

A noter : cette notion étant très proche du résultat net EPRA, la société ne la communiquera plus parmi ces chiffres clés.

- **Une capacité de distribution renforcée**

Pour 2014, Cegereal relève son objectif de croissance de résultat net récurrent par action à plus de 20% et confirme la distribution complémentaire de 0,75 euro par action sous forme d'acompte sur dividende soumis au conseil d'administration pour un paiement le 29 décembre.

A propos de Cegereal

Cotée depuis 2006 au compartiment B d'Euronext Paris, Cegereal est une foncière spécialisée dans les bureaux haut de gamme, situés en première couronne parisienne, modernes et respectueux de l'environnement. Leur valeur globale établie par l'expert indépendant DTZ Eurexi a été estimée au 30 juin 2014 à 844 millions d'euros (hors droits de mutation). La capitalisation boursière était de 330 M€ au 21 juillet 2014.

www.cegereal.com

Prochaine communication financière :

Le chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2014 sera communiqué le 13 novembre avant bourse.

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relations investisseurs

Raphaël Tréguier

+33 1 42 25 76 36

raphael.treguier@cegereal.com

Relations Presse

Aliénor Miens

+33 1 53 32 84 77

alienor.miens@citigate.fr

Comptes semestriels
en normes IFRS
pour le semestre clos le 30 juin 2014

Extraits du rapport financier
approuvé par le conseil d'administration du 23 juillet 2014.

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

Etat de résultat consolidé en normes IFRS au 30 juin 2014

en milliers d'euros, sauf données par action

	30/06/14	31/12/13	30/06/13
	6 mois	12 mois	6 mois
Revenus locatifs	22 624	43 303	21 709
Autres prestations	6 558	10 462	5 339
Charges liées aux immeubles	(7 927)	(16 927)	(8 903)
Loyers nets	21 255	36 838	18 146
Vente d'immeuble			0
Frais de fonctionnement	(1 592)	(2 754)	(1 453)
Autres charges opérationnelles	0	(4)	0
Autres produits opérationnels	0	0	0
Augmentation de la juste valeur des immeubles de placement	10 172	15 386	2 678
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(16 085)	(32 531)	(7 000)
<i>Total des variations de juste valeur sur les immeubles de placement</i>	<i>(5 913)</i>	<i>(17 145)</i>	<i>(4 322)</i>
Résultat opérationnel	13 750	16 935	12 371
Produits financiers	11	0	0
Charges financières	(7 329)	(14 994)	(7 416)
Résultat financier	(7 318)	(14 994)	(7 416)
Charge d'impôts	(19)	0	0
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	6 413	1 940	4 955
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>6 413</i>	<i>1 940</i>	<i>4 955</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Autres éléments du résultat global	0	0	0
<i>dont éléments appelés à un reclassement ultérieur en "résultat net"</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont éléments ne pouvant être reclassés ultérieurement en "résultat net"</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
RESULTAT GLOBAL	6 413	1 940	4 955
<i>dont part revenant au groupe</i>	<i>6 413</i>	<i>1 940</i>	<i>4 955</i>
<i>dont part revenant aux minoritaires</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Résultat net de base et dilué par action	0,48	0,15	0,37

Bilan consolidé en normes IFRS au 30 juin 2014

en milliers d'euros

	30/06/14	31/12/13	30/06/13
<u>Actifs non courants</u>			
Immeubles de placement	844 000	849 000	861 000
Prêts et créances (part non courante)	33 391	29 331	23 366
Total actifs non courants	877 391	878 330	884 367
<u>Actifs courants</u>			
Créances clients	8 354	12 508	11 647
Autres créances d'exploitation	2 329	261	1 749
Charges constatées d'avance	1 182	68	1 031
Total des créances	11 865	12 837	14 428
Trésorerie et équivalents de trésorerie	26 983	16 018	19 557
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	26 983	16 018	19 557
Total actifs courants	38 848	28 856	33 985
TOTAL ACTIF	916 238	907 186	918 352
<u>Capitaux propres</u>			
Capital	160 470	160 470	160 470
Réserve légale et primes	21 436	31 465	31 465
Réserves consolidées	294 808	292 754	292 721
Résultat net part du groupe	6 413	1 940	4 955
Total capitaux propres	483 128	486 629	489 611
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunts (part non courante)	396 369	395 797	395 218
Autres dettes financières (part non courante)	4 161	3 469	3 489
Total passifs non courants	400 531	399 266	398 707
<u>Passifs courants</u>			
Emprunts (part courante)	1 645	1 776	1 776
Dettes fournisseurs	1 728	1 479	873
Dettes d'impôts sur les bénéfices	6	0	0
Autres dettes d'exploitation	14 330	3 762	13 494
Produits constatés d'avance	14 871	14 275	13 891
Total passifs courants	32 579	21 292	30 034
Total passifs	433 110	420 557	428 741
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	916 238	907 186	918 352

Etat des flux de trésorerie consolidés pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2014

en milliers d'euros

	30/06/14	31/12/13	30/06/13
FLUX D'EXPLOITATION			
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 413	1 940	4 955
<i>Elimination des éléments liés à la valorisation des immeubles :</i>			
Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	5 913	17 145	4 322
Indemnité perçue des locataires pour le remplacement des composants	0	0	0
<i>Autres éliminations des charges et produits d'exploitation sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Traitement des emprunts au coût amorti	572	1 107	528
Marge brute d'autofinancement	12 898	20 192	9 805
Variation de la dette envers les actionnaires	10 029	0	8 692
Variation des autres éléments de BFR	(1 704)	(15 393)	(11 294)
Variation du besoin en fonds de roulement	8 325	(15 393)	(2 602)
Flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles	21 223	4 799	7 203
FLUX D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations	(913)	(745)	0
Cession d'immobilisations	0	(1 045)	78
Diminution nette des dettes sur immobilisations	6	0	(721)
Flux de trésorerie nets utilisés par les activités d'investissement	(906)	(1 790)	(643)
FLUX DE FINANCEMENT			
Variation de la dette bancaire	0	0	0
Frais de transaction sur refinancement	0	0	0
Augmentation nette des emprunts (part à moins d'un an)	(131)	0	0
Augmentation nette des autres dettes financières (part non courante)	693	796	817
Diminution nette des autres dettes financières (part non courante)	0	0	0
Flux nets sur acquisitions et cessions d'actions propres	116	(35)	(50)
Distribution de dividendes	(10 029)	(8 674)	(8 692)
Flux de trésorerie utilisés par les activités de financement	(9 352)	(7 914)	(7 925)
Variation de la trésorerie et équivalents de trésorerie	10 965	(4 904)	(1 364)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période *	16 018	20 921	20 921
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA CLOTURE DE LA PERIODE	26 983	16 018	19 557

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

Etat de variation des capitaux propres consolidés pour la période de 6 mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2014

en milliers d'euros

	Capital	Réserve légale et primes	Actions propres	Réserves consolidées	Capitaux propres - Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble consolidé
Capitaux propres au 31/12/2012	160 470	40 157	(568)	293 338	493 397	0	493 397
Résultat global	0	0	0	4 955	4 955	0	4 955
- Résultat net	0	0	0	4 955	4 955	0	4 955
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	(8 692)	(49)	0	(8 741)	0	(8 741)
- Distribution de dividendes (0,65 € par action)	0	(8 692)	0	0	(8 692)	0	(8 692)
- Variation sur actions propres détenues	0	0	(49)	0	(49)	0	(49)
Capitaux propres au 30/06/2013	160 470	31 465	(617)	298 293	489 611	0	489 611
Résultat global	0	0	0	(3 015)	(3 015)	0	(3 015)
- Résultat net	0	0	0	(3 015)	(3 015)	0	(3 015)
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	0	15	18	33	0	33
- Distribution de dividendes (0,65 € par action)	0	0	0	18	18	0	18
- Variation sur actions propres détenues	0	0	15	0	15	0	15
Capitaux propres au 31/12/2013	160 470	31 465	(602)	295 296	486 629	0	486 629
Résultat global	0	0	0	6 413	6 413	0	6 413
- Résultat net	0	0	0	6 413	6 413	0	6 413
- Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	0	0	0
Transactions en capital avec les propriétaires	0	(10 029)	116	0	(9 914)	0	(9 914)
- Distribution de dividendes (0,75€ par action)	0	(10 029)	0	0	(10 029)	0	(10 029)
- Variation sur actions propres détenues	0	0	116	0	116	0	116
Capitaux propres au 30/06/2014	160 470	21 436	(486)	301 709	483 128	0	483 128